<붙임3>

주택담보노후연금보증 업무처리기준

제	정	2007. 7. 12.
개	정(1)	2008. 3. 6.
개	정(2)	2009. 3. 30.
개	정(3)	2009. 4. 9.
개	정(4)	2009. 10. 2.
전부개	정(5)	2010. 3. 5.
개	정(6)	2010. 6. 23.
개	정(7)	2010. 12. 27.
개	정(8)	2011. 3. 18.
개	정(9)	2011. 6. 1.
개	정(10)	2011. 9. 30.
개	정(11)	2011. 12. 30.
개	정(12)	2012. 2. 22.
개	정(13)	2012. 7. 2.
개	정(14)	2012. 7. 31.
개	정(15)	2012. 10. 29.
개	정(16)	2013. 1. 1.
개	정(17)	2013. 4. 10.
개	정(18)	2013. 6. 1.
개	정(19)	2013. 7. 30.
개	정(20)	2013. 11. 18.
개	정(21)	2013. 12. 27.
개	정(22)	2014. 3. 7.
개	정(23)	2014. 7. 31.
개	정(24)	2014. 10. 31.
개	정(25)	2014. 12. 30.
개	정(26)	2015. 2. 1.
개	정(27)	2015. 7. 1.
개	정(28)	2015. 9. 1.
개	정(29)	2015. 9. 25.
개	정(30)	2016. 1. 4.
개	정(31)	2016. 3. 22.
개	정(32)	2016. 4. 25.
개	정(33)	2016. 11. 00.
개	정(34)	2017. 3. 2.
개	정(35)	2017. 6. 20.
개	정(36)	2017. 10. 13.
개	정(37)	2017. 11. 23.
개	정(38)	2017. 12. 13.
개	정(39)	2018. 12. 28.
개	정(40)	2019. 2. 13.
개	정(41)	2019. 2. 27.
개	정(42)	2019. 6. 20.
개	정(43)	2019. 7. 29.
개	정(44)	2019. 9. 2.



목 차

제1장 총칙 ····· 1

1. 목적 ····· 1
2. 용어정의 및 적용원칙 ····· 1
3. 월지급금 지급유형 및 운영방법 등 ····· 1
4. 나이 계산 방법등 ····· 2
5. 보유주택수 조회 및 판정 등 ····· 2
6. 담보주택의 주택유형 판정 등 ····· 3
7. 1주택으로 보지 않는 주택 ····· 4
8. 주택소유 및 거주 확인방법 ····· 5
9. 담보주택요건의 예외사항 등 ····· 5
10. 재건축·재개발·토지수용 등 확인방법 ····· 6
11. 보증제한대상 관련 유의사항 ····· 7
12. 채무관계자 자격등 ····· 7
13. 채무관계자 변경 ····· 8
14. 연보증료 납부 관련 유의사항 ····· 9
15. 보증료환급 시 유의사항 ····· 9

제2장 보증절차 ····· 10

제1절 보증상담 및 신청 ····· 10

1. 상담방법 및 상담표 작성 ····· 10
2. 설명사항 이행 ····· 11
3. 보증신청서 작성 ····· 11
4. 신청접수 ····· 12

제2절 담보주택조사 및 보증심사 ····· 12

1. 담보주택조사 실시 ····· 13
2. 「담보주택조사서」 작성 ····· 13
3. 가격평가시 유의사항 ····· 14
4. 보증심사 ····· 15
5. 표준처리기간 ····· 15
6. 보증거절 방법 ····· 15

제3절 보증의 실행 ····· 15

014461568093634

1. 주택연금 가입 통지 ····· 15
2. 보증약정 ····· 16
3. 근저당권 설정 및 추가설정 ····· 16
4. 부기등기 ····· 16
5. 기타 담보취득 관련 안내 ····· 17
6. 보증서발급 시 유의사항 ····· 17

제4절 약정철회, 개별인출, 주민등록 이전 및 담보주택 임대 ····· 17
1. 약정철회 ····· 17
2. 개별인출금 사용용도 및 지정대리신청인 등 ····· 18
3. 개별인출 심사 ····· 19
4. 인출한도 증가율 ····· 20
5. 주민등록 이전 ····· 20
6. 담보주택 임대 ····· 21

제5절 보증조건변경 ····· 23
1. 조건변경 신청 ····· 23
2. 보증조건변경 심사 ····· 25
3. 조건변경후 약정 및 담보취득 ····· 26
4. 조건변경 승낙통지 ····· 27
5. 담보주택 변경시 담보주택조사 및 가격평가 ····· 28
6. 담보주택 변경시 예비승인 ····· 28
7. 담보주택 변경시 최종승인 ····· 29
8. 신규주택 이사로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 ····· 30
9. 재건축등으로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 ····· 31
10. 주택멸실로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 ····· 31
11. 담보주택 변경시 담보해지 및 취득에 따른 유의사항 ····· 32

제6절 보증해지등 ····· 32
1. 상환금액 계산 시 유의사항 ····· 32
2. 담보해지 품의 ····· 33
3. 주채무 미실행 및 약정철회 해지 ····· 33

제3장 사후관리 ····· 33

014461568093634

제1절 거주확인 및 담보주택관리 등 ····· 33
1. 실시 시기 및 방법 ····· 33
2. 거주확인 및 담보주택 관리 등 유의사항 ····· 36
3. 보증잔액통지등 ····· 36

제2절 지급정지관리 ····· 37
1. 지급정지사유별 세부 확인방법 ····· 37
2. 지급정지 등 관리 ····· 39
3. 지급정지 유보요건 판단 ····· 43
4. 사후관리 기록관리 ····· 44

제4장 사전가입제도에 대한 특례 운영 ····· 44
1. 적용원칙 ····· 44
2. 선순위채권 등 ····· 44
3. 보증서발급 시 특약사항 ····· 45
4. 선순위채권 상환처리방법 등 ····· 45
5. 유효기간 및 경과조치 ····· 46

제5장 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환 ··· 46
1. 대상자 및 담보주택 등 ····· 46
2. 보증절차의 예외 등 ····· 46

제6장 주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례 ····· 47
1. 적용원칙 ····· 47
2. 선순위채권 등 ····· 47
3. 보증서발급 시 특약사항 ····· 47
4. 선순위채권 상환처리방법 등 ····· 47
5. 월지급금 지급유형 ····· 48

제7장 우대형 주택연금제도에 대한 특례 ····· 48
1. 적용원칙 ····· 48
2. 우대형 전환 ····· 48
3. 월지급금 지급유형 ····· 49
4. 보유주택수 관리 ····· 49
5. 지급조정 등 관리 ····· 49

014461568093634

제1장 총칙

1. 목적

이 기준은 「주택담보노후연금보증규정」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

2. 용어정의 및 적용원칙

가. 이 기준에서 “규정”이란 「주택담보노후연금보증규정」을 말한다.

나. “위임규정”이란 이 기준에서 정하도록 위임한 「주택담보노후연금보증규정」의 근거조항을 말한다.

다. “관련규정”이란 이 기준의 내용과 관련된 규정의 해당 조항을 말한다.

3. 월지급금 지급유형 및 운영방법 등 (위임규정 : 제7조제2항 및 제3항)

가. 규정 제7조제1항의 지급방식 중 종신지급방식 또는 종신혼합방식의 경우에 월지급금 지급유형 및 운영방법은 다음과 같다.

(1) 정액형 : 월지급금을 일정한 금액으로 고정하는 방식

(2) 증가형 : 최초 주채무 실행일의 월지급금이 정액형보다 적고 12개월마다 3%씩 증가하는 방식

(3) 감소형 : 최초 주채무 실행일의 월지급금이 정액형보다 많고 12개월마다 3%씩 감소하는 방식

(4) 전후후박형 : 월지급금이 최초 주채무 실행일부터 10년간은 정액형보다 많고 11년째부터는 최초 월지급금의 70% 수준으로 지급되는 방식

나. 규정 제7조제1항의 지급방식 중 확정기간혼합방식의 월지급금 지급기간과 대상연령은 아래와 같다. 다만, 확정기간혼합방식은 일반주택을 대상으로 운영하며, 노인복지주택은 제외한다.

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

* 부부 중 연소자 기준

다. 위 ‘가’에 불구하고 신규 보증신청 시 피보증인이 선택할 수 있는 월지급금 지급유형은 다음과 같다.

(1) 종신지급방식 또는 종신혼합방식 : 정액형, 전후후박형

014461568093634

(2) 확정기간혼합방식 : 정액형

4. 나이 계산 및 국적 확인 방법등 (위임규정 : 제12조제2항)

가. 나이는 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기를 하는 시점을 기준으로 계산한다.

나. 나이는 주민등록상 생년월일을 기준으로 년, 월, 일까지 계산하여 년 미만은 버린다.

다. 최고신청가능 나이는 제한이 없다.

라. 대한민국 국민(재외국민 포함) 여부는 규정 제27조에 따라 보증신청 시 제출받은 주민등록등본으로 확인한다.

5. 보유주택수 조회 및 판정 등 (위임규정 : 제13조제5항 및 제27조제4항, 관련규정 : 제13조제1항 및 제2항)

가. 지사등의 담당자가 보증신청서를 접수하여 전산에 입력하고, 「개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)(피보증인·연대보증인·사전채무인수인용)」[서식10]를 받아 소관부서(주택연금부, 이하 같다)에 보유부동산현황을 전산으로 요청한다. 소관부서는 정부전산망을 통하여 확인한 보유부동산현황을 전산으로 회신한다. 다만, 채무관계자가 아닌 배우자로부터는 「개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)(채무관계자가 아닌 배우자용)」[서식10-1]를 받아 처리한다.

나. 위 “가” 에 의하여 전산으로 회신된 보유부동산현황자료를 바탕으로 지사등의 담당자가 부부기준 보유주택수를 직접 판정한다.

다. 보유부동산현황자료 중 담보주택 이외의 부동산에 대한 등기사항증명서를 열람·발급받아 주택여부 및 보유주택수를 판정하고 그 내용을 전산에 입력한다.

라. 보유주택수가 2주택 이상으로 판정되는 경우로서 보유주택의 합산가격이 규정 제2조제3호에서 정한 고가주택의 기준 이하인 때에는 거주 1주택을 담보주택으로 취급한다. 이 경우 각 보유주택의 평가방법 및 평가금액을 전산에 입력한다.

마. 보유주택의 합산가격이 위 ‘라’의 기준을 초과하는 때에는 보유주택수가 2주택으로 판정되는 경우에 한하여 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 최초 대출실행일로부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 취급할 수 있다. 이 경우 피보증인과 배우자로부터 「주택 처분조건 이행 확약서」[서식45]를 받고 해당 처분대상 주택을 전산에 입력한다. 다만, 위 ‘라’에 불구하고 담보주택 이외의 주택을 처분하는 조건으로 주택연금에 가입하는 경우에는 처분예정주택에 대한 가격평가를 생략할 수 있다.

바. 보유주택수는 일반주택과 노인복지주택을 포함하여 산정한다.

014461568093634

사. 보유주택수 산정시 노인복지주택은 보건복지부가 게시하는 노인복지주택을 기준으로 한다. 다만, 시장·군수·구청장이 폐지한 것으로 서면 확인된 경우에는 노인복지주택에서 제외할 수 있다.(지사등은 폐지내역을 주택연금부에 문서로 통지)

아. 보유부동산현황자료의 해당 부동산이 주택이 아닌 경우(예 : 도로, 전, 답, 상가 등)에도 등기사항증명서를 열람·발급받아 판정 후 그 내용을 전산입력한다.

자. 보유부동산현황 조회 및 회신은 통상 1주일 이내에 가능하나 정부전산망의 사정 등으로 1주일을 초과할 수 있음을 감안하여 민원이 발생하지 않도록 사전에 신청인에게 설명한다.

차. 보증신청서 접수후 1개월 이내에 다시 접수하는 경우 직전 접수시 조회한 보유부동산현황조회자료가 있으면 위 "가"를 생략할 수 있다.

카. 신청인 또는 배우자가 재외국민이고 주민등록초본상 말소된 국내거소신고번호가 확인되는 경우 소관부서에 해당 번호로 보유부동산현황 조회를 추가 요청한다.

타. 신청인 또는 배우자가 외국인이고 말소된 주민등록번호가 확인되는 경우 소관부서에 해당 번호로 보유부동산현황 조회를 추가 요청한다.

6. 담보주택의 주택유형 판정 등 (관련규정 : 제13조 및 제14조)

가. 일반주택 : 등기사항증명서상 용도가 주택인 경우

(1) 복합용도주택(등기사항증명서상 "근린생활시설 및 주택", "상가 및 주택" 등으로 표시되고 통상 주택부분만 별도로 구분 등기가 되지 않은 근린주택, 상가주택, 점포주택 등)은 전체건물 면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2이상인 경우에는 보증대상이 될 수 있다.

(2) 주택으로 등기되지 않는 "시설"로서 업무시설(오피스텔), 노유자시설(노인복지주택 제외), 상가, 판매 및 영업시설, 숙박시설, 시장 등의 경우에는 보증대상이 되지 않는다.

나. 노인복지주택 : 등기사항증명서상 용도와 관계없이 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고된 노인복지주택 중 폐지되지 않은 경우

(1) 일반주택으로 보증신청 된 경우 등기사항증명서상 일반주택이지만 토지이용계획확인서상 시설(예시 : 사회복지시설, 노인시설 등)로 기재된 때에는 건축물대장을 열람·발급받아 용도가 노인복지주택, 노유자시설 등으로 기재된 경우 일반주택과 노인복지주택에 모두 해당하지 않아 보증대상이 되지 않는다.

(2) 노인복지주택 신고·폐지사실은 "노인복지시설 설치신고필증" 및 해당 특별자치도·시·군·구청에 유선으로 확인한다.

(3) 주택연금부장은 보증상담시 활용할 수 있도록 노인복지주택 명세를 전산시스템에 공지한다.

014461568093634

(4) 지사등의 장은 시장·군수·구청장에게 별도 확인된 노인복지주택 내역을 보증취급하기 위해 그 내역을 전산반영토록 주택연금부에 요청하여야 한다.

7. 1주택으로 보지 않는 주택 (위임규정 : 제13조제5항)

가. 신청인과 배우자가 보유한 주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 보유주택수 판정 시 제외한다.

(1) '도시지역[1)]이 아닌 지역 또는 수도권에 소재하지 않는 면의 행정구역에 건축되어 있는 주택으로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택

(가) 사용 승인 후 20년 이상 경과된 주택

(나) 85제곱미터[2)] 이하의 단독주택

(다) 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속등으로 이전받은 단독주택

(2) 문화재로 지정된 주택

(3) 20제곱미터[2)] 이하의 주택(아파트는 제외한다)

주 1) "토지이용계획 확인서"상 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)임

2) 주거의 용도로 쓰이는 건물(주거 전용면적)임

나. 보유주택수 판단 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 지분으로 소유하고 있는 주택도 1주택으로 본다. 다만, 공동 상속주택의 경우 지분이 가장 큰 상속인이 소유한 것으로 본다.

(2) 부부 공동소유 주택은 각 지분에 관계없이 1주택으로 본다.

(3) 임대사업자로서 임대를 목적으로 보유한 주택 및 전체 건물면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2이상인 복합용도주택도 보유주택수에 포함한다.

(4) 아파트분양권, 재건축 및 재개발 조합원의 입주권은 1주택으로 보지 않는다.

(5) 1주택은 사회통념상 전체로서 하나의 주택으로 볼 수 있어야 한다. 특히 같은 울타리 안에 2채 이상의 주거용 건물이 있는 경우에는 각 건물이 동일한 생활영역안에 있는지 검토한다. 동일한 생활영역 여부는 각 건물간 인접성, 주출입구 등을 종합적으로 검토하여 하나의 주택으로서 독립성을 갖는지 판단하되 다음 요건에 모두 해당되는 경우에는 부부 1주택에 저촉되는 것으로 판정한다.

(가) 구분등기

014461568093634

(나) 독립된 생활영역

(다) 건물소유자의 직계가족이 아닌자만 거주

8. 주택소유 및 거주 확인방법 (위임규정 : 제14조제2항)

가. 주택 소유여부는 담보주택의 등기사항증명서로 확인한다.

나. 거주여부는 다음 각 호를 모두 확인한다.

(1) 신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택과 일치하는지 여부

(2) 방문조사 또는 서류조사를 통해 신청인 또는 배우자가 실제로 담보주택에 거주하는지 여부.

9. 담보주택요건의 예외사항 등(위임규정 : 제14조제2항)

가. 건물 등기사항증명서에 “토지에 별도등기 있음” 이라고 기재된 경우 해당 토지 등기사항증명서를 확인하여 별도등기 내용이 행정관청 등이 공공목적으로 설정한 지상권 또는 신청인의 토지지분과 관련이 없어 향후 저당권실행에 지장이 없다고 판단되면 담보주택요건을 충족한 것으로 본다.

나. 건물 등기는 완료되었으나 토지(지분)가 지적공부 미정리 등으로 인하여 미등기상태인 주택은 다음 요건을 모두 만족하면 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

(1) 향후 저당권실행 등 권리행사에 영향을 주는 제한사유가 없는 아파트

(2) 신청인이 “토지 등기 완료시 추가로 저당권을 설정한다”는 임의의 후취담보제공서약서를 제출한 경우

다. 담보주택에 포함되는 대지 위에 주된 건물에 부속하는 건물이 있는 경우 아래 요건을 모두 만족하면 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

(1) 현장실사를 통해 부속건물이 동일 생활영역의 범위 내에 속해 있다고 인정되는 경우

(2) 감정평가서 등을 통해 부속건물이 주된 건물의 부합물 또는 종물로 확인되는 경우

(3) 부속건물이 미등기건물인 경우 신청인이 「미등기 부속건물에 대한 확약서」[서식6-1]를 제출한 경우

라. 주택소유자 이외의 타인이 담보주택의 주소지에 전입하거나 복합용도주택인 담보주택의 일부를 점유한 경우에는 아래와 같이 취급한다.

(1) 타인이 무상거주(점유)인인 경우 무상거주(점유) 사실 확인서[서식38], 신분증 사본, 담보주택 소유자 외 거주(점유)인의 개인(신용)정보 수집・이용 동의서[서식10-3]를 징구한 후 취급한다. 다만, 무상거주(점유)인이 아래에 해당되는 경우 무상거주(점유) 사실 확인서 등의 징구를 생략할 수 있다.

014461568093634

(가) 무상거주(점유)인이 미성년자이거나 보증신청인의 배우자 및 보증신청인과 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자 포함)으로 입증될 경우 (단, 전입세대열람표상 별도 세대로 전입시 무상거주 사실 확인서 등 징구)

(나) 무상거주인이 해외거주 및 현역사병복무 등의 사유로 실질적으로 담보주택에 미거주 상태에 있으며, 출입국사실증명, 현역복무확인서 및 입영통지서 등의 공적인 서류로 입증한 경우

(다) 무상거주(점유) 사실 확인서를 징구하지 않아도 향후 가장 임차에 의한 배당요구의 우려가 없다고 지사등의 장이 인정하는 경우

(2) 타인이 보증금 없는 임차인인 경우 임대차계약서 사본(임대차계약서가 없는 경우 임대차 사실 확인서[서식39]), 신분증 사본, 담보주택 소유자 외 거주(점유)인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서[서식10-3]를 징구한 후 취급한다. 다만, 복합용도주택의 경우는 임대차 사실 확인서[서식39]를 반드시 징구한다.

(3) 타인이 무단전입인인 경우 보증서 발급전에 직권말소하는 조건으로 취급한다.

10. 재건축 · 재개발 · 토지수용 등 확인방법 (위임규정 : 제14조제2항)

가. 재건축·재개발 사업진행여부 확인방법은 다음과 같다.

(1) 토지이용계획확인서상 「도시개발법」에 따른 “도시개발구역”, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 “정비구역”, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 “재정비촉진지구” 등으로 지정된 경우에는 사업진행 여부를 확인한다.

(2) 담보주택 소재지 관할 구청 등에 직접 전화하여 재개발 또는 재건축사업의 관리처분계획이 인가되었거나 등기사항증명서상(사업시행 주체 앞으로) 소유권이전등기 또는 신탁등기가 완료된 경우 사업진행중인 주택으로 판단한다.

나. 토지수용 등으로 인한 거주 및 저당권 실행에 지장을 초래하는지 여부 확인방법은 다음과 같다.

(1) 토지이용계획확인서, 감정평가서 등에 의하여 다음과 같은 사유로 토지수용 또는 건물멸실 되어 향후 거주가 불가능하거나 저당권 실행시 담보가치가 저하될 것으로 예상되는 경우 담보주택의 요건을 충족하지 못한 것으로 본다.

(가) 철도, 도로 등의 건설

(나) 대규모 택지개발

(다) 댐건설 등으로 인한 수몰지역 등

(2) 위 ‘(1)’에도 불구하고 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

014461568093634

(가) 주택 중 일부가 수용 등이 될 것으로 예상되나 향후 거주가 가능하고 저당권 실행에 지장을 초래하지 않을 것으로 예상되는 경우

(나) 토지이용계획확인서상 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 "도시·군계획시설 부지"로 지정되었으나 담보주택 소재지 관할 구청 등에 공시사항 또는 전화 확인 등을 통해 실시계획이 인가되지 않은 것으로 확인된 경우

(3) 위 '(2)의 (가)'의 경우 수용예정부분과 관련하여 다음과 같이 업무처리한다.

(가) 수용예정부분을 제외하고 감정평가한 주택가격을 기준으로 월지급금을 산출한 경우 향후 보상금에 대하여 별도의 조치를 취하지 않고 취급한다.

(나) 수용예정부분을 포함하여 감정평가한 주택가격을 기준으로 월지급금을 산출한 경우 "향후 보상금 발생시 동 금액을 주채무에 상환하겠다"는 임의의 서약서를 받은 후 취급한다.

(4) 위 '(2)의 (나)'의 경우 수용예정부분을 포함하여 감정평가한 주택가격을 기준으로 월지급금을 산출하되 "향후 담보주택 전부가 수용되도록 하고 이에 따른 보상금 발생시 동 금액으로 담보주택을 변경하거나 주채무를 상환하겠다"는 임의의 서약서를 받은 후 취급한다.

11. 보증제한대상 관련 유의사항 (관련규정 : 제16조제4호 및 부칙15)

기보증을 전액 해지한 날은 기보증부대출 전액을 상환한 날을 말한다.

12. 채무관계자 자격등 (관련규정 : 제18조)

가. 담보주택이 부부 공동소유인 경우에는 가급적 공유지분이 많은 사람을 피보증인으로 하고 나머지 사람을 주택담보노후연금보증 약정서 상 연대보증인으로 한다.

나. 공동소유자인 배우자는 금융기관 내규에 따라 대출약정서상 연대보증인으로 입보하지 않을 수 있다.

다. 배우자는 연대보증인 여부에 관계없이 모두 전산 등록하여 관리한다.

라. 보증취급 시 채무관계자에게 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 보호자 등에게 성년후견제도를 이용하여 보증취급 할 수 있음을 안내하고 전산에 상담내용을 등록한다.

마. 성년후견제도를 이용하는 채무관계자와의 보증은 후견등기에 관한 「등기사항증명서」 등을 징구한 후 후견의 종류별로 다음과 같이 취급한다.

(1) 성년후견 : 성년후견인의 법정대리권의 범위(금융거래상 대리권의 제한 여부 등)를 확인하고, 성년후견인의 대리에 의하여 취급한다.

014461568093634

(2) 한정후견 : 한정후견인이 보유한 권한이 「동의권」 또는 「대리권」인지 확인하여 아래와 같이 취급한다.

(가) 한정후견인에게 동의권이 있는 경우 : 한정후견인의 동의권의 범위를 확인하고 동의를 받아 채무관계자 본인과의 계약에 의하여 취급한다.

(나) 한정후견인에게 대리권이 있는 경우 : 위 '(1)'에 준하여 취급한다.

(3) 특정후견 : 채무관계자 본인과의 계약에 의하여 취급함을 원칙으로 하되, 특정후견인의 대리에 의하는 경우는 특정후견인의 대리권의 기간, 범위 및 특정후견인의 대리에 법원 또는 후견감독인의 동의가 필요한지 여부 등을 확인하고 취급한다.

(4) 후견계약 : 채무관계자 본인과의 계약에 의하여 취급함을 원칙으로 하되, 후견계약상 임의후견인의 대리에 의하는 경우는 임의후견감독인의 선임 및 동의 여부, 후견계약에 담보제공 등의 금융거래가 포함되어 있는지 등을 확인하고 취급한다.

바. 성년후견제도 이용 시 유의사항 등

(1) 후견인의 대리 및 동의는 주민등록증, 여권, 운전면허증 등으로 신분을 확인한 후 채권서류 또는 임의의 서식에 그 뜻을 부기하고 서명 또는 기명날인(인감증명서 징구)하는 방법에 의한다.

(2) 위 '바. (1) 또는 (2)의 (나)'의 경우는 주택의 담보제공에 대한 법원의 허가가 별도로 필요하므로 이에 대한 심판서 등을 징구하여 확인하고 취급한다.

(3) 위 '바. (3) 또는 (4)'에서 특정후견인 등의 대리에 의하는 경우에는 채무관계자의 의사에 부합하는지 여부를 확인하고 취급한다.

(4) 위 '바.'의 경우 법원이 후견감독인을 별도로 선임하였는지 확인하고 후견감독인이 선임되어 있을 경우에는 후견인의 대리 또는 동의에 대한 후견감독인의 동의 여부를 확인한다. 또한 후견감독인이 후견인에 갈음하여 대리하는 경우에는 위 '(2)'를 준용한다.

(5) 후견인과 피후견인 사이에 이해상반되는 행위(배우자인 후견인이 피후견인을 연대보증 또는 (사전)채무인수하게 하는 경우 등)에 관하여는 법원이 선임한 특별대리인 또는 후견감독인이 대리하여야 함에 유의한다.

13. 채무관계자 변경 (관련규정 : 제19조)

가. 보증약정일 이후 공동소유자(연대보증인)가 아닌 배우자가 먼저 사망하거나 이혼하는 경우 별도 조치가 필요없다.

나. 보증약정일 현재 담보주택을 공동 소유하여 배우자가 연대보증인으로 입보하였다가 부부 중 한 사람이 사망하거나 이혼한 경우에는 주택소유권 지분 전부를 이전받고 채무인수한 사람을 피보증인으로 변경하고 나머지 한 사람의 채무는 면제한다.

014461568093634

다. 보증약정일 이후 피보증인이 주택소유권 일부를 배우자에게 이전하여 부부 공동소유가 된 경우에는 배우자를 연대보증인으로 입보하도록 하고, 이에 응하지 않는 경우에는 지급정지관리를 실시한다.

라. 보증약정일 이후 피보증인이 주택소유권 일부를 (공사법 상) 배우자가 아닌 새로 혼인한 사람등에게 이전하여 공동소유가 된 경우에는 연대보증인으로 입보할 수 없을 뿐만 아니라 주택소유권의 상실로 지급정지 사유에 해당한다.

14. 연보증료 납부 관련 유의사항 (관련규정 : 제21조 및 제24조)

가. 연보증료 계산방법과 관련한 유의사항은 다음과 같다.

(1) 대상금액은 전월 대출잔액과 대출이자액 및 당월 지급한 월지급금의 합계액으로 한다.

(2) 대상기간은 월지급금을 지급하는 기간에는 월지급금 지급일부터 그 다음 '응당일'(월지급금을 지급하기로 한 날)의 전일까지, 월지급금을 지급하지 않는 기간에는 연보증료 최종납부일부터 그 다음 '응당일'(매월 연보증료 납부일에 해당하는 날)의 전일까지로 한다. 다만, 다음 응당일이 영업일이 아니면 직전 영업일의 전일까지로 한다.

(3) 개별인출금 지급시에는 당해 지급금액에 대하여 지급일부터 연보증료의 최종수입일까지 계산한다.

나. 연보증료 납부방법과 관련한 유의사항은 다음과 같다.

(1) 연보증료는 월지급금 지급일의 응당일(월지급금을 지급하지 않는 기간에는 연보증료 납부일의 응당일)마다 납입하되, 개별인출금의 최초 연보증료는 개별인출금 지급일에 납입하며 1년 단위 또는 보증기한까지 계산한 금액을 할인하여 선납할 수 없다.

(2) 채권자는 연보증료를 매월 납부일 다음 영업일까지 공사의 계좌로 이체하여야 한다.

(3) 채권자는 보증료를 피보증인의 요구불예금계좌로 이체하였다가 다시 공사의 계좌로 이체하거나 직접 피보증인의 대출계좌에서 공사의 계좌로 이체할 수 있다.

(4) 보증료등의 납부에 따른 이체수수료는 채권자가 부담한다.

15. 보증료환급 시 유의사항 (관련규정 : 제23조제1항 및 부칙15, 제23조제3항 및 부칙11)

가. 재난 등에 의한 주택멸실로 초기보증료 환급 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 초기보증료 환급을 위한 재난 등의 적용 범위

(가) 천재지변은 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해 확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한한다.

(나) 화재·붕괴·폭발 등은 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인,

014461568093634

배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한한다.

(2) 위 (1)에 의한 주택멸실로 피보증인이 초기보증료를 환급받고자 하는 경우에는 지급정지 유보기간 이내에 보증부대출 전액을 상환하고 「초기보증료 환급신청서」[서식16-3](이하 "환급신청서"라 한다.)를 제출하도록 한다. 다만, 공사가 먼저 인지하거나 피보증인의 거동이 불편한 경우 공사 직원이 대신 작성할 수 있다.

(3) 환급신청서를 접수하면 현장실사를 통해 위 (1)에 의한 주택멸실 여부를 확인한다.

(4) 초기보증료 환급액은 피보증인이 환급신청서에 기재한 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급할 수 있다.

나. 보증약정 철회에 의한 초기보증료 및 연보증료 환급 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 보증약정 철회에 의한 보증료 환급금은 피보증인이 "주택담보노후연금보증약정 철회신청서"[서식16-2]에 기재한 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급할 수 있다.

(2) 보증약정 철회에 의한 보증료 환급금은 피보증인의 경제여건 등을 고려하여 지사등의 장이 불가피하다고 인정하는 때에는 가지급금 지급당일 보증전액이 해지되는 경우에 한하여 보증료환급 예상액을 가지급금으로 지급하여 피보증인의 보증부대출 상환에 활용하게 할 수 있다. 이 경우 보증해지 즉시 가지급금을 정리하여야 한다.

(3) 규정 제40조의2 시행 이전에 동 조의 철회기한까지 보증부대출 전액이 중도 상환된 후 피보증인이 사망한 경우에는 상속인 전원이 동의하여 요청한 상속인에게 위 "가"의 방식으로 지급한다.

제2장 보증절차

제1절 보증상담 및 신청

1. 상담방법 및 상담표 작성 (위임규정 : 제25조제2항)

가. 보증상담은 가급적 상담전담 계약인력(전문상담사)이 실시한다.

나. 주택소유자, 배우자 또는 자녀와 상담하고 특별한 사정이 없으면 지인등 제3자와의 상담은 지양한다.

다. 상담하는 장소는 관할 지사등을 원칙으로 한다. 다만, 원거리 소재, 거동불편 등 개인사정으로 내방하기 어려운 상담인에게 편의를 제공하기 위하여 출장 또는 전화상담을 실시한다.

014461568093634

라. 상담시에는「주택연금 상담표」[서식2](이하 “상담표”라 한다)를 (전산으로) 작성하고 이후 보증심사철에 편철, 보관한다.

마. 상담표의 내용은 담보주택조사 및 보증심사의 기초자료이므로 정확하게 전산입력하고, 재상담시 참고자료로 활용한다.

바. 상담후 보증신청에 필요한 서류와 절차를 자세히 안내하여 서류 준비에 따른 민원이 발생하지 않도록 한다.

2. 설명사항 이행 (위임규정 : 제26조제3항)

가. 보증상담 시부터 보증약정 시까지 설명의무사항을 이행한 후 상담인에게 「주택연금 설명서 및 체크리스트」[서식3] 사본을 교부하고 원본은 상담표 뒷면에 붙인다.

나. 「주택연금 예상 대출잔액 산출표」[서식4] 2부를 전산으로 출력하여 각 항목을 설명한 후 1부는 상담인에게 교부하고 1부는 상담표 뒷면에 붙인다.

다. 「주택연금 예상 대출잔액 산출표」상의 연금산정이자율, 월지급금, 예상보증총액 등은 상담일 현재 상담인이 제시하거나 공사가 예상한 주택가격 등을 기준으로 계산된 것이므로 보증승인 시에는 실제 주택가격평가 등으로 인하여 변경될 수 있음을 알려주어 민원이 발생되지 않도록 한다.

라. 배우자가 해외체류, 장기출타 등으로 보증약정일까지 설명을 받지 못하는 경우에는 보증서 발급 이후에 설명을 받기로 피보증인과 약속하고 보증약정 및 보증서발급이 가능하다. 다만 채무관계자인 배우자의 경우에는 보증약정일까지 설명을 받아야 한다.

마. 만약 신청인 또는 배우자가 공사의 설명에도 불구하고 이해하지 못하거나 이의를 제기하는 등 향후 민원발생이 예상되는 경우에는 무리하게 보증상담 및 보증약정 등을 진행하지 않도록 한다.

바. 피보증인 등의 이해를 증진시키고 민원발생을 미연에 방지하기 위하여 자녀등이 동석하여 공사의 설명사항을 청취하게 할 수 있다.

사. 주택연금이용 비용을 미리 알려주어 신청인이 이를 자기자금 또는 개별인출금으로 납부할 수 있도록 안내한다.

3. 보증신청서 작성 (위임규정 : 제27조제4항)

가. 「주택연금 신청서」[서식5](이하 “보증신청서”라 한다.)는 신청인이 직접 작성함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 편의제공을 위하여 금융기관 직원이나 공사 직원이 대신 작성할 수 있다.

나. 작성된 보증신청서에 신청인이 자서 또는 기명날인하고 이를 채권자가 될 금융기관을

014461568093634

경유하여 공사에 제출하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신청인이 원할 경우 금융기관 경유를 생략하고 공사가 전화 또는 팩스로 금융기관에게 보증신청서의 내용을 직접 확인할 수 있다.

다. 서류제출에 따른 유의사항은 다음과 같다.

(1) 제출서류의 유효기간은 보증신청서의 전산 접수일부터 1개월 이내로 한다.

(2) 주민등록등본 등 보증신청 시 제출서류는 해당 시·군·구청·등기소 등에서 직접 발급한 서류뿐만 아니라 인터넷 열람·발급분도 제출 가능하며, 신청인의 편의를 위하여 공사 직원이 인터넷 또는 행정정보공동이용센터(「행정정보 공동이용 사전동의서」[서식1-1]를 징구) 등을 통하여 열람·확인하거나 스크래핑(「스크래핑(서류 제출 자동화) 서비스 이용 동의서」(서식1-2)를 징구)을 이용하여 발급한 서류로 확인할 수 있다.

(3) 신청인과 배우자의 주소지가 다른 경우 주민등록등본을 각각 제출 받는다.

(4) 규정 제27조제2항의 배우자 행방불명 사실은 배우자에 대한 실종선고 심판청구 접수증명원과 「행방불명된 배우자의 정보제공 동의절차 생략에 따른 서약서」[서식10-6]를 징구하여 확인한다.

(5) 「개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)(피보증인·연대보증인·사전채무인수인용)」[서식10] 또는 「개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)(채무관계자가 아닌 배우자용)」[서식10-1] 징구 시 자서로 동의를 받고 「신용정보 제공 활용에 대한 고객 권리 안내문」[서식11]을 교부한다.

(6) 「상품서비스 안내 등을 위한 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(선택적 동의)」[서식10-2] 징구 시 마케팅 목적의 신용정보 이용에 동의하지 않아도 불이익이 없음을 설명한다.

(7) 신청인 또는 배우자가 재외국민인 경우 주민등록초본을 추가로 제출받는다.

(8) 신청인 또는 배우자가 외국인인 경우 주민등록등본 대신 국내거소신고사실증명서 또는 외국인등록사실증명서를 제출받는다. 다만, 위 서류로 말소된 주민등록번호가 확인되는 경우 주민등록 말소자 등본을 추가로 제출받는다.

4. 신청접수 (관련규정 : 제27조제2항)

가. 제출서류를 상담내용과 대조하여 이상 유무와 진위여부를 확인한다.

나. 필요서류가 전부 제출되었다고 인정된 때에 보증신청을 전산으로 접수한다.

제2절 담보주택조사 및 보증심사

014461568093634

1. 담보주택조사 실시 (위임규정 : 제29조제2항)

가. 보증신청서를 접수하면 신청인의 사전 동의를 구한 후 담보주택에 담당자 또는 전문상담사가 직접 방문하여 담보주택조사를 실시함을 원칙으로 한다. 다만, 전입세대열람표 상 신청인과 배우자 모두 전입하고 타인(직계존비속과 그 배우자 제외) 전입이 없는 자 중 아래 요건을 모두 충족하는 경우에는 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다.

(1) 담보주택 요건

(가) 규정 제30조에 의한 인터넷시세가 있는 100세대 규모 이상의 아파트 또는 주택연금 가입을 목적으로 최근 1개월 이내에 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 정식감정을 받은 아파트

(나) 소유권보존등기일로부터 보증신청서의 전산접수일까지 30년이 경과하지 않은 아파트

(다) 담보주택의 등기사항증명서와 건축물대장의 용도가 일치하는 아파트

(2) 서류 요건

(가) 「담보주택 현황 및 거주자 확인서」[서식37] 제출

(나) 보증신청서의 전산 접수일로부터 10영업일 이내에 발급된 전입세대열람표 제출

나. 위 '가'의 단서조항에 따라 직접 방문을 생략할 경우 담보주택에 대한 근저당권설정등기의 접수는 보증신청서의 전산 접수일로부터 10영업일 이내에 완료하여야 한다.

다. 담보주택조사시 신청인 또는 배우자가 원하는 등 필요한 경우에는 보완상담을 실시한다.

라. 방문조사 후 담보주택 전경(全景)을 포함한 2장 이상의 사진을 촬영하여 담보주택조사서의 뒷면에 붙인다. 다만, 정식감정평가를 실시한 경우와 담보주택이 아파트인 경우에는 생략할 수 있다.

마. 보증대상 주택이 노인복지주택인 경우에는 담보주택조사시 "노인복지시설 설치신고필증" 원본을 확인하고 사본한 후 해당 특별자치도·시·군·구청에 폐지되지 않았음을 유선 확인한 내역을 사본에 기재하여 채권철에 보관한다.

바. 보증대상 주택이 복합용도주택인 경우에는 용도가 주택이 아닌 건물부분의 점유자에게 신청인으로부터 징구한 임대차계약서 사본 등을 제시하여 보증금 없는 임대차임을 확인한다.

2. 「담보주택조사서」 작성 (위임규정 : 제29조제2항)

가.「담보주택조사서」[서식6] 내용을 전산입력하고 「주택담보노후연금보증 품의서」[서식8]와 함께 결재 후 채권철에 보관한다.

나. 주택소유자가 방문 또는 현장조사를 거부하거나 거짓으로 진술하는 등 담보주택조사를

014461568093634

수행할 수 없다고 판단되는 경우 해당 보증신청은 거절하고 받은 서류는 반송한다.

3. 가격평가시 유의사항 (관련규정 : 제30조)

가. 주택가격은 주택형태에 관계없이 규정 제30조제1항에 의한 가격의 100%로 하고 소액임차보증금을 공제하거나 담보비율(LTV)을 적용하지 않는다. 다만, 담보주택이 복합용도주택인 경우 월지급금 등의 산정을 위해 적용하는 주택가격은 용도가 주택이 아닌 건물부분(그 부속건물 포함)에 해당하는 가액을 공제하여 평가한다.

나. 규정 제30조제2항 각 호에 의한 가격평가를 할 수 없는 경우에는 해당 보증신청을 거절한다.

다. 가격평가시 다음과 같은 가격 또는 시세는 적용할 수 없다.

(1) 신청인이 임의로 제시하는 가격

(2) 인근 부동산중개업자등이 제시하는 시세

(3) 매매(분양)계약서 상 매매가격 또는 법원경매에 의한 최종낙찰가격

(4) 국토교통부에서 제공하는 실거래가액 또는 주택 이외의 공시가격

(5) 국민은행 또는 한국감정원이 아닌 기관 등에서 제공하는 시세

(6) 공사와 협약을 체결하지 않은 감정평가업자 또는 금융기관 등이 평가한 가격

라. 인터넷시세 또는 주택공시가격 조회는 공사가 직접 수행한다.

마. 인터넷 시세를 적용하는 경우 아파트등의 최저층은 하한평균가를 적용하고, 기타 층은 중간 값*(한국감정원) 또는 일반평균가(국민은행)를 적용한다.

* (상한평균가+하한평균가)/2

바. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)의 감정평가액은 감정평가서의 감정평가액을 적용한다. 단, 아파트에 한하여 담보물건조사서(담보물건가격자료서)의 담보가액을 적용할 수 있다.

사. 감정평가업자의 감정평가는 신청인이 감정평가 의뢰 및 비용부담에 대하여 동의하고 있음을 확인한 후 공사가 신청인을 대신하여 전신 또는「감정평가의뢰서」[서식7]로 의뢰한다.

아. 감정평가업자의 감정평가 의뢰와 수수료 등에 관한 사항은 공사와 감정평가업자가 체결한 주택담보노후연금보증 담보주택에 대한 감정평가 관련 「업무협약서」에 따른다.

자. 담보주택조사 결과 권리침해 및 주택 관리상태 불량 등으로 담보취득이 곤란하여 보증을 거절하고자 하는 경우에는 감정 평가를 의뢰하지 않는다.

차. 가격평가에 관한 시세조회표 또는 감정평가서는 보증품의서 뒷면에 붙여 보관한다.

014461568093634

카. 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하는 경우에는 감정평가업자 소정의 감정평가비용을 보증신청인이 부담한다.

4. 보증심사 (위임규정 : 제31조제2항)

가. 보증심사는 「주택담보노후연금보증 품의서」[서식8]에 따라 심사항목을 중심으로 확인·검토하되 특히 신청인의 적격성과 담보주택의 가격평가에 대하여 심도있는 심사를 진행한다.

나. 심사의견은 심사항목에 반영하지 못한 보증신청 배경, 노인복지주택 신고·폐지 등 여부, “1주택으로 보지 않는 주택”, 담보주택의 현황, 담보평가 및 보증지원에 대한 의견을 기술한다.

다. 신용관리정보 해제를 조건으로 하는 보증은 ‘보증서 발급 즉시 개별인출금 등으로 신용관리정보가 모두 해제될 수 있는지 여부’를 해당 신용관리정보 등록기관 등에 확인하여 심사의견에 반영한다.

5. 표준처리기간 (관련규정 : 제32조제1항)

가. 규정 제32조제1항의 “1개월 이내”는 보증신청서 접수일부터 보증승인일까지 소요되는 기간을 기준으로 한다.

나. 감정평가 및 부부 1주택 조회의 지연, 시·군·구청에 노인복지주택 신고여부 확인, 신청인의 개인사정 등 부득이한 사유로 늦어지는 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 해소된 날까지에 해당하는 일수를 처리기간에서 차감할 수 있다.

6. 보증거절 방법 (위임규정 : 제33조)

가. 보증신청을 접수하였으나 보증취급이 곤란하다고 판단되어 보증을 거절하는 경우에는 「주택연금 반송(거절) 관리표」[서식9]를 작성하여 거절사유를 검토한다.

나. 보증거절 시 그 내용을 전산 입력하여 관리한다.

다. 보증거절의 뜻을 신청인에게 통지하는 경우 전화 또는 일반문서로 한다.

제3절 보증의 실행

1. 주택연금 가입 통지 (관련규정 : 제40조)

014461568093634

가. 규정 제40조에 따라 채권자로부터 보증부대출 실행내역을 통지받는 즉시 피보증인에게 주택연금 가입증명서[서식 16-1]를 등기우편으로 발송한다.

나. 가입증명서가 반송된 경우에는 그 사유를 파악하고 가입증명서를 내용증명부배달증명 우편으로 발송한다.

2. 보증약정 (관련규정 : 제36조)

보증약정서는 「주택담보노후연금보증약정서」를 활용한다.

3. 근저당권 설정 및 추가설정 (위임규정 : 제37조제9항, 관련규정 : 제55조제2항)

가. 계약당사자는 피보증인을 채무자 겸 근저당권설정자로, 공사(또는 금융기관)를 채권자 겸 근저당권자로 하여 근저당권설정계약을 체결한다.

나. 담보주택이 공동소유인 경우 피보증인은 채무자 겸 근저당권설정자로, 배우자(연대보증인)는 근저당권설정자로 하여 근저당권설정계약을 체결한다.

다. 추가설정을 할 때에는 「추가설정 품의서」[서식12]에 의하여 설정사유 및 설정금액의 적정성 등을 검토하고 아래와 같이 처리한다.

(1) 설정금액 대비 보증잔액의 비율이 80%에 이른 때 피보증인 및 연대보증인에게 추가설정 요청한다.

(2) 추가설정하는 채권최고액은 보증금액(보증금액이 증액된 경우에는 증액후 보증금액)의 120%에서 기 설정금액의 합계액을 뺀 금액으로 한다.

(3) 추가설정은 기 설정금액 대비 보증잔액의 비율이 85%에 이르기 전까지 마치도록 한다.

(4) 피보증인이 재건축등 사업참여로 인해 채권최고액 추가설정을 할 수 없는 경우를 대비하여 「주택연금 담보주택 변경용(재건축등) 서약서」[서식 28-2]를 제출받고 신·증축 주택의 소유권이 피보증인 앞으로 이전등기가 완료된 때 지체없이 추가설정한다.

4. 부기등기 (관련규정 : 제37조제7항)

가. 부기등기 시 주택소유자로부터 받은 부기등기에 대한 위임장과 「주택연금 이용 확인서」[서식13]를 관할등기소에 제출한다.

나. 담보주택의 소유권이 이전(지분변동을 포함)되는 경우 부기등기를 말소하지 않으며, 추가로 부기등기하지 않는다. 다만, 규정 제49조 및 제52조에 따른 담보해지의 경우는 제외한다.

다. 기타 부기등기에 관한 사항은 대법원 등기예규 『특별법에 의한 특약사항 등의 등기에

014461568093634

관한 예규』 에서 정하는 바에 따른다.

5. 기타 담보취득 관련 안내 (관련규정 : 제37조)

가. 피보증인에게 법 제43조의7 및 시행령 제28조의5에 의거 담보주택에 대하여 다음 각 호의 행위를 할 수 없음을 설명한다.

(1) 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위. 다만 보증금액의 120%를 설정하고 공사가 「근저당권 설정등에 대한 동의서」(서식14)를 교부하여 동의한 경우는 제외한다.

(2) 전세권을 설정하는 행위

(3) 공사의 동의 없이 임대하는 행위. 다만, 피보증인이 담보주택에 거주하면서 보증금 없이 월세만 받고 담보주택의 일부를 임대하는 행위는 공사의 동의가 없어도 가능하다.

나. 기타 지급정지, 세제혜택, 비용부담 등에 관한 사항을 안내하여 민원을 사전에 예방한다.

6. 보증서발급 시 유의사항 (관련규정 : 제38조, 제40조)

가. 보증서 발급일 이후 가급적 5영업일 이내에 보증부대출이 실행될 수 있도록 금융기관 및 피보증인과 미리 상의하여 민원을 예방한다.

나. 보증서 발급 즉시 금융기관 담당자에게 보증서발급사실을 구두로 통지하고, 보증부대출을 실행하면 「주택연금 대출 통지서」[서식16]를 공사에 전신통지하도록 요청한다.

제4절 약정철회, 개별인출, 주민등록 이전 및 담보주택 임대

1. 약정철회 (위임규정 : 제40조의2, 관련규정 : 부칙11)

가. 철회의사는 피보증인이 “주택담보노후연금보증약정 철회신청서”[서식 16-2]를 작성하여 공사에 제출함으로써 표시한다.

나. 철회신청서 접수시에는 본인여부를 주민등록증, 여권, 운전면허증 등 행정기관에서 발급한 신분증으로 확인하고 그 사본은 보관한다.

다. 규정 제40조의2 시행 이전에 동 조의 철회기한까지 보증부대출 전액이 중도 상환된 후 피보증인이 사망한 경우에는 중도해지 시까지 피보증인이 생존하였음을 증빙할 수 있는 자료(사망진단(확인)서 등)를 제출하는 것으로 위 “가” 및 “나”를 갈음할 수 있다.

014461568093634

2. 개별인출금 사용용도 및 지정대리신청인 등 (위임규정 : 제41조제4항, 관련규정 : 제2조제12호, 제40조의3)

가. 개별인출금은 다음 각 호의 용도로 사용하지 않는 노후생활비 및 선순위채권상환자금으로 한다.

(1) 주택구입 및 임차자금

(2) 도박, 투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금 등

나. 개별인출금 지급대상(선순위채권 제외)은 피보증인, 배우자, 피보증인 및 배우자의 직계가족과 형제자매를 위하여 개별인출신청일 전후 1년 이내에 지출(예상)한 것으로 한다. 이때 배우자는 보증약정일 이후에 혼인한 사람까지 포함한다.

다. 사용용도의 확인은 「개별인출 신청서」[서식17]로 대신한다. 다만, 다음 요건에 모두 해당하면 지출증빙자료(영수증, 세금계산서, 신용카드전표, 납부고지서, 견적서, 계약서 등)를 추가로 제출받아 확인하되, 분실 등으로 지출증빙자료를 제출할 수 없는 경우에는 「개별인출금 사용용도 확인서」[서식18]를 제출받아 확인하며, 확정기간혼합방식이 아닌 경우 아래 '(3)'의 요건은 적용하지 아니한다.

(1) 본건 신청금액이 5백만 원을 초과

(2) 본건을 포함한 일반용도의 개별인출금액이 대출한도의 30%를 초과

(3) 본건 신청금액이 확정기간혼합방식의 의무설정인출한도에 해당하는 경우

라. 질병·사고 등으로 피보증인이 스스로 개별인출 신청을 할 수 없을 사정에 대비하여 다음과 같이 개별인출 신청을 대리할 수 있는 자(이하 '지정대리신청인'이라 한다)를 지정한 경우 지정대리신청인이 피보증인을 대리하여 개별인출을 신청할 수 있다.

(1) 지정대리신청인의 요건

(가) 피보증인의 배우자 또는 직계비속 중 1인

(나) 피보증인 및 지정대리신청인이 「주택담보노후연금보증약정서」[서식47] 제30조의 '개별인출 신청에 관한 지정대리신청인 지정 특약'에 서명 또는 기명날인(인감증명서 징구)

(다) 피보증인 및 지정대리신청인의 가족관계증명서, 신분증 사본 및 「지정대리신청인의 개인정보 수집·이용 동의서」[서식10-4] 등을 징구

(2) 지정대리신청인의 개별인출 신청절차 등

(가) 지정대리신청인으로부터 「지정대리신청인 개별인출 신청서」[서식17-1]를 접수하고 주민등록증, 여권, 운전면허증 등으로 신분을 확인

(나) 질병·사고 등으로 피보증인이 개별인출을 직접 신청함이 불가함을 입증할 수 있는 자료(진단서 등), 가족관계증명서 및 인감증명서 등을 징구

014461568093634

(다) 신청금액의 한도는 피보증인이 정한 금액과 인출한도 미사용잔액 중 적은 금액

(라) 사용용도는 피보증인 또는 배우자의 병원비, 약제비, 간병비, 기타 이와 유사한 용도로 한정

(3) 지정대리신청인 지정 특약 시 설명사항 : 위 '(1), (2)' 및 「주택담보노후연금보증약정서」[서식47] 제30조의 내용 등을 설명하여 추후 민원 등을 예방하도록 한다.

3. 개별인출 심사 (위임규정 : 제41조제4항)

가. 개별인출 신청 시 「개별인출 신청서」를 제출받아 접수하고 신청내용을 전산 입력한다.

나. 개별인출 신청가능기간은 보증약정일 이후 지급정지일의 전일까지로 하며 신청횟수는 제한 없다.

다. 개별인출 심사를 위하여 담보주택을 방문하지 않는다.

라. 개별인출은 「개별인출 품의서」[서식19]로 심사하되 설정한도초과 및 담보초과 여부를 중점적으로 검토한다.

마. 개별인출 심사 결과 설정한도초과, 담보초과, 용도의 부적합 등을 사유로 거절하여야 하는 경우에는 「개별인출 거절(반송) 관리표」[서식20]를 작성한다.

바. 개별인출 심사 승인 후 지체 없이 승인사실을 피보증인에게 전화통지하고, 채권자에게 「개별인출 승인통지서」[서식21]를 전신통지하되, 별도의 보증서는 발급하지 않는다.

사. 선순위채권 상환자금 신청시 업무처리방법은 다음과 같다.

(1) 선순위채권의 범위는 보증신청일 이전에 해당 주택을 담보로 하는 다음 각 호의 채권(복수의 선순위채권 가능)을 포함한다.

(가) 저당권을 설정하고 받은 대출금, 대여금 등

(나) 전세권을 설정하고 받은 전세보증금

(다) 임대차계약을 체결하고 받은 임대보증금

(라) 국세체납 등에 의한 압류채권, 가압류 및 가처분채권 등

(2) 선순위채권자 및 금액은 등기사항증명서, 채권관계 계약서, 부채증명서, 대출통장, 임대차계약서 등으로 확인하고 사본을 보관한다.

(3) 선순위채권자가 피보증인의 배우자, 직계존비속, 형제자매 등 사회통념상 채권채무 계약당사자로 보기 어려운 경우에는 선순위채권자로 인정하지 않을 수 있다.

(4) 최대 선순위채권상환금액은 개별인출 신청일 현재 선순위 채권잔액에서 개별인출 승인통지일 이전까지 피보증인이 자기자금으로 상환할 금액을 뺀 금액으로 한다.

(5) 위 "(4)"와 같이 선순위채권 잔액 중 일부를 피보증인이 상환해야하는 경우 자기자금

014461568093634

상환여부를 반드시 확인한 후 개별인출승인통지를 함으로써 공사의 1순위 근저당권확보에 지장이 없도록 한다.

(6) 선순위채권 상환처리 방법(사전가입방식은 제외)은 다음과 같다.

(가) 선순위채권의 채권자와 채권잔액은 보증승인 이전까지 미리 확인한다.

(나) 보증승인 및 보증약정 후 보증서 발급전까지 근저당권을 설정하고 최초 주채무실행일까지 선순위채권을 상환하여 공사가 1순위를 확보하도록 처리하는 것을 원칙으로 한다.

(다) 보증약정을 할 때 개별인출금으로 반드시 선순위채권을 상환하여 최초 주채무 실행일까지 공사에 1순위 근저당권을 제공한다는 「선순위채권 상환 서약서」[서식22]를 피보증인 및 연대보증인으로부터 제출받는다.

(라) 개별인출금으로 선순위채권을 상환하는 것은 피보증인이 수행하되 공사직원은 상환절차 및 과정을 확인하여 반드시 1순위 근저당권이 확보되도록 하여야 한다.

(마) 필요한 경우에는 연금대출취급 금융기관과 협의를 통해 '제6장 주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례'에 명시된 특약을 부여하고, 선순위채권 상환처리방법을 준용하여 선순위채권 상환 및 말소를 수행할 수 있다.

(바) 공사의 1순위 근저당권 확보여부와 임차인의 전출여부는 등기사항증명서 및 '주민등록전입세대 열람' 내역을 제출받아 확인하고 이를 편철·보관한다.

4. 인출한도 증가율 (위임규정 : 제41조제4항)

가. 인출한도 미사용잔액은 일정율로 최초 월지급금 지급일부터 월단위로 증가한다.

나. 위 "가"에 의한 증가율은 예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액기준) 중 정기예금 금리[주)]에 0.5%를 더한 율을 12로 나눈 율로 한다

주) 한국은행이 매월 말일에 발표하는 전월 정기예금금리

다. 증가율은 3개월마다 변경하되, 당초 보증 승인 시 월지급금 계산에 적용되었던 연금산정이자율 수준을 초과하지 못한다.

라. 인출한도증가율은 본부 소관부서에서 전산 입력하여 관리한다.

5. 주민등록 이전 (관련규정 : 제41조의3)

가. 피보증인 또는 배우자가 공사 인터넷 홈페이지에 공고하는 아래의 사유(이하 "실거주 예외 인정사유"라 한다)에 해당하는 경우 공사의 승인을 받아 피보증인과 배우자 모두 담보주택에서 주민등록을 이전할 수 있다.

014461568093634

(1) 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원(소)

(2) 자녀등의 봉양을 받기 위하여 다른 주택등에 장기체류

(3) 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등

(4) 기타 개인적인 특별한 사정등을 감안하여 공사가 인정한 경우 등

나. 주민등록 이전 승인절차는 다음과 같다.

(1) 주민등록 이전의 승인을 희망하는 고객에게 「주택연금 주민등록 이전 승인에 대한 안내말씀」[서식54]을 교부하고 유의사항을 충분히 설명하여야 하며, 필요시 「주민등록 이전 승인 신청 및 확인서」[서식55]를 미리 교부할 수 있다.

(2) 주민등록 이전의 승인 신청인은 관할 지사등에 실거주 예외 인정사유 입증서류(피보증인 또는 배우자의 입원 확인서, 입소 확인증, 장기요양인정서, 병원 진단서, 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등), 「주민등록 이전 승인 신청 및 확인서」[서식55], 피보증인과 배우자의 신분증 사본을 제출하여야 하며, 실거주 예외 인정사유 입증서류의 유효기간은 승인 신청서의 전산 접수일로부터 1개월 이내로 한다.

(3) 실거주 예외 인정사유 입증서류 및 신청내용, 사후관리 기록 등을 통해 피보증인 및 배우자 모두 담보주택에 장기간 미거주하여야 할 사유가 있는지 여부를 종합적으로 판단하여 주민등록 이전의 필요성이 인정되는 경우 이를 승인한다.

(4) 주민등록 이전 승인기간은 신청내역 및 필요성 등을 고려하여 승인일로부터 2년 이내에서 정한다.

(5) 승인 심사 결과를 고객에게 유무선으로 통지하고, 신청 및 승인내역을 전산에 입력하여 명단 및 기일관리 등을 철저히 한다.

(6) 주민등록 이전의 승인 신청 시 피보증인 또는 배우자의 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 성년후견제도를 이용하여 주민등록 이전의 승인 신청을 할 수 있음을 안내한다.

다. 주민등록 이전을 승인한 경우 사후관리 및 기간 연장 절차는 다음과 같다.

(1) 주민등록 이전 승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내에 “제3장 제1절 1. 아.”에 따라 사후관리를 실시한다.

(2) 위 ‘(1)’에 따른 사후관리 실시 결과 이상이 없는 경우 위 ‘나’의 절차에 따라 주민등록 이전 승인기간을 기존 승인기간의 만료일로부터 2년 이내에서 연장할 수 있다. 다만, 기간 연장 심사 시 실거주 예외 인정사유 입증서류는 사후관리 시 징구한 서류로 대체한다.

6. 담보주택 임대 (관련규정 : 제41조의4)

014461568093634

가. 담보주택 임대는 보증금이 없는 순수월세의 형태이어야 하며 담보주택의 전부 또는 일부를 임대할 수 있다.

나. 피보증인이 담보주택에 거주하면서 담보주택의 일부를 임대하는 행위는 공사의 동의가 없어도 가능하다.

다. 피보증인(담보주택이 공동소유인 경우에는 배우자를 포함)이 담보주택의 전부를 임대하기 위해서는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

(1) 위 '5. 나.'에 따라 주민등록 이전을 승인받은 경우

(2) 담보주택 전부를 임대하는 것에 공사의 동의를 받을 것

라. 담보주택 전부를 임대하고자 하는 고객에게 「주택연금 담보주택 임대 동의에 대한 안내말씀」[서식57]을 교부하고 유의사항을 충분히 설명하여야 하며, 필요시 아래 '마'의 서식을 미리 교부할 수 있다.

마. 담보주택 전부 임대 동의절차는 다음과 같다.

(1) 위 '5. 나.'에 따라 주민등록 이전을 승인받은 피보증인(담보주택이 공동소유인 경우에는 배우자를 포함)에 한하여 담보주택 전부 임대에 동의할 수 있으며, 필요 시 주민등록 이전 승인과 담보주택 전부 임대 동의 절차는 동시에 진행할 수 있다.

(2) 전부 임대의 동의 신청인은 보증금 없는 임대계약을 체결하고 가급적 임대기간 개시 전까지 관할지사등에 「임대 동의 신청 및 확인서」[서식58], 임대계약서 사본, 「담보주택 소유자 외 거주인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서」[서식10-3], 피보증인(담보주택이 공동소유인 경우에는 배우자를 포함)과 임차인의 신분증 사본을 제출하여야 한다.

(3) 임대계약서 사본을 통해 보증금 없는 순수월세임이 확인되는 경우 이에 동의한다.

(4) 임대 동의기간은 임대계약서상 임대기간에 따르되, 2년 이내로 정함을 원칙으로 한다. 다만, 특별한 사정이 있는 경우에는 2년6개월 이내에서 정할 수 있다.

(5) 임대 동의 심사 결과를 고객에게 유무선 또는 「주택연금 담보주택 임대 동의서」[서식60]로 통지하고, 신청 및 동의내역을 전산에 입력하여 명단 및 기일관리 등을 철저히 한다.

(6) 임대 동의기간 만료일이 주민등록 이전 승인기간 만료일 이후인 경우 주민등록 이전 승인기간 만료일을 임대 동의기간 만료일로 변경하여 관리한다.

(7) 임대 동의 신청 시 피보증인(담보주택이 공동소유인 경우에는 배우자를 포함)의 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 성년후견제도를 이용하여 임대 동의 신청을 할 수 있음을 안내한다.

바. 임대 동의기간 만료 전에 기존 임대계약의 갱신 또는 새로운 전부 임대 계약의 체결이 예상되는 경우 위 '마'의 절차에 따라 임대 동의기간을 연장하여야 한다.

014461568093634

제5절 보증조건변경

1. 조건변경 신청 (위임규정 : 제43조, 제7조제2항, 부칙 30)

가. 규정 제43조에 따른 조건변경 신청서 및 관련서류는 다음과 같은 방법을 통해서 제출받는다.

(1) 피보증인의 사망등으로 배우자가 채무인수 하는 경우

피보증인이 사망하면 배우자에게 채무인수를 문서로 안내하여 피보증인 사망 후 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일부터 1개월 이내) 배우자 앞으로 담보주택 지분 전부 소유권이전등기 및 채무인수를 완료하고 피보증인 변경을 신청하도록 한다. 다만, 배우자가 사전채무인수약정을 체결한 경우에는 위 안내후 2개월 이내에 별도의 의사표시를 하지 않으면 피보증인 변경을 신청한 것으로 본다.

(2) 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우

(가) 보증기한을 연장하는 경우

보증기한 3개월 전에 보증기한 연장에 대하여 피보증인 및 연대보증인, 사전채무인수인에게 문서로 안내하여 보증기한 1개월전까지 보증기한연장을 신청하도록 한다. 다만, 보증기한연장에 관한 사전약정(자동기한연장 약정)을 체결한 경우에는 위 신청기한까지 피보증인 등이 별도의 의사표시를 하지 않으면 보증기한연장을 신청한 것으로 본다.

(나) 보증금액을 증액하는 경우

보증잔액이 보증금액의 95%를 초과하면 보증금액증액에 대하여 피보증인 및 연대보증인, 사전채무인수인에게 문서로 안내하여 95%초과시점으로부터 2개월 이내에 보증금액증액을 신청하도록 한다. 다만, 보증금액증액에 관한 사전약정(자동증액약정)을 체결한 경우에는 위 신청기한까지 별도의 의사표시를 하지 않으면 보증금액증액을 신청한 것으로 본다.

(3) 피보증인과 규정 제2조제5호에 따른 배우자 간 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우

보증신청 당시 피보증인이 단독으로 소유하고 있던 담보주택을 소유지분 일부 이전 등으로 배우자가 공동소유하게 된 경우 연대보증인 입보를 위한 조건변경을 신청하도록 한다.

(4) 배우자의 사망등으로 연대보증채무를 면제하는 경우

보증약정 시 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자가 사망하거나 이

014461568093634

혼하면 배우자의 주택소유권 지분전부를 피보증인에게 이전하고 배우자의 연대보증채무 면제를 신청하도록 한다.

(5) 월지급금 지급일자를 변경하는 경우

피보증인이 월지급금 지급일자 변경을 희망하는 경우 희망하는 날짜로 월지급금 지급일자 변경을 신청하도록 한다.

(6) 지급방식을 변경하는 경우(인출한도설정금액변경 포함)

(가) 지급방식을 변경하는 경우

피보증인이 월지급금 지급방식을 종신혼합방식과 종신지급방식간 또는 우대지급방식과 우대혼합방식간의 변경을 희망하는 경우 월지급금 지급방식 변경을 신청하도록 한다.

(나) 인출한도설정금액을 변경하는 경우

피보증인이 인출한도설정금액 변경을 희망하는 경우 인출한도설정금액 변경을 신청하도록 한다. 이 경우에 사용한 인출한도는 기사용한 개별인출금, 그에 따른 대출이자와 보증료 합계 중 일부 또는 전부를 상환하는 경우 1회에 한하여 회복할 수 있다.

(7) 최초 주채무 실행일로부터 3년 이내에 지급유형을 변경하는 경우

종신지급방식 또는 종신혼합방식으로 보증을 이용하는 피보증인이 지급유형을 변경하고자 하는 경우 희망하는 지급유형 변경을 신청하도록 한다. 다만, 조건변경이 가능한 지급유형과 변경횟수는 다음과 같다.

(가) 2016년 2월 1일 이후 보증신청접수를 완료한 피보증인 또는 그 배우자의 경우

최초 주채무실행일로부터 3년 이내에 1회에 한하여 정액형 또는 전후후박형으로 변경을 허용한다.

(나) 2016년 1월 31일 이전에 보증을 이용하고 있거나 보증신청접수를 완료한 피보증인 또는 그 배우자의 경우

2017년 1월 31일까지 1회에 한하여 기존 지급유형이 감소형인 경우는 정액형 또는 전후후박형으로, 기존 지급유형이 전후후박형인 경우는 정액형으로 각각 변경을 허용한다.

(8) 담보주택을 변경하는 경우

(가) 신규주택으로 담보주택을 변경하는 경우

신규주택으로 이사하기 위한 담보주택 변경 신청 시에는 「주택연금 담보주택 변경(이사) 설명서 및 체크리스트」[서식28-3]에 따라 설명 및 교부하고, 주택멸실로 담보주택을 변경하는 경우에는 주택연금 담보주택 변경(주택멸실) 설명서 및 체크리스트」[서식28-4]에 따라 설명 및 교부한다.

014461568093634

(나) 신·증축주택에 입주하기 위해 담보주택을 변경하는 경우

피보증인이 재건축등에 참여한 결과 신·증축주택에 입주하는 경우의 담보주택 변경 신청 시에는 「주택연금 담보주택 변경(재건축등) 설명서 및 체크리스트」[서식 28-5]에 따라 설명 및 교부한다.

나. 사전약정에 의해 위 "가"의 "(1)", "(2)"의 우편을 발송하는 경우에는 내용증명부배달증명 우편에 의한다.

다. 관할 지사등에서는 피보증인이 자서 또는 기명날인한 후 채권자가 확인한「주택연금 조건변경 신청서」[서식23]를 제출받아 접수한다. 다만, 피보증인이 원할 경우 금융기관 경유를 생략하고 공사가 전화 또는 팩스로 금융기관에게 신청서의 내용을 직접 확인할 수 있다.

라. 조건변경 신청서 접수 시 본인 신청 여부 확인은 신분증, 인감증명서(기명날인한 경우)로 하고 신청서의 인영이 기 제출한 인감증명서의 인영과 다른 경우 인감증명서를 새로 제출받는다. 다만 월지급금 지급일자 변경 등 경미한 사항은 전화(우편 또는 팩스 등으로 서류를 받은 경우)로 확인할 수 있다.

마. 피보증인이 관할 지사등 이외에 신청하는 경우 해당 지사등은 제출서류를 수령하여 관할 지사등에 이첩한다.

바. 필요한 경우 혼인관계증명서, 등기사항증명서 등 조건변경사유를 확인할 수 있는 서류를 추가로 제출받는다.

사. 조건변경 신청 시 피보증인 또는 연대보증인인 배우자의 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 성년후견제도를 이용하여 조건변경 신청을 할 수 있음을 안내한다.

2. 보증조건변경 심사 (위임규정 : 제44조제1항)

가. 보증조건변경 심사는 「주택연금 조건변경 품의서Ⅰ」[서식24], 「주택연금 조건변경 품의서Ⅱ(이사로 인한 담보주택 변경)」[서식25], 「주택연금 조건변경 품의서Ⅲ(주택멸실로 인한 담보주택 변경)」[서식25-1] 또는 「주택연금 조건변경 품의서Ⅳ(재건축등으로 인한 담보주택 변경)」[서식25-2]에 따라 심사하며 중점적으로 심사할 내용은 다음과 같다.

(1) 피보증인 사망등으로 배우자가 채무인수하는 경우

(가) '혼인관계증명서'를 통한 규정 제2조제5호의 충족여부 확인

(나) 등기사항증명서를 통한 담보주택 소유권이전등기완료여부 확인

(다) 근저당권설정계약의 채무자변경 완료여부 등

(2) 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우

014461568093634

(가) 연장된 보증기한의 적정성

(나) 증액된 보증금액의 적정성

(다) 근저당권 설정금액의 적정성 등

(3) 피보증인과 규정 제2조제5호에 따른 배우자 간 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우

(가) '혼인관계증명서'를 통한 규정 제2조제5호의 충족여부 확인

(나) 등기사항증명서를 통하여 담보주택 소유권 지분의 일부가 배우자에게 이전등기 되었는지 확인

(4) 배우자의 사망등으로 연대보증채무를 면제하는 경우

(가) 등기사항증명서를 통하여 배우자의 담보주택 소유권지분이 피보증인에게 이전등기 완료되었는지 확인

(나) 근저당권설정계약의 근저당권 설정자 변경 완료여부 등

(5) 월지급금 지급일자 또는 지급방식(인출한도설정금액 변경 포함)을 변경하는 경우

(가) 피보증인이 희망하는 월지급금 지급일자 확인

(나) 피보증인이 희망하는 월지급금 지급방식(인출한도설정금액 변경 포함) 확인

(6) 최초 주채무 실행일로부터 3년 이내에 지급유형을 변경하는 경우

(가) 지급유형 변경가능 여부 확인

(나) 피보증인이 희망하는 지급유형 및 월지급금 변동내용 확인

(7) 담보주택을 변경하는 경우

(가) 담보주택 및 월지급금 등 보증조건 변동내용

(나) 상환되어야 하는 보증부대출예상액 등

나. 보증조건변경에 따른 보증금액 및 월지급금 등은 조건변경신청일을 기준으로 산정한다. 다만 담보주택변경의 경우에는 승인일을 기준으로 산정한다.

3. 조건변경후 약정 및 담보취득 (위임규정 : 제44조제6항)

가. 피보증인 사망 등으로 배우자에게 담보주택 소유권을 이전하여 피보증인을 변경하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 신규약정서[주)]에 의한 보증약정 체결

주) 기존 보증약정을 체결할 당시 적용된 약정서 서식을 사용

(2) 면책적 채무인수 방식에 의한 채무인수계약 체결

014461568093634

(3) 저당권설정변경계약 체결

(4) 기타 필요한 사항 설명 또는 제출서류 확인[주1) 주2)]

주1) 규정 제26조에 따른 설명사항 이행 여부, 「개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적동의)(피보증인·연대보증인·사전채무인수인용)」[서식10] 제출 여부 등

주2) 사전채무인수약정을 체결한 경우에는 '(1)' 및 '(2)'를 생략할 수 있다.

나. 피보증인 변경 또는 담보주택 변경을 제외하고는 특별한 사정이 없으면 위 '가. (1)'의 신규약정서에 의한 보증약정을 체결하지 않는다.

다. 다음 사항등 필요한 경우 근저당권 설정사항을 변경하며 이에 따른 비용은 피보증인이 부담한다.

(1) 피보증인 변경

(2) 보증금액 증액

(3) 연대보증채무 면제

(4) 재건축등에 따른 근저당권이 설정된 목적물의 표시 변경

라. 연대보증인 채무면제 또는 사전채무인수약정을 취소하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 연대보증인 채무면제의 경우

(가) 기 체결 약정서상 연대보증인 표시를 붉은색으로 삭제 표시

(나) 기 체결 약정서 여백에 면제사유 및 "00년00월00일(보증서 발급일) 이후 발생 하였거나 향후 발생할 보증채무 전부 면제(채무면제일 00년00월00일) "라고 붉은 글씨로 기재

(2) 사전채무인수약정을 취소하는 경우

(가) 기 체결 약정서상 사전채무인 표시를 붉은색으로 삭제 표시

(나) 기 체결 약정서 여백에 면제사유 및 "사전채무인수약정 취소(채무면제일 00년00월00일)"라고 붉은 글씨로 기재

마. 보증약정 체결 이후 연대보증인을 추가 입보시키고자 하는 경우에는 규정 제36조를 준용하되 기체결한 약정서를 이용하여 보증약정을 한다

4. 조건변경 승낙통지 (위임규정 : 제45조제2항, 관련규정 : 제48조제3항 내지 제5항)

가. 조건변경 승인통지는 피보증인에게는 전화 또는 서면으로 하고 채권자에게는 전신통지에 의한 「주택연금 조건변경 통지서」[서식26] 로 한다.

나. 조건변경 승낙통지시 다음의 경우에는 채권자로 하여금 대출조건변경을 완료하면 「주택연금 조건변경 실행통지서」[서식27]를 공사에 전신통지하도록 요청한다.

014461568093634

(1) 피보증인의 사망등으로 배우자가 채무인수한 경우

(2) 보증기한을 연장하였거나 보증금액을 증액한 경우

(3) 담보주택을 변경한 경우

다. 이혼 등으로 연대보증채무를 면제하거나 사전채무인수약정을 취소하는 경우에는 채무관계자에게 일반문서로 해당 사실을 통지한다.

5. 담보주택 변경시 담보주택조사 및 가격평가 (위임규정 : 제47조제2항, 제3항 및 제5항, 제30조제4항)

가. 다음 각 호의 사항은 최종승인 전까지 조사한다.

(1) 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

(2) 주택의 관리보존상태등

나. 다음 각 호의 사항은 신규주택 또는 신·증축주택에 대한 근저당권 설정후 1개월 이내에 조사한다.

(1) 피보증인 또는 배우자의 거주 여부

(2) 임대차 현황

다. 신규주택 또는 신·증축주택이 보증관할외 지역에 소재한 경우에는 관할 지사등에 신규주택 또는 신·증축주택의 담보주택조사에 대한 업무를 의뢰할 수 있으며, 업무대행을 의뢰받은 지사등은 조사결과를 의뢰 지사등에 문서로 발송한다.

라. 신규주택으로 이사하는 경우 담보주택 변경시 기존주택가격의 평가방법은 그 담보주택의 당초 평가방법을 적용한다. 다만, 당초에 적용하였던 가격평가 방법으로 평가가 불가능한 경우에는 규정 제30조제2항제4호의 평가방법을 적용한다.

마. 위 '라'에 불구하고 재난 등으로 멸실된 기존주택의 가격평가액은 가입 시 주택가격에 보증신청일[주]이 속하는 월부터 담보주택 변경 승인일이 속하는 월의 직전 월까지의 한국감정원 지역별·주택유형별 매매가격지수의 상승률을 곱한 금액으로 한다.

주) 가입 시 감정평가한 경우에는 감정평가일

6. 담보주택 변경시 예비승인 (위임규정 : 제48조제1항 및 제2항)

가. 예비승인 시에는 「주택연금 담보주택 변경(이사) 설명서 및 체크리스트」[서식28-3]에 따라 설명하고, 피보증인 및 연대보증인의 자서 또는 기명날인을 받은 후 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다. 다만, 주택멸실로 담보주택을 변경하는 경우에는 「주택연금 담보주택변경(주택멸실) 설명서 및 체크리스트」[서식28-4]에 따라 처리한다.

014461568093634

나. 예비승인 시에는 피보증인이 자서 또는 기명날인한 「주택연금 담보주택 변경용(이사) 서약서」[서식28]를 제출받은 후, 「주택연금 담보주택 변경 예비승인 통지서」[서식29]를 피보증인 및 채권자에게 발급한다. 다만, 주택멸실로 담보주택을 변경하는 경우에는 「주택연금 담보주택 변경용(주택멸실) 서약서」[서식28-1]를 제출받고 처리한다.

다. 예비승인 통지시 포함하는 "상환되어야 하는 보증부대출 예상액"은 다음중 적은 금액으로 한다.

(1) 예비승인일 기준으로 산정한 차익(기존담보주택가격 - 신규담보주택가격)

(2) 예비승인일부터 3개월 후 예상되는 보증부대출잔액(전산조회금액)

라. 예비승인 통지시 포함하는 "공사수령액"은 다음 각 호중 적은 금액을 백만 원 미만에서 절상한 금액으로 한다.

(1) 예비승인일부터 3개월 후 예상되는 보증부대출잔액(전산 조회금액)

(2) 예비승인일 기준 기존주택가격의 90%

마. 예비승인 통지시 포함하는 "공사지급액"은 "공사수령액"으로 보증부대출을 상환하고 남을 금액으로서 공사가 피보증인을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급하거나 피보증인에게 돌려줄 금액을 말하며 백만 원 미만은 절사한다.

7. 담보주택 변경시 최종승인 (위임규정 : 제48조제1항, 제2항 및 제48조제7항, 제49조제3항, 관련규정 : 제48조제4항)

가. "초기보증료"는 조건변경 최종승인일을 기준으로 다음과 같이 변동한다.

(1) 신규주택가격이 기존주택가격보다 높은 경우 또는 추가분담금을 납부하는 경우(담보가치가 증가한 경우) 추가납부한다.

(2) 신규주택가격이 기존주택가격보다 낮은 경우 또는 환급금을 수령하는 경우(담보가치가 감소한 경우)와 신규주택가격이 기존주택가격과 같은 경우(담보가치가 동일한 경우)에는 추가납부하지 않는다.

나. "월지급금"은 조건변경 최종승인일을 기준으로 다음과 같이 변동한다.

(1) 담보가치가 증가한 경우 월지급금이 증가한다.

(2) 담보가치가 감소한 경우 월지급금은 변동 없다. 다만 담보가치 감소액이 보증부대출잔액보다 큰 경우에는 월지금급이 감소한다.

(3) 다만, 다음 어느 하나의 경우에는 월지급금은 변동하지 않는다.

(가) 담보가치가 감소할 경우, 그 담보가치 감소액에서 보증부대출잔액을 차감한 금액이 1백만원 이내일 때

014461568093634

(나) 담보가치가 증가할 경우, 그 담보가치 증가액이 1백만원 이내일 때

다. 신규주택으로 이사하는 경우에는 최종승인 전에 피보증인으로부터 기존주택 및 신규주택 매매계약서 사본을 제출받아 다음 각 호의 사항을 확인 후 처리한다.

(1) 기존주택 매매계약서에 아래의 문구(동일한 취지의 문구 포함) 포함 여부

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

(2) 신규주택 매매계약서에 아래의 문구(동일한 취지의 문구 포함) 포함 여부

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

(3) 기존주택 및 신규주택의 매매잔금 지급일이 동일하며 법원 등기소에 담보권 해지 및 취득 관련 서류제출이 가능한 날인지의 여부. 단, 불가피한 사유로 매매잔금 지급일자가 휴일인 경우에는 직전 영업일까지 보증부대출 상환, 기존 담보해지 및 신규 담보취득이 완료되어야 한다.

(4) 최종승인 시에는 예비승인 시 채권철에 보관한 「주택연금 담보주택 변경(이사) 설명서 및 체크리스트」[서식28-3] 또는 「주택연금 담보주택 변경(주택멸실) 설명서 및 체크리스트」[서식28-4]에 따라 설명하고, 피보증인 및 연대보증인의 자서 또는 기명날인을 추가로 받아 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다.

라. 신·증축주택으로 이사하는 경우에는 추가분담금 납부영수증, 환급금 수령확인서 등을 제출받아 다음 각 호의 사항을 확인 후 처리한다.

(1) 추가분담금 납입일 또는 환급금 수령일

(2) 납입한 추가분담금 또는 수령한 환급금의 최종금액 등

마. 담보주택변경에 대하여 최종승인통지는 피보증인에게는 전화 또는 서면으로 하고 채권자에게는 전신통지에 의한 「주택연금 조건변경 통지서」[서식26] 또는 일반문서로 한다.

8. 신규주택 이사로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 (관련규정 제48조제2항)

가. 기존주택이 신규주택보다 가격이 높은 경우에는 아래와 같이 보증부대출 잔액을 상환한다.

(1) 기존주택 매매 잔금지급일에 공사가 피보증인(기존주택 매도인)을 대신하여 기존주택 매수인으로부터 매매대금을 직접 수령하되, 수령하는 금액은 다음 각 호중 적은 금액을 백만 원 미만에서 절상한 금액으로 한다.

(가) 보증부대출 잔액

(나) 기존주택가격의 90%

014461568093634

(2) 상환하는 금액은 다음중 적은 금액으로 한다.

(가) 차익(기존주택가격 - 신규주택가격)

(나) 보증부대출 잔액

(3) 공사가 수령한 금액을 채권자에게 계좌이체하여 보증부대출을 상환한다. 다만, 대출계좌가 해지되는 것을 방지하기 위하여 대출잔액중 일만 원 이하는 상환하지 않을 수 있다.

(4) 보증부대출을 상환하고 남은 수령액은 공사가 피보증인을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급하고, 신규주택 매도인에게 지급하고도 남은 금액은 피보증인에게 돌려준다.

나. 기존주택이 신규주택보다 가격이 낮거나 같은 경우에는 보증부대출 잔액을 상환하지 않으며 아래와 같이 처리한다.

(1) 기존주택 매매 잔금지급일에 공사가 피보증인(기존주택 매도인)을 대신하여 기존주택 매수인으로부터 매매 잔금을 직접 수령한다.

(2) 직접 수령한 매매 잔금을 공사가 피보증인(신규주택 매수인)을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급한다.

9. 재건축등으로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 (위임규정 제48조제6항, 관련규정 제48조제4항)

가. 피보증인이 재건축등에 참여하여 신·증축주택에 입주하기 위해 환급금을 수령하는 경우에는 아래와 같이 보증부대출 잔액을 상환한다.

(1) 상환하는 금액은 다음 중 적은 금액으로 한다.

(가) 환급금 수령액

(나) 보증부대출 잔액

(2) 대출계좌가 해지되는 것을 방지하기 위하여 대출잔액 중 일만 원 이하는 상환하지 않을 수 있다.

나. 추가분담금을 납부하는 경우에는 보증부대출 잔액을 상환하지 않는다.

10. 주택멸실로 인한 담보주택 변경시 보증부대출 상환등 (관련규정 제48조제2항 및 제3항)

위 '8'에도 불구하고 재난 등에 의한 주택멸실로 담보주택을 변경하는 경우에는 다음과 같이 보증부대출 상환 등을 진행한다.

가. 멸실된 주택의 가격평가액이 신규주택가격보다 높은 경우에는 아래와 같이 보증부대출 잔액을 상환한다.

014461568093634

(1) 상환하는 금액은 다음 중 작은 금액으로 한다.

(가) 차익(멸실된 주택의 가격평가액 - 신규주택가격)

(나) 보증부대출 잔액

(2) 대출계좌가 해지되는 것을 방지하기 위하여 대출잔액 중 일만 원 이하는 상환하지 않을 수 있다.

나. 멸실된 주택의 가격평가액이 신규주택가격보다 낮거나 같은 경우에는 보증부대출 잔액을 상환하지 않는다.

11. 담보주택 변경시 담보해지 및 취득에 따른 유의사항 (위임규정 : 제49조제3항, 관련규정 : 제49조제1항 및 제2항)

가. 담보해지 및 취득에 필요한 자서날인등은 공사 직원이 직접 기존주택 및 신규주택 매매잔금 거래가 이루어지는 장소에 출장하여 확인한다.

나. 기존주택 및 신규주택의 잔금지급은 기존담보 해지일과 신규담보 취득일이 상이하지 않도록 같은 날에 이루어지도록 하는 것을 원칙으로 한다.

다. 피보증인, 기존주택 매수인, 신규주택 매도인과 공사 지사등 간의 자금거래는 은행 계좌이체의 방법으로 한다. 다만, 규정 제48조제2항제3호의 공사수령액을 현금 또는 수표로 지급받은 경우에는 공사 직원이 직접 가까운 은행을 통하여 지사등 관리계좌로 입금하여야 한다.

라. 신규주택에 대한 근저당권설정(부기등기 포함) 업무는 공사와 업무계약을 체결한 법무사 또는 변호사를 통하여 이루어지는 것을 원칙으로 한다.

마. 신·증축주택의 소유권이 피보증인에게 이전된 때에는 지체없이 근저당권(부기등기 포함) 설정여부를 확인하고 보증부대출잔액과 근저당권의 채권최고액을 비교하여 추가설정이 필요한 경우 “제2장 제3절 3.근저당권 설정 및 추가설정”을 준용하여 근저당권(부기등기 포함)을 추가설정한다.

제6절 보증해지등

1. 상환금액 계산 시 유의사항 (위임규정 : 제51조제4항)

가. 상환일 현재 상환할 금액에는 이전에 이미 상환한 금액을 포함하지 않는다. 따라서 대출잔액을 전부 상환하고 계약을 종료하고자 하는 경우가 아니면 가급적 일부금액의 중도상환이 발생하지 않도록 한다.

014461568093634

나. 다만 법 제43조의4제2항 각 호에 의한 담보주택에서 회수하지 못할 것으로 예상되는 금액을 담보주택평가가격에서 빼지 않는다.

다. 담보주택 가격을 평가하는 경우에는 위 '제5절5.라.'를 준용한다.

2. 담보해지 품의 (위임규정 : 제52조제3항)

가. 규정 제51조제3항에 따라 보증부대출을 모두 상환하는 경우 「담보해지 품의서」[서식30]를 작성한 후 근저당권을 말소한다.

나. 부기등기 해지 시 대법원예규에 따라 공사가 발급하는 「부기등기 말소 동의서」[서식31] 또는 채권자가 발급하는「대출금 상환 증명서」[서식32]를 관할법원에 제출하도록 한다.

3. 주채무 미실행 및 약정철회 해지

가. 보증서발급 후 60일 이내에 보증부대출이 실행되지 않는 경우 주채무 미실행 해지로 처리한다.

나. 규정 제40조의2에 의해 약정철회한 경우 약정철회로 해지 처리한다.

다. 보증해지의 뜻을 신청인에게 통지하는 경우 전화 또는 일반문서로 한다.

제3장 사후관리

제1절 거주확인 및 담보주택관리 등

1. 실시 시기 및 방법 (위임규정 : 제53조제3항, 제55조제3항)

거주확인 및 담보주택관리 등은 최초 보증부대출 실행일(월지급금 지급일)이 속하는 월의 말일을 기준으로 다음과 같이 실시한다.

가. 공문서 확인을 통한 거주확인 및 담보주택관리 방법은 다음과 같다.

(1) 월 1회 주민등록초본(행정안전부 주민등록전산정보 포함)으로 사망, 말소, 전출(국외이민 포함) 등 피보증인(배우자 포함, 이하 같다)의 생사 및 거주사실을 확인한다.

(2) 연 1회 등기사항증명서를 열람하거나 대법원 등기정보자료를 제공받아 담보주택의 소유권 및 권리 변동 여부를 확인한다.

(3) 분기 1회 출입국관리사무소로부터 외국인 및 외국국적동포인 피보증인의 국내거소신고

014461568093634

말소, 전출 등 거주사실을 확인한다.

(4) 토지 미등기주택 보증취급 건은 등기사항증명서 확인 등을 통해 대지권 등기사실을 인지하였을 때 추가로 저당권을 설정하고 전산에 입력하여 관리한다.

(5) 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 보증취급한 건은 연 1회 등기사항증명서를 열람하여 처분조건의 이행여부를 확인한다.

나. 전화 확인을 통한 거주확인 및 담보주택관리 방법은 다음과 같다.

다음 각 호의 피보증인을 대상으로 피보증인 본인 또는 가족관계증명서상 가족에게 연 1회 직접 전화하여 거주지 및 거소를 확인한다.

(1) 매년 1월 1일 기준으로 85세 이상인 피보증인. 다만, 피보증인을 변경한 경우 채무인수일이 속한 해는 제외한다.

(2) 매년 1월 1일 기준으로 보증잔액이 주택가격(보증신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액)을 초과하는 피보증인

(3) 매년 1월 1일 기준으로 “제2장 제4절 5.”에 따라 주민등록 이전 승인을 받은 피보증인

(4) 기타 전화 확인이 필요하다고 지사등의 장이 판단하는 피보증인

다. 방문 확인을 통한 거주확인 및 담보주택관리 방법은 다음과 같다.

다음 각 호의 담보주택을 해당 주기마다 1회 이상 직접 방문하여 피보증인 또는 배우자의 거주여부, 재건축등 참여에 따른 주택멸실 이후 사업진행의 원활한 진행여부, 주택의 관리상태 및 용도를 확인하며, 멸실 또는 훼손으로 더 이상 거주가 불가능하거나 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 것으로 판단되는 경우 사진 등 현장확인 자료를 확보하고 지급정지여부를 검토한다.

(1) 단독주택·복합용도주택(1년)

(2) 다세대·연립주택(2년)

(3) 매년 1월 1일 기준으로 보증잔액이 주택가격(보증신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액)을 초과하는 아파트·노인복지주택(1년)

(4) 기타 방문 확인이 필요하다고 지사등의 장이 판단하는 주택(1년)

라. 다음의 경우에는 공문서·전화·방문확인 중 1가지 이상의 필요한 방법을 통해 거주확인 및 담보주택관리를 실시한다.

(1) 고객만족관리, 보증잔액통지 등을 위하여 발송한 우편물이 반송된 경우

(2) 행정안전부 주민등록전산정보에 변동사항이 발생된 경우

(3) 담보주택을 변경하고 근저당권 설정한 후 1개월 이내

014461568093634

(4) 사후관리 과정에서 재난 등의 발생을 인지한 경우로서 인근지역 담보물건 등에 대한 추가적인 확인이 필요하다고 지사등의 장이 판단하는 경우

(5) 그 밖에 지사등의 장이 거주·담보확인이 필요하다고 판단하는 경우

마. 담보주택이 관할구역 외 원거리에 소재할 경우 방문확인은 담보주택 소재지 관할지사등에 업무대행을 의뢰할 수 있다.

바. 피보증인이 "제3장 제2절 2."에서 공사가 요청한 재건축등 참여를 입증하는 서류를 공사에 제출하여 재건축등 참여사실을 알게된 경우,「주택연금 담보주택 변경(재건축등) 설명서 및 체크리스트」[서식28-5] 중 '설명서'로 설명하고 피보증인 및 연대보증인의 자서 또는 기명날인을 받아 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관하며,「주택연금 담보주택 변경용(재건축등) 서약서」[서식 28-2]를 제출받는다.

사. 피보증인이 재건축등에 참여함에 따라 조합원이 된 경우, 관할 시·군·구청 또는 해당 조합 등을 통해 조합원 여부를 확인하고 재건축등 관련사항을 전산에 입력하여 관리하며, 조합원 지위의 유지 등 재건축등에 지속적인 참여여부를 재건축등 참여사실을 알게된 날로부터 매 2개월마다 확인한다.

아. 피보증인 및 배우자가 "제2장 제4절 5."에 따라 공사의 승인을 받아 주민등록을 이전한 경우 주민등록 이전 승인기간 만료 4개월 전부터 2개월(이하 "점검기간"이라 한다) 이내에 실거주 예외 인정사유 입증서류(피보증인 또는 배우자의 입원 확인서, 입소 확인증, 장기요양인정서, 병원 진단서, 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등)와 담보주택의 전입세대열람표를 징구하여 피보증인 또는 배우자의 실거주 예외 인정사유 해당 여부 및 타인의 담보주택 주소지 전입 여부를 점검하고 다음과 같이 업무처리한다.

(1) 위 점검기간 내 해당서류를 제출하지 않거나 피보증인과 배우자 모두 실거주 예외 인정사유에 해당하지 않는 등, 주민등록 이전 승인기간 연장이 불가능한 것으로 판단되는 경우

(가) 피보증인 및 배우자가 주민등록 이전 승인기간 만료일까지 "제2장 제4절 5."에 따라 기간 연장을 하지 않으면 만료일까지 담보주택으로 주민등록을 이전해야 하며 담보주택 전부 임대가 불가능함을 유무선 또는 서면으로 통지한다.

(나) 위 '(가)'의 통지에도 불구하고 피보증인 및 배우자가 주민등록 이전 승인기간 만료일까지 "제2장 제4절 5."에 따라 기간 연장을 하지 않은 경우 "제3장 제2절 2. 나. (3)"에 따른다.

(2) 피보증인 및 배우자 외 제3자가 담보주택 주소지에 전입한 경우(단, 공사의 동의를 받은 임대계약의 임차인인 경우는 제외)

(가) 보증금 없는 전부 임대가 확인된 경우, "제2장 제4절 6."에 따라 공사의 동의를 받아야 함을 유무선 또는 서면으로 통지하고 공사의 동의를 받을 수 있도록 조치한다.

014461568093634

(나) 위 '(가)'의 통지에도 불구하고 임대 동의 신청을 하지 않거나 신청의사를 확인할 수 없는 경우 또는 보증금 있는 임대 등 공사가 동의할 수 없는 임대가 확인된 경우, "제3장 제2절 2. 자."에 따른다.

(다) 제3자가 무상거주(점유)인 또는 무단전입인인 경우 "제1장 9. 라."를 준용하여 처리한다.

2. 거주확인 및 담보주택 관리 등 유의사항 (위임규정 : 제53조제3항)

가. 거주확인 및 담보주택 관리 등은 매 기준일의 응당일까지 실시하되 지사등의 업무량을 감안한 연간계획 수립 등을 통해 해당기간 내에서 그 시기를 적의 조정하는 등 실효성 있고 업무부담을 최소화할 수 있도록 실시한다.

나. 위 "1"에도 불구하고 아래의 경우에는 지사등의 장 전결로 일정 기간 생략할 수 있다.

(1) 전차 확인 및 관리 내용에 변경이 없을 것으로 판단되는 경우

(2) 고객성향등을 감안할 때 거주확인 및 담보주택 관리 등으로 오히려 고객불만이 증가할 것으로 판단되는 경우

다. 방문확인시 해당 회차의 공문서 및 전화확인을 완료한 것으로 처리한다.

라. 공문서열람으로 거주확인 및 담보주택 관리를 실시한 때에는 별도로 공문서발급을 생략한다.

마. "제3장 제1절 1. 라. (4)"의 확인 결과 재난 등 발생 인근지역에 대한 종합적인 대응이 필요하다고 판단되는 경우, 해당지역에 대한 사후관리 결과를 본부 소관부서에 통지하고 특별 사후관리 실시를 요청할 수 있다.

3. 보증잔액통지등 (위임규정 : 제54조)

가. 보증잔액 통지는 연 1회 및 피보증인이 요구하는 때에 한다. 다만, 피보증인이 보증잔액 통지 수신을 거부하는 경우에는 그 내용을 전산에 입력하고 보증잔액 통지를 생략한다.

나. 통지대상은 통지 전월말 기준 보증잔액이 있는 피보증인으로 하고, 통지는「주택연금 이용현황 안내말씀」[서식33]을 우편, 전자우편, 문자메시지 등의 방법으로 한다.

다. 피보증인별로 통지일자등을 전산에 입력하여 기록을 관리한다.

라. 본부 소관부서에서 일괄적으로 통지한 경우 관할지사등은 보증잔액통지를 생략할 수 있다.

마. 보증서상 특약사항 및 별도의 서약서를 받은 경우에는 그 이행여부를 확인한다.

바. 실제 대출금리 및 인출한도 증가율은 본부 소관부서에서 전산 입력하여 관리한다.

사. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이

014461568093634

내에 처분하는 조건으로 보증취급한 건은 처분기한으로부터 6개월 이전의 날이 속하는 월에「주택 처분조건 이행 협조요청」[서식46]을 우편으로 통지한다.

제2절 지급정지관리

1. 지급정지사유별 세부 확인방법 (위임규정 : 제55조제3항, 제57조제2항, 관련규정 : 제55조 및 제57조)

가. 피보증인이 사망한 경우

(1) 사망사실은 주민등록초본(행정안전부 주민등록전산정보 포함) 또는 기본증명서(가족관계등록부)로 확인한다.

(2) 공문서에 사망사실이 등재되기 전에 채권자 또는 가족 등으로부터 사망사실을 통지받은 때에는 사망진단(확인)서, 사망신고서 등으로 확인할 수 있다.

나. 피보증인 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우

(1) "주민등록을 이전한 경우"란 주민등록상 주소지가 담보주택 주소지와 다른 것으로 확인된 경우를 말하며, 주민등록상 주소는 주민등록등(초)본 또는 행정안전부 주민등록전산 정보로 확인한다.

(2) 위 '(1)'에도 불구하고 "제2장 제4절 5."에 따라 공사의 승인을 받아 피보증인 및 배우자 모두 주민등록을 이전한 경우 지급정지사유로 보지 않는다.

다. 피보증인 및 배우자 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우

(1) "미거주"란 실제로 거주하지 않는 경우를 말하며, 방문, 실거주지 추적, 관리사무소 등을 통한 측면조사와 사후관리활동 기록등으로 확인한다.

(2) "1년 이상 계속"이란 미거주 사실을 확인한 날부터 1년 이상 계속된 경우를 말한다.

(3) 위 '(1)'에도 불구하고 "제2장 제4절 5. 가."의 실거주 예외 인정사유에 해당하면 지급정지사유로 보지 않는다. 다만, 피보증인 또는 배우자가 이를 공사에 미리 서면통지하거나 공사가 직접 확인한 후에 불가피하다고 판단되는 경우에 한한다.

라. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우

(1) "소유권 상실"이란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

(가) 담보주택에 대한 소유권 전부 또는 일부가 연대보증인인 배우자를 제외한 제3자에게 이전된 경우

(나) 담보주택이 훼손되어 더 이상 거주가 불가능할 것으로 판단되는 경우(주택멸실)

(다) 공동소유였다가 연대보증인인 배우자가 사망하거나 이혼하여 6개월 이내에 한 쪽으

014461568093634

로 소유권 지분 전부가 이전되지 않은 경우

(2) 소유권 상실여부는 등기사항증명서 또는 필요한 경우 현장사진 촬영을 통하여 확인한다.

마. 보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우

(1) “보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되는 경우”란 보증잔액이 근저당권 설정최고액의 85%에 도달한 경우를 말한다.

(2) 근저당권의 채권최고액은 등기사항증명서 및 근저당권설정계약서로 확인한다.

바. 선순위대출등 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한내 이행하지 않는 경우

(1) 저당권을 설정하고 받은 대출금, 대여금 등은 등기사항증명서로 확인하고, 필요시 채권자를 통해 확인한다.

(2) 전세권을 설정하고 받은 전세보증금은 등기사항증명서 및 주민등록전입세대 열람 내역으로 확인하고, 필요시 전세입주자를 통해 확인한다.

(3) 임대차계약을 체결하고 받은 임대보증금은 주민등록전입세대 열람내역으로 확인하고, 필요시 임차인을 통해 확인한다.

(4) 신용관리정보 해제 여부는 신용정보조회서를 통해 확인한다.

사. 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경 신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우

(1) “공사나 채권자가 조건변경 신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우”란 “제2장 제5절 1. 조건변경 신청”에 따라 피보증인에게 기한내에 조건변경 신청을 요청하였으나 피보증인이 이에 응하지 않는 경우를 말한다.

(2) 다만, 피보증인 또는 배우자가 사전채무인수약정, 자동기한연장 약정, 자동증액 약정 등을 체결한 경우에는 피보증인이 별도의 의사표시를 하지 않더라도 조건변경을 신청한 것으로 본다.

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

(1) “일정기간 이내 처분”이란 처분대상 주택(담보주택 이외의 주택)을 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 되는 날까지 피보증인 또는 배우자를 제외한 제3자에게 처분하는 것을 말한다.

(2) 처분대상 주택의 처분 여부는 처분기한의 다음 날에 등기사항증명서를 열람하여 확인한다.

014461568093634

자. 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(1) “다른 용도로 사용하는 경우”란 담보주택 전부를 공사의 동의 없이 임대하는 등 담보주택 중 주택 부분의 전부 혹은 일부를 주거 이외의 다른 용도로 사용함으로써 저당권 실행에 지장을 초래하는 것으로 판단되는 경우를 말한다.

(2) 담보주택을 다른 용도로 사용하는 지 여부는 현장방문 등의 방법을 통해 확인한다.

차. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 환급금을 수령한 경우

(1) “환급금을 수령한 경우”란, 기존주택에 대한 권리가액 등이 신·증축주택의 분양금액보다 커서 피보증인이 그 차액만큼 환급금을 수령하는 경우를 말한다.

(2) 분양계약서, 관리처분계획인가서 등 피보증인이 재건축등 사업에 참여하고 있다는 내용의 증명서류 및 해당 조합, 건설사, 피보증인 등을 통해 환급금 수령사실을 확인한다.

카. 피보증인이 재건축등에 더 이상 참여하지 않는 경우

(1) “더 이상 참여하지 않는 경우”란 피보증인이 재건축등 사업에 조합원 등으로 참여하였다가 분양신청을 하지 않거나, 분양신청을 철회하거나, 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외되거나, 입주권을 제3자에게 매도하는 등의 경우를 말한다.

(2) 해당 조합, 건설사 및 피보증인 등을 통해 피보증인이 재건축등 사업에 참여하는지 여부를 확인한다.

타. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

(1) 고객요청에 따른 지급정지를 희망하는 고객에게 「고객요청에 따른 지급정지 관련 고객 안내문」[서식50]을 교부하고 유의사항을 충분히 설명하여야 한다.

(2) 피보증인이 기간을 정하여 「주택연금 지급정지 요청서」[서식49]로 지급정지를 요청한 경우 본인여부 및 고객이 선택한 지급재개 시 미지급 월지급금 수령 여부를 확인한 후 승인한다.

(3) 지급정지 요청서 접수 시 본인여부 확인은 규정 제36조 제3항에 따른다.

2. 지급정지 등 관리 (위임규정 : 제55조제3항, 제58조제2항, 제61조제4항, 제62조제4항)

지급정지사유해소 협조요청, 지급정지 및 지급재개 통지의 업무처리는 다음과 같으며, 규정 제55조제2항의 “사장이 정하는 기간”은 「주택담보노후연금보증 관리업무처리기준」에서 정한다.

가. 피보증인이 사망한 경우

(1) 배우자가 없는 피보증인이 사망한 경우

사망사실을 확인한 때에 채권자 및 자녀 등(소재파악 가능한 1차 상속인에 한함)에게

014461568093634

지급정지를 통지하고 별도의 사유해소 협조요청은 생략한다.

(2) 배우자 있는 피보증인이 사망한 경우

(가) 피보증인의 사망사실을 확인한 때 채권자 및 배우자에게 지급정지를 통지하고 “피보증인 사망후 6개월 이내(이미 6개월 경과시 사망 확인일부터 1개월 이내)에 배우자 앞으로 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수를 완료”하도록 사유해소 협조요청한다.

(나) 채권자로부터 조건변경실행(대출약정변경) 완료통지를 받은때 지급정지를 해제한다.

(다) 재건축등에 참여함에 따라 “배우자에게 담보주택 지분전부 소유권 이전등기 및 채무인수”를 할 수 없는 경우를 대비하여 「주택연금 담보주택 변경용(재건축등) 서약서」[서식28-2]를 제출받고 신·증축주택의 소유권이 피보증인앞으로 이전등기가 완료된 때 지체없이 위 “(가), (나)”와 같이 처리한다.

(라) “(다)”의 재건축등에 참여함에 따라 소유권이전등기, 근저당권 변경 등을 할 수 없는 경우 ‘사장이 정하는 기간’ 에 해당하는 일수를 위 “(가)”의 “6개월”에 포함하지 않는다.

나. 피보증인 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우

(1) 담보주택 변경을 위한 주민등록 이전인 경우, 조건변경을 최종 승인한 때 지급정지를 통지하고, 채권자로부터 조건변경실행(대출약정변경) 완료통지를 받은 때 지급정지를 해제한다. 다만 주민등록을 이전한 신규주택가격이 기존주택가격 미만인 경우에는 그 차액과 보증부대출 잔액 중 적은 금액 이상을 상환하여야 지급정지를 해제할 수 있다.

(2) 재건축등 참여에 따른 주민등록 이전인 경우, 공사는 피보증인에게 동 사업에 참여함에 따른 주민등록 이전이라는 사실을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 추가분담금 납입 일정 또는 환급금 수령 일정 확인서 등)를 요청하고 이에 응한 경우 ‘사장이 정하는 기간’ 동안은 해당사유가 발생하지 않은 것으로 보며, 응하지 않은 경우에는 아래 ‘(3)’에 의한 주민등록 이전으로 보아 이를 준용한다.

(3) 위 ‘(1), (2)’ 또는 “제2장 제4절 5.” 이외의 주민등록 이전인 경우, 주민등록 이전사실 확인시 “담보주택으로 주민등록을 이전”하도록 사유해소협조요청하고 요청일부터 2주일 이내에 주민등록을 이전하지 않거나 주민등록 이전의사를 확인할 수 없는 경우에 지급정지를 통지한다.

(4) 지급정지통지서를 발송한 날로부터 1개월 이내에 주민등록을 이전하지 않거나 재건축등 참여와 관련한 증명서류 제출요청에 응하지 않은 경우에는 보증채무이행 청구요청 등의 조치를 취한다.

다. 피보증인 및 배우자 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우

014461568093634

(1) 미거주 사실을 확인한 날에 “미거주 기간이 계속하여 1년이 경과되기 전에 부부 중 어느 한 사람이라도 담보주택으로 거주지를 옮기도록” 또는 “재건축등 참여에 따른 미거주임을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 추가분담금 납입 일정 또는 환급금 수령 일정 확인서 등)를 제출하도록” 사유해소협조요청하고, 이에 응하지 않은 경우 미거주 사실을 확인한 날부터 1년이 경과한 때 지급정지를 통지한다.

(2) ‘(1)’의 재건축등 관련 증명서류 제출요청에 응한 경우는 ‘사장이 정하는 기간’ 동안은 해당사유가 발생하지 않은 것으로 본다.

라. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우

(1) 소유권상실 확인일에 지급정지를 통지하고 “통지일로부터 1개월 이내에 소유권을 원상회복”하도록 사유해소협조를 요청하고 이에 응하지 않은 경우 보증채무이행 청구요청 등의 조치를 취한다. 다만, 재건축등 이외의 사유로 담보주택의 실물 또는 등기가 멸실된 경우에는 사유해소 협조요청을 생략할 수 있다.

(2) 도로건설 등으로 수용되어 주택의 일부에 대한 소유권을 상실하고 담보주택이 훼손되었음에도, 거주가 가능하다고 판단되는 경우 다음과 같이 처리하고 소유권 상실로 보지 않을 수 있다.

(가) 보상금 전액으로 보증부대출금을 상환한 후 보상금의 잔여액이 없는 경우에는 지급정지를 해제한다.

(나) 보상금으로 보증부대출금을 상환한 후 보상금의 잔여액이 있는 경우에는 기준 제2장 제5절 보증조건변경의 1, 2, 4, 7의 담보주택 변경절차를 준용하여 처리하고 채권자로부터 조건변경 실행 및 보증부대출 해지 통지를 받은 후 지급정지를 해제한다.

(다) 대출계좌가 해지되는 것을 방지하기 위하여 대출잔액 중 일만 원 이하는 상환하지 않을 수 있으며 그 일만 원 이하는 보상금의 잔여액으로 보지 아니한다.

(라) 월지급금의 계산방법은 규정 별표2의 “신규주택가격이 기존주택가격 이하인 경우”를 준용하되 “차액”은 “보상금”으로, “초과금액”은 “보상금 잔여액”으로 한다.

(3) 재건축등 참여에 따라 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우에는 소유권 상실 확인일에 지급정지 통지 후 피보증인에게 동 사업에 참여함에 따른 소유권 상실임을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 추가분담금 납입 일정 또는 환급금 수령 일정 확인서 등)를 요청하고 이에 응한 경우에는 해당사유가 해소된 것으로 보아 지급정지를 해제한다.

마. 보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우

(1) 피보증인이 추가설정(또는 설정금액 변경)에 응하지 않은 경우 보증잔액이 설정최고액

014461568093634

의 85%를 초과한 때 지급정지를 통지한다.

(2) 피보증인이 재건축등에 참여하여 채권최고액 변경(증액)을 할 수 없어 지급정지가 된 경우에는 신·증축주택의 소유권이 피보증인앞으로 이전등기된 후 추가설정이 완료된 경우 지급정지를 해제한다.

바. 선순위대출등 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한내 이행하지 않는 경우

(1) 이행하기로 한 기한의 다음 영업일에 지급정지를 통지한다.

(2) 별도의 지급정지사유 해소 협조요청은 생략한다.

사. 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우

(1) 보증기한 연장을 위한 조건변경신청을 요청한 경우에는 보증기한의 다음날에 지급정지를 통지한다.

(2) 보증금액 증액을 위한 조건변경신청을 요청한 경우에는 보증잔액이 보증금액을 초과한 날 또는 별도로 정하여 요청한 날에 지급정지를 통지한다.

(3) 연대보증인 입보 및 기타 사유로 조건변경신청을 요청한 경우에는 별도로 정하여 요청한 날에 지급정지를 통지한다.

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

(1) 처분조건 미이행 확인일에 지급정지를 통지한다.

(2) 지급정지 통지 시 주택을 처분하도록 하고 주택을 처분하도록 지급정지사유 해소 협조를 요청한다.

자. 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(1) 다른 용도로 사용함으로써 저당권 실행에 지장을 초래하는 것으로 판단한 때에 지급정지를 통지한다.

(2) 지급정지 통지 시 원상회복을 하도록 지급정지사유 해소 협조요청을 한다.

차. 피보증인이 신·증축주택을 제공받기 위하여 환급금을 수령한 경우

(1) 재건축등 관련 서류 상 환급금을 받기로 예정된 날에 지급정지를 통지하고, 환급금 실제수령 내역을 확인할 수 있는 증명서류 제출 및 보증부대출잔액 상환 등 지급정지사유 해소 협조를 요청한다.

(2) 환급금과 보증부대출잔액 중 적은 금액 이상이 상환 완료된 경우 지급정지를 해제한다. 다만, 환급금 수령에 따른 월지급금이 감소할 경우에는 채권자로부터 조건변경실

014461568093634

행 완료통지를 받은 때 지급정지를 해제한다.

카. 피보증인이 재건축등에 더 이상 참여하지 않는 경우

(1) 더 이상 재건축등에 참여하지 않는 사실을 확인한 날에 지급정지를 통지한다.

(2) 지급정지 통지 시 원상회복을 하도록 지급정지사유 해소 협조를 요청한다.

타. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

(1) 피보증인이 요청한 지급정지기간이 종료한 때 지급정지를 해제한다. 다만, 지급정지기간 종료 전에 피보증인이 「주택연금 지급재개 요청서」[서식51]를 제출한 때에는 본인여부를 확인한 후 지급정지를 해제한다.

(2) 지급재개 요청서 접수 시 본인여부 확인은 규정 제36조 제3항에 따른다.

(3) 지급정지 해제 시에는 「주택연금 지급재개 요청서」[서식51] 상 고객이 선택한 미지급 월지급금 수령 여부에 따라 지급이 이루어지도록 처리한다. 다만, 「주택연금 지급재개 요청서」[서식51]를 제출하지 않은 경우에는 「주택연금 지급정지 요청서」[서식49] 상의 신청내역에 따른다.

파. 「주택연금 지급정지사유해소 협조요청 통지서」[서식34], 「주택연금 지급정지 통지서」[서식35], 「주택연금 지급정지 해제 통지서」[서식36]는 채무관계자에게는 우편으로 통지하고 채권자에게는 전신 또는 우편으로 통지한다.

하. 지급받을 월지급금 및 잔여인출한도가 없거나 기타의 사유로 지급정지를 할 수 없는 피보증인에게 지급정지 사유 발생사실을 확인한 때에는 지급정지사유해소 협조요청 통지를 생략하고, 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우 「보증채무이행사유 해소 협조요청 통지서」[서식34-1]를 피보증인 등에게 우편으로 통지한다.

3. 지급정지 유보요건 판단 (위임규정 : 제59조제4항)

가. 규정 제59조제1항에 따른 지급정지 유보의 경우 처리방법은 다음과 같다.

(1) 지급정지를 유보할 때에는 지급정지사유 해소를 위한 이행계획이 포함된 「주택연금 지급정지 유보 요청서」[서식52]를 받는다.

(2) 지급정지의 유보기간은 특별한 사정이 없으면 1년 이내로 하되, 유보기간 경과 후 기간연장의 필요성이 있을 경우에는 요건충족 여부에 따라 연장할 수 있다.

(3) 유보기간 내 지급정지사유를 해소하지 못할 불가피한 사정이 있는지 여부는 지사등의 장이 판단한다.

(4) 담보주택에 대한 물적담보는 「주택담보노후연금보증 관리업무처리기준」에서 정하는 부동산의 예상구상실익가액 산정방법에 따른다.

(5) 공사에 대한 손실발생 여부는 대위변제 후 담보권실행이 완료될 것으로 예상되는 시

014461568093634

점의 보증잔액 대비 예상구상실익이 충분하여 담보주택으로부터 전액회수가 가능한지 여부로 판단한다.

나. 규정 제59조제2항에 따른 지급정지 유보의 경우 처리방법은 다음과 같다.

(1) 재난 등의 적용범위는 제1장 15. 가. (1)에 따른다.

(2) 위 '(1)'에 따른 재난 등의 적용범위에 해당되는 경우 「주택연금 지급정지 유보 요청서」[서식52]를 받고 1년 이내에서 지급정지를 유보할 수 있다. 다만, 요청서의 이행계획은 유보기간 경과 전까지 받을 수 있다.

(3) 피보증인이 지급정지 유보를 요청할 때 「재난 등으로 인한 주택멸실에 따른 고객 안내문」[서식53]을 교부하고 해지 및 담보주택 변경절차에 대하여 충분히 안내한다.

(4) 지급정지를 유보한 경우에는 유보기간 내에 해지 또는 담보주택 변경이 이루어질 수 있도록 관리한다. 다만, 최초 유보기간 경과 후 기간연장의 필요성이 있을 경우에는 위 '가'에 따라 연장할 수 있다.

4. 사후관리 기록관리 (관련규정 : 제63조)

가. 사후관리를 실시한 직원은 사후관리 일자, 실시내용 및 조치결과 등을 즉시 전산에 입력한다.

나. 보증관할 이외의 부점 직원이 사후관리를 실시하여 지급정지사유 발생 및 해소 사실을 인지한 때에는 즉시 해당 지사등에 통보한다.

제4장 사전가입제도에 대한 특례 운영

1. 적용원칙

제1장 내지 제3장에 불구하고 이 장에 명시된 사항은 우선하여 적용한다.

2. 선순위채권 등 (관련규정 : 제65조제2호)

가. 선순위채권이란 담보주택을 담보로 금융기관 등에서 받은 대출로서 등기사항증명서상 근저당권설정이 되어 있는 관련대출을 말하며, 대여금은 제외한다.

나. 상환해야 할 선순위채권의 범위는 인출한도의 대상이 되는 금액으로서 미상환된 대출원금, 약정이자, 연체이자, 중도상환수수료의 합을 말한다.

다. 선순위채권금액의 확인은 기준일자가 신청접수일로부터 1주일이내인 「대출잔액확인

014461568093634

서」[서식40]로 한다

라. 규정 제65조제2호의 단서에서 “사장이 정하는 금액”이란 2만원을 말한다.

3. 보증서발급 시 특약사항 (관련규정 : 제68조제3항)

가. 연금대출취급 금융기관과 선순위채권의 채권자가 동일한 경우 선순위채권 상환 및 근저당권 말소는 연금대출취급 금융기관이 수행하고, 보증서에는 아래와 같이 특약을 부여한다.

> 본 보증서에 따른 최초 대출실행 즉시 담보주택에 설정된 선순위 근저당권을 말소하여 공사가 설정한 근저당권이 1순위가 되도록 하여야 합니다.

나. 연금대출취급 금융기관과 선순위채권의 채권자가 다른 경우 선순위채권 상환 및 근저당권 말소는 공사가 직접 수행함을 원칙으로 하며 사고의 방지를 위하여 보증서에는 가급적 아래와 같이 특약을 부여하도록 한다. 다만, 연금대출취급 금융기관이 선순위채권 상환 및 근저당권 말소를 수행하는 것에 동의하는 경우에는 위 ‘가’의 특약을 부여하여 보증서를 발급할 수 있다.

> 본 보증서에 따른 최초 개별인출금 xxxxxxxx원은 공사계좌(00은행, 00000000)로 전액 입금하여야 합니다.

4. 선순위채권 상환처리방법 등 (관련규정 : 제68조제4항)

가. 사전가입방식에 의한 선순위채권 상환처리방법은 다음과 같다.

(1) 연금대출취급 금융기관과 선순위채권의 채권자가 동일한 경우

(가) 연금대출 실행전까지 고객추가부담금 준비여부 등을 확인하여 연금대출취급 금융기관이 개별인출금으로 선순위채권 상환 및 근저당권 말소 업무를 수행함에 지장이 없도록 협조한다.

(나) 보증특약조건이 이행되지 않았음이 확인된 경우에는 연금취급 금융기관에 통지하여 보증특약조건이 이행되도록 협조요청하고, 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우 「보증채무이행사유해소 협조요청 통지」(서식34-1)를 피보증인 등에게 우편으로 통지한다.

(2) 연금대출취급 금융기관과 선순위채권의 채권자가 다른 경우

(가) 위 3.‘나’의 특약을 부여할 경우에는 「대출금 수령 및 상환 동의서」(서식41), 「대출금 상환요청서」(서식42), 「입금 요청서」(서식43)를 보증신청인이 작성하여 공사, 연금대출취급 금융기관, 선순위채권자에게 제출토록하여 법적분쟁이 발

014461568093634

생하지 않도록 한다.

(나) 위 3.'나'의 특약을 부여하지 않은 경우에는 직원이 고객과의 동행 등을 통하여 선순위채권 상환 및 근저당권말소에 지장이 없도록 하여야 한다.

나. 선순위채권 상환관련 저당권의 말소는 대출취급후 1개월이내에 등기사항증명서를 발급받아 확인하고 이를 편철·보관한다.

5. 유효기간 및 경과조치 (관련규정 : 부칙(18) 제3조 및 제4조)

이미 가입한 보증에 대해서는 규정의 부칙(18) 제3조의 유효기간이 지난 후에도 해당 보증계약이 종료될 때까지는 제4장(사전가입제도에 대한 특례 운영)의 내용을 적용한다.

제5장 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환

1. 대상자 및 담보주택 등 (위임규정 : 제72조)

규정 제72조에서 정한 보증전환의 대상 등은 다음과 같다.

가. 역모기지의 최초 대출실행일로부터 만기까지의 기간이 최장 20년 이내

나. 역모기지의 최초 대출실행 시 담보주택의 가격(금융기관의 가격평가금액)이 6억원 이하

다. 역모기지의 최초 대출실행 시 주택소유자 또는 배우자의 연령이 만 50세 이상

라. 역모기지 취급 시 담보로 제공한 주택과 동일한 주택을 담보로 보증전환을 신청

2. 보증절차의 예외 등 (위임규정 : 제73조제2항)

가. 역모기지 취급 금융기관 또는 고객에게 "주택연금 전환을 위한 안내말씀(예시)"[서식 48]을 제공하여 보증전환 절차 등을 설명할 수 있다.

나. 역모기지를 받은 사람이 보증전환 신청을 할 경우에는 '제2장 보증절차' 중 다음과 같은 예외를 적용하여 취급할 수 있다.

(1) '제2장제1절'의 '1. 상담방법 및 상담표 작성'을 생략할 수 있다

(2) '제2장제1절'의 '3. 보증신청서 작성'에서 '나.'의 단서를 우선 적용하여 보증신청서의 금융기관 경유를 생략할 수 있다.

(3) '제2장제2절'의 '1. 담보주택 조사'에서 '(1)'의 '(가) 또는 (나)'의 요건을 충족하지 않아도 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다.

다. 역모기지의 안정적인 보증전환을 위하여 취급 금융기관과 협의하여 역모기지 가입자의

014461568093634

담보주택 평가가격, 대출잔액 등의 대출정보를 모니터링할 수 있다.

제6장 주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례

1. 적용원칙

제1장부터 제3장까지에 불구하고 이 장에 명시된 사항을 우선하여 적용한다.

2. 선순위채권 등 (관련규정 : 제75조제2호)

가. 선순위채권이란 담보주택을 담보로 금융기관 등에서 받은 대출로서 등기사항증명서상 근저당권설정이 되어 있는 관련대출을 말하며, 개인간의 대여금은 제외한다.

나. 상환해야 할 선순위채권의 범위는 인출한도의 대상이 되는 금액으로서 미상환된 대출원금, 약정이자, 연체이자, 조기상환수수료를 말한다.

다. 피보증인이 공사와 협약을 체결한 기관의 “내집연금 연계 대출” 이용을 희망할 경우 보증서에 아래와 같이 특약을 부여한다.

> 본 피보증인은 공사와 금융기관, (주)서울보증보험의 협약에 따른 “내집연금 연계 신용대출” 이용 희망자입니다.

3. 보증서발급 시 특약사항 (관련규정 : 제77조제2항)

연금대출취급 금융기관이 선순위채권 상환 및 근저당권 말소를 수행하는 것에 특별한 문제가 없는 것으로 판단되는 경우 보증서에 아래와 같은 특약을 부여하여 선순위채권 상환 및 근저당권 말소를 연금대출취급 금융기관이 수행하도록 한다.

> 본 보증서에 따른 최초 대출실행 즉시 담보주택에 설정된 선순위 근저당권을 말소하여 공사가 설정한 근저당권이 1순위가 되도록 하여야 합니다.

4. 선순위채권 상환처리방법 등 (관련규정 : 제77조제3항)

대출상환방식에 의한 선순위채권 상환처리방법은 다음과 같다.

가. 연금대출 실행전까지 고객추가부담금 준비여부 등을 확인하여 연금대출취급 금융기관이 개별인출금으로 선순위채권 상환 및 근저당권 말소 업무를 수행함에 지장이 없도록 협조한다.

014461568093634

나. 보증특약조건이 이행되지 않았음이 확인된 경우에는 연금취급 금융기관에 통지하여 보증특약조건이 이행되도록 협조요청하고, 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우 「보증채무이행사유해소 협조요청 통지」[서식34-1]를 피보증인 등에게 우편으로 통지한다.

5. 월지급금 지급유형 (위임규정 : 제77조제3항)

주택담보대출 상환지원제도의 피보증인이 선택할 수 있는 지급유형은 정액형에 한한다.

제7장 우대형 주택연금제도에 대한 특례

1. 적용원칙

제1장부터 제3장까지에 불구하고 이 장에 명시된 사항을 우선하여 적용한다.

2. 우대형 전환 (위임규정 : 제81조제3항)

가. 우대형 전환 대상은 다음의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.

(1) 기보증 가입 시 적용나이가 65세 이하인 본인 또는 배우자가 66세가 되기 전까지 기초연금 수급권을 취득하고 조건변경을 신청한 경우

(2) 기보증신청 시점을 기준으로 규정 제81조에서 정하는 보유주택수 및 담보주택 요건을 모두 충족하는 사람. 다만, 보유주택수 요건은 전환 신청 시점에서도 충족하는 경우에 한함.

(3) 전환 신청일 현재 종신지급방식 또는 종신혼합방식으로 보증을 이용 중인 사람. 다만, 지급유형은 정액형이며 인출한도는 45% 이내인 경우에 한함.

나. 우대형 전환 대상자에 대한 보증 상담·심사·약정 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 우대형 전환 대상자에 대한 보증 상담 및 심사 시 전산 입력을 철저히 한다.

(2) 우대형 전환 대상자와 보증약정 시 「우대형 전환에 대한 확인서」[서식47-1]를 제출받고 전환 요건 및 절차와 유의사항을 충분히 설명하여야 한다.

다. 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 및 업무처리 절차는 다음과 같다.

(1) 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시에는 기초연금 수급자 확인서 및 「우대형 전환 서약서」[서식27-1]를 추가로 제출받아야 한다.

(2) 위 (1)에 따른 전환 신청 접수 시에는 신청인에 대해 다음과 같이 보유주택수 확인을

014461568093634

실시한다.

(가) 지사등의 담당자는 우대형 전환 신청인에 대한 보유부동산현황 조회를 본부 소관부서에 요청한다.

(나) 본부 소관부서는 정부전산망을 통하여 확인한 대상자의 보유부동산현황을 전산으로 회신하고, 지사등의 담당자는 이를 바탕으로 부부기준 보유주택수를 직접 판정한다.

(다) 지사등의 담당자는 보유부동산현황자료 중 담보주택 외의 부동산에 대한 등기사항증명서를 열람·발급받아 주택여부 및 보유주택수를 판정하고, 그 내용을 전산에 입력한다.

(3) 지사등의 담당자는 신청내역 및 제출서류 등을 검토하여 위 '가'에서 정하는 우대형 전환 요건의 충족여부를 심사한다.

(4) 우대형 전환 업무처리와 관련하여 별도로 정하지 않은 사항은 "제2장 제5절 보증조건 변경" 절차에 따른다.

3. 월지급금 지급유형 (위임규정 : 제82조제2항)

우대형 주택연금제도의 피보증인이 선택할 수 있는 지급유형은 정액형에 한한다.

4. 보유주택수 관리 (위임규정 : 제83조제2항)

보유주택수 관리는 최초 보증부대출 실행일 또는 우대형 전환일로부터 1년이 경과한 우대형 주택연금제도의 피보증인을 대상으로 다음과 같이 실시한다.

가. 본부 소관부서는 매년 말일(휴일인 경우에는 직전 영업일)을 기준으로 조회한 관리 대상자의 보유부동산현황을 전산으로 입력한다.

나. 지사등의 담당자는 "가"에 의하여 전산에 입력된 보유부동산현황자료를 바탕으로 부부기준 보유주택수를 직접 판정한다.

다. 지사등의 담당자는 보유부동산현황자료 중 담보주택 이외의 부동산에 대한 등기사항증명서를 열람·발급받아 주택여부 및 보유주택수를 판정하고 그 내용을 전산에 입력한다. 다만, 보증심사 당시 "1주택으로 보지 않는 주택"으로 판단한 주택은 제외한다.

라. 새롭게 확인된 보유주택에 대한 보유주택수 판단에 대하여는 '제1장'의 '7. 1주택으로 보지 않는 주택'에 따른다.

5. 지급조정 등 관리 (관련규정 : 제80조제3호, 위임규정 : 제84조제4항, 제85조제5항)

지급조정사유해소 협조요청, 지급조정 및 지급재조정 통지 등의 업무처리는 다음과 같다.

가. "3. 보유주택수 관리"에 따라 담보주택 이외의 주택을 보유한 것으로 확인된 경우 해당

014461568093634

주택을 처분하도록 요청하고 요청일로부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하지 않는 경우 지급조정사유가 발생한 것으로 본다.

나. 지급조정사유가 발생한 경우에는 지급조정을 처리하고 채무관계자와 채권자에게 통지한다.

다. 규정 제85조제5항에 따른 지급조정률은 90%로 하며 월지급금과 '제3장제5절'의 '1. 조건변경' 중 '(6) 지급방식을 변경하는 경우(인출한도설정금액변경 포함)'(개별인출금 포함) 등을 대상으로 적용한다.

라. 해당 주택을 처분한 사실은 등기사항증명서 등으로 확인한 후 채권철에 보관하며, 확인사실을 전산에 입력하여 관리한다.

마. 위 '라'에 따라 해당 주택의 처분을 확인한 경우에는 지급조정을 해제 처리하고 채무관계자와 채권자에게 통지한다.

바. 「주택연금 지급조정사유해소 협조요청 통지서」[서식34-2], 「주택연금 지급조정 통지서」(서식35-1), 「주택연금 지급조정 해제 통지서」[서식36-1]는 채무관계자에게는 우편으로 통지하고 채권자에게는 전신 또는 우편으로 통지한다.

014461568093634

(붙임)

주택담보노후연금보증 취급서식 목록

서식 1. 정부 전산망 이용 및 개인(신용)정보 조회 동의서(삭제) ····1
서식 1-1. 행정정보 공동이용 사전동의서 ····2
서식 1-2. 스크래핑(서류 제출 자동화) 서비스 이용 동의서(선택적 동의) ····3
서식 2. 주택연금 상담표 ····4
서식 3. 주택연금 설명서 및 체크리스트 ····5
서식 4. 주택연금 예상 대출잔액 산출표(예시, 일반주택/노인복지주택) ····23
서식 5. 주택연금 신청서 ····24
서식 6. 담보주택조사서 ····25
서식 6-1. 미등기 부속건물에 대한 확약서 ····27
서식 7. 감정평가의뢰서 ····28
서식 8. 주택담보노후연금보증 품의서 ····29
서식 9. 주택연금 반송(거절) 관리표 ····36
서식10. 개인(신용)정보 수집 · 이용 · 조회 · 제공 동의서(필수적 동의)
(피보증인, 연대보증인, 사전채무인수인용) ····37
서식10-1. 개인정보 수집 · 이용 · 조회 · 제공 동의서(필수적 동의)
(채무관계자가 아닌 배우자용) ····40
서식10-2. 상품서비스 안내 등을 위한 개인정보 수집 · 이용 · 제공 동의서(선택적 동의) ····42
서식10-3. 담보주택 소유자 외 거주(점유)인의 개인정보 수집·이용 동의서 ····43
서식10-4. 지정대리신청인의 개인정보 수집·이용 동의서 ····44
서식10-5. 친족의 개인정보 수집·이용 동의서 ····45
서식10-6. 행방불명된 배우자의 정보제공 동의절차 생략에 따른 서약서 ····46
서식11. 신용정보 제공 활용에 대한 고객 권리 안내문 ····47
서식12. 추가설정 품의서 ····48
서식13. 주택연금 이용 확인서 ····49
서식14. 근저당권 설정 등에 대한 동의서 ····50
서식15. 주택담보노후연금보증서 ····51
서식16. 주택연금 대출 (실행, 해지)통지서 ····52
서식16-1. 주택연금 가입증명서 ····53
서식16-2. 주택담보노후연금보증약정 철회신청서 ····54
서식16-3. 초기보증료 환급신청서 ····55
서식17. 개별인출 신청서 ····56
서식17-1. 지정대리신청인 개별인출 신청서 ····57
서식18. 개별인출금 사용용도 확인서 ····58
서식19. 개별인출 품의서 ····59
서식20. 개별인출 반송(거절) 관리표 ····60
서식21. 개별인출 승인통지서 ····61
서식22. 선순위채권 상환 서약서 ····62
서식23. 주택연금 조건변경 신청서 ····63
서식24. 주택연금 조건변경 품의서 I ····64
서식25. 주택연금 조건변경 품의서 II(이사로 인한 담보주택변경) ····65
서식25-1. 주택연금 조건변경 품의서III(주택멸실로 인한 담보주택 변경) ····66
서식25-2. 주택연금 조건변경 품의서IV(재건축등으로 인한 담보주택 변경) ····67
서식26. 주택연금 조건변경 통지서 ····68

014461568093634

서식27. 주택연금 조건변경 실행통지서 ····· 69
서식27-1. 우대형 전환 신청에 따른 확인서(주택연금 지급방식 조건변경용) ····· 70
서식28. 주택연금 담보주택변경용(이사) 서약서 ····· 71
서식28-1. 주택연금 담보주택 변경용(주택멸실) 서약서 ····· 72
서식28-2. 주택연금 담보주택 변경용(재건축등) 서약서 ····· 73
서식28-3. 주택연금 담보주택 변경(이사) 설명서 및 체크리스트 ····· 74
서식28-4. 주택연금 담보주택 변경(주택멸실) 설명서 및 체크리스트 ····· 81
서식28-5. 주택연금 담보주택 변경(재건축등) 설명서 및 체크리스트 ····· 90
서식29. 주택연금 담보주택변경 예비승인 통지서 ····· 98
서식30. 담보해지 품의서 ····· 99
서식31. 부기등기 말소 동의서 ····· 100
서식32. 대출금 상환 증명서 ····· 101
서식33. 주택연금 이용현황 안내말씀 ····· 102
서식34. 주택연금 지급정지사유해소 협조요청 통지서 ····· 103
서식34-1. 주택연금 보증채무이행사유해소 협조요청 통지서 ····· 104
서식34-2. 주택연금 지급조정사유해소 협조요청 통지서 ····· 105
서식35. 주택연금 지급정지 통지서 ····· 106
서식35-1. 주택연금 지급조정 통지서 ····· 108
서식36. 주택연금 지급정지 해제 통지서 ····· 110
서식36-1. 주택연금 지급조정 해제 통지서 ····· 112
서식37. 담보주택 현황 및 거주(점유)인 확인서 ····· 114
서식38. 무상거주(점유) 사실 확인서 ····· 115
서식39. 임대차 사실 확인서 ····· 116
서식40. 대출잔액확인서 ····· 117
서식41. 대출금 수령 및 상환 등 동의서 ····· 118
서식42. 대출금 상환요청서 ····· 119
서식43. 입금 요청서 ····· 120
서식44. 근저당권 설정 계약서 ····· 121
서식45. 주택 처분조건 이행 확약서 ····· 125
서식46. 주택 처분조건 이행 협조요청 ····· 126
서식47. 주택담보노후연금보증약정서 ····· 127
서식47-1. 우대형 전환에 대한 확인서 ····· 137
서식48. 주택연금 전환에 대한 안내말씀(예시) ····· 138
서식49. 주택연금 지급정지 요청서 ····· 140
서식50. 고객 요청에 따른 주택연금 지급정지 관련 고객 안내문 ····· 141
서식51. 주택연금 지급재개 요청서 ····· 142
서식52. 주택연금 지급정지 유보 요청서 ····· 143
서식53. 재난 등으로 인한 주택멸실에 따른 고객 안내문 ····· 144
서식54. 주택연금 주민등록 이전 승인에 대한 안내말씀 ····· 145
서식55. 주민등록 이전 승인 신청 및 확인서 ····· 146
서식56. 주민등록 이전 승인 품의서 ····· 147
서식57. 주택연금 담보주택 임대 동의에 대한 안내말씀 ····· 148
서식58. 임대 동의 신청 및 확인서 ····· 149
서식59. 임대 동의 품의서 ····· 150
서식60. 주택연금 담보주택 임대 동의서 ····· 151

014461568093634

[서식1] (삭제 2016.1.4)

014461568093634

[서식1-1]

행정정보 공동이용 사전동의서

1. 민원(고객)사무의 명칭·공동이용 목적 및 이용범위 : 주택담보노후연금보증 금융거래관계의 설정 여부 판단, 동 금융거래관계의 설정·유지·이행·관리, 미수채권(구상권 포함) 행사를 위한 재산보유 파악·보전조치·강제집행 등, 금융사고 조사, 분쟁해결, 민원처리, 법령상 의무이행 등

2. 공동이용 행정정보 : 주민등록표 등·초본, 가족관계등록전산정보, 주민등록전입세대, 인감증명서

3. 이용기관의 명칭 : 한국주택금융공사

본인은 위 사무의 처리를 위하여 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 이용기관의 업무처리담당자가 전자적으로 본인의 구비서류를 확인하는 것에 동의합니다.(위에 기재된 구비서류 정보는 해당 사무 이외의 용도로 사용될 수 없으며, 만약 전자적 확인에 대하여 본인이 동의하지 아니하는 경우에는 본인의 선택에 따라 서류로 대신 제출할 수 있음)

년 월 일

피보증인 성 명 : (서명 또는 인)
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

배 우 자 성 명 : (서명 또는 인)
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

014461568093634

[서식1-2]

스크래핑(서류 제출 자동화) 서비스 이용 동의서[선택적 동의]

한국주택금융공사 및 대출금융기관 귀하

한국주택금융공사(이하 '공사'라 함)와의 금융거래와 관련하여 공사 및 대출금융기관이 진행하고자 하는 스크래핑 서비스에 대하여 본인의 이용 동의가 필요합니다.

※ 스크래핑(서류 제출 자동화) 서비스 이용 정의

본인의 공사 상품(주택연금 및 사후관리 등) 이용 시 별도로 서류 발급기관(주민센터 등)에 방문하여 주민등록 및 가족관계 관련 서류 등을 발급받아 공사에 제출하는 번거로움을 없애고자, 공사 홈페이지(인터넷뱅킹) 및 스마트 주택금융 앱에서 본인의 스크래핑 동의 및 공인인증 시 발급받고자 하는 서류를 발급기관에 자동으로 접속하여 전자적 방식으로 제출하는 서비스

1. 개인정보의 제공·조회에 관한 사항	
제공·조회 대상기관	■ 대법원, 행정안전부
제공·조회의 목적	■ **주택담보노후연금보증 심사에 필요한 가족관계정보(대법원) 및 주민등록전산정보(행정안전부) 조회**
제공·조회할 개인(신용)정보	■ 개인식별정보, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 주소 등 가족관계증명원 및 주민등록등(초)본에 기재된 본인의 가족관계 및 배우자, 세대원 정보
제공조회 동의의 효력기간	**공사의 조회 결과 귀하와의 금융거래가 개시되는 경우에는 본 계약 관련 금융거래 종료일*까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 공사의 조회 결과 귀하가 신청한 금융거래가 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.** *금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다.
제공·조회 동의 여부	본인은 위와 같이 공사가 스크래핑 서비스를 이용하여 정보를 수집하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 제공·조회 동의여부	공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 제공·조회하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 신용정보 제공·이용에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다.

※ 고유식별정보란 「개인정보보호법」제24조에 규정된 **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호 및 국내거소신고번호**를 의미합니다.

※ 동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우 : 스크래핑서비스는 비대면 채널에서 상품 및 서비스를 제공해드리기 위한 과정입니다. **본 스크래핑 서비스의 이용을 원하지 않는 경우 우편이나 방문을 통해 실물서류를 제출하는 방식으로 진행이 가능하고, 공사 콜센터(1688-8114)를 통해 서류 제출에 대해 안내받으시기 바랍니다.**

※ 유의사항

이용기관의 이용제한, 전산장애 등이 발생할 경우 서비스 제공이 제한될 수 있습니다. 본 스크래핑 정보는 공사 상품 이용을 위한 용도로만 제한적으로 이용됩니다.

20 년 월 일

신청인 : (서명 또는 인) (주민등록번호 앞 6자리)

배우자 : (서명 또는 인) (주민등록번호 앞 6자리)

014461568093634

[서식2] (개정 2019. 9. 2.)

주택연금 상담표

(20 . . .)

상담구분	내방, 방문, 전화, 화상상담				팀원	팀장	지사장
상담직원	직 위		성 명	(인)			
상 담 인	소유자와 관계		성 명	(인)			
상담동기	공사 홍보, 신문·방송 등 매체, 금융기관, 기 이용자( ), 공사직원( ), 재가입, 기타( )						
금융기관상담변호							

1. 인적사항

구 분	성 명	주민등록상 생년월일	연 령	국 적	전화번호
소 유 자		년 월 일	세	국민/외국인	자택전화:
배 우 자		년 월 일	세	국민/외국인	휴대전화:
주 소					

주1) 연령은 주택연금 근저당권이 설정될 것으로 예상되는 시점의 연령을 기입하고, 주소는 보증대상주택 소재지를 기재
주2) 배우자 성명 기재 시 하단의 개인정보 수집·이용 동의서에 배우자의 서명을 반드시 받아야 함
주3) 국적은 부부 중 1인 이상이 대한민국 국민이어야 하며, 외국인 단독 또는 부부 모두 외국인인 경우 가입 불가

2. 소유주택(대상주택) 현황

주택유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택				보유 주택수	채	재개발 등 (처분계획)	여, 부	종별 수량	대지 ㎡ 건물 ㎡
주택가격	천원 (인터넷 / 공시가격 / 외부감정 / 상담인제시)									
권리침해	여, 부	제한물권	여, 부	임대차계약	여, 부		선순위금액합계			

3. 상담내용 및 금융거래상황

지급방식	지급유형(기간)	대출한도	인출한도		월지급금
종신지급	정액/전후후박	천원	천원(%)		천원
종신혼합					
확정혼합	정액(30/25/20/15/10)		<확정혼합 의무설정액> 천원(5.00%)		
대출상환	정액				
우대지급	정액				
우대혼합					
신용관리정보	여, 부 (배우자 여, 부)	보증금지	여, 부	보증제한	여, 부
기초연금 수급권자	여, 부	우대형 전환 대상	여, 부		

주1) 전후후박형을 선택한 경우 월지급금은 최초 월지급금을 말함
주2) 우대형 전환 대상은 부부 중 1인 이상이 만 65세 이하이고, 부부기준 1.5억원 미만의 1주택만 소유하였으며, 종신지급(혼합)방식을 선택한 경우에 한함. (추후 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시 기초연금 수급권 취득, 부부기준 1주택만 소유, 정액형, 인출한도 45% 이내 여부 추가 확인 예정)

4. 상담결과 및 설명사항이행여부

처리상황	신청서교부, 보류, 거절	주택연금 설명서 및 체크리스트 교부 여부	여, 부
		자녀상담 필요 여부	여, 부
상담의견			

※ 붙임 : 주택연금 설명서 및 체크리스트 원본, 주택연금 예상 대출잔액 산출표 등 각 1부

개인정보 수집·이용 동의서(금융거래 및 상품서비스 안내 등)

한국주택금융공사 귀하

한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)가 상품서비스 안내 등을 위하여 본인의 개인정보를 수집·이용하고자 하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제22조 제3항, 제23조 제1호에 따라 본인의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인은 공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.

【개인정보 수집·이용에 관한 사항】

수집·이용 목적	금융거래 및 상품서비스 안내, 법령상 의무이행 등
수집·이용할 항목	개인식별정보 : 성명, 생년월일, 주소, 주택유형, 주택가격, 보유주택수, 전화번호 등
보유·이용 기간	위 개인정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 동의 철회시까지 위 수집·이용 목적을 위해 보유·이용됩니다. 단, 금융거래관계를 설정한 경우에는 종료일 이후 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 등을 위하여 보유·이용됩니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 수집·이용에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 동의 후에도 언제든지 철회 가능합니다. 다만, 동의하지 않는 경우 수집·이용 목적과 관련된 금융거래 및 상품서비스 안내 등은 제공받을 수 없습니다.
수집·이용 동의여부	공사가 위 목적으로 본인의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

20 년 월 일

성 명 (소유자) : (서명)

성 명 (배우자) : (서명)

014461568093634

[서식3] (개정 2019. 9. 2.)

주택연금 설명서 및 체크리스트

이 설명서 및 체크리스트는「한국주택금융공사법」제43조의2 제1항에 의하여 주택연금을 받으려는 귀하께서 반드시 한국주택금융공사 직원(상담사)으로부터 설명 받아야 하는 내용입니다. 설명을 잘 듣고 더 궁금한 사항이 있으면 문의하여 주시기 바랍니다.

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

<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 60세 이상, ② 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함)

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.**

(3) 확정기간혼합방식

인출한도 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 **일정한 기간동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식**입니다. 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 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

014461568093634

(4) 대출상환방식

담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 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 **1억 5천만원 미만의 1주택만 소유하신 분을 위한 것**으로 인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받되 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 방식입니다.

(6) 우대혼합방식

귀하 또는 배우자가 **기초연금 수급권자**(만65세 이상)이며 부부기준 **1억 5천만원 미만의 1주택만 소유하신 분을 위한 것**으로 우대지급방식의 인출한도 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식으로, **우대지급방식보다 월지급금이 적어지게 됩니다.**

[인출한도란?]

① 의료비, 교육비, 주택담보대출상환 등의 용도로 사용하기 위하여 수시 또는 일시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 말합니다.
단, 확정기간혼합방식의 경우 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(이하 '의무설정인출한도'라 함)에 대해서는 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용할 수 있으며, 월지급금 지급종료 이후 지급받을 수 있습니다.

② 주택구입·임차자금과 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금으로는 사용할 수 없으며, 인출금을 사용한 후 인출금과 그에 따른 제반비용 중 일부 또는 전부를 상환하시는 경우 1회에 한하여 인출한도 및 월지급금을 회복할 수 있습니다.

[지급방식에 대한 유의사항]

① 확정기간혼합방식 : 소유주택이 노인복지주택인 경우 선택하실 수 없습니다.

② 우대지급(혼합)방식 : 우대지급(혼합)방식을 선택하는 경우에도 해당 연령과 주택가격 1억 5천만원을 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.

014461568093634

<우대형 전환 요건>

① 가입 시 부부 중 1인 이상이 만 65세 이하이고 부부기준 1.5억원 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 45% 이내일 것

<월지급금 지급유형>

지급방식 선택에 따라 선택하실 수 있는 지급유형은 아래와 같습니다.

- ㅇ 종신지급(혼합)방식 : 정액형 또는 전후후박형
- ㅇ 확정기간혼합방식 : 정액형
- ㅇ 대출상환방식 : 정액형
- ㅇ 우대지급(혼합)방식 : 정액형

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

② **(전후후박형) 초기 10년간은 정액형보다 많이** 받다가 **11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준**으로 받는 방식

결국 종신방식(정액형), 종신방식(전후후박형), 확정기간혼합방식(정액형), 대출상환방식(정액형), 우대방식(정액형) 중 한 가지를 선택하여 주택연금을 수령하게 됩니다. 다만, 종신방식을 이용하실 경우는 최초 주채무 실행일로부터 **3년 이내에 1회**에 한하여 지급유형 변경(정액형 ↔ 전후후박형)이 가능합니다.

2. 주택연금 지급금액

귀하와 배우자의 나이, 주택가격에 따라 받을 금액이 결정됩니다.

- ㅇ 귀하와 배우자 중 나이가 적은 쪽이 주택연금 근저당권 설정일 현재 만 세 입니다.
- ㅇ 소유 주택의 가격(평가액)은 현재 원입니다.

014461568093634

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

□ 종신혼합방식 : 수시로 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, 전후후박형]을 선택하여 최초 원의 월지급금을 받게되며, 전후후박형은 11년째부터 월지급금이 70%로 감소됩니다.

- 전후후박형 선택 시 11년째부터 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.

[근저당권설정 관련 유의사항]

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

◦ 또한 복합용도주택의 경우는 건물 중 용도가 주택이 아닌 건물부분(그 부속건물을 포함)에 해당하는 가액을 공제하여 주택가격을 산정하고, 건물 전체에 근저당권을 설정합니다.

014461568093634

[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. □ 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 「0.75%÷12」를 매월 납부합니다.

다만, 대출상환방식을 이용하는 경우, 초기보증료는 주택가격의 1.0%를 납부하며, 연보증료는 보증잔액의 「1.0%÷12」를 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)잔액의 전부를 해지(상환)하시는 때에는 보증 신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시점의 주택가격

014461568093634

상승률을 적용한 가액이 상환하신 대출금 전액(월지급금, 개별인출금, 보증료, 대출이자 등)보다 높은 경우에 한하여 이미 납부하신 초기보증료중 공사가 별도로 정한 금액을 환급해 드립니다.

ⓐ 천재지변은 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 아래「9. 보증약정 철회」의 경우에는 납부하신 초기보증료와 연보증료 전액을 환급해 드립니다.

소유자	주택연금 **보증료**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. □ 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.**

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 주택지분 전부에 대한 소유권 이전등기와 채무인수를 하지 않은 경우

[유의사항]

◦ 자녀 등에게 주택의 일부라도 상속 등으로 이전되면 변제해야 합니다.

◦ 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 인정 사유에 해당되어 공사의 승인을 받은 경우는 제외합니다.

014461568093634

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 담보주택의 소유권을 상실한 경우 (예를 들어 매각, 증여 등)

⑥ 대출잔액이 저당권의 설정액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서, 금융기관이나 공사의 설정액 변경요구에 응하지 않은 경우

⑦ 기타 공사가 정하여 통지한 일정한 사유가 발생한 경우

※ 귀하(주택소유자)가 재건축등 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가하거나 주택법 제42조제2항 또는 제3항에 따라 그 행위에 동의한 경우에는 위 ⑤의 사유가 발생하더라도 변제대상에서 제외되며, 위의 ② 내지 ④ 및 ⑥ 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 아래 각목에 해당하는 기간 동안 변제대상에서 제외됩니다.

가. ② : 재건축·재개발의 경우 이전고시일 다음날부터 3개월까지, 리모델링의 경우 사용검사 승인일 다음날부터 3개월까지

나. 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

다. ⑥ : 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.

[신·증축주택 이란?]

귀하가 재건축등에 참여한 결과로 건설되어 입주하는 주택을 말합니다.

014461568093634

(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 주택을 처분하여 변제할 수 있습니다.

[유의사항]

① 귀하나 자녀(상속인)가 대출잔액을 전액 현금으로 변제하는 경우에는 주택을 처분하지 않습니다.

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

소유자	**변제시기 및 방법**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. ☐ 네 ☐ 아니오

6. 채권행사 범위

주택연금의 채권행사는「한국주택금융공사법」제43조의4제1항에 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. ☐ 네 ☐ 아니오

014461568093634

7. 저당권 설정 및 저당권 설정 등의 제한

(1) 저당권 설정

주택연금을 받으려면 공사를 근저당권자로 하여 소유 주택에 근저당권을 설정해야 합니다. 설정금액*은 **최초보증기한의 예상주택가격**으로 하며, 예상 근저당권설정금액은 금 _____ 원입니다.

* 다만, 귀하가 요청하는 경우 **예상보증총액의 120%**로 설정할 수 있습니다.

[근저당권 추가설정]

만약 대출잔액이 근저당권 설정액을 초과할 것으로 예상되는 경우에는, 대출잔액이 근저당권 설정액의 85%가 되기 전에 공사의 요청에 따라 추가설정(설정금액 변경)을 해야 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다. (위 5-(1)변제시기-⑥ 관련)

이를 위해 근저당권변경계약서, 위임장 등의 작성 및 인감증명서, 등기권리증(또는 확인서면) 등 필요서류를 제출하여야 합니다.

[저당권 설정비용]

저당권 설정비용은 저당권설정 또는 추가설정(설정금액 변경)시 발생하는 등록세 및 지방교육세, 법원 등에 납부하는 비용과 법무사(법무대리인) 수수료이며, 귀하가 부담해야 합니다.

소유자	**저당권 설정**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. □ 네 □ 아니오

(2) 제한행위

주택연금을 받고 난 이후에는 다음 행위를 할 수 없습니다.

① 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위 (다만, 예상보증총액의 120% 설정 시 가능할 수 있습니다.)

② 담보주택에 전세권을 설정하는 행위

③ 담보주택을 임대하는 행위
(보증금 없이 월세만 받고 담보주택의 전부 또는 일부를 임대하는 것은 가능합니다. 다만, 전부 임대 시에는 공사의 동의를 받는 절차가 필요합니다.)

(3) 부기등기

주택연금을 받으시면 다음의 내용이 담보주택의 소유권 등기란에 명시되도록 부기등기를 해야 합니다.

014461568093634

[부기등기 내용]

이 주택은 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음

소유자	**저당권 설정 등의 제한**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. ☐ 네 ☐ 아니오

8. 주민등록 이전

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

[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

귀하와 배우자 모두 주민등록 이전을 위해 공사의 승인이 필요한 경우, 아래 입증서류 및 신청서류를 구비하시어 담보주택 관할 지사등에 신청하셔야 합니다.

구 분	내 용
입증서류	입원 확인서 / 입소 확인증 / 병원 진단서 / 장기요양인정서 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등
신청서류	주민등록 이전 신청 및 확인서(공사에서 양식 제공) / 신분증 사본
승인기간	2년 이내 (4개월~24개월 중 개월 단위로 선택가능)

[유의사항]

◦ 주민등록 이전 승인 필요성 검토 결과에 따라 불승인 될 수 있습니다.

◦ 주민등록 이전 시 승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내에 실거주 예외 인정사유 입증서류 및 전입세대열람표를 제출하여 사후점검을 받으셔야 합니다.

014461568093634

◦ 주민등록 이전 승인기간 연장을 원하시는 경우 기간 만료 전까지 연장신청하여 주민등록 이전 재승인을 받아야 합니다.

◦ 위 점검결과 약정 위반사항이 확인되거나 승인기간 만료 전까지 주민등록 이전 승인을 받지 못하신 경우, 승인기간 만료 시 주택연금 담보주택 주소지로 주민등록을 이전하셔야 하며 담보주택 임대(연장 포함)를 하실 수 없습니다.

◦ 승인기간 만료 후에도 가입주택 주소지로 주민등록 이전을 하지 않으시는 등 약정사항 위반 시 지급정지 등 불이익이 발생할 수 있습니다.

소유자	**주민등록 이전**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. ☐ 네 ☐ 아니오

9. 담보주택 임대

공사의 주민등록 이전 승인을 받아 귀하와 배우자 모두 담보주택에서 다른 주소로 주민등록을 이전하신 경우, 보증금 없는 순수월세 형태로 담보주택 전부 임대가 가능합니다.

주민등록 이전 승인을 받으셨으며 보증금 없는 담보주택 전부 임대를 원하시는 경우 아래 필요서류를 구비하시어 담보주택 관할 지사등에 신청하셔야 합니다.

필요서류

- 임대 신청 및 확인서(공사에서 양식 제공)
- 임대차계약서 사본
- 임차인의 개인정보 제공 동의서(공사에서 양식 제공)
- 귀하(부부 공동소유의 경우 배우자 포함) 및 임차인의 신분증 사본

[유의사항]

◦ 보증금 없는 전부 임대의 임대기간은 2년이 원칙입니다.

◦ 담보주택 임대 동의기간 연장을 원하시는 경우 기간 만료 전까지 연장신청하여 담보주택 임대 동의를 다시 받아야 합니다.

◦ 위 점검결과 약정 위반사항이 확인되거나 임대기간 만료 전까지 동의를 다시 받지 못하신 경우에는 담보주택 임대 연장을 하실 수 없습니다.

◦ 공사의 동의 없는 임대계약(예 : 보증금 있는 임대계약)의 체결 등 약정사항 위반 시 지급정지 등 불이익이 발생할 수 있으므로, 담보주택 임대에 관한 사항은 반드시 사전에 공사 담당자와 상의하시기 바랍니다.

014461568093634

소유자	**담보주택 임대**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. □ 네 □ 아니오

10. 담보주택 변경

(1) 기존주택에서 신규주택으로 이사하는 경우

귀하가 주택연금 이용 중 이사로 거주지를 이전하는 경우, 담보주택을 변경하여 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다.

이사 전 주택의 가격(평가액)과 이사하려는 주택의 가격(평가액)이 증가·동일·감소함에 따라 월지급금이 증가(초기보증료 추가 납부), 동일(주택가격 차액 전부로 보증잔액 일부 상환) 또는 감소(주택가격 차액 일부로 보증잔액 전액 상환)할 수 있습니다.

다만, 경우에 따라서는 이사가 불가능 할 수도 있으므로 반드시 사전에 문의하기 바랍니다. (예 : 월지급금의 현저한 감소 발생, 확정기간방식의 감액이사 등)

주택 가격 비교	월지급금 증감	비 고
기존 주택가격 = 신규 주택가격	월지급금 동일	
기존 주택가격 < 신규 주택가격	월지급금 증가	초기보증료 추가 납부
기존 주택가격 > 신규 주택가격	월지급금 동일	**[보증(대출)잔액 ≥ 주택가격 차액]** 주택가격 차액 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환
	월지급금 감소	**[보증(대출)잔액 < 주택가격 차액]** 주택가격 차액 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환

* 일반주택과 노인복지주택 간의 담보주택변경은 허용되지 않습니다.

(2) 재건축등에 참여한 결과로 건설된 신·증축주택에 입주하는 경우

주택연금 이용 중 재건축등 사업 참여에 따라 담보주택이 멸실되더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있고, 향후 해당사업이 완료되면 신·증축주택으로 담보주택을 변경하셔야 합니다. (단, 공사법 및 시행령에 의거하여 재건축등 사업 참여 시에도 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야만 하므로 조합등으로부터 제공되는 이주비대출을 받지 못하실 수 있습니다.)

이 경우, 담보주택변경에 따른 공사의 담보가치 증감은 신·증축주택에 입주하기 위하여 재건축등 사업기간 중 납부하는 추가분담금 또는 수령하게 되는 환급금을 기준으로 판단합니다.

014461568093634

추가분담금을 납부하는 경우에는 그 추가분담금만큼 담보주택가격이 증가, 환급금을 수령하는 경우에는 그 환급금만큼 담보주택가격이 감소, 추가분담금 납부 또는 환급금 수령이 없는 경우에는 담보주택가격이 동일한 것으로 보고 아래와 같이 처리합니다.
다만, 경우에 따라서는 담보주택변경이 불가능 할 수도 있으므로 반드시 사전에 문의하시기 바랍니다.

구 분	월지급금 증감	비 고
기존주택가격 = 신·증축주택가격 (추가분담금 혹은 환급금이 없는 경우)	월지급금 동일	
기존주택가격 < 신·증축주택가격 (추가분담금을 납부하는 경우)	월지급금 증가	초기보증료 추가 납부
기존주택가격 > 신·증축주택가격 (환급금을 수령하는 경우)	월지급금 동일	**[보증(대출)잔액 ≧ 환급금]** 환급금 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환
	월지급금 감소	**[보증(대출)잔액 < 환급금]** 환급금 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환

[담보주택 변경 및 재건축 등 참여 결과에 대한 유의사항]

우대지급(혼합)방식을 이용하는 경우에는 주택가격에 따라 종신지급(혼합)방식 보다 더 많은 월지급금을 지급해 드리고 있기 때문에 이사 시점의 기존 주택가격보다 가격이 더 높은 주택으로 담보주택을 변경하거나, 재건축 등에 따라 추가분담금을 납부 하더라도 월지급금을 더 드리지 않습니다.
(다만, 초기보증료를 추가적으로 납부하실 필요도 없습니다.)

소유자	**담보주택 변경**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다. □ 네 □ 아니오

11. 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 소정의 철회신청서를 철회기한까지 공사에 제출하고,

014461568093634

귀하(가입자)가 사망한 이후에는 철회되지 않습니다.

② 대출(보증)잔액 전액을 철회기한까지 상환해야 합니다.

대출잔액 = 월지급금 + 개별인출금 + 대출이자 + 초기보증료 + 연보증료

(2) 보증료 환급

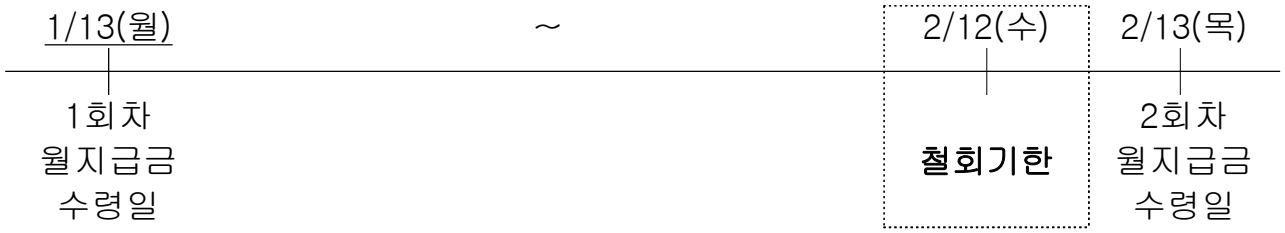
귀하가 위의 (1)철회절차를 완료한 이후에, 공사에서 보증료(초기보증료+연보증료)를 환급하여 드립니다.

(3) 철회기한

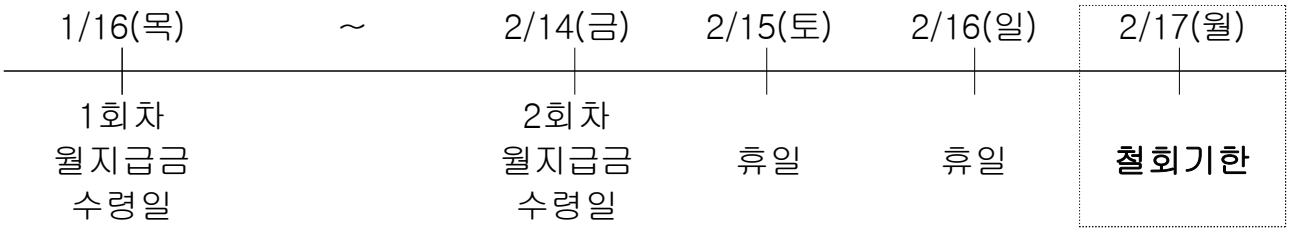
최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)에 철회가 가능합니다.

[유의사항] 월지급금 수령일 및 철회기한 예시

① 휴일이 없는 경우



② 휴일이 있는 경우



12. 재가입 제한

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

다만, 재가입 시점의 주택가격(평가액)이 직전 가입 시점의 주택가격(평가액)에 직전 가입 시점의 연금모형 상 주택가격상승률을 적용한 가액보다 낮거나 같은 경우에는 재가입이 가능합니다.

014461568093634

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

13. 보유주택수의 제한 및 예외

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

보유주택수가 2주택인 경우 주택합산가격이 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) □ 2주택(합산가격 9억원 초과, 비거주 1주택 처분 예정) ※ 부부 기준	
처분대상 주택	주택보유자	소재지
	성명:	

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

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.

014461568093634

14. 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) 귀하(피보증인) 또는 배우자(연대보증인)가 담보주택의 소유권을 상실한 경우

(5) 대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어, 공사나 금융기관이 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우

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

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

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

(9) 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(10) 귀하가 재건축등에 참여한 결과 환급금을 수령하는 경우

(11) 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

※ 귀하가 재건축등에 참여함에 따라, 위 (4)의 사유가 발생한 경우에는 해당사유가 발생하지 않은 것으로 하고, (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.)

014461568093634

<추가 설명사항>

014461568093634

주택연금 설명 체크리스트

이 체크리스트는 지금까지 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
저당권 설정 및 저당권 설정 등의 제한에 관한 사항	7번
주민등록 이전에 관한 사항	8번
담보주택 임대에 관한 사항	9번
담보주택 변경에 관한 사항	10번
보증약정 철회에 관한 사항	11번
재가입 제한에 관한 사항	12번
보유주택수의 제한 및 예외에 관한 사항	13번
주택연금 지급정지사유에 관한 사항	14번

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□)

20 . . .

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 :

014461568093634

[서식4]

주택연금 예상 대출잔액 산출표(예시, 일반주택/노인복지주택)

※ 이 예시표는 2017년 00월 00일 기준이며, 근저당권설정예정일은 2017년 00월 00일 입니다.
※ 이 예시표는 상담용으로만 사용하며, 실제 대출시에는 달라질 수 있습니다.
※ 이 예시표의 대출이자는 연금산정이자율로 계산되었으나, 실제대출이자는 금융기관 변동금리가 적용됩니다.
※ 이 예시표의 인출한도설정액(미사용 잔액)은 정기예금금리 수준으로 증가됩니다.

생년월일	1926-01-01	소유자연령 (배우자연령)	만 91 세(만 90 세)	주택가격	300,000,000 원
월지급금 지급유형	정액형/전후후박형	초기보증료	4,500,000 원	지급방식 (지급기간)	종신지급방식(종신)
인출한도액	0 원	최대인출 한도금액	132,450,000 원	(최초)월지급금	2,713,210 원

☞ 아래 예시에서 월지급금, 보증료, 대출이자는 해당 연령의 1년간 합계이며, 보증잔액, 인출가능액은 해당연령 매년 말 기준입니다.

☞ 아래 예시에서 보증잔액은 전기 보증잔액과 해당 연령의 1년간 월지급금, 보증료 및 대출이자를 합한 금액입니다.

연령	기간(년)	월지급금	월지급금합계	보증료	대출이자	보증잔액	인출한도가능액
90	1	2,713,210	32,558,520	4,669,330	1,152,186	38,380,036	0
91	2	2,713,210	32,558,520	430,357	2,928,293	74,297,206	0
92	3	2,713,210	32,558,520	707,081	4,811,191	112,373,998	0
93	4	2,713,210	32,558,520	1,000,445	6,807,308	152,740,271	0
94	5	2,713,210	32,558,520	1,311,448	8,923,448	195,533,687	0
95	6	2,713,210	32,558,520	1,641,148	11,166,821	240,900,176	0
96	7	2,713,210	32,558,520	1,990,676	13,545,090	288,994,462	0
97	8	2,713,210	32,558,520	2,361,219	16,066,356	339,980,557	0
98	9	2,713,210	32,558,520	2,754,041	18,739,222	394,032,340	0
99	10	2,713,210	32,558,520	3,170,484	21,572,801	451,334,145	0
100	11	2,713,210	32,558,520	3,611,967	24,576,757	512,081,389	0

☞ 공사가 금융기관에 보증할 보증금액 : **512,000,000 원** (1백만원 미만 절사)
보증약정을 체결할 때 저당권 설정할 금액: **614,000,000 원**
최초보증기한에 도달하는 해의 예상주택가격 : **382,000,000 원** (1백만원 미만 절사)

※ 2018년 1월 1일 이후에 저당권을 설정할 경우 저당권 설정할 금액은 보증금액의 120%와 최초보증기한에 도달하는 해의 예상주택가격 중 선택 가능합니다.

<참고사항>

- **보증금액은 (①월지급금 + ②개별인출금 + ③보증료 + ①, ②, ③의 대출이자)의 합계액임**
- 확정기간혼합방식을 선택한 경우 상기 표의 인출한도 가능액 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 확정기간 종료후에만 지급이 가능함
- 대출상환방식을 선택한 경우 초기보증료는 주택가격의 1.0%, 연보증료는 보증잔액의 연 1.0%를 적용함
- **추후 대출잔액이 근저당권 설정액을 초과할 것으로 예상되는 경우 대출잔액이 근저당권 설정액의 85%가 되기 전에 공사의 요청에 따라 추가설정(설정금액 변경)을 해야 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다.**

014461568093634

[서식5]

주택연금 신청서

한국주택금융공사 귀중

1. 보증신청인

신청인 (소유자)	성 명		주민등록번호	
	주 소			
	연 락 처	자택전화 :	휴대전화 :	이메일 :
배우자	성 명		주민등록번호	
	주 소			
	연 락 처	자택전화 :	휴대전화 :	이메일 :

주) 배우자가 없는 경우 배우자 연락처에 대체연락처(본인이 불가능할시 연락할 수 있는 번호) 기재

2. 보증대상주택

소 재 지			
주택유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택	종별/수량	대지 ㎡ / 건물 ㎡

3. 보증신청내용

<table>
<tr><td>주채무과목명</td><td colspan="3"></td><td>대출금리</td><td colspan="2">☐ CD금리(91일물) + %
☐ COFIX금리(신규) + %</td></tr>
<tr><td>주채무금액</td><td colspan="3"></td><td>보증금액</td><td colspan="2">좌 동</td></tr>
<tr><td>주채무기한</td><td colspan="3"></td><td>보증기한</td><td colspan="2">좌 동</td></tr>
<tr><td rowspan="6">지급방식</td><td>종신지급</td><td colspan="2" rowspan="2">정액형/전후후박형</td><td rowspan="6">인출한도</td><td rowspan="3">선순위상환</td><td rowspan="3">원</td></tr>
<tr><td>종신혼합</td></tr>
<tr><td>확정혼합</td><td>정액형</td><td>10년/15년
20년/25년
30년</td></tr>
<tr><td>대출상환</td><td colspan="2">정액형</td><td rowspan="3">기타
(확정혼합 의무)</td><td rowspan="3">원
(원)</td></tr>
<tr><td>우대지급</td><td colspan="2" rowspan="2">정액형</td></tr>
<tr><td>우대혼합</td></tr>
<tr><td>저당권·전세권 설정금</td><td colspan="3"></td><td>임차보증금</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

주1) 주채무과목명 이외에는 추후 보증서발급으로 확정될 예정임
주2) 대출금리(CD금리 또는 신규취급액 COFIX금리)는 고객과 금융기관이 협의하여 결정
주3) 확정기간혼합방식 신청시 인출한도의 기타란에 의무설정액을 포함한 총액을 기재하고 괄호안에 의무설정액을 별도로 기재

4. 금융거래상황

구분	대출잔액 합계	담보내역	신청일 현재 연체유무	신용관리정보 보유여부
신청인	원	부동산/예·적금/신용/기타	여 / 부	여 / 부

위와 같이 주택담보노후연금보증을 신청합니다.

20 . . .

보증신청인 겸 주택소유자 : 서명 또는 (인)

금융기관 : **은행** **지점장** (인)

(금융기관 담당자 : 직위 성명 Tel.)

014461568093634

[서식6]

담보주택조사서

조사일자	20 . . .	조사자	소속	직위	성명
현장조사	(여 / 부)				(인)

주택소재지	(-)					
소유자		유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택			
종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡ (주택 : ㎡, 주택외 : ㎡)		공동주택 규모	총 세대		
거주(점유)자수	소유자( ) + 배우자( ) + 직계존비속 ( ) + 기타 ( ) = 계 ( )					
임대차 현황	임차인	계약기간	보증금	월세	(주민등록)전입/점유	용도 (주택/주택외)
등기완료	대지등기 (여/부) 건물등기 (여/부)		경과연수	소유권보존등기일 : . . . (년 개월 경과)		
권리침해 및 제한물권 등	소유권 권리침해 (여/부) 제한물권 설정 등 (여/부) 임대(순수월세 제외) (여/부)		재건축 재개발 토지수용등	재건축 진행 (여/부) 재개발 진행 (여/부) 도시·군계획시설 진행 (여/부)		
관리상태	매우 양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우 부실		방 개수	총 개		
방문조사 생략 요건	1. 신청인과 배우자 모두 전입(직계존비속과 그 배우자의 전입은 허용) (여/부) 2. 인터넷시세 있는 100세대 규모 이상 아파트 또는 정식감정한 아파트 (여/부) 3. 소유권보존등기일로부터 30년이 경과하지 않은 아파트 (여/부) 4. 등기사항증명서와 건축물대장의 용도 일치 (여/부) 5.「담보주택 현황 및 거주자 확인서」의 제출 (여/부) 6. 전입세대열람표 발급일이 보증 전산접수일로부터 10영업일 이내 (여/부) 7. 보증 전산접수일로부터 10영업일 이내 근저당권설정등기 접수 가능 (여/부)					
찾아가는 길						

상담사실확인	상담일자 : 상담직원 :
보완상담내용 (특이사항 등)	

<이면첨부 : 주택 촬영사진>

014461568093634

<사진>

<사진>

<작성방법>

1. “종별/수량”의 ( )안 내용은 복합용도주택의 경우에만 작성
2. “거주(점유)자수”는 당해주택에 실제로 거주하거나 점유하고 있는 자를 기준으로 작성
3. “임대차현황”은 주택의 경우 전입세대열람표의 전입세대열람내역, 주택 이외의 경우(복합용도주택에 한함) 임대차 사실 확인서 등을 중심으로 작성
4. “관리상태”는 경과연수, 대수선의 필요 여부, 전반적인 유지관리 정도 등에 대한 조사자의 의견을 작성
5. “상담사실확인”은 담보주택조사 이전에 신청인이 상담 받은 내용을 확인한 후 작성
6. “보완상담내용(특이사항 등)”은 조사자가 현장에서 인지한 사항 중 주택가격에 영향을 미칠만한 특이사항 등을 작성
7. 사진은 전경을 포함하여 2장 이상 첨부

014461568093634

[서식6-1]

미등기 부속건물에 대한 확약서

한국주택금융공사 귀중

본인은 주택연금 담보주택의 부속건물인 미등기 건물의 소유자로서 향후 동 미등기 건물에 대한 소유권이전 또는 임대하는 행위를 하지 않을 것이며 지상권 주장 등 저당권 실행에 지장을 초래하는 일체의 행위를 하지 않을 것을 확약합니다.

- 아 래 -

*** 담보주택 주소지 :**

*** 감정평가법인 감정평가서 상 추가로 확인된 건물**

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)

20 년 월 일

위 확약인(신청인) : (인)

위 확약인(배우자) : (인)

한국주택금융공사 ○○지사장 귀하

014461568093634

[서식7]

감정평가의뢰서

의뢰물건	소재지		예상가액	₩ -
	종류	① 토지·건물·구분건물(APT.상가등)·산림·공장·기계기구·동산·자동차·기타( )		
용도	목적	담보·자산재평가·매수·처분·공매·임대차·일반거래( )·**기타**(가압류실익산정)		
	제출처	한국주택금융공사 00지사 ☎	소요부수	부
소유자명		☎	채무자명	☎
평가에 필요한자료		· 등기사항증명서(토지.건물) 부 · 토지(임야)대장 부 · 건축물관리대장(도면첨부) 부 · 토지이용계획확인 부 · 지적도(임야도)등본 부 · 기계기구목록 부 · 기타( )부		

위 물건에 대하여 이면 약정사항에 동의하고 감정평가를 의뢰합니다.

20 . . .

의뢰인 주소 :

성 명 : 한국주택금융공사 지사 ㊞ ☎

(법인명 또는 상호)

사업자 등록번호 업태·종목

담당자 직위/성명 (e-Mail :)

요구사항	평가서 받을 날짜	월 일	출장 희망일	월 일	세금계산서 공급받는자	
	교부 방법	빠른등기 € 방문수령 € 기타( )			사업자등록번호	
	평가서 받을날짜 및 출장희망일은 의뢰물건의 종류·수량·거리·교통사정 등을 고려하여 기재해 주시기 바랍니다				상호또는법인명 (성 명)	
					사 업 장 주 소	
	평가조건 및 평가와 관련하여 참고가 될 의견 등을 아래에 기재하시거나, 별도의 자료가 있을 경우 제출하여 주시기 바랍니다.				업태	종목
					* 세금계산서 발급에 필요한 위 사항을 기재하여 주시기 바랍니다.	

소유자와 의뢰인이 다른 경우 **위 의뢰인이 _____에 평가의뢰함을 동의함** 20 . . . **소유자명** ㊞ ☎ * _____과(와) 협약된 은행등이 직접 의뢰하거나, 담보용임을 확인하여 의뢰한 경우 소유자 동의는 생략함.	**은행등 협약기관의 확인을 받아 의뢰인이 착수금을 납부하고 의뢰하는 경우** **위 평가의뢰 목적이 담보용임을 확인함** 20 . . . **은행(협약기관)** ㊞ **부점** ☎
접수번호	**착 수 금** ₩

귀중

014461568093634

[서식8]

고객번호 :
금융기관상담번호 :

지사		본사	
팀장	지사장	팀장	부장

주택담보노후연금보증 품의서

주택소유자명 _____

(배우자명) _____

상담일자 _____

접수일자 _____

현장조사일자 _____

품의일자 _____

승인일자 _____

관할지사 _____

담당자	직위	직번	성명	(인)
상담 직원				

참고사항	일반주택 / 노인복지주택

014461568093634

Ⅰ. 인적사항

1. 주택소유자

성명			주민등록번호		연령	만 세
주소	공문서상					
	실거주지					
집전화			휴대전화		이메일	

2. 배우자

성명			주민등록번호		연령	만 세
주소	공문서상					
	실거주지					
집전화			휴대전화		이메일	

3. 가족사항

No	성 명	주민등록번호	관계	동거 여부	혼인 여부	직업 (근무처)	특이사항 (연락처 등)

4. 보증대상자 여부

구분	검 토 사 항	저촉여부
보유주택수	신청인( )채 + 배우자( )채 - **1주택으로 보지 않는 주택 ( )채** = ( )채 담보주택: 소재지 / 평가방법 / 평가가격 보유주택의 합산가격 적정성(보유주택수 2채 이상) (여/부) 기타주택1: 소재지 / 평가방법 / 평가가격 기타주택2: 소재지 / 평가방법 / 평가가격 합산가격 1주택 처분조건 적정성(보유주택수 2채) (여/부) 처분대상 주택: 소재지 / 유형 / 종별/수량 / 대지 ㎡,건물 ㎡ / 평가방법 / 평가가격	
거주여부	신청인 실제거주 (여/부) 배우자 실제거주 (여/부)	
보증금지	주택금융신용보증 구상권이 회수되지 않은 채무관계자 (여/부) 주택담보노후연금보증 구상권이 회수되지 않은 채무관계자 (여/부) 유동화미수채권이 회수되지 않은 채무관계자 (여/부) 공사법43조의4에 의한 채권 및 구상권이 회수되지 않은 채무관계자 (여/부) 상속에 의하여 변제책임을 부담하는 자 (여/부)	
보증제한	신용관리정보 보유중인 자 (여/부) 이미 보증을 받고 있는 자 또는 그의 배우자 (여/부) 기대출금에 대한 보증 (여/부) 담보주택에 권리침해, 제한물권 및 임대보증금이 있는 임대계약 (여/부) 채권금융기관 B/S 상 "주택담보노후연금대출"이 아닌 대출에 대한 보증 (여/부)	

014461568093634

Ⅱ. 보증대상주택

소재지			
유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택	**종별/수량**	대지 ㎡ 건물 ㎡ (주택: ㎡, 주택외: ㎡)
등기완료	대지등기 (여/부) 건물등기 (여/부)	**경과연수**	소유권보존등기일 : . . . (년 개월 경과)
권리침해 및 제한물권 등	소유권 권리침해 (여/부) 제한물권 설정 등 (여/부) 임대(순수월세 제외) (여/부)	**재건축 재개발 토지수용등**	재건축 진행 (여/부) 재개발 진행 (여/부) 도시·군계획시설 진행 (여/부)
관리상태	매우 양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우 부실	**방개수**	개
담보주택조사 특이사항			

Ⅲ. 담보주택평가 및 담보취득

주택평가금액	원		**가격시점**	년 월 일
평가방법	인터넷시세 / 공시가격 / 외부감정		**감정평가회사**	
담보취득 (예상)	**선순위설정액**	원	**선순위권자**	
	설정순위		**설정금액**	원
	설정자		**설정권자**	
	설정예정일			
	금차 설정금액 / 예상보증총액			%
	공사법 제43조의7 제2항에 의한 부기등기 가능여부			여/부
주택평가/ 담보취득에 대한 검토의견				

※ 설정예정일의 본인 및 배우자의 연령을 기준으로 보증금액이 계산되므로, 가급적 설정예정일에 근저당권을 설정하여야 합니다.

014461568093634

Ⅳ. 신청내용 및 보증금액 사정

1. 보증신청내용

보증상대처		대출과목명	
보증금액	원	대출금리 (보증신청일 현재)	_____ + _____%
보증기한			= %

2. 보증금액사정

월지급금[주]	원	지급방식(지급기간)	( )	지급유형	
대출한도(A)	원	인출한도설정액(B)	선순위상환	원	
			기타	원	
			(확정혼합 의무)	(원)	
인출한도비율(B/A)	선순위상환 %	예상보증총액 (1백만원 미만절사)	원		
	기타 %				
<별첨> 기간별 예상 대출잔액					

주) 전후후박형을 선택한 경우는 최초 월지급금을 말함
확정기간혼합방식은 반드시 기타인출한도로 대출한도의 5%에 해당하는 금액을 설정하여야 함

3. 개별인출 신청내용

대상자	본인, 배우자 등	신청금액	선순위상환(금융기관) ○○은행	원
			선순위상환(민간역모기지상환)	
			선순위채권상환금(기타)	
			기타(보건의료비)	원

※ 기타용도가 여러 건인 경우 대표적인 용도만 선택하고 나머지는 심사의견란에 상세하게 기술

Ⅴ. 우대형 전환 대상자 여부

구분	검 토 사 항		저촉여부
우대형 전환 대상	부부합산 1주택자 여부	(여/부)	
	주택가격 1.5억원 미만 여부	(여/부)	
	피보증인 또는 배우자의 만 65세 이하 여부	(여/부)	
	종신지급방식 또는 종신혼합방식 여부	(여/부)	

※ 추후 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시 기초연금 수급권 취득, 부부기준 1주택만 소유, 정액형, 인출한도 45% 이내 여부 추가 확인 필요

014461568093634

Ⅵ. 취급수수료 및 출연료율

취급 수수료	금융기관 상담번호		대상금액	원	
	수수료율	bp	상담금융기관		
			선순위금융기관	취급 금융기관	
출연료율		bp	지급방식		

Ⅶ. 보증서 특약

Ⅷ. 심사의견

014461568093634

<별첨>

기간별 예상 대출(보증) 잔액

초기보증료	원	연금산정이자율	연 %

(단위:원)

경과 연수	연령	연도	월지급금	보증료	대출이자	누적대출(보증)잔액

주1) 확정기간혼합방식의 지급기간 종료 후에는 월지급금이 없음

주2) 위 표의 누적대출(보증)잔액은 월지급금만을 기준으로 계산한 예상금액이며, 개별인출금에 해당하는 예상보증잔액이 제외되어 계산된 것임(단, 본건이 대출상환방식인 경우 개별인출금이 신청시 인출된 것으로 가정하여 예상보증잔액에 포함하여 계산됨)

주3) 대출상환방식을 선택한 경우 초기보증료는 주택가격의 1.0%, 연보증료는 보증잔액의 연1.0%를 적용함

참고) (보증서상) 보증금액 : ①월지급금 + ②개별인출금 + ③보증료 + ①,②,③의 대출이자

014461568093634

<작성방법>

1. 표지

가. 담보주택이 부부공동명의인 경우 보증신청인을 주택소유자명에 기재
나. 상담일자는 상담표를 작성한 날짜
다. 현장조사일자는 담보주택조사를 위하여 당해 주택을 방문한 날짜
라. 담당자는 보증심사를 수행하는 직원

2. 품의서 내용

가. 가족사항은 가족관계증명서상 법정상속인(1순위)을 중심으로 기재
나. 보증대상주택의 종별/수량의 ( )안 내용은 복합용도주택의 경우에만 기재하고, 경과연수는 신청일 기준으로 월 단위까지 계산하되 1개월 미만 일수는 절사
다. 재건축·재개발 진행 여부는 관리처분계획 인가, 도시·군계획시설 진행 여부는 실시계획 인가 유무를 기준으로 기재
라. 주택평가금액은 외부감정평가서의 평가금액 또는 인터넷시세·공시가격을 기재(다만, 복합용도주택의 경우 용도가 주택이 아닌 건물부분(그 부속건물 포함)에 해당하는 평가액을 차감)하고, 다주택자의 경우에도 각각의 주택의 평가금액 등을 동일하게 기재하고 근거 자료(인터넷시세 출력물 등)를 보관(다만, 2주택 소유자 중 주택가격과 관계없이 주택연금 가입을 위하여 담보주택 외의 주택을 처분할 것을 약정하는 경우에는 해당 주택에 대한 가격평가 생략 가능)
마. 가격시점은 외부감정평가기준일(감정평사서상 가격기준일) 또는 인터넷시세·공시가격 정보 상의 기준일(예 : 국민은행의 경우 시세갱신일)을 기재
바. 평가방법은 외부감정, 인터넷시세 또는 공시가격으로 구분
사. 감정평가회사는 공사(인터넷시세·공시가격) 또는 외부감정법인명으로 구분
아. 담보취득(예상)은 공사 또는 채권금융기관과 채무자간의 체결할 저당권설정계약내용을 기재
자. 주택평가에 대한 검토의견은 주택평가가격의 적정성, 설정금액의 적정성 등에 대한 의견을 기재
차. 지급방식은 종신지급(혼합)방식, 확정기간혼합방식, 대출상환방식, 우대지급(혼합)방식 등으로 구분
카. 대출금리는 보증신청일 현재 “기준금리(Index) + 마진금리(Margin)”로 기재
타. 확정기간혼합방식인 경우 인출한도 설정금액에 대출한도의 5%에 해당하는 의무설정액이 포함되어 있는지 확인하고, 개별인출신청내용은 보증신청인이 최초 월지급금을 지급받는 날에 개별인출금을 동시에 지급받을 경우 기재
파. 심사의견은 심사항목에 반영하지 못한 내용을 중심으로 본건 보증신청 배경, 노인복지주택 신고·폐지 여부, “1주택으로 보지 않는 주택”의 사유, 담보주택 현황, 개별인출신청 시 기타용도가 여러 건인 경우 상세내용, 담보평가 및 보증지원에 대한 의견을 기술
하. 기간별 예상 대출(보증)잔액은 전산프로그램에 의하여 자동으로 출력

014461568093634

[서식9]

주택연금 반송(거절) 관리표

(20 . . .)

팀원	팀장	지사장

1. 상담개요

상담일자	상담직원	담당팀장	상담인	현장실태조사일

2. 인적사항 및 주택현황

구 분	성명	주민등록번호		연령
소유자				세
배우자				세
주택소재지				
주택유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택	종별/수량	대지 ㎡, 건물 ㎡	
주택가격	원	기타 특기사항		

3. 보증신청내용

보증금액	원	보증기한		
지급방식		인출한도액	선순위상환	원
			기타	원
신청금융기관				

4. 반송(거절)내용

※ 반송(거절)내용코드

신청인 요청
보증금지(제한)자
담보취득 곤란
보유주택수 위배
기타

014461568093634

[서식10] (개정 2019. 9. 2.)

담당자	팀장

개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)
(피보증인·연대보증인·사전채무인수인용)

한국주택금융공사 귀하

한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)와의 금융거래와 관련하여 공사가 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용·조회하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우 또한 제3자가 공사에게 본인의 개인정보를 제공하고, 공사가 이를 이용하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조제1항제1호, 제17조, 제18조, 제23조제1항제1호, 제24조제1항제1호, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항 및 제2항, 제33조 및 제34조에 따라 본인의 동의가 필요합니다. 이에 본인은 공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용·조회 또는 제공하는 것에 동의합니다.

※ **동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익** : 개인(신용)정보의 수집·이용·조회·제공에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로 아래 사항에 동의하셔야만 금융거래 관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

1. 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	■ **금융거래관계의 설정 여부 판단** ■ **금융거래관계의 설정·유지·이행·관리** ■ **미수채권(구상권 포함) 행사를 위한 재산보유 파악, 보전조치, 강제집행 등** ■ **금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원 처리** ■ **법령상 의무이행 등** ■ **신용조회회사 또는 신용정보집중기관의 개인(신용)정보 조회** ■ **소득·직장정보 확인** ■ **국가의 부동산 보유정보(국토교통부), 주민등록전산정보(행정안전부) 및 외국인의 국내거소 및 외국인등록 말소여부 등 관련 사실(법무부)* 조회** * 한국주택금융공사법 제43조의3 및 동법시행령 제28조의2에 의한 주택담보노후연금보증의 이행청구 사유에 해당하는 지 여부를 확인하기 위해 본인 및 배우자의 주민등록정보 및 국내거소신고정보를 제공받아 활용
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 : 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 국적, 직업, 주소, 전자우편 주소, 전화번호 등 연락처, 보증잔액, 보증일자, 관할지사 등 ■ 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등),거래일시,금액 등 거래 설정 및 명세 정보 및 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담 등을 통해 생성되는 정보 ■ 신용평가를 위한 정보 : 신용능력정보(재산·채무·소득의 총액, 납세실적), 신용도판단정보(연체, 대위변제, 대지급, 부도, 관련인 발생사실 등) ■ 국가, 지방자치단체, 금융기관, 「국민연금법」에 따른 국민연금공단 및 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단, 그 밖의 공공단체가 제공하는 부동산 소유현황, 주민등록정보, 직장·소득정보·사망정보 및 가족관계등록정보 ■ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 ▸ 결혼여부, 가족 및 세대원, 주택보유 현황 및 보유주택의 가격, 보유주택의 소재지·유형·면적·가격·저당권설정·권리침해·임대차·재건축 등 정보·방수 등 ■ 고객ID, 접속일시, IP주소, 이용 전화번호 등 전자금융거래법에 따른 수집 정보(전자금융거래에 한함) ※ 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.
보유·이용 기간	**위 개인(신용)정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 금융거래 종료 후 5년까지 위 이용목적을 위하여 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일* 이후에는 금융사고 조사, 분쟁해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 공사의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다.
수집·이용 동의 여부	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 수집·이용 동의여부	공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

2. 개인(신용)정보의 제공·조회에 관한 사항

제공·조회 대상기관	■ **신용조회회사(코리아크레딧뷰로㈜, NICE신용평가정보㈜ 등)** ■ **신용정보집중기관(신용정보법 제25조에 따른 종합신용정보집중기관)** ■ **국가** ■ **공사 및 대출금융기관**
제공·조회의 목적	■ **공사와의 금융거래와 관련하여 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 귀하의 개인(신용)정보 조회** ■ **국가의 부동산 보유정보(국토교통부), 주민등록전산정보(행정안전부) 및 외국인의**

014461568093634

	국내거소 및 외국인등록 말소여부 등 관련 사실(법무부)* 조회 * 한국주택금융공사법 제43조의3 및 동법시행령 제28조의2에 의한 주택담보노후연금보증의 이행청구 사유에 해당하는 지 여부를 확인하기 위해 본인 및 배우자의 주민등록정보 및 국내거소신고정보를 제공받아 활용
제공·조회할 개인(신용)정보	■ 개인식별정보 : 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보** 및 국적, 직업·직장, 결혼여부, 주소·전자우편주소·전화번호 등 연락처, 보증일자, 관할지사, 피보증인 및 배우자 구분 등 ■ 신용거래정보 : 대출(현금서비스 포함), 채무보증, 신용카드(체크카드 포함), 당좌(가계당좌)예금 등 ■ 신용능력정보 : 재산·채무·소득의 총액, 납세실적 등 ■ 신용등급 및 평점정보 ■ 신용도판단정보 : 연체정보, 대위변제·대지급정보 등 ■ 부동산 보유 및 주민등록정보 : 성명, **주민등록번호**, 물건지주소, 우편번호, 면적, 취득일, 양도일, 용도, 현주소, 거주상태(거주·말소·사망 등), 최근 주민등록상 변동일자 등
제공·조회 동의의 효력기간	**공사의 조회 결과 귀하와의 금융거래가 개시되는 경우에는 본 계약 관련 금융거래 종료일*까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 공사의 조회 결과 귀하가 신청한 금융거래가 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다,
제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**
고유식별정보 제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**

3. 개인정보(직장 및 소득, 부동산)의 제공에 관한 사항	
제공하는 자	국가(국토교통부, 행정안전부, 고용노동부, 국세청, 세무관서, 보건복지부, 법무부 등), 지방자치단체, 금융기관, 「국민연금법」에 따른 국민연금관리공단, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단, 그 밖의 공공단체
제공받는 자	**공사**
사용목적	**미수채권(구상권 포함)의 행사(거주상태 및 재산보유 파악, 보전조치, 강제집행 등)**
제공항목	개인식별정보, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 본인 소유부동산 현황, 주민등록정보, 직장·고용·급여(소득)정보, 사망정보, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원, 재산세·종합소득세 정보 등), 출입국정보, 기초생활수급자정보, 등기·등록 등에 의하여 권리관계가 공시되는 재산권, 골프회원권 등
유효기간	**미수채권(구상권 포함) 소멸 시까지**
제공 동의 여부	본인은 위 제공기관이 공사에게 소유부동산 현황, 소득·직장정보 등 위 제공항목 자료를 제공하고, 공사가 사용목적에 따라 이용하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**
고유식별정보 제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 제공하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**

4. 개인(신용)정보의 제공에 관한 사항	
제공하는 자	공사
제공받는 자	■ **대출금융기관** ■ **신용조회회사(코리아크레딧뷰로㈜, NICE신용평가정보㈜ 등)** ■ **신용정보집중기관(신용정보법 제25조에 따른 종합신용정보집중기관)** ■ **국가 및 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단, 국민건강보험공단, 금융감독원, 그 밖의 공공단체** ■ **한국감정원 등 공사와 협약체결된 감정평가기관** ■ **연대보증인** ■ **수탁업체** ▸ **위 개인(신용)정보의 처리수탁업체 : DM발송 수탁업체, 대출 및 보증상담 업체, 서류관리 업체 및 파기업체, 채권추심업체, 등기사무 위임업체 등** ▸ 공사는 수탁업체에게 개인(신용)정보를 제공할 경우, 업무수행에 필요한 최소한의 정보만을 제공하며, 수탁업체의 추가변경 및 제공 목적의 세부적 내용은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

014461568093634

제공받는 자의 이용 목적	■ **대출금융기관** ▸ **대출취급을 위한 자료로 활용** ■ **신용정보집중기관 및 신용조회회사** ▸ **본인의 신용을 판단하기 위한 자료로 활용하거나 공공기관에서 정책자료로 활용** ■ **국가 및 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단, 국민건강보험공단, 공공단체** ▸ **부동산소유정보, 주민등록정보, 직장·소득정보, 거주상태 정보(거주·말소·사망 등) 제공, 주택연금가입자에 대한 재산세 산정 등** ■ **수탁업체** ▸ **금융거래의 설정·유지·이행·관리 등에 필요한 경우로서 위탁받은 업무의 수행**
제공할 개인(신용)정보의 항목	■ 채권은행 ▸ 보증번호, 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 보증금액, 주소, 담보주택 소재지·면적·가격·설정금액·설정순위, 보증료, 보증기한, 지급방식, 월지급금, 인출한도, 대출과목, 대출금리 등 대출실행·유지·이행·관리에 필요한 정보 ■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 ▸ 개인식별정보, 신용거래정보, 신용능력정보, 신용도판단정보, 신용평가를 위한 정보 ■ 국가 및 지방자치단체 ▸ 개인식별정보, 신용거래정보, 신용능력정보, 신용도판단정보, 신용평가를 위한 정보, 담보주택 소재지, 주소, 전화번호 등 연락처, 보증잔액, 보증일자, 관할지사 등 ■ 수탁업체 ▸ 수집·이용에 동의한 정보 중 위탁업무 목적달성을 위해 필요한 정보에 한함 ※ 본 동의 이전에 수집된 개인(신용)정보도 포함됩니다.
제공받은 자의 보유·이용 기간	**개인(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회 시 또는 제공된 목적을 달성할 때까지 보유·이용됩니다. 동의 철회 또는 제공된 목적 달성 후에는 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.**
제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 신용정보 제공·이용에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다.

※ 정부전산망을 이용한 주택보유수 확인과 관련해서 공사는 사실확인에 필요한 서류 제출을 요청할 수 있으며, 정부 전산망에 대한 전산 검색자료 기타 증빙자료에 의하여 상기 주택보유수의 확인내용과 다른 것으로 판명될 때에는 공사는 귀하의 보증신청을 거절할 수 있습니다.

※ 고유식별정보란 「개인정보보호법」 제24조에 규정된 **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호**를 의미합니다.

※ 금융거래라 함은 여신업무, 보증업무와 관련된 거래를 의미하며, 필수사항에 대한 동의만으로 계약체결이 가능합니다.

※ 공사가 신용조회회사를 통하여 귀하의 개인(신용)정보를 조회한 기록은 타 금융기관 등에 제공될 수 있으며, 이에 따라 귀하의 신용등급이 하락할 수 있음을 알려드립니다.

※ 공사의 고의 또는 과실 등 귀책사유로 인한 개인(신용)정보 유출로 고객님에게 발생한 손해에 대해 관계 법령 등에 따라 보상받으실 수 있습니다.

년 월 일

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

(주민등록번호 앞 6자리 :)

배우자* 성명: 서명 또는 (인)

(주민등록번호 앞 6자리 :)

* 연대보증인 또는 사전채무인수인

(확인자) 성명: 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식10-1] (개정 2019. 9. 2.)

개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)
(채무관계자가 아닌 배우자용)

한국주택금융공사 귀하

한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)와의 금융거래와 관련하여 공사가 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용·조회하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우 또한 제3자가 공사에게 본인의 개인정보를 제공하고, 공사가 이를 이용하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조제1항제1호, 제17조, 제18조, 제23조제1항제1호, 제24조제1항제1호, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항 및 제2항, 제33조 및 제34조에 따라 본인의 동의가 필요합니다. 이에 본인은 공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용·조회 또는 제공하는 것에 동의합니다.

※ **동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익** : 개인정보의 수집·이용·조회·제공에 관한 동의는 보증신청인의 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로 아래 사항에 동의하셔야만 보증신청인의 금융거래 관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

1. 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 사항	
수집·이용 목적	■ **국가의 부동산 보유정보(국토교통부), 주민등록전산정보(행정안전부) 및 외국인의 국내거소 및 외국인등록 말소여부 등 관련 사실(법무부)* 조회** * 한국주택금융공사법 제43조의3 및 동법시행령 제28조의2에 의한 주택담보노후연금보증의 이행청구 사유에 해당하는 지 여부를 확인하기 위해 본인 및 배우자의 주민등록정보 및 국내거소신고정보를 제공받아 활용 ■ **본인과 배우자의 공사 상품 이용 여부 조회** ■ **법령상 의무이행 등**
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 : 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 국적, 주소, 전자우편 주소, 전화번호 연락처 등 ■ 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등), 거래일시, 금액 등 거래 설정 및 명세 정보 등 ■ 부동산 보유 및 주민등록정보 등 : 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 물건지주소, 우편번호, 면적, 취득일, 양도일, 용도, 현주소, 거주상태(거주·말소·사망 등), 최근 주민등록상 변동일자 등 ■ 고객ID, 접속일시, IP주소, 이용 전화번호 등 전자금융거래법에 따른 수집 정보(전자금융거래에 한함) ※ 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.
보유·이용 기간	**위 개인(신용)정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 금융거래 종료 후 5년까지 위 이용 목적을 위하여 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일* 이후에는 법령상 의무이행 및 공사의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스가 종료한 날을 의미합니다.
수집·이용 동의여부	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 수집 · 이용 동의여부	공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
2. 개인(신용)정보의 제공·조회에 관한 사항	
제공·조회 대상기관	■ **국가** ■ **공사**
제공·조회의 목적	■ **국가의 부동산 보유정보(국토교통부), 주민등록전산정보(행정안전부) 및 외국인의 국내거소 및 외국인등록 말소여부 등 관련 사실(법무부)* 조회** * 한국주택금융공사법 제43조의3 및 동법시행령 제28조의2에 의한 주택담보노후연금보증의 이행청구 사유에 해당하는 지 여부를 확인하기 위해 본인 및 배우자의 주민등록정보 및 국내거소신고정보를 제공받아 활용
제공·조회할 개인정보	■ 개인식별정보 ▸ 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 국적, 주소, 전자우편 주소, 전화번호 연락처 등 ■ 부동산 보유 및 주민등록정보 등 ▸ 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 물건지주소, 우편번호, 면적, 취득일, 양도일, 용도, 현주소, 거주상태(거주·말소·사망 등), 최근 주민등록상 변동일자 등

014461568093634

제공·조회 동의의 효력기간	**공사의 조회 결과 보증신청인과의 금융거래가 개시되는 경우에는 본 계약 관련 금융거래 종료일*까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 공사의 조회 결과 신청한 금융거래가 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스가 종료한 날을 의미합니다.
제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 제공·조회 동의 여부	본인은 공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 제공·조회하는 것에 대하여 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 신용정보 제공·이용에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다.

※ 정부전산망을 이용한 주택보유수 확인과 관련해서 공사는 사실확인에 필요한 서류 제출을 요청할 수 있으며, 정부 전산망에 대한 전산 검색자료 기타 증빙자료에 의하여 상기 주택보유수의 확인내용과 다른 것으로 판명될 때에는 공사는 보증신청을 거절할 수 있습니다.

※ 고유식별정보란「개인정보보호법」제24조에 규정된 **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호**를 의미합니다.

※ 금융거래라 함은 여신업무, 보증업무와 관련된 거래를 의미하며, 필수사항에 대한 동의만으로 계약체결이 가능합니다.

※ 공사의 고의 또는 과실 등 귀책사유로 인한 개인정보 유출로 고객님에게 발생한 손해에 대해 관계 법령 등에 따라 보상받으실 수 있습니다.

년 월 일

성명 : 서명 또는 (인)

(주민등록번호 앞 6자리 :)

(확인자) 성명: 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식10-2]

상품서비스 안내 등을 위한 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(선택적 동의)

한국주택금융공사 및 대출금융기관 귀하

한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)가 상품서비스 안내 등을 위하여 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제22조 제4항, 제23조 제1항 제1호, 제24조 제1항 제1호, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조 제1항, 제33조 및 제34조에 따라 본인의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인은 공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는 것에 동의합니다.

※ 본 동의서는 상품서비스 안내 등의 목적으로만 이용되며 동의를 하지 않아도 (금융)거래에 제한이 없음을 알려드립니다.

※ **동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익** : 아래 개인(신용)정보의 수집·이용·제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 동의 후에도 언제든지 철회 가능합니다. 다만, 동의하지 않은 수집·이용·제공목적과 관련된 상품 및 서비스 안내, 경품 지급, 사은행사 등의 편의는 제공받을 수 없습니다.

※ 아래에서 금융거래라 함은 보금자리론 및 내집마련디딤돌대출, 주택금융신용보증, 주택담보노후연금보증 거래를 의미합니다.

1. 수집·이용에 관한 사항	
수집·이용 목적	**■ 상품 및 서비스 홍보 및 판매 권유 ■ 경품지급, 사은행사 등 고객의 편의 제공 ■ 고객 만족도 조사, 시장조사 및 상품개발·연구 등**
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 : 성명, 생년월일, 성별, 국적, 주소·전자우편 주소·전화번호 등 연락처 ■ 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등), 거래일시, 금액 등 거래 설정 및 명세 정보 ■ 개인식별정보 외에 거래신청서에 기재된 정보 또는 고객이 제공한 정보 ‣ 주거 및 가족사항, 거주기간, 세대구성, 결혼여부 등 ※ 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.
보유·이용 기간	**위 개인(신용)정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 동의 철회 시까지 보유·이용할 수 있습니다.**
수집·이용 동의여부	공사 및 대출금융기관이 위 목적으로 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
2. 제공에 관한 사항	
제공받는 자	**■ 수탁업체에 대한 제공 ‣ 고객만족도 조사, 광고효과 조사, 상품개발·연구 등을 위한 리서치 업체 ‣ 상품안내문 발송을 위한 안내문 제작, 배송업체 ‣ 상품 및 서비스 홍보 및 판매권유를 위한 마케팅업체 ‣ 사은행사 관련 이벤트업체**
제공받는 자의 이용 목적	**■ 수탁업체에 대한 제공 : 각 수탁업체별 위탁업무의 수행**
제공할 개인(신용)정보의 항목	■ 개인식별정보 : 성명, 생년월일, 성별, 국적, 주소·전자우편 주소·전화번호 등 연락처 ■ 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등), 거래일시, 금액 등 거래 설정 및 명세 정보 ■ 개인식별정보 외에 거래신청서에 기재된 정보 또는 고객이 제공한 정보 ‣ 주거 및 가족사항, 거주기간, 세대구성, 결혼여부 등 ※ 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.
변경에 관한 사항	위 제공대상 업체, 이용목적, 제공대상 항목 등 세부적 내용은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에서 확인하실 수 있습니다. 공사는 위 사항의 변경이 있을 경우에는 위 홈페이지에 변경 내용을 게시합니다.
제공받은 자의 개인(신용)정보 보유·이용 기간	**개인(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회 시 또는 제공된 목적을 달성할 때까지 보유·이용됩니다. 본 계약 관련 금융거래 종료 후에는 위에 기재된 이용목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리 및 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.**
동의여부	공사 및 대출금융기관이 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제공하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

공사 및 수탁업체는 상품·서비스 홍보 및 판매 권유 등 수집·이용 목적 달성을 위하여 위 개인정보를 이용하여 고객님께 연락할 수 있습니다.

년 월 일

피보증인 성명 : 서명 또는 (인) 배우자 성명: 서명 또는 (인)

(주민등록번호 앞 6자리:) (주민등록번호 앞 6자리:)

(확인자) 성명: 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식 10-3]

담보주택 소유자 외 거주인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서

무상거주(점유)인 또는 임차인 본인은 주택소유자와 한국주택금융공사(이하 '공사'라 함) 및 대출금융기관과의 금융거래와 관련하여 본인의 무상 또는 임차 거주(점유)사실 확인을 위하여 다음과 같이 본인의 개인(신용)정보를 공사가 수집·이용하는 것에 동의합니다.

* 금융거래라 함은 여신업무, 부수업무(보증 등)와 관련된 거래를 의미합니다.
** 담보주택 소유자는 담보주택 등기부상 소유자, 그 배우자 및 직계존비속을 포함합니다.

수집·이용 목적	■ **금융거래에 따른 담보주택의 무상거주(점유) 및 임차 사실 확인**
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 ▸ 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 주소, 전화번호 등 연락처 ■ 개인식별정보 외에 확인서에 기재된 정보 ▸ 거주(점유)기간, 전입일자, 보증금, 월세, 계약기간, 무상거주(점유) 사유, 소유자와의 관계 등
보유·이용 기간	**위 개인(신용)정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 금융거래 종료일*까지 위 이용목적을 위하여 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 공사 및 대출금융기관의 리스크 관리 업무만을 위하여 보유·이용됩니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 주택소유자가 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등) 해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 주택소유자와 공사 및 대출금융기관과의 금융거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.
수집·이용 동의 여부	공사 및 대출금융기관이 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**
고유식별정보 동의여부	공사 및 대출금융기관이 위 목적으로 다음과 같은 본인의 **고유식별정보**를 수집·이용하는 것에 동의합니다. 고유식별정보 : **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호** **(동의함 ☐ 동의하지 않음 ☐)**

년 월 일

무상거주(점유)인 또는 임차인 : (서명 또는 인)
(주민등록번호 앞 6자리 :)

무상거주(점유)인 또는 임차인 : (서명 또는 인)
(주민등록번호 앞 6자리 :)

무상거주(점유)인 또는 임차인 : (서명 또는 인)
(주민등록번호 앞 6자리 :)

(확인자) 성명: 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식 10-4]

지정대리신청인의 개인정보 수집·이용 동의서

본인은 주택소유자와 한국주택금융공사(이하 '공사'라 함) 및 대출금융기관과의 금융거래*와 관련하여 본인의 개별인출 지정대리신청업무 처리를 위하여 다음과 같이 본인의 개인정보를 공사가 수집·이용하는 것에 동의합니다.

* 금융거래라 함은 여신업무, 부수업무(보증 등)와 관련된 거래를 의미합니다.

수집·이용 목적	■ **지정대리신청인이 개별인출을 대리하여 신청하는데 필요한 신분확인 등**
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 ▸ 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 주소, 전화번호 등 연락처 ■ 개인식별정보 외에 개별인출 지정대리신청을 위하여 필요한 정보 ▸ 피보증인과 그의 배우자와의 가족관계등록정보 등
보유.이용 기간	**위 개인정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 금융거래 종료일*까지 위 이용목적을 위하여 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 공사 및 대출금융기관의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 수집·이용에 관한 동의는 지정대리신청인의 업무수행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 지정대리신청인의 개별인출 신청이 가능합니다.
수집·이용 동의 여부	공사 및 대출금융기관이 위와 같이 본인의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 동의여부	공사 및 대출금융기관이 위 목적으로 다음과 같은 본인의 **고유식별정보**를 수집·이용하는 것에 동의합니다. 고유식별정보 : **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호** **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

년 월 일

지정대리신청인 : (서명 또는 인)

(주민등록번호 앞 6자리 :)

(확인자) 성명: (서명 또는 인)

014461568093634

[서식10-5]

친족의 개인정보 수집·이용 동의서

한국주택금융공사 귀하

주택연금 보증신청인인 (이하 "신청인")과 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)와의 금융거래와 관련하여 공사가 신청인의 민법상 친족인 본인의 개인정보를 수집·이용하는 경우에는「개인정보 보호법」 제15조제1항제1호, 제18조, 제23조제1항제1호, 제24조제1항제1호에 따라 본인의 동의가 필요합니다. 이에 본인은 공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.

수집·이용 목적	■ **신청인의 주택연금 보증거래의 상담·설정·유지·관리·이행** ■ **주택연금 보증거래 관련 법령상 의무이행, 분쟁해결 및 민원처리**
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보: 성명, **주민등록번호 등 고유식별정보**, 주소·전자우편 주소·전화번호 등 연락처 ■ 개인식별정보 외에 신청인이 주택연금 보증 신청 시 제출해야하는 서류 (가족관계증명서, 주민등록등본, 전입세대열람 등)에 나타나는 정보 ▸ 신청인과의 관계, 성별, 본, 주소, 생년월일, 전입내역, 신청인과의 동거내역
보유·이용 기간	**위 개인정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 금융거래 종료 후 5년까지 위 이용목적을 위하여 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일* 이후에는 금융사고 조사, 분쟁해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 공사의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.** * 금융거래 종료일이란 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수, 미수채권 회수 등)해지 및 서비스(전자금융거래 등)가 종료한 날을 의미합니다,
수집·이용 동의 여부	공사가 위와 같이 본인의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**
고유식별정보 수집 · 이용 동의여부	공사가 위 목적으로 본인의 **고유식별정보**를 수집·이용하는 것에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

※ 고유식별정보란「개인정보보호법」 제24조에 규정된 **주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호**를 의미합니다.

※ 금융거래라 함은 여신업무, 보증업무와 관련된 거래를 의미합니다.

※ 공사의 고의 또는 과실 등 귀책사유로 인한 개인정보 유출로 확인자님께 발생한 손해에 대해 관계 법령 등에 따라 보상받으실 수 있습니다.

년 월 일

신청인과의 관계 : 성명 : 서명 또는 (인) 주민등록번호 앞 6자리 :

전화번호 : ( ) - 주소 :

신청인과의 관계 : 성명 : 서명 또는 (인) 주민등록번호 앞 6자리 :

전화번호 : ( ) - 주소 :

신청인과의 관계 : 성명 : 서명 또는 (인) 주민등록번호 앞 6자리 :

전화번호 : ( ) - 주소 :

(확인자) 성명: 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식10-6]

행방불명된 배우자의 정보제공 동의절차 생략에 따른 서약서

한국주택금융공사 귀중

본인은 귀 공사가 보증하는 주택연금 신청인으로서 다음 사항을 확약합니다.

1. 본인의 배우자는 장기 행방불명으로 소재파악이 되지 않아 귀 공사가 본인의 배우자로부터 개인정보 제공에 대한 동의를 받는 것이 불가능함을 확약함

2. 본인의 배우자는 민법상 실종선고 심판이 청구된 자로, 실종선고 심판 청구의 요건을 충족하였음을 확인함

3. 본인은 배우자의 소재가 파악되는 즉시 배우자로부터 개인정보 제공 동의를 보완할 것을 확약함

4. 본인은 위 1. 또는 2.가 사실이 아닌 것으로 밝혀지는 경우 및 위 3.의 보완을 이행하지 않는 경우 주택연금 지급이 정지되는 것에 동의하고, 배우자의 개인정보 보호 등에 관한 민형사상 책임을 일체 부담하겠으며, 귀 공사에 미치는 손해에 대해 무조건 변상하겠음

5. 추후 본인의 배우자에 대한 실종선고 심판이 확정되어 본인의 배우자가 사망한 것으로 간주되더라도, 부부 중 연소자 기준으로 산정된 주택연금 월지급금 액수에 대해 이의를 제기하지 않겠음

20 . . .

신청인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 앞 6자리 :

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

※ 첨부 : 배우자에 대한 실종선고 심판청구 접수증명원

014461568093634

[서식11]

신용정보 제공 활용에 대한 고객 권리 안내문

1. 고객의 신용정보는 고객이 동의한 활용 목적으로만 사용됩니다.

2. 고객은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」및 「신용정보업 감독규정」 등에 따라 아래의 권리가 부여되어 있습니다. 동 권리의 세부내용에 대해서는 우리 공사 인터넷 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr)에 게시되어 있으며, 동 권리를 행사하고자 하는 고객은 우리 공사 각 관련 부점 앞으로 신청하여 주시기 바랍니다.

   - 신용정보 제공사실 통보 요구권(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제35조)

     ㅇ 고객이 본인의 신용정보를 신용정보업자 등에게 제공한 주요정보 내용 등을 통보 요구할 수 있는 권리

   - 신용정보 열람 및 정정요구권(신용정보의이용 및 보호에 관한 법률 제38조)

     ㅇ 고객은 신용정보업자 등이 보유하는 본인정보의 열람 청구가 가능하며, 본인정보가 사실과 다른 경우 이의 정정요구 및 정정 처리결과에 이의가 있는 경우 금감위에 시정 요청 가능

3. 고객은 본인 신용정보를 개인신용평가회사(한국신용정보(주), 한국신용평가정보(주), 서울신용평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등)를 통하여 연간 일정범위 내에서 무료로 확인할 수 있습니다. 자세한 사항은 각 개인신용평가회사에 문의하시기 바랍니다.

   - 연락처
     · 한국신용정보(주) : ☎ 02-2122-4000 인터넷 www.nice.co.kr
     · 한국신용평가정보(주) : ☎ 02-3445-5000 인터넷 www.kisinfo.com
     · 서울신용평가정보(주) : ☎ 02-3445-5000 인터넷 www.sci.co.kr
     · 코리아크레딧뷰로(주) : ☎ 02-708-1000 인터넷 www.allcredit.co.kr

한 국 주 택 금 융 공 사

014461568093634

[서식12]

추가설정 품의서

(20 . .)

팀원	팀장	지사장

1. 보증내용

피보증인		보증금액	
보증일자		보증잔액(A)	
보증기한		월지급금	

2. 기 설정 내용

소재지						
주택유형		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡			
기 설정순위		기 설정총액 (B)		보증잔액 (A) / 기설정총액(B)	%	
권리침해 여부	여,부	제한물권 여부	여,부	현재주택가격(인터넷조회)		

3. 추가설정내용 등

추가설정순위		추가설정금액(C)	
설정자		설정권자	
총설정금액 (D=B+C)		보증잔액 (A) / 총설정금액 (D)	%
비용부담			

4. 검토의견

014461568093634

[서식13]

주택연금 이용 확인서

담 보 주 택 :
소 유 자 :
(주민등록번호) :

상기 담보주택은 주택소유자가 한국주택금융공사법 제2조제8호의2에 따라 저당권을 설정하고 주택담보노후연금보증을 받아 금융기관으로부터 노후생활자금을 대출받은 주택으로, 동법 제43조의7제2항에서 정하는 **부기등기 대상 주택임을 확인합니다.**

20 . . .

한국주택금융공사
지사장 (인)

014461568093634

[서식14] 피보증인이 담보주택에 저당권등을 추가로 설정하고자 할 때 법원에 제출하는 공사의 동의서

근저당권 설정 등에 대한 동의서

담보주택 :
소 유 자 :
(주민등록번호) :

상기 담보주택은 주택소유자가 한국주택금융공사법 제2조제8호의2에 따라 저당권을 설정하고 주택담보노후연금보증을 받아 금융기관으로부터 노후생활자금을 대출받은 주택으로, 한국주택금융공사법 시행령 제28조의5 (저당권설정등의 제한 예외)에 해당되어, 동 주택을 담보로 한국주택금융공사 이외의 자에게 **저당권설정 등의 행위를 하는 것에 대하여 동의합니다.**

20 . . .

한국주택금융공사
지사장 (인)

014461568093634

[서식15] 보증서는 전자문서로 시행되고 있으며 양식은 아래와 같음

주택담보노후연금보증서

보증번호 :

금융기관상담번호 :

채권자명 : 은행 지점장 귀하

보증금액 : 원정(₩ -)

보 증 내 용

피보증인	**성 명**		**주민등록번호**	-
	주 소			
배우자	**성 명**		**주민등록번호**	-
	주 소			
담보주택	**소재지**			
	종 별 **수 량**	대지 ㎡ 건물 ㎡	**주택** **가격**	원 (. . 현재)
	설정금액		**설정순위**	순위
보증료	**초기보증료**	원	**연보증료**	보증잔액의 연 0.75%
보증기한			**지급방식**	**지급유형**
월지급금	원		**인출한도설정**	원
대출과목			**대출금리**	
보증료입금계좌번호	(예금주 : 한국주택금융공사)			
인지세법상 기재금액(총대출한도)			출연료율	bp
취급수수료	원	취급수수료 대상금액	원	취급수수료율 bp
특약 사항				

20 . . .

한 국 주 택 금 융 공 사

사장 0 0 0

014461568093634

[서식16] 대출을 실행·해지 하였을 때 채권자(은행)가 공사에 통지하는 문서

주택연금 대출 (실행, 해지)통지서

한국주택금융공사 부점앞

1. 피보증인 및 보증내용

피보증인	(주민등록번호:)			
주택소재지				
연금보증 내 용	보증서발급일		보증번호	
	보증금액		보증기한	
	대출과목		월지급금	
	보증조건			

2. 대출실행내용

대 출 일 자		대 출 과 목	
대 출 금 액		대 출 기 한	
대 출 이 율		대 출 구 분	1.정기 월지급금 2.인출한도 중 개별인출금
보증부대출계좌번호			
비 고 (보증조건이행여부 및 이행계획등)			

3. 보증해지내용

대 출 과 목		해 지 금 액	
대 출 일 자		대출(보증)잔액	
해 지 일 자		대출계약 종료여부	여, 부

위와 같이 보증이 (실행, 해지) 되었음을 통지함.

20 . . .

채권금융기관 은행 지점
지점장 (인)
(담당자 : 직위 성명 Tel.)

주1) **보증부대출의 실행 및 회수당일 통지하실 것**
2) **보증부대출계좌번호**는 공사가 사후관리를 위한 참고자료로 활용코자 하오니 반드시 기재하실 것
3) **대출(보증)잔액은 통지일 현재 보증부대출계좌의 잔액과 동일하게 기재**하실 것.

014461568093634

[서식16-1]

주택연금 가입증명서

Certificate of reverse mortgage loan 住宅年金 加入證明書

가 입 자 :	('00.00.00.)	배 우 자 :	('00.00.00.)
보증번호 :		지급방식 :	
월지급액 :	원 (　　형)	인출한도 :	원

(정액형의 경우) ■ 월지급금은 평생동안 000원이 고정적으로 지급됩니다.
(전후후박형의 경우) ■ 월지급금은 11년째부터 70%로 변경·지급됩니다.
(확정기간방식) ■ 월지급금은 00년 동안 000원이 고정적으로 지급됩니다.

위 가입자와 배우자는 한국주택금융공사법 제2조제8의2호에 따라 종신까지 소유주택에 거주하면서 연금방식으로 월지급액을 받을 수 있는 주택연금에 가입하였음을 증명합니다.

20 . . .

사 장

014461568093634

[서식16-2]

주택담보노후연금보증약정 철회신청서

1. 보증약정 내용

피 보 증 인	
보 증 번 호	
보 증 금 액	
보 증 기 한	
채권 금융회사	

2. 약정철회에 관한 사항

○ 주택담보노후연금보증약정서 제13조에 의해 철회기한까지 동 신청서를 제출하고 주택담보노후연금대출금 전액(월지급금, 개별인출금, 보증료, 대출이자 등)을 철회기한까지 상환하는 경우에만 약정철회의 효력이 발생합니다.

○ 약정철회의 효력 발생과 동시에 본인과 귀 공사간에 체결한 상기 약정의 효력은 상실되며 약정철회는 취소할 수 없습니다.

20 년 월 일

본인은 위 내용을 숙지하고 본인과 귀 공사간 체결한 주택담보노후연금보증약정 철회를 신청하며 보증료 환급액을 아래의 계좌로 입금하거나 현금으로 지급하여 주시기 바랍니다.		
피보증인 및 신청인	서명 또는 (인)	확인란
(주민등록번호)	(-)	
주 소		

보증료 환급계좌	은행 계좌번호 :
예금주	

- 송금수수료는 보증료 환급액에서 차감됩니다.

한국주택금융공사 귀중

014461568093634

[서식16-3]

초기보증료 환급신청서

한국주택금융공사 귀중

1. 기 보증약정 및 대출금 상환 내용

보증번호		피보증인	
대출금 상환일자	년 월 일	대출금 상환액	원

2. 담보주택 멸실에 대한 내용

담보주택 소재지	
멸실 일자	년 월 일
멸실 원인	※ 주택멸실의 원인이 된 천재지변 또는 화재에 대하여 기술하시기 바랍니다.
증빙 자료 (별도 첨부)	1. 현장사진 2. 확인서류 • 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해 확인 또는 재해복구자금을 받은 증빙 서류 • 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관에서 화재의 원인이 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아님을 증빙하는 서류

3. 초기보증료 환급계좌

은행		예금주	
계좌번호			

- 보증 신청일에 예상한 현 시점의 주택가격이 상환하신 주택연금 대출잔액(월지급금, 개별인출금, 보증료, 대출이자 등)을 초과하는 경우에만 기 납부한 초기보증료중 일부가 환급됩니다.
- 송금수수료는 보증료 환급액에서 차감됩니다.

20 . . .

피보증인 및 신청인 : 서명 또는 (인)

(주민등록번호 : -)

014461568093634

[서식17]

개별인출 신청서

한국주택금융공사 귀중

본인은 귀 공사와 년 월 일에 체결하였거나 체결예정인 주택담보노후연금보증약정서에 의한 피보증인으로 귀 공사가 년 월 일 은행(지점)에 발급한 주택담보노후연금보증서 (보증번호)와 관련한 인출한도금액 중 일부(전부)를 대출받고자 아래와 같이 개별인출을 신청하며, 개별인출금은 주택구입 및 임차자금, 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 자금으로 사용된(될) 것이 아님을 확약합니다.

1. 신청인 및 담보주택

신청인	성 명	(인)	주민등록번호	-
담보주택	소재지			
	소유자		종별/수량	대지 ㎡, 건물 ㎡
	담보제공내역	년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원

2. 신청내역

연번		1	2	3	4	5
신청일자						
신청금액						
사용용도	내용					
	지출대상자					
	지출금액					
	지출상대처					
	지출일자					
위 신청인		(인)	(인)	(인)	(인)	(인)
배우자		(인)	(인)	(인)	(인)	(인)

※ 배우자가 있는 경우 배우자의 서명도 받아야 함

014461568093634

[서식17-1]

지정대리신청인 개별인출 신청서

한국주택금융공사 귀중

본인은 귀 공사와 피보증인 이(가) 년 월 일에 체결한 주택담보노후연금보증약정의 특약에 의한 지정대리신청인으로 귀 공사가 년 월 일 은행(지점)에 발급한 주택담보노후연금보증서 (보증번호)와 관련한 인출한도금액 중 일부(전부)를 대출받고자 아래와 같이 개별인출을 신청하며, 개별인출금은 피보증인 또는 배우자의 병원비, 약제비, 간병비, 기타 이와 유사한 용도로만 사용할 것을 확약합니다.

1. 신청인 및 담보주택

신청인	성 명	(인)	주민등록번호	-
담보주택	소재지			
	소유자		종별/수량	대지 ㎡, 건물 ㎡
	담보제공내역	년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원
		년 월 일 1순위 근저당권 설정액		원

2. 신청내역

연번		1	2	3	4	5
신청일자						
신청금액						
사용용도	내용					
	지출대상자					
	지출금액					
	지출상대처					
	지출일자					
위 신청인		(인)	(인)	(인)	(인)	(인)

※ 첨 부 1. 신분증 사본

2. (서식10-4) 지정대리신청인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서

014461568093634

[서식18]

개별인출금 사용용도 확인서

한국주택금융공사 ㅇㅇ 지사장 귀하

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금이용자로서 이미 설정한 인출한도 범위 이내에서 개별인출금을 사용하고자 합니다. 다만 개별인출금의 사용용도를 확인할 수 있는 지출증빙자료를 제출할 수 없어 이 확인서를 제출합니다.

- 확 인 내 용 -

지출일자		**지출금액**	
지출대상자		**사용용도**	
지출상대처		**미제출사유**	

주) 미제출사유는 분실, 영수증미발급, 현금지출 등으로 기재

20 . . .

제출자 : (인)

014461568093634

[서식19]

개별인출 품의서

(20 . . .)

결재	팀원	팀장	지사장

1. 신청내역

당초 보증내용		금차 신청내용	
피보증인		신청일자	
보증번호		신청금액(합계)	원
보증일자		사용용도	
월지급금	원	대상자	본인, 배우자, 직계가족, 형제, 기타
대출한도	원	지출일자	
인출한도	원	신청구분	신규 / 증액
신청인	(관계 : 본인□, 지정대리신청인□)		

2. 사용용도 확인

(단위:원)

용도 구분		사용일자	사용금액	신청금액	적정 여부
가	선순위채권상환금				여 / 부
나	보건의료비				여 / 부
	관혼상제비				여 / 부
	교육비				여 / 부
	주택수선유지비				여 / 부
	주택관련 조세				여 / 부
	연금보증이용비용				여 / 부
	기타 인정 비용				여 / 부
계					

주) 지출증빙자료가 2개 이상일 경우 기 지출건은 가장 먼저 지출한 일자, 지출예정건은 지출예정일을 기재

3. 한도운용내역

(단위:원)

용도	일자	한도가능금액	개별인출	한도잔액
선순위 상환(가)				

용도	일자	한도가능금액	개별인출	한도잔액
기타(나)				

4. 담보초과여부 등

현장방문 최종일자		20 . .	지급정지 사유발생	여 / 부
담보초과	본건포함 보증잔액(A)		저당권설정금액(B)	
	보증액/설정액 (A/B)	%	담보초과 여부	여 / 부

주) "담보초과 여부"는 보증액/설정액(A/B)가 85%를 초과하는 경우 "여"로 표시됨

5.검토의견

014461568093634

[서식20]

개별인출 반송(거절) 관리표

(20 . . .)

팀원	팀장

1. 인적사항 및 주택현황

구 분	성명	주민등록번호		연령
소유자				세
배우자				세
주택소재지				
주택유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택	종별/수량	대지 ㎡, 건물 ㎡	
주택가격	천원	기타 특기사항		

2. 인출한도설정현황

최초인출한도설정금액	기사용인출금액 합계	인출한도 가능금액	
원	원	선순위상환	원
		기타	원

3. 개별인출신청내용

연번	신청일자	신청금액	용도	지출일자
		원		

4. 반송(거절)내용

014461568093634

[서식21]

개별인출 승인통지서

채권자 : **은행** **지점** 귀중

당 한국주택금융공사가 귀 행을 채권자로 하여 년 월 일자로 보증한 보증번호 에 의하여 기 설정한 인출한도 이내에서 일부(전부)를 대출받고자 귀 행 차주 가 년 월 일자로 개별인출 신청하였음. 이에 당 공사는 동 신청 건에 대하여 승인하였기에 아래와 같이 통지하오니 귀행 차주에게 동 승인내용대로 대출하여 주시기 바람.

1. 당초 보증내용

<table>
<tr><td>보증번호</td><td></td><td>보증금액</td><td></td><td colspan="2">보증기한</td><td></td></tr>
<tr><td>피보증인</td><td colspan="2">주택소유자 :</td><td colspan="4">배우자 :</td></tr>
<tr><td rowspan="2">월지급금</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">대출한도</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">인출
한도</td><td>선순위상환</td><td></td></tr>
<tr><td>기타</td><td></td></tr>
<tr><td>주택소재지</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

2. 개별인출 승인내용

신청일자		**승인금액**	
사용용도		**대출희망일**	
본건 대출취급 후 인출한도 예상 잔액 (본건 신청일 기준)			
특기사항			

3. 기타 유의사항

본「개별인출 승인통지서」에 의한 보증금액은 위 “1” 의 당초 보증 내용의 보증금액에 포함하여 운영하여야 합니다.

20 . . .

한국주택금융공사 **지사**
지사장 (인)

014461568093634

[서식22]

선순위채권 상환 서약서

귀중

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금이용자로서 다음 사항을 확약합니다.

1. “본인은 00은행 00지점으로부터 최초 월지급금을 지급받는 즉시 **본인 소유주택의 선순위채권*을 말소하여 공사가** 1순위 저당권을 확보할 수 있도록 하겠음.
   * 선순위채권이라 함은 저당권, 전세권, 임대차계약을 체결하고 받은 임대보증금, 국세체납등에 의한 압류, 가압류, 가처분 등을 말함

2. 만약 최초 월지급금을 지급받은 즉시 상기 선순위채권을 상환하지 않아 귀 공사가 1순위 저당권을 확보하지 못하는 경우에는 공사의 월지급금의 지급정지 등의 조치에 동의하며 민·형사상의 모든 책임을 본인이 부담하겠음.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

014461568093634

[서식23]

주택연금 조건변경 신청서

한국주택금융공사 귀중

1. 피보증인 및 대상주택

피보증인		주민등록번호		연락처	
담보주택					

2. 보증조건변경 관련채무 및 보증내용

주 채 무 내 용		보 증 내 용	
대 출 과 목		보 증 번 호	
대 출 일 자		보 증 일 자	
대 출 잔 액		보 증 잔 액	
대 출 기 한		보 증 기 한	
		지급방식	

3. 보증조건변경 신청내용

구분		변경전 조건	변경후 조건
보증조건 변경내용			
담보주택 변경시	주소		
	주택가격		(증감여부 체크)
	월지금급		
	개별인출가능액		
조건변경 신청사유			

위와 같이 보증조건을 변경하여 주시기 바랍니다.

20 . . .

피보증인 : 서명 또는 (인)

연대보증인 : 서명 또는 (인)

금융기관 : 은행 부점장 (인)

(금융기관 담당자 : 직위 성명 Tel.)

014461568093634

[서식24]

고객번호		~	결재	팀원	팀장	지사장
변경통지	(인)					

주택연금 조건변경 품의서 I

(20 . . .)

신청인및주택	피보증인		주민등록번호		
	연대보증인		주민등록번호		
	담보주택	소재지			
		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡	설정금액	

관련보증및주채무	관 련 보 증		주 채 무	
	보증번호		대출과목	
	보증금액		대출잔액	
	보증일자		대출일자	
	보증기한		지급방식	
	보증상대처		월지급금	

조건변경	당 초 조 건	변 경 조 건

심사의견	

014461568093634

[서식25]

고객번호		결재	팀원	팀장	지사장
변경통지	(인)				

주택연금 조건변경 품의서 II(이사로 인한 담보주택변경)

(20 . . .)

신청인및주택	피보증인			주민등록번호	
	연대보증인			주민등록번호	
	담보주택	소재지			
		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡	설정금액	
관련보증및주채무	관 련 보 증			주 채 무	
	보증번호			대출과목	
	보증금액			대출잔액	
	보증일자			대출일자	
	보증기한			지급방식	
	보증상대처			월지급금	
이사대상주택	소재지				
	유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡ (주택: ㎡, 주택외: ㎡)
	등기완료	대지등기 (여/부) 건물등기 (여/부)		경과연수	소유권보존등기일 : . . . (년 개월 경과)
	권리침해 및 제한물권 등	소유권 권리침해 (여/부) 제한물권 설정 등 (여/부) 임대(순수월세 제외) (여/부)		재건축 재개발 토지수용등	재건축 진행 (여/부) 재개발 진행 (여/부) 도시·군계획시설 진행 (여/부)
	관리상태	매우양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우부실		방개수	개
주택평가	평가금액(기존)	원		가격시점	년 월 일
	평가금액(이사)	원		가격시점	년 월 일
	평가방법(기존)	인터넷시세 / 공시가격 / 외부감정		감정평가회사	
	평가방법(이사)	인터넷시세 / 공시가격 / 외부감정		감정평가회사	
	담보취득 (예상)	선순위설정액	원	선순위권자	
		설정순위		설정금액	원
		설정자		설정권자	
		금차 설정금액 / 예상보증총액			%
		공사법 제43조의7 제2항에 의한 부기등기 가능여부			여 / 부
	주택평가/담보취득에 대한 검토의견				

조건변경	당 초 조 건	변 경 조 건

심사의견	

014461568093634

[서식25-1]

고객번호		결재	팀원	팀장	지사장
변경통지	(인)				

주택연금 조건변경 품의서III(주택멸실로 인한 담보주택 변경)

(20 . . .)

신청인및주택	피보증인			주민등록번호	
	연대보증인			주민등록번호	
	멸실된 주택	소재지			
		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡	설정금액	
관련보증및주채무	관 련 보 증			주 채 무	
	보증번호			대출과목	
	보증금액			대출잔액	
	보증일자			대출일자	
	보증기한			지급방식	
	보증상대처			월지급금	
신규주택	소재지				
	신축여부	여 / 부		종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡ (주택: ㎡, 주택외: ㎡)
	유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택			
	등기완료	대지등기 (여/부) 건물등기 (여/부)		경과연수	소유권보존등기일 : . . . (년 개월 경과)
	권리침해 및 제한물권 등	소유권 권리침해 (여/부) 제한물권 설정 등 (여/부) 임대(순수월세 제외) (여/부)		재건축 재개발 토지수용등	재건축 진행 (여/부) 재개발 진행 (여/부) 도시·군계획시설 진행 (여/부)
	관리상태	매우양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우부실		방개수	개
주택평가	기존 최초평가액	원		주택가격상승률	%
	기존 평가금액	원		평가일자	년 월 일
	신규 평가금액	원		평가일자	년 월 일
	신규 평가방법	인터넷시세 / 공시가격 / 외부감정		감정평가회사	
	담보취득 (예상)	선순위설정액	원	선순위권자	
		설정순위		설정금액	원
		설정자		설정권자	
		금차 설정금액 / 예상보증총액			%
		공사법 제43조의7 제2항에 의한 부기등기 가능여부			여 / 부
	주택평가/담보취득에 대한 검토의견				

조건변경	당 초 조 건	변 경 조 건

심사의견	

014461568093634

[서식25-2]

고객번호		결재	팀원	팀장	지사장
변경통지	(인)				

주택연금 조건변경 품의서Ⅳ(재건축등으로 인한 담보주택 변경)

(20 . . .)

1.기본 정보

기본정보	피보증인			주민등록번호		
	연대보증인			주민등록번호		
	담보주택	소재지				
		유형		면적	대지 ㎡	건물 ㎡

관련보증 및 주채무	관 련 보 증		주 채 무	
	보증번호		대출과목	
	보증금액		대출잔액	
	보증일자		대출일자	
	보증기한		지급방식	
	보증상대처		월지급금	

2.재건축등 정보

사업구분		재개발 / 재건축 / 리모델링				
환급/추가분담금액	환급금 수령내역			추가분담금 납입내역		
	1	원	년 월 일	1	원	년 월 일
	2	원	년 월 일	2	원	년 월 일
	3	원	년 월 일	3	원	년 월 일
	합계	원	년 월 일	합계	원	년 월 일

신·증축주택	소재지		입주예정일	
	유형	아파트 / 연립 / 다세대 / 단독 / 복합 / 노인복지주택	면적	대지 ㎡ 건물 ㎡
	등기완료	대지등기 (여/부) 건물등기 (여/부)	소유권보존 등기일	. . .
	권리침해 및 제한물권 등	소유권 권리침해 (여/부) 제한물권 설정 등 (여/부) 임대(순수월세 제외) (여/부)	관리상태	매우양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우부실
			방개수	개

주택평가	기존주택가격 (권리가액)	원		신·증축주택가격 (분양금액)	원
	담보취득 (예상)	선순위설정액	원	선순위권자	
		설정순위		설정금액	원
		설정자		설정권자	
		금차 설정금액 / 예상보증총액			%
		공사법 제43조의7 제2항에 의한 부기등기 여부			여 / 부
	주택평가/담보취득에 대한 검토의견				

조건변경	당 초 조 건	변 경 조 건
심사의견		

014461568093634

[서식26] : 조건변경 승인후 채권자에게 송부하는 서류

주택연금 조건변경 통지서

채권금융기관 귀중

우리 공사가 보증한 바 있는 피보증인에 대한 보증조건을 다음과 같이 변경하였기에 알려드립니다.

1. 당초 연금보증 내용

피보증인	성 명		보증내용	번호	
	주민등록번호			일자	
	주 소			기한	
				금액	₩
주 택 소 재 지					

2. 보증조건 변경내용

구 분	당 초 보 증 조 건	변 경 보 증 조 건

20 . . .

한 국 주 택 금 융 공 사

사장 (인)

취급점 : 전화번호 : 담당팀 : 담당자 :
주 소 :

(주) 이 통지서는 기존 대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규 대출의 형식으로 보증부 대출을 취급하는 경우에는 사용할 수 없습니다.

014461568093634

[서식27] 조건변경을 실행하였을때 채권자가 공사에 통지하는 문서

주택연금 조건변경 실행통지서

한국주택금융공사 부.점 앞

1. 피보증인 및 연금보증내용

피보증인	성 명		주민등록번호	
당 초 보 증 내 용	보증일자		보증기한	
	보증번호		보증금액	
	대출과목		월지급금	
	보증조건	“주택담보노후연금보증서 특약 참조”		

2. 연금보증 조건변경 실행내용

조건변경일	
조건변경 사 항	
조건변경근거	20 . . 일자 주택담보노후연금보증 조건변경 통지서에 의함

귀 공사의 주택담보노후연금보증 조건변경 통지서에 의거 위와 같이 조건변경을 실행하였음을 알려드립니다.

20 . . .

채권금융기관 (부)점장 (인)

(담당자: 전화번호 :)

(주) 조건변경 처리당일 통지하실 것

☎ 담당팀 : 담당자 :

014461568093634

[서식27-1]

우대형 전환 신청에 따른 확인서
(주택연금 지급방식 조건변경용)

한국주택금융공사 귀중

기존 담보주택의 표시 :

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금 이용자로서, 우대형 전환(주택연금 지급방식 변경)과 관련하여 보유주택수 제한 및 위반 시 지급조정 등과 관련하여 다음의 사항을 확인합니다.

1. 우대형 주택연금이란 부부기준 1주택(가입당시 주택가격 1.5억원 미만)을 소유하신 어르신에게 일반 주택연금보다 일정금액 증액된 월지급금을 지급해 드리는 제도로서, 우대형 주택연금 이용을 위해 보증기간 동안 부부기준 1주택 요건을 계속하여 유지하여야 합니다.

2. 공사는 위 1의 확인을 위해 매년 귀하(배우자 포함)의 보유주택수 조회를 실시하며, 조회 결과 확인된 담보주택 이외 주택을 일정기간 내 처분하지 않는 경우 월지급금이 90%로 줄어드는 지급조정이 발생할 수 있습니다.

3. 본인은 상기의 사항을 충분히 설명받고 이해하였으며, 상기 사항 위반으로 발생하는 지급조정 등 불이익에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 확인합니다.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

014461568093634

[서식28]

주택연금 담보주택변경용(이사) 서약서

귀중

기존 담보주택의 표시 :

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금이용자로서 다음 사항을 확약합니다.

1. 본인은 기존 담보주택 매도계약 체결 시 본인이 지급받는 부동산 매매대금 중 일정금액(공사가 별도 통보하는 금액, 이하 "공사수령액"이라 함)을 공사명의 은행 계좌 (계좌번호 :)로 지급되도록 하겠음.

2. 본인은 공사가 공사수령액을 활용하여 본인 앞의 연금대출잔액 중 일정금액(공사가 별도 통보하는 금액)을 상환하는 데 동의함.

3. 본인은 신규 주택을 매수하여 공사에게 담보로 제공하겠으며, 공사가 신규주택 매도인에게 공사수령액을 활용하여 매매잔금의 일부를 본인을 대리하여 지급할 수 있으며, 대리행위에 따른 일체의 책임을 본인이 부담하겠음.

4. 본인은 신규주택 매수일이 금융기관 휴무일인 경우에는 직전 영업일까지 공사에 대한 담보제공 및 위 2번의 대출상환을 완료하겠음.

5. 본인이 위의 확약사항을 이행하지 않는 경우에는 귀 공사가 본인과의 보증계약을 종료하고 담보권을 실행하거나 공사수령액으로 본인의 연금대출 잔액을 상환할 수 있으며, 기존 주택 가격 중 상환되지 않은 금액에 대하여는 공사가 채권자에게 보증채무이행 후 본인에게 구상권을 행사하여도 이의를 제기하지 않겠음.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

014461568093634

[서식28-1]

주택연금 담보주택 변경용(주택멸실) 서약서

귀중

기존 담보주택의 표시 :

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금이용자로서 다음 사항을 확약합니다.

1. 본인은 신규주택을 건축/매수하여 공사에게 담보로 제공하고 부기등기 등 공사가 담보취득하는데 필요한 모든 절차에 협조하겠음.

2. 본인은 공사가 신규주택 건축 진행과 관련하여 증빙서류를 요청하거나 현장 확인을 수행할 경우 이에 적극 협조하겠음.

3. 본인은 신규주택의 가격평가액이 낮을 경우 연금대출잔액 중 일정금액(공사가 별도 통보하는 금액)을 상환할 것이며, 신규주택의 가격이 낮을 경우 월지급금이 감소하거나 연금수령이 불가능할 수 있음에 동의함.

4. 본인은 신규주택 매수일이 금융기관 휴무일인 경우에는 직전 영업일까지 공사에 대한 담보제공 및 위 3번의 대출상환을 완료하겠음.

5. 본인이 위의 확약사항을 이행하지 않는 경우에는 귀 공사가 본인과의 보증계약을 종료하고 담보권을 실행할 수 있으며, 기존주택 가격 중 상환되지 않은 금액에 대하여는 공사가 채권자에게 보증채무이행 후 본인에게 구상권을 행사하여도 이의를 제기하지 않겠음.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)
주민등록번호 앞 6자리 :
주 소 :
전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

014461568093634

[서식28-2]

주택연금 담보주택 변경용(재건축등) 서약서

귀중

기존 담보주택의 표시 :

본인은 귀 공사가 보증한 주택연금이용자로서 다음 사항을 확약합니다.

1. 본인은 공사가 담보주택의 재건축 · 재개발 · 리모델링(이하 “재건축등”)등 사업진행과 관련하여 참여사실 확인을 위한 증빙서류 등을 요청할 경우, 이에 적극 협조하는데 동의함.

2. 본인은 재건축등에 참여하여 신 · 증축되는 주택을 공사에게 담보로 제공하고 부기등기 등 공사가 담보취득하는데 필요한 모든 절차에 협조하겠음

3. 본인은 재건축등 사업 참여에 따른 환급금 수령 시 연금대출잔액 중 공사가 별도 통보하는 금액을 상환하는데 동의하며, 환금금 수령 시 연금지급이 일시 중단되어 환급금 수령확인서 및 영수증 등으로 수령사실을 공사에 증빙한 후 상환을 완료한 경우 연금지급이 재개되는 것에 동의함

4. 재건축등 참여 중 본인이 사망하는 경우 연금지급은 정지되며, 재건축등 진행에 따른 배우자 앞으로의 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수가 불가능한 경우, 신 · 증축주택의 완공 후 소유권이전등기가 가능해진 때 지체없이 배우자가 피보증인 변경절차를 통해 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수를 완료한 경우에 연금지급이 재개되는 것에 동의함

5. 본인은 재건축등 참여 중 보증잔액이 기존에 설정한 근저당권 채권최고액의 85%를 초과하는 경우 연금지급이 정지되며, 신 · 증축주택의 소유권이 본인 앞으로 이전등기 된 후 채권최고액 추가설정을 완료한 경우 연금지급이 재개되는 것에 동의함

6. 본인은 신 · 증축주택의 이전고시(또는 소유권 이전등기)가 완료된 경우 이를 공사에 즉시 통보하고 지체없이 부기등기 하는 것에 동의하며, 소유권 이전등기 완료 후 2개월 이내에 공사의 1순위 근저당권 및 부기등기 설정이 완료되는 경우에 담보주택 변경 최종승인이 이루어지며, 그렇지 않은 경우에는 연금지급이 중단되는 것에 동의함

7. 본인은 재건축등 사업기간에도 공사법 및 시행령에 의거하여 담보주택에 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야만 하며, 이에 따라 조합등으로부터 제공되는 이주비대출을 받지 못할 수 있음에 동의함

8. 본인은 재건축등에 참여하여 이주비 마련을 위하여 공사의 전세자금보증을 이용하는 도중 아래 (1) 내지 (4) 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우 이용 중인 전세자금보증 계약이 해지되며 전세자금보증 대출금을 전액 상환하는 것에 동의함
   (1) 주택연금 대출잔액을 전액 상환하여 중도에 주택연금계약을 해지하는 경우
   (2) 재건축등 참여와 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행등 공사요청에 응하지 않는 경우
   (3) 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우
   (4) 재건축등에 참여한 결과로 건설된 신 · 증축주택으로 담보주택 변경이 완료된 경우

9. 본인이 위의 확약사항을 이행하지 않는 경우에는 귀 공사가 본인과의 주택연금 계약을 종료하고 담보권을 실행할 수 있으며, 수령한 환급금 중 상환되지 않은 금액에 대하여는 공사가 채권자에게 보증채무이행 후 본인에게 구상권을 행사하여도 이의를 제기하지 않겠음.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 앞 6자리 :

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

014461568093634

[서식28-3]

주택연금 담보주택 변경(이사) 설명서 및 체크리스트

<담보주택 변경이란?>

담보주택 변경이란 주택연금에 담보로 제공한 주택을 처분하면서 다른 주택을 담보물로 교체하는 것으로, 재건축·재개발 등 이사가 불가피한 경우에도 주택연금을 계속 이용할 수 있도록 고객에게 편의를 제공해 드리는 절차입니다.

1. 담보주택 변경 시 주택가격 평가

담보주택 변경에 따른 공사의 담보가치 증감을 확인하기 위해 예비승인일과 최종승인일을 기준으로 기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격을 각각 평가하며, 최종승인일 기준의 주택가격으로 담보주택 변경이 이뤄집니다. 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 평가합니다. 다만, 재평가 시 이전에 사용한 시세자료가 없는 경우에는 감정평가를 받으셔야 하며 비용은 고객이 부담해야 합니다.

2. 월지급금 변경

기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격 차이에 따라 '동액이사', '증액이사', '감액이사'로 구분하며 경우에 따라 월지급금이 증가 또는 감소할 수 있습니다.

(1) 동액이사 (기존 담보주택 가격 = 신규 담보주택 가격)
두 주택의 담보가치가 동일하기 때문에 월지급금의 변동이 없습니다.

(2) 증액이사 (기존 담보주택 가격 < 신규 담보주택 가격)
신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 높은 경우는 증액이사에 해당합니다. 공사에 담보로 제공하는 가치가 높아졌기 때문에 월지급금이 증가하며 이에 따른 초기보증료를 추가적으로 부과하게 됩니다.

014461568093634

(3) 감액이사 (기존 담보주택 가격 > 신규 담보주택 가격)

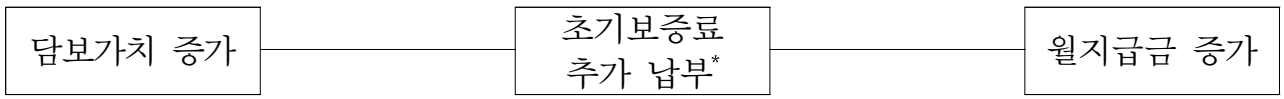
신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 작은 경우는 감액이사에 해당합니다. 감액이사 시에는 담보가치 감소액을 전부 또는 일부 상환하셔야 하나 보증잔액을 초과해서 상환하실 수 없습니다. 따라서 담보가치 손실분을 전부 상환한 경우에는 월지급금이 기존과 동일하나, 일부만 상환하시면 월지급금이 감소됩니다.

[주택의 담보가치 차이로 인한 월지급금 변경 예시]

① 기존 담보주택 가격 = 신규 담보주택 가격인 경우



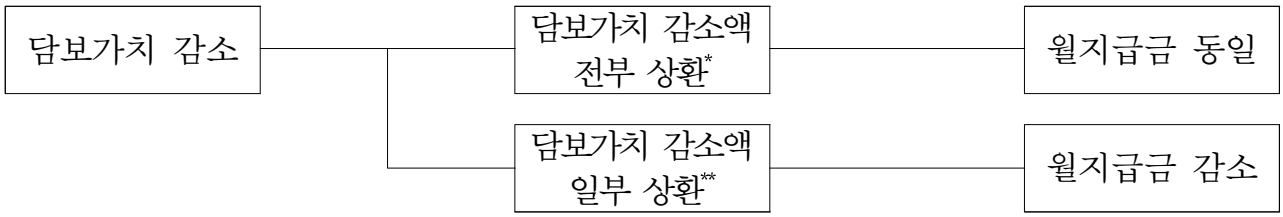
② 기존 담보주택 가격 < 신규 담보주택 가격인 경우



* 담보가치 증가에 대한 초기보증료를 추가로 납부하고 월지급금이 늘어남

** 단, 담보가치 증가액이 100만원 이내인 경우 및 우대지급(혼합)방식 이용자의 경우에는 담보가치가 동일한 것으로 간주

③ 기존 담보주택 가격 > 신규 담보주택가격



* '보증잔액 ≧ 담보가치 감소액'이기 때문에 담보가치 감소액 전액을 상환하고 월지급금은 기존과 동일하게 지급

** '보증잔액 < 담보가치 감소액'인 경우에는 보증잔액을 전액 상환하고 상환되지 않은 담보가치 감소액에 대해 월지급금을 감소시켜 지급
(단, '담보가치 감소액 - 보증잔액'이 100만원 이내인 경우는 담보가치 감소액을 전부 상환한 것으로 간주)

3. 보증잔액 상환

기존 담보주택보다 가격이 낮은 신규 주택으로 이사하게 되면 공사가 취득한 담보가치가 줄어들기 때문에 고객의 보증잔액 상환을 통해 담보가치 감소액을 보전합니다. 이 때 상환해야 하는 금액은 보증잔액과 담보가치 감소액 중 적은 금액이며, 담보가치 감소액이 보증잔액보다 큰 경우에는 월지급금을 감소시키는 방법으로 공사의 담보가치 손실액을 보전합니다.

014461568093634

4. 공사수령액

공사는 담보주택 변경 중 현금사고와 신규 주택에 대한 담보취득이 되지 않는 경우를 대비하여 기존 담보주택 매수인으로부터 보증잔액과 기존 주택가격의 90% 중 적은 금액을 수령합니다. 공사가 수령한 금액은 보증잔액 상환, 신규 담보주택의 잔금지급 등의 용도로 사용하고 남은 금액이 있는 경우에는 고객에게 돌려드립니다.

[공사수령액 계산 방법]

공사수령액 = Min[보증잔액, 기존 담보주택 가격의 90%], (백만원 미만 절상)

<동액이사/증액이사/감액이사에 따른 공사 수령액의 사용용도>

담보주택 변경 유형 구분		공사수령액의 사용용도
동액이사		신규주택 잔금 지급
증액이사		
감액이사	보증잔액 ≧ 담보가치 감소액	보증잔액 상환 및 신규주택 잔금 지급
	보증잔액 < 담보가치 감소액	보증잔액 상환

5. 주택 매매계약서 작성 시 유의사항

① 주택 매매계약서에는 아래의 문구가 포함되어야 합니다.

[기존 담보주택 매매계약서에 포함되어야 하는 문구]

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

[신규 담보주택 매매계약서에 포함되어야 하는 문구]

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

② 기존 담보주택과 신규 담보주택의 잔금지급일은 동일해야 합니다. 이는 두 주택의 매매계약 상 잔금지급일이 다를 경우 고객이 공사가 담보로 취득한 주택의 소유권을 상실하는 기간이 생길 수 있기 때문입니다.

③ 공사와 사전 협의 없이 먼저 매매계약을 체결하고 담보주택 변경 절차를 진행할 경우에는 공사에서 매매계약서의 수정을 요청할 수 있습니다.

014461568093634

6. 담보주택 변경이 불가능한 경우

현재 지급받는 월지급금이 담보주택 변경(감액이사)으로 인한 월지급금 감소분보다 적은 경우에는 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 지급이 개시되기 전의 사전가입방식 주택연금 이용 고객 및 확정기간방식 주택연금 이용 고객은 월지급금이 감소하는 담보주택 변경이 불가능합니다.

[담보주택 변경이 불가능한 경우 예시]

보증잔액이 적은 고객이 감액이사로 인해 현저한 수준으로 월지급금이 감소하는 경우 및 사전가입방식 또는 확정기간방식 고객의 경우 등에서 제한적으로 발생 가능

① 현재 월지급금이 환급금 수령으로 인한 월지급금 감소액보다 작은 경우

☞ 변경 후 월지급금이 음의 값이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△50,000원**
현재 월지급금	100,000원
감액이사로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

② 월지급금 지급개시 이전의 사전가입방식 주택연금 가입자

☞ 지급개시 이전의 월지급금은 0원이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△150,000원**
현재 월지급금	0원
감액이사로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

③ 확정기간방식 주택연금 이용 가입자

☞ 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**100,000원**
현재 월지급금	250,000원
감액이사로 인한 월지급금 감소분	△150,000원
담보주택 변경 후 월지급금 합계(지급기간 종료 후)	**△150,000원**
월지급금 지급기간 이후 월지급금	0원
감액이사로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

014461568093634

7. 예비승인 및 최종승인

담보주택 변경에는 두 번의 승인절차가 진행됩니다.

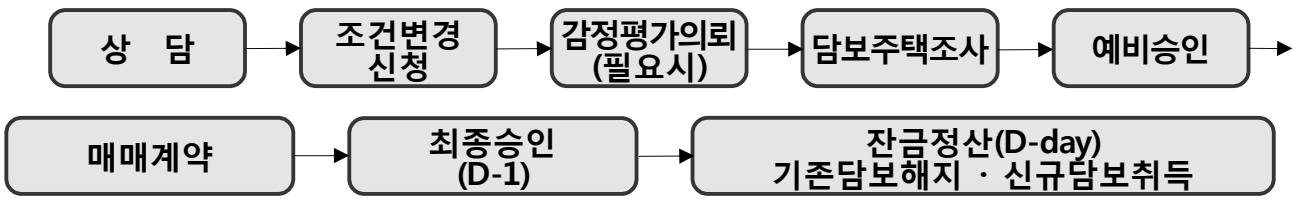
① 예비승인은 담보주택 변경으로 인해 달라지는 조건을 미리 확인하는 단계로 고객의 담보주택 변경 결정을 돕기 위한 절차입니다. 따라서 예비승인 결과를 확인한 후에 충분히 고려하시고 주택 매매계약서를 작성하실 것을 권해드립니다.

② 최종승인은 주택 잔금지급일의 1영업일 전에 이뤄지며 담보주택 변경으로 인해 달라지는 조건이 최종적으로 확정됩니다. 따라서 예비승인과 최종승인의 결과는 차이가 있을 수 있으며 최종적으로는 최종승인일을 기준으로 모든 변경조건이 확정됩니다.

8. 담보주택 변경 절차 및 필요서류 안내

담보주택 변경은 기존 담보주택과 신규 담보주택의 매매계약, 근저당권 해지 및 설정 등 복잡한 절차를 거쳐야 완료되므로 공사에 담보주택 변경 의사를 통지한 후 약 1개월 정도가 소요될 것으로 예상됩니다. 단, 정확한 처리 소요일은 해당 지사등의 사정 등에 따라 달라질 수 있습니다.

<주택연금 담보주택 변경 절차 및 필요서류>



* 상기 절차는 진행상황에 따라 순서가 변경될 수 있습니다.

제출시기	서류목록	발급장소	비고
신청시	주택연금 보증변경 신청서	공사 지사등 공사 홈페이지	
예비승인 ~ 최종승인	매매계약서 사본 각 1부	공인중개사무소	
	주민등록등본	주민센터	
	전입세대열람(신규주택)	주민센터	
근저당 설정시	인감증명서 2부	주민센터	
	등기권리증 원본(신규주택)		근저당설정등기 사용 후 반환

* 지사등 방문시 본인확인을 위하여 신분증 지참

014461568093634

<추가 설명사항>

014461568093634

주택연금 담보주택 변경 설명 체크리스트

예비승인 시 설명내용	설명서
담보주택 변경 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○기존 주택가격 : 원 ○신규 주택가격 : 원	1번
담보주택 변경에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	2번
보증잔액 상환 의무 및 공사수령액 발생에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원 ○공사수령액 : 원 ○반환예정금액 : 원	3,4번
주택 매매계약서 작성 시 유의사항	5번
담보주택 변경이 불가능한 경우의 해당 여부	6번
예비승인 및 최종승인에 관한 사항	7번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

최종승인 시 설명내용	설명서
담보주택 변경 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○기존 주택가격 : 원 ○신규 주택가격 : 원	1번
담보주택 변경에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	2번
보증잔액 상환 의무 및 공사수령액 발생에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원 ○공사수령액 : 원 ○반환예정금액 : 원	3,4번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 한 사람 : 소속 성명 (서명 또는 인)

위 설명을 한 장소 :

014461568093634

[서식28-4]

주택연금 담보주택 변경(주택멸실) 설명서 및 체크리스트

<주택멸실로 인한 담보주택 변경이란?>

주택멸실로 인한 담보주택 변경이란 주택연금에 담보로 제공한 주택이 재난 등으로 멸실된 경우 멸실된 주택의 토지에 주택을 신축하거나 다른 주택의 소유권을 취득하여 담보물을 교체하는 것으로, 다른 주택으로 이주하더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있도록 고객에게 편의를 제공해 드리는 절차입니다.

1. 담보주택 변경 시 주택가격 평가

담보주택 변경에 따른 공사의 담보가치 증감을 확인하기 위해 멸실된 기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격을 각각 평가합니다.

(1) 멸실된 기존 담보주택의 가격 평가방법

가입 당시 주택가격에 보증신청일*이 속하는 월부터 담보주택 변경 승인일이 속하는 월의 직전 월까지의 한국감정원 지역별·주택유형별 매매가격지수의 상승률을 곱한 금액으로 평가합니다. 이는 멸실되어 기존 방법으로는 가격평가가 불가능한 주택에 대해서도 담보주택 변경을 허용하기 위함입니다.

* 가입 시 감정평가한 경우에는 감정평가일

[멸실된 기존 담보주택 가격평가 예시]

- 보증신청일 : 2016년 2월 26일 - 감정평가일 : 2016년 3월 3일
- 멸실된 담보주택 : 충청북도 소재 단독주택, 가격평가액 3억원
- 담보주택 변경 승인일 : 2019년 5월 20일
- 2016년 3월 한국감정원 매매가격지수(충북, 단독주택) : 97.2
- 2019년 4월 한국감정원 매매가격지수(충북, 단독주택) : 103.7

☞ 주택가격 평가액 $= 3억원 \times \frac{103.7}{97.2} = 320,061,718원$

(2) 신규 담보주택의 가격 평가방법

신규 담보주택의 가격은 아래의 순서에 따라 결정됩니다.

①한국감정원의 인터넷시세 → ②국민은행의 인터넷시세 → ③국토교통부 주택공시가격 → ④공사와 협약을 체결한 감정평가기관의 최근 6개월 이내의 감정평가가격(감정평가비용은 신청인이 부담). 다만, 신청인이 요구하는 경우에는 ④를 우선 적용할 수 있습니다.

014461568093634

2. 월지급금 변경

기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격 차이에 따라 '동액이사', '증액이사', '감액이사'로 구분하며 경우에 따라 월지급금이 증가 또는 감소할 수 있습니다.

(1) 동액이사 (기존 담보주택 가격 = 신규 담보주택 가격)
두 주택의 담보가치가 동일하기 때문에 월지급금의 변동이 없습니다.

(2) 증액이사 (기존 담보주택 가격 < 신규 담보주택 가격)
신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 높은 경우는 증액이사에 해당합니다. 공사에 담보로 제공하는 가치가 높아졌기 때문에 월지급금이 증가하며 이에 따른 초기보증료를 추가적으로 부과하게 됩니다.

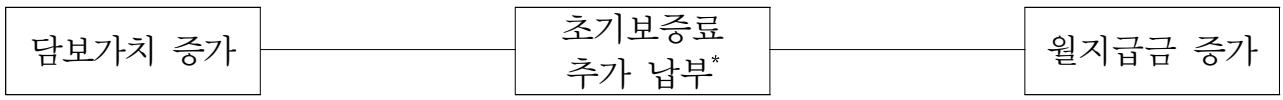
(3) 감액이사 (기존 담보주택 가격 > 신규 담보주택 가격)
신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 작은 경우는 감액이사에 해당합니다. 감액이사 시에는 담보가치 감소액을 전부 또는 일부 상환하셔야 하나 보증잔액을 초과해서 상환하실 수 없습니다. 따라서 담보가치 손실분을 전부 상환한 경우에는 월지급금이 기존과 동일하나, 일부만 상환하시면 월지급금이 감소됩니다.

[주택의 담보가치 차이로 인한 월지급금 변경 예시]

① 기존 담보주택 가격 = 신규 담보주택 가격인 경우

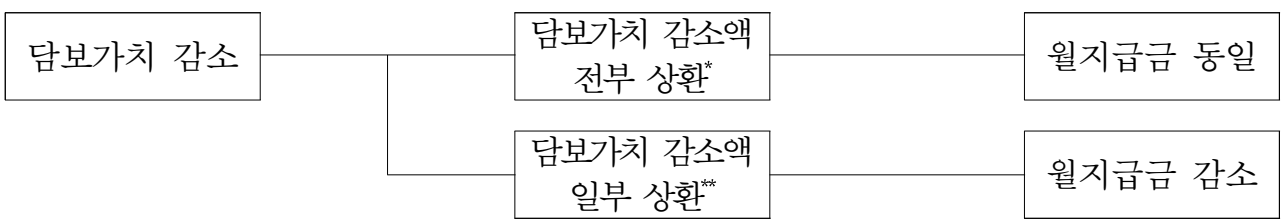


② 기존 담보주택 가격 < 신규 담보주택 가격인 경우



* 담보가치 증가에 대한 초기보증료를 추가로 납부하고 월지급금이 늘어남
** 단, 담보가치 증가액이 100만원 이내인 경우 및 우대지급(혼합)방식 이용자의 경우에는 담보가치가 동일한 것으로 간주

③ 기존 담보주택 가격 > 신규 담보주택 가격



014461568093634

* '보증잔액 ≧ 담보가치 감소액'이기 때문에 담보가치 감소액 전액을 상환하고 월지급금은 기존과 동일하게 지급

** '보증잔액 < 담보가치 감소액'인 경우에는 보증잔액을 전액 상환하고 상환되지 않은 담보가치 감소액에 대해 월지급금을 감소시켜 지급
(단, '담보가치 감소액 - 보증잔액'이 100만원 이내인 경우는 담보가치 감소액을 전부 상환한 것으로 간주)

3. 보증잔액 상환

신축주택 또는 새로 이사한 주택의 가격이 기존 담보주택보다 낮은 경우 공사가 취득한 담보가치가 줄어들기 때문에 고객의 보증잔액 상환을 통해 담보가치 감소액을 보전합니다. 이 때 상환해야 하는 금액은 보증잔액과 담보가치 감소액 중 적은 금액이며, 담보가치 감소액이 보증잔액보다 큰 경우에는 월지급금을 감소시키는 방법으로 공사의 담보가치 손실액을 보전합니다.

4. 다른 주택으로 이사할 경우 주택 매매계약서 작성 시 유의사항

① 기존 주택의 토지를 처분할 경우 토지의 잔금지급일은 신규 담보주택의 잔금지급일과 같거나 그 후가 되어야 합니다. 이는 토지의 잔금지급일이 신규 담보주택의 잔금지급일보다 빠를 경우 고객이 공사가 담보로 취득한 부동산의 소유권을 상실하는 기간이 생길 수 있기 때문입니다.

② 공사와 사전 협의 없이 먼저 매매계약을 체결하고 담보주택 변경 절차를 진행할 경우에는 공사에서 매매계약서의 수정을 요청할 수 있습니다.

5. 담보주택 변경이 불가능한 경우

현재 지급받는 월지급금이 담보주택 변경(감액이사)으로 인한 월지급금 감소분보다 적은 경우에는 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 지급이 개시되기 전의 사전가입방식 주택연금 이용 고객 및 확정기간방식 주택연금 이용 고객은 월지급금이 감소하는 담보주택 변경이 불가능합니다.

[담보주택 변경이 불가능한 경우 예시]
보증잔액이 적은 고객이 담보가치 감소로 인해 현저한 수준으로 월지급금이 감소

014461568093634

하는 경우 및 사전가입방식 또는 확정기간방식 고객의 경우 등에서 제한적으로 발생 가능

① 현재 월지급금이 담보가치 감소로 인한 월지급금 감소액보다 작은 경우

☞ 변경 후 월지급금이 음의 값이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△50,000원**
현재 월지급금	100,000원
담보가치 감소로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

② 월지급금 지급개시 이전의 사전가입방식 주택연금 가입자

☞ 지급개시 이전의 월지급금은 0원이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△150,000원**
현재 월지급금	0원
담보가치 감소로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

③ 확정기간방식 주택연금 이용 가입자

☞ 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**100,000원**
현재 월지급금	250,000원
담보가치 감소로 인한 월지급금 감소분	△150,000원
담보주택 변경 후 월지급금 합계(지급기간 종료 후)	**△150,000원**
월지급금 지급기간 이후 월지급금	0원
담보가치 감소로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

6. 예비승인 및 최종승인

(1) 다른 주택의 소유권을 취득하여 **이사**하는 경우

담보주택 변경에는 두 번의 승인절차가 진행됩니다.

① 예비승인은 담보주택 변경으로 인해 달라지는 조건을 미리 확인하는 단계로 고객의 담보주택 변경 결정을 돕기 위한 절차입니다. 따라서 예비승인 결과를 확인한 후에 충분히 고려하시고 주택 매매계약서를 작성하실 것을 권해드립니다.

② 최종승인은 주택 잔금지급일의 1영업일 전에 이뤄지며 담보주택 변경으로 인해 달라지는 조건이 최종적으로 확정됩니다. 따라서 예비승인과 최종승인의 결과는 차이가 있을 수 있으며 최종적으로는 최종승인일을 기준으로 모든 변경조건이 확정됩니다.

(2) 멸실된 주택의 토지에 주택을 **신축**하는 경우

014461568093634

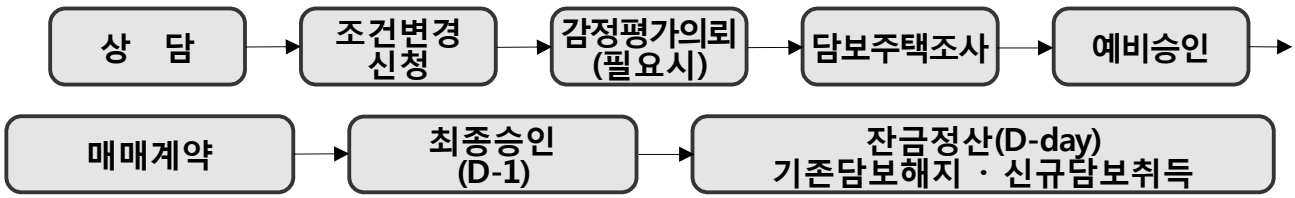
주택을 신축하는 경우에는 별도의 예비승인 없이 최종승인만 진행되며, 최종승인은 신규 주택의 소유권 보존등기가 완료된 후 이뤄집니다.

7. 담보주택 변경 절차 및 필요서류 안내

(1) 다른 주택의 소유권을 취득하여 **이사**하는 경우

담보주택 변경은 기존 담보토지와 신규 담보주택의 매매계약, 근저당권 해지 및 설정 등 복잡한 절차를 거쳐야 완료되므로 공사에 담보주택 변경 의사를 통지한 후 약 1개월 정도가 소요될 것으로 예상됩니다. 단, 정확한 처리 소요일은 해당 지사등의 사정에 따라 달라질 수 있습니다.

<다른 주택으로 이사 시 담보주택 변경 절차 및 필요서류>



* 상기 절차는 진행상황에 따라 순서가 변경될 수 있습니다.

제출시기	서류목록	발급장소	비고
신청시	주택연금 보증변경 신청서	공사 지사등 공사 홈페이지	
예비승인 ~ 최종승인	매매계약서 사본 각 1부	공인중개사무소	
	주민등록등본	주민센터	
	전입세대열람(신규주택)	주민센터	
근저당 설정시	인감증명서 2부	주민센터	
	등기권리증 원본(신규주택)		근저당설정등기 사용 후 반환

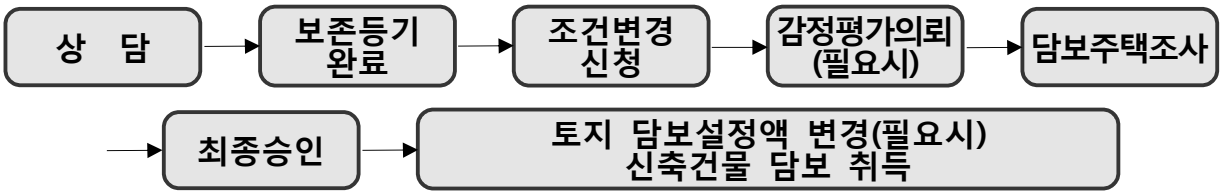
* 지사등 방문시 본인확인을 위하여 신분증 지참

(2) 멸실된 주택의 토지에 주택을 **신축**하는 경우

주택을 신축하는 경우 신규 주택의 보존등기가 이루어진 뒤에 가격평가가 가능하므로 보존등기 완료를 전후하여 공사에서 상담 받으신 후 담보주택 변경 절차를 진행할 수 있습니다.

<주택 신축 시 담보주택 변경 절차 및 필요서류>

014461568093634



* 상기 절차는 진행상황에 따라 순서가 변경될 수 있습니다.

제출시기	서류목록	발급장소	비고
신청시	주택연금 조건변경 신청서	공사 지사등 공사 홈페이지	
	주민등록등본	주민센터	
	전입세대열람(신규주택)	주민센터	
근저당 설정시	인감증명서 2부	주민센터	
	등기권리증 원본 (기존토지 및 신규주택)		근저당설정 및 변경등기 후 반환

* 지사등 방문시 본인확인을 위하여 신분증 지참

014461568093634

<추가 설명사항>

014461568093634

주택연금 담보주택 변경 설명 체크리스트 (멸실 후 이사 시)

예비승인 시 설명내용	설명서
담보주택 변경 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○기존 주택가격 원 ○신규 주택가격 : 원	1번
담보주택 변경에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	2번
보증잔액 상환 의무에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원	3번
주택 매매계약서 작성 시 유의사항	4번
담보주택 변경이 불가능한 경우의 해당 여부	5번
예비승인 및 최종승인에 관한 사항	6번
절차 및 필요서류 안내	7번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

최종승인 시 설명내용	설명서
담보주택 변경 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○기존 주택가격 원 ○신규 주택가격 : 원	1번
담보주택 변경에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	2번
보증잔액 상환 의무에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원	3번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 한 사람 : 소속 성명 (서명 또는 인)

위 설명을 한 장소 :

014461568093634

주택연금 담보주택 변경 설명 체크리스트 (멸실 후 신축 시)

최종승인 시 설명내용	설명서
담보주택 변경 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○기존 주택가격 원 ○신규 주택가격 : 원	1번
담보주택 변경에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	2번
보증잔액 상환 의무에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원	3번
담보주택 변경이 불가능한 경우의 해당 여부	5번
최종승인에 관한 사항	6번
절차 및 필요서류 안내	7번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 한 사람 : 소속 성명 (서명 또는 인)

위 설명을 한 장소 :

014461568093634

[서식28-5]

주택연금 담보주택 변경(재건축등) 설명서 및 체크리스트

<재건축등*에 따른 담보주택 변경이란?>

재건축등에 따른 담보주택 변경이란 주택연금에 담보로 제공한 주택이 재건축등이 추진되어 그 사업기간동안 주택이 멸실되고 다른 주택으로 이주하더라도 연금지급의 중단 없이 주택연금을 계속 이용할 수 있도록 고객에게 편의를 제공해 드리는 절차입니다.

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

1. 담보주택 재건축등 진행 시 공사 통지

주택연금 가입 시 담보로 제공한 담보주택이 재건축등 사업 대상주택으로 지정되어 재건축등 사업에 참여하는 경우 사업진행과 관련된 기초 정보(조합설립, 시공사, 사업시행인가, 관리처분계획인가, 추가분담금 납부 또는 환급금 수령, 이주, 철거, 준공, 입주, 이전고시, 소유권이전등기 완료일 등)를 공사 요청에 따라 알려주셔야 합니다.

[유의사항]

주택연금 이용 중 재건축등 사업 참여에 따라 담보주택이 멸실되더라도 주택연금계약을 유지하여 지속적인 연금수령이 가능하나, 사업참여 이후 분양신청을 철회하거나, 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외되거나, 제3자에게 입주권을 매도하는 등 더 이상 재건축등에 참여하지 않는 경우는 주택연금계약이 종료되어 주택연금대출금 전액을 상환하셔야 합니다.

2. 담보주택 재건축등 진행 시 이주비대출 보증 지원

주택연금 이용 중 재건축등 사업에 참여하는 경우 재건축등 사업기간에도 공사법 및 시행령에 의거하여 담보주택에 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야 합니다. 따라서 조합등으로부터 제공되는 이주비대출을 받지 못하실 수 있으며, 이 경우 공사의 전세자금보증 상품을 이용하여 이주비대출을 지원받으실 수 있습니다. 다만, 전세자금보증을 이용하는 도중 아래 (1) 내지 (4) 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 공사의 전세자금보증 계약이 해지되어 전세자금보증 대출금을 전액 상환하셔야 합니다.

014461568093634

(1) 주택연금 대출잔액을 전액 상환하여 중도에 주택연금계약을 해지하는 경우

(2) 재건축등 참여와 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 공사가 요청했음에도 이에 응하지 않는 경우

(3) 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우

(4) 재건축등에 참여한 결과로 건설된 신·증축주택으로 담보주택 변경이 완료된 경우

이와 관련된 상세절차 및 내용은 관할 지사등에 문의하시기 바랍니다.

3. 담보주택 변경(재건축등) 시 주택가격 평가

담보주택 변경(재건축등)에 따른 공사의 담보가치 증감은 재건축등에 참여하여 건설된 주택(이하 "신·증축주택")에 입주하기 위해 납부하여야 하는 추가분담금 또는 수령하게 되는 환급금을 기준으로 판단합니다.

추가분담금을 납부하는 경우에는 그 추가분담금만큼 담보주택가격이 증가한 것으로 보고, 환급금을 수령하는 경우에는 그 환급금만큼 담보주택가격이 감소한 것으로 봅니다. 단, 추가분담금 납부 또는 환급금 수령이 없는 경우에는 담보주택가격의 증감이 없는 것으로 봅니다.

4. 담보주택 변경(재건축등)에 따른 월지급금 변경

추가분담금 납부 또는 환급금 수령여부에 따라 '담보가치 동일', '담보가치 증가', '담보가치 하락'으로 구분하며 경우에 따라 월지급금이 증가 또는 감소할 수 있습니다.

(1) 담보가치 동일 (추가분담금 납부 또는 환급금 수령이 없는 경우)
담보가치에 변동이 없기 때문에 월지급금의 변동이 없습니다.

(2) 담보가치 증가 (추가분담금을 납부하는 경우)
신·증축주택의 가치가 기존주택보다 추가분담금만큼 높아졌기 때문에 월지급금이 증가하며 이에 따른 초기보증료를 추가적으로 부과하게 됩니다.

014461568093634

(3) 담보가치 감소 (환급금을 수령하는 경우)

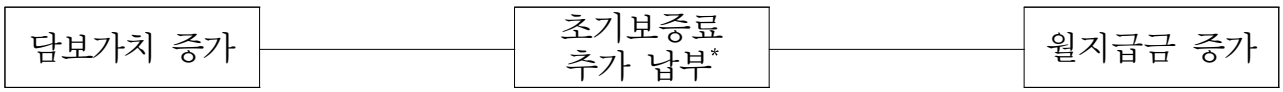
신·증축주택의 가치가 기존 담보주택보다 환급금만큼 작아졌기 때문에 담보가치 감소액(환급금)의 전부 또는 일부를 상환하셔야 하나 보증잔액을 초과해서 상환하실 수 없습니다. 따라서 담보가치 감소액(환급금)을 모두 보증잔액 상환에 사용한 경우에는 월지급금이 기존과 동일하나, 담보가치 감소액(환급금)의 일부만을 보증잔액 상환에 사용하신 경우에는 월지급금이 감소됩니다.

[주택의 담보가치 차이로 인한 월지급금 변경 예시]

① 담보가치 동일(추가분담금 납부 또는 환급금 수령이 없는 경우)



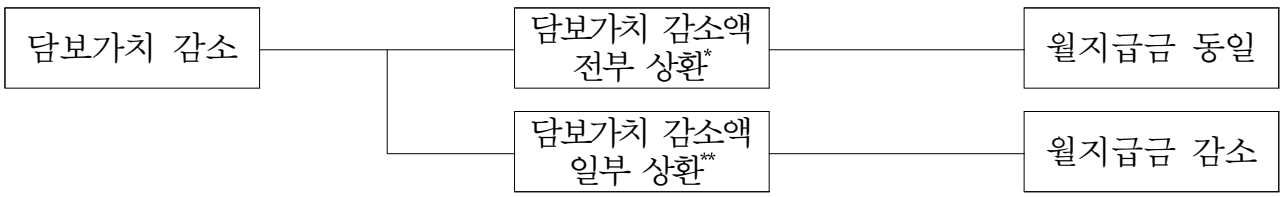
② 담보가치 증가(추가분담금을 납부하는 경우)



* 담보가치 증가에 대한 초기보증료를 추가로 납부하고 월지급금이 늘어남

** 단, 담보가치 증가액이 100만원 이내인 경우 및 우대지급(혼합)방식 이용자의 경우에는 담보가치가 동일한 것으로 간주

③ 담보가치 감소(환급금을 수령하는 경우)



* '보증잔액 ≧ 담보가치 감소액'이기 때문에 담보가치 감소액 전액을 상환하고 월지급금은 기존과 동일하게 지급

** '보증잔액 < 담보가치 감소액'인 경우에는 보증잔액을 전액 상환하고 상환되지 않은 담보가치 감소액(잔여 환급금)에 대해 월지급금을 감소시켜 지급
(단, '담보가치 감소액 - 보증잔액'이 100만원 이내인 경우는 담보가치 감소액을 전부 상환한 것으로 간주)

014461568093634

5. 보증잔액 상환

재건축등으로 건설되는 신·증축주택에 입주하기 위하여 환급금을 수령하게 되면 공사가 취득한 담보가치가 줄어들기 때문에 고객의 보증잔액 상환을 통해 담보가치 감소액을 보전합니다. 이 때 상환해야 하는 금액은 보증잔액과 담보가치 감소액 중 적은 금액이며, 담보가치 감소액이 보증잔액보다 큰 경우에는 월지급금을 감소시키는 방법으로 공사의 담보가치 손실액을 보전합니다.

[보증잔액 상환 예시 : 환급금 분할수령 시]

구분	환급금 수령 (1회)	환급금 수령 (2회)	환급금 수령 (3회)
환급금 수령금액 (A)	100	100	100
상환 전 보증잔액 (B)	250	150	50
상환금액* (C)	**100**	**100**	**50**
상환 후 보증잔액 (D=B-C)	150	50	0
월지급금 감소	미감소	미감소	**감소****

* 환급금 수령금액과 보증잔액 중 적은 금액 상환

** 환급금 수령금액이 보증잔액을 초과하는 경우, 초과금액을 주택가격으로 보아 계산한 월지급금 만큼 차감 적용

6. 담보주택 변경(재건축등)이 불가능한 경우

현재 지급받는 월지급금이 위의 환급금 수령으로 인한 월지급금 감소분보다 적은 경우에는 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 지급이 개시되기 전의 사전가입방식 주택연금 이용 고객 및 확정기간방식 주택연금 이용 고객은 환급금 수령으로 인해 월지급금이 감소하는 담보주택 변경이 불가능합니다.

014461568093634

[담보주택 변경이 불가능한 경우 예시]

보증잔액이 적은 고객이 환급금 수령으로 인해 현저한 수준으로 월지급금이 감소하는 경우 및 사전가입방식 또는 확정기간방식 고객의 경우 등에서 제한적으로 발생 가능

① 현재 월지급금이 환급금 수령으로 인한 월지급금 감소액보다 작은 경우

☞ 변경 후 월지급금이 음의 값이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△50,000원**
현재 월지급금	100,000원
환급금 수령으로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

② 월지급금 지급개시 이전의 사전가입방식 주택연금 가입자

☞ 지급개시 이전의 월지급금은 0원이므로 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**△150,000원**
현재 월지급금	0원
환급금 수령으로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

③ 확정기간방식 주택연금 이용 가입자

☞ 월지급금이 감소하는 담보주택 변경 불가

담보주택 변경 후 월지급금 합계(현재)	**100,000원**
현재 월지급금	250,000원
환급금 수령으로 인한 월지급금 감소분	△150,000원
담보주택 변경 후 월지급금 합계(지급기간 종료 후)	**△150,000원**
월지급금 지급기간 이후 월지급금	0원
환급금 수령으로 인한 월지급금 감소분	△150,000원

7. 담보주택 변경(재건축등) 승인

공사에게 담보주택 변경(재건축등)을 요청하는 시기는 환급금을 수령하거나 신·증축주택에 입주하는 때이며, 공사가 이를 승인하는 시기는 환급금 수령 후 최초 월지급금 지급일 이전 또는 신·증축주택의 소유권이 피보증인에게 이전등기가 완료된 후 최초 월지급금 지급일 이전까지이며 신·증축주택으로 담보주택이 변경됨에 따라 달라지는 조건이 확정됩니다. 특히, 환급금을 분할해서 수령하는 경우에는 매 수령 시 조건변경을 하고, 최종 환급금 수령 또는 추가분담금 납부 사실을 공사가 확인한 후 신·증축주택의 소유권이전등기 및 공사의 1순위 근저당권(부기등기 포함) 설정등기 완료 시 모든 변경조건이 최종 확정·승인됩니다.

014461568093634

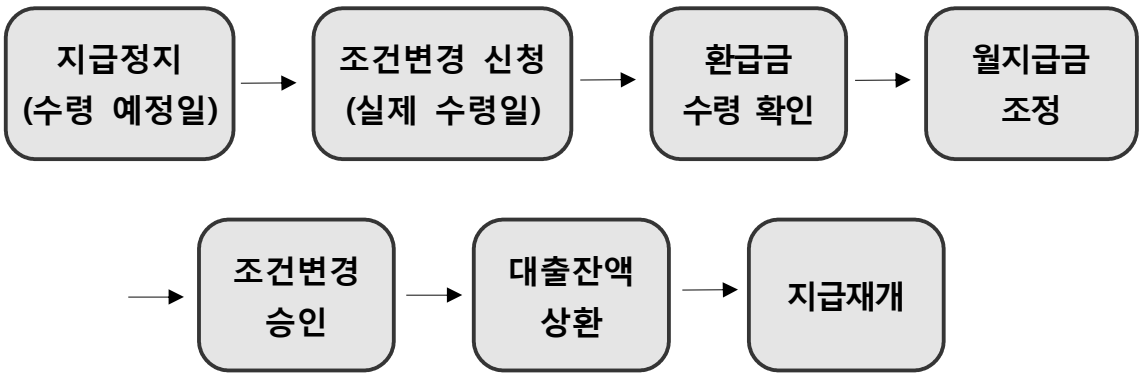
8. 담보주택 변경(재건축등) 절차 및 필요서류 안내

재건축등 참여로 인한 신·증축주택으로의 담보주택 변경은 장기간의 사업기간, 추가분담금 납부 또는 환급금 수령에 따른 월지급금 등 조정, 근저당권의 이전 등 복잡한 절차를 거쳐야 완료되므로 원활한 업무진행을 위하여 공사에 재건축등 추진단계를 지속적으로 알려주셔야 합니다.

환급금 수령에 따른 월지급금 조정은 환급금 수령 후 최초 월지급금 지급일 전까지 조건변경 처리가 이루어지며, 신·증축주택으로의 입주에 따른 담보주택 변경은 본인 앞으로 신·증축주택의 소유권 이전등기가 완료되고 공사의 1순위 근저당권(부기등기 포함) 설정이 완료되는 시점에 이루어집니다.

신·증축주택으로 입주 한 후 이전고시(또는 소유권 이전등기 완료) 시기까지의 소요기간은 재건축등 사업진행 상황에 따라 다소 차이가 나므로 사업진행 상황(입주일, 준공인가일, 이전고시일, 소유권 이전등기 완료일 등)을 해당 지사등에 알려주셔서 원활한 담보주택 변경(재건축등) 절차가 이루어질 수 있도록 협조해주시기 바랍니다.

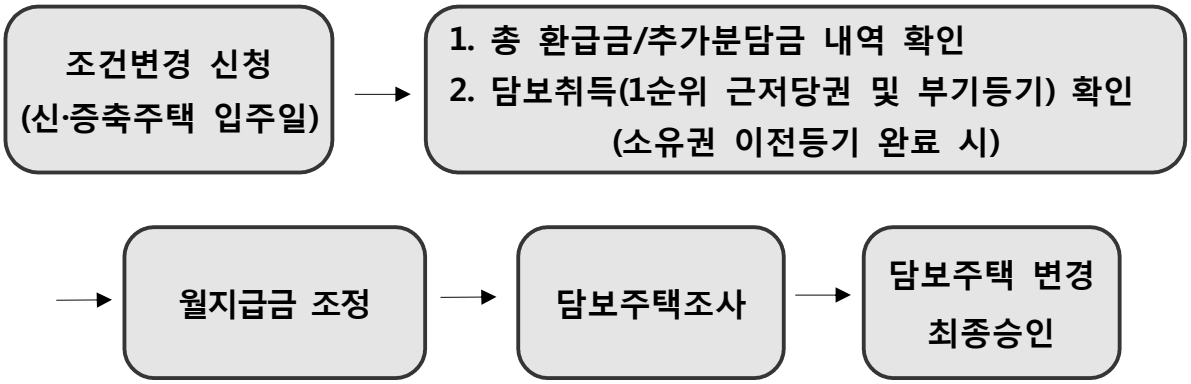
<주택연금 담보주택 변경 절차 : 환급금 수령에 따른 월지급금 조정>



* 환급금을 분할 수령하는 경우 환급금 수령 시마다 상기의 조건변경절차 진행

014461568093634

<주택연금 담보주택 변경 절차 : 신·증축주택으로의 입주에 따른 담보주택 변경>



* 상기 절차는 진행상황에 따라 순서가 변경될 수 있습니다.

** 신·증축주택의 소유권이 본인에게 이전등기가 완료 된 후 2개월 이내에 공사의 1순위 근저당권 및 부기등기 설정이 완료되지 않는 경우 연금지급이 중단됩니다.

<주택연금 담보주택 변경(재건축등) 필요서류>

제출시기	서류목록	발급장소
재건축등 참여 시	조합원 증명서 사업시행인가서 사본 관리처분계획인가서 사본	시행사 또는 시공사
신청시	주택연금 보증변경 신청서	공사 지사등 공사 홈페이지
환급금 수령시	환급금 수령 확인서 등	시행사 또는 시공사
입주 및 담보주택 변경 시	분양계약서 사본 추가분담금 납부영수증	시행사 또는 시공사
	준공인가증 사본 이전고시문 사본 사용검사 필증 사본 소유권 이전등기 접수증	시행사 또는 시공사
	주민등록등본 전입세대열람(신·증축주택)	주민센터

* 지사등 방문시 본인확인을 위하여 신분증 지참

<추가 설명사항>

014461568093634

주택연금 담보주택 변경(재건축등) 설명 체크리스트

설명내용	설명서
담보주택 재건축등 진행 시 공사 통지에 관한 사항	1번
담보주택 재건축등 진행 시 이주비대출 보증 지원에 관한 사항	2번
담보주택 변경(재건축등) 시 주택가격 평가에 관한 사항 ○추가분담금 납부액 : 원 ○환급금 수령액 : 원	3번
담보주택 변경(재건축등) 에 따른 월지급금 변경에 관한 사항 ○이전 월지급금 : 원 ○이후 월지급금 : 원 ○추가 초기보증료 : 원	4번
보증잔액 상환 의무에 관한 사항 ○의무 상환금액 : 원	5번
담보주택 변경(재건축등)이 불가능한 경우 안내	6번
담보주택 변경(재건축등) 승인에 관한 사항	7번
담보주택 변경(재건축등) 절차 및 필요서류 안내	8번

20 . . .

위 설명을 받은 사람 : 피보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 연대보증인 (서명 또는 인)

위 설명을 한 사람 : 소속 성명 (서명 또는 인)

위 설명을 한 장소 :

014461568093634

[서식29]

주택연금 담보주택변경 예비승인 통지서

귀중(귀하)

우리 공사가 보증한 바 있는 피보증인에 대한 보증조건을 다음과 같이 변경하는 것을 예비승인하였기에 알려드립니다.

1. 당초 연금보증 내용

피보증인	성 명		보증내용	번호	
	주민등록번호			일자	
	주 소			기한	
				금액	₩
주 택 소 재 지					

2. 보증조건변경 승인사항

(단위 : 원)

보증조건	변 경 전 조 건	변 경 후 조 건
주 소		
월지급금		
개별인출 가능액		

3. 기타사항

(단위 : 원)

구 분	금 액
기존주택 매매대금 중 공사가 수령할 금액 (A)	
연금대출잔액 중 상환해야 할 금액 (B)	
신규주택 매매잔금 중 공사가 지급하거나, 피보증인에게 반환할 금액 (A-B)	

20 . . .

한 국 주 택 금 융 공 사

사장 0 0 0

취급점 : 전화번호 : 담당팀 : 담당자 :

주 소 :

(주1) 담보주택 변경일(기존주택 잔금지급일)로부터 1영업일 전에 최종 보증조건변경통지서가 별도로 발급되며, 보증조건변경의 효력은 해당 발급일자에 발생합니다.

(주2) 본 통지서의 월지급금 및 대출상환액은 본 통지서 발급일로부터 3개월 후 대출잔액을 기준으로 계산한 금액이므로 보증조건변경 시에는 변경될 수 있습니다.

014461568093634

[서식30]

담보해지 품의서

(20 . .)

팀원	팀장	지사장

1. 보증내용

피보증인		보증금액	
보증일자		보증잔액	
보증기한		보증해지사유	

2. 해지대상 담보현황

소재지				
주택유형			종별/수량	대지 ㎡ 건물 ㎡
기설정내역	연번	설정일자	설정순위	설정금액
	계			

담보해지비용 부담		소유권의 부기등기 동시 해지 여부	여, 부

3. 검토의견

014461568093634

[서식31] 부기등기 말소에 동의하는 경우 법원에 제출하는 문서

부기등기 말소 동의서

담 보 주 택 :
소 유 자 :
(주민등록번호) :

상기 담보주택은 주택소유자가 한국주택금융공사법 제2조제8호의2에 따라 저당권을 설정하고 주택담보노후연금보증을 받아 금융기관으로부터 노후생활자금을 대출받은 주택으로, 동법 시행령 제28조의6(부기등기) 제3항에 따라 갑구란의 순위번호 ( )의 말소에 동의합니다.

20 . . .

한국주택금융공사
지사장 (인)

014461568093634

[서식32] 채무를 전액상환하고 공사의 동의 없이 채권금융기관의 확인을 받아 부기등기를 말소하는 경우 법원에 제출하는 문서

대출금 상환 증명서

담 보 주 택 :
소 유 자 :
(주민등록번호) :

상기 담보주택은 주택소유자가 한국주택금융공사법 제2조제8호의2에 따라 저당권을 설정하고 주택담보노후연금보증을 받아 노후생활자금을 대출받은 주택으로, 동 대출의 원리금 모두를 상환하였음을 확인합니다.

20 . . .

은행
지점장 (인)

014461568093634

[서식33] (개정 2019. 9. 2.)

주택연금 이용현황 안내말씀

귀하

주택연금을 이용하고 계시는 고객님의 건강과 행복을 기원합니다.
고객님이 이용하고 계신 **주택연금에 대한 현황**을 아래와 같이 알려드리오니 **궁금한 사항이 있거나 본 안내말씀 수신을 원하지 않는 경우 담당자에게 연락** 주시면 즉시 처리하여 드리겠습니다.

담당자		전화번호	

- 아 래 -

1. 보증내용

보증번호		보증일자	

2. 이용현황 (기준일 : 20 . . .)

(단위:원)

월지급금	지급횟수	개별인출금액	대출이자	보증료	총이용금액

주1) '**지급 횟수**'는 기준일 현재 월지급금을 받으신 누적횟수를 말합니다.

2) '**총이용금액**'은 누적 월지급금, 개별인출금, 대출이자, 보증료 및 임의상환금액이 **모두 반영된 금액입니다.**

3) 월지급금이 변경되는 지급유형(증가형, 감소형, 전후후박형)을 선택하셨거나 개별인출금액을 상환하신 경우, 상세 내역은 담당자에게 문의주시기 바랍니다.

20 . . .

한국주택금융공사 ○○지사장 직인생략

014461568093634

[서식34]

주택연금 지급정지사유 해소 협조요청 통지

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**
제 목 : **주택연금 지급정지사유해소 협조요청**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 귀하에 대하여 보증한 주택담보노후연금대출에 대하여 다음과 같은 사유로 인하여 주택연금의 지급정지사유가 발생하였는 바, 동 사유가 해소될 수 있도록 적극적인 협조를 요청합니다.

3. 만약 지급정지 예정일 또는 보증채무이행청구 요청예정일까지 지급정지사유가 해소되지 않은 경우에는 공사법 규정에 따라 별도의 통지 없이 주택연금(월지급금 또는 개별인출금)이 지급정지되거나 공사가 채권금융기관에 보증채무를 이행할 수 있고 귀하에게 불이익이 될 수 있음을 알려드리오니 양지하시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급정지사유 발생(예상)일	지급정지사유	지급정지 통지예정일	보증채무이행청구 요청예정일

다. 기타 유의사항

만약 상기 지급정지사유가 해소된 경우에는 즉시 공사에 알려 주시기 바랍니다. 끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식34-1]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**

제 목 : **주택연금 보증채무이행사유 해소 협조요청**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 귀하에 대하여 보증한 주택담보노후연금대출에 대하여 다음과 같은 사유로 인하여 주택연금의 보증채무이행사유가 발생하였는 바, 동 사유가 해소될 수 있도록 적극적인 협조를 요청합니다.

3. 만약 보증채무이행청구 요청예정일까지 보증채무이행사유가 해소되지 않은 경우에는 공사법 규정에 따라 별도의 통지 없이 공사가 채권금융기관에 보증채무를 이행할 수 있고 귀하에게 불이익이 될 수 있음을 알려드리오니 양지하시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	개별인출금	지급방식	채권금융기관

나. 보증채무이행사유 발생 내용

보증채무이행사유 발생(예상)일	보증채무이행사유	보증채무이행청구 요청예정일

다. 기타 유의사항

만약 상기 보증채무이행사유가 해소된 경우에는 즉시 공사에 알려 주시기 바랍니다. 끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식34-2]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**

제 목 : **주택연금 지급조정사유해소 협조요청**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 귀하에 대하여 보증한 주택담보노후연금대출에 대하여 다음과 같은 사유로 인하여 주택연금의 지급조정사유가 발생하였는 바, 동 사유가 해소될 수 있도록 적극적인 협조를 요청합니다.

3. 만약 지급조정사유발생예상일까지 지급조정사유가 해소되지 않은 경우에는 공사 내규에 따라 별도의 통지 없이 공사가 월지급금 등을 일정률로 하향 조정할 수 있고 귀하에게 불이익이 될 수 있음을 알려드리오니 양지하시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급조정사유 발생(예상)일	지급조정사유	지급조정 통지예정일
	담보주택 외 추가주택 발견	

다. 기타 유의사항

만약 상기 지급조정사유가 해소된 경우에는 즉시 공사에 알려 주시기 바랍니다. 끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식35]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(채권자)**

제 목 : **주택연금 지급정지 통지**

---

1. 우리 공사 업무에 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.

2. 우리 공사가 보증한 다음의 주택담보노후연금대출 채무자에 대하여 다음과 같이 지급정지 사유가 발생하여 연금대출의 **지급정지를 요청하오니** 이 통지서를 받은 날의 다음 영업일부터 공사가 별도로 지급재개요청 통지를 할 때까지 채무자에게 주택연금(월지급금 또는 개별인출금)이 지급(기표)되지 않도록 하여 주시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급정지 통지일	지급정지 사유발생일	지급정지사유	보증채무이행청구 요청예정일

다. 기타 유의사항

⑴ 향후 보증부대출금 관리에 철저를 기하시기 바라며, 보증약관에서 정한 지급정지사유가 발생한 때에는 이 통지와는 별도로 약관상의 통지기한 내에 공사 앞으로 통지하여 주시기 바랍니다.

⑵ 상기 지급정지사유가 해소될 때까지 보증부대출을 실행할 수 없으며, 우리 공사의 지급재개 통지일 이전에 채무자에게 지급한 대출금에 대하여는 보증책임을 지지 않습니다.

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식35]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**
제 목 : **주택연금 지급정지 통지**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 보증한 귀하의 주택담보노후연금대출과 관련하여 동 연금대출의 **지급정지사유가 발생함에 따라** 해당 지급정지사유가 해소되어 공사가 별도로 지급재개를 통지할 때까지 **귀하에게 주택연금**(월지급금 또는 개별인출금)**의 지급이 정지**되오니 양지하시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급정지 통지일	지급정지 사유발생일	지급정지사유	이행청구 요청예정일

다. 기타 유의사항

⑴ 만약 상기 지급정지사유가 해소된 경우에는 즉시 공사에 알려 주시기 바랍니다.

⑵ 이 통지서와는 별도로 공사는 채권금융회사에 상기 보증채무이행청구요청 예정일에 보증채무 이행청구를 요청할 예정이오니 각별히 유념하시기 바랍니다.

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식35-1]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(채권자)**

제 목 : **주택연금 지급조정 통지**

---

1. 우리 공사 업무에 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.

2. 우리 공사가 보증한 다음의 주택담보노후연금대출 채무자에 대하여 다음과 같이 지급조정 사유가 발생하여 연금대출의 **지급조정을 요청하오니** 이 통지서를 받은 날의 다음 영업일부터 공사가 별도로 지급조정 해제요청 통지를 할 때까지 채무자에게 주택연금(월지급금 또는 개별인출금)이 조정하여 지급(기표)되도록 하여 주시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급조정 통지일	지급조정 사유발생일	지급조정사유	지급조정률
		담보주택 외 추가주택 발견	월지급금 등의 90%

다. 기타 유의사항

상기 지급조정사유가 해소될 때까지 보증부대출금액은 회복되지 않으며, 우리 공사의 지급조정 해소통지 이전에 금액을 회복하여 채무자에게 지급한 대출금에 대하여는 보증책임을 지지 않습니다.

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식35-1]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**

제 목 : **주택연금 지급조정 통지**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 보증한 귀하의 주택담보노후연금대출과 관련하여 동 연금대출의 **지급조정사유가 발생함에 따라** 해당 지급조정사유가 해소되어 공사가 별도로 지급조정 해제를 통지할 때까지 **귀하에게 주택연금**(월지급금 또는 개별인출금)**의 지급이 하향 조정**되오니 양지하시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급정지 내용

지급조정 통지일	지급조정 사유발생일	지급조정사유	지급조정률
		담보주택 외 추가주택 발견	월지급금 등의 90%

다. 기타 유의사항

만약 상기 지급조정사유가 해소된 경우에는 즉시 공사에 알려 주시기 바랍니다.

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식36]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(채권자)**
제 목 : **주택연금 지급정지 해제 통지**

---

1. 우리 공사 업무에 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.

2. 우리 공사가 지급정지한 다음의 채무자에 대하여 지급정지사유가 해소되어 다음과 같이 '지급정지 해제' 및 '연금대출 재개시'를 통지하오니 채무자에게 지급정지되었던 연금대출(월지급금 또는 개별인출금)을 이 통지서를 받은 날의 다음 영업일까지 일시에 지급하여 주시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급재개 내용

지급재개 통지일	지급정지사유 해소일	지급정지사유

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식36]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**

제 목 : **주택연금 지급정지 해제 통지**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 귀하에 대하여 주택연금의 지급정지 조치를 하였으나 이후 지급정지사유가 해소되어 **채권금융기관에 그동안 지급정지되었던 주택연금**(월지급금 또는 개별인출금)을 포함하여 **지급재개를 통지**하였음을 알려드립니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급재개 내용

지급재개 통지일	지급정지사유 해소일	지급정지사유

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식36-1]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(채권자)**

제 목 : **주택연금 지급조정 해제 통지**

---

1. 우리 공사 업무에 협조하여 주신데 대하여 감사드립니다.

2. 우리 공사가 지급조정한 다음 채무자에 대하여 지급조정사유가 해소되어 다음과 같이 '지급조정 해제'를 통지하오니 처리하여 주시기 바랍니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급조정 해제

지급조정 해제 통지일	지급조정사유 해소일	지급조정사유
		담보주택 외 추가주택 발견

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식36-1]

한 국 주 택 금 융 공 사

수신자 : **(피보증인 및 배우자)**

제 목 : **주택연금 지급조정 해제 통지**

---

1. 귀하의 건강과 댁내 평안하심을 기원합니다.

2. 우리 공사가 보증한 귀하에 대하여 주택연금의 지급조정 조치를 하였으나 이후 지급조정사유가 해소되어 지급조정을 해제하였음을 알려드립니다.

다 음

가. 관련 보증내용

피보증인명	보증서번호	보증일자	보증잔액	월지급금	채권금융기관	대출과목

나. 지급조정 해제

지급조정 해제 통지일	지급조정사유 해소일	지급조정사유
		담보주택 외 추가주택 발견

끝.

한국주택금융공사 0 0 지사장

우 100-998 서울특별시 중구 남대문로5가 6-1 YTN타워 한국주택금융공사 00지사 /http://www.hf.go.kr
담당자 : /전화 02)0000-0000 FAX 02)0000-0000

014461568093634

[서식37]

팀원	팀장

담보주택 현황 및 거주(점유)인 확인서

한국주택금융공사 ㅇㅇ 지사장 귀하

본인은 주택담보노후연금보증을 신청함에 있어 담보주택 현황 및 거주(점유)인에 대하여 아래와 같이 확인하고, 만약 사실과 다르거나 허위인 경우 주택연금 이용 제한 등의 조치에 동의하며, 이에 대해 공사에 이의를 제기하지 않겠음.

- 확 인 내 용 -

담보주택 이용현황	방 개	**주택 외 용도사용 여부**[주1)]	(여 / 부)
신청인(배우자 포함) 거주여부	신청인 : (여 / 부) 배우자 : (여 / 부)	**임대차 계약 유무**[주2)]	(유 / 무)
타인의 전입 여부[주3)]	(여 / 부)	**전입하지 않은**[주4)] **무상거주인 또는 무상점유인 유무**	(유 / 무)
담보주택 관리상태	매우 양호 / 양호 / 보통 / 부실 / 매우부실		

주1) 담보주택의 주택 부분 일부 또는 전부를 개조하거나 용도를 변경하여 주택이 아닌 상가 등으로 활용 여부

주2) 보증금 또는 보증금 없이 월세만 있는 임대차계약의 체결 여부

주3) 신청인(배우자 포함)과 직계존비속(배우자 포함) 외 타인의 주민등록 전입 여부

주4) 주민등록 전입 없이 무상으로 거주하거나 점유하는 자의 유무

20 . . .

보증신청인 겸 주택소유자 : (인)

014461568093634

[서식38]

무상거주(점유) 사실 확인서

한국주택금융공사 지사장 귀하

주택연금 담보대상 주택과 관련하여 아래와 같이 무상거주(점유)인이 있음을 확인합니다.

□ 무상거주(점유)지(담보주택 주소)

□ 무상거주(점유)지 소유자

성명	주민등록번호	주소	전화번호

□ 무상거주(점유)인 현황

성명	주민등록번호	거주(점유)기간	무상거주 (점유) 사유	전화번호
		년 월 일~ 년 월 일		
		년 월 일~ 년 월 일		
		년 월 일~ 년 월 일		
		년 월 일~ 년 월 일		

년 월 일

ㅁ 주택소유자 : (인)

ㅁ 무상거주(점유)인 : (인) ㅁ 무상거주(점유)인 : (인)
ㅁ 무상거주(점유)인 : (인) ㅁ 무상거주(점유)인 : (인)

※ 첨 부 1. 신분증 사본
2. (서식10-3) 담보주택 소유자 외 거주(점유)인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서

014461568093634

[서식39]

임대차 사실 확인서

한국주택금융공사 지사장 귀하

주택연금 담보대상 주택과 관련하여 아래와 같이 **임차보증금이 없는 임대차계약**을 맺은 임차인이 있음을 확인하며, 추후에 사실과 다른 점이 발견될 경우에는 귀 공사에서 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지 또는 주택담보노후연금보증약정의 취소** 등의 조치를 하여도 이의를 제기하지 아니함은 물론 귀 공사에 미치는 손해에 대하여 무위변상 하겠습니다.

□ 임대차 대상 주소지(담보주택 주소)

□ 주택 소유자

성명	주민등록번호	주소	전화번호

□ 임차인 현황

성명	주민등록번호	임대차 현황			
		용도(주택/주택외)	보증금	월세	계약기간
					년 월 일~ 년 월 일
					년 월 일~ 년 월 일
					년 월 일~ 년 월 일

년 월 일

ㅁ 주택소유자 : (인)

ㅁ 임차인 : (인) ㅁ 임차인 : (인)

ㅁ 임차인 : (인)

※ 첨 부 1. 신분증 사본

2. (서식10-3) 담보주택 소유자 외 거주(점유)인의 개인(신용)정보 수집・이용 동의서

014461568093634

[서식40]

대출잔액확인서

한국주택금융공사 귀중

1. 대출금 거래상황

고 객 명		주 민 번 호	
담 보 주 택			

2. 대출잔액 세부내역(상기 담보주택에 설정한 근저당권에 의한 대출잔액에 한함)

(기준일자 : 년 월 일)

구 분	1	2	3	합 계
대 출 계 좌 번 호				-
대 출 잔 액				
대 출 원 금				
대 출 이 자				
연 체 이 자				
중도상환수수료				
기 타				
근저당권설정 순위번호주)				-
근저당권 설정금액주)				

주) 동일 대출계좌에 다수의 근저당권이 설정된 경우 해당 순위번호 모두 기재하고 설정금액은 합산 기재

3. 상기 대출이외 피담보채권 유무 : 있음 , 없음

4. 기준일 현재 연체여부 : 있음 , 없음

신청인과 귀행과의 위 거래상황을 확인하여 주시기 바랍니다. (용도: 한국주택금융공사 제출용) . . . 신청인: 주 소 신청인명 (인)	위와 같이 신청인의 대출상황을 확인하며, 상기 대출이 상환될 시 근저당권을 말소할 수 있음을 확인합니다. . . . 은행 (부)점장 (인) (작성자 : / T.)

※ 첨부 : 대출금상환조회표

014461568093634

[서식41]

대출금 수령 및 상환 등 동의서

한국주택금융공사 귀중

본인은 귀 주택금융공사(이하 '공사'라 함)가 보증하는 주택연금 신청자로서 다음 사항에 동의합니다.

□ 담보주택주소 :

1. 본인은 상기 담보주택에 설정된 근저당권에 의한 은행 지점으로부터 받은 대출금의 상환을 위해 주택연금 채권은행이 지급하는 개별인출금을 공사가 수령하는 것에 동의합니다.

2. 본인은 상기 담보주택에 설정된 근저당권에 의한 대출금 상환을 위해 공사가 위 '1'의 수령금을 해당 채권은행에 입금하는 것에 동의합니다.

3. 공사가 위 '1'의 수령금으로 선순위채권 상환 시 상환부족액에 대하여는 본인이 보증부 대출 실행전까지 공사에 입금하는 것에 동의합니다.

4. 본인비용부담의 근저당권 설정 비용 및 선순위채권 말소비용을 본인이 보증부 대출실행전까지 공사에 입금하는 것에 동의합니다.

20 . . .

신청인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

014461568093634

[서식42]

대출금 상환요청서

은행 귀중

신청인이 주택금융공사(이하 '공사' 라 함)가 보증하는 주택연금을 이용하기 위하여, 귀행이 담보주택에 설정한 근저당권에 의한 아래 대출금을 공사가 입금하는 금액으로 상환처리하여 주시기 바랍니다.

■ 대출정보

대출계좌번호			
대출일자		**대출금액**	
담보주택			

20 . . .

신청인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

014461568093634

[서식43]

입금 요청서

은행 귀중

신청인이 주택금융공사(이하 ‘공사’라 함)가 보증하는 주택연금을 이용하기 위하여, 신청인에게 지급되는 주택연금 개별인출금을 공사가 지정하여 통지한 계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

20 . . .

신청인 성명 : 서명 또는 (인)

주민등록번호 :

014461568093634

[서식44]

담당자	팀 장	지사장

등 기 번 호 : _____

근 저 당 권 설 정 계 약 서

채 무 자 : _____

근저당권설정자 : _____

한 국 주 택 금 융 공 사
근 저 당 권 설 정 계 약 서

채 권 자(겸 근저당권자) : **한국주택금융공사**
채 무 자(겸 근저당권 설정자) :

위 당사자간에 다음과 같이 근저당권 설정계약을 체결합니다.

014461568093634

제1조 (근저당권의 설정)

채무자가 채권자로부터 한국주택금융공사법(이하 '법'이라 함) 제2조제8의2호에 의한 주택담보노후연금보증(이하 '보증'이라 함)을 받아 금융기관으로부터 노후생활자금을 대출받음에 있어 (1) 동 보증약정에 의하여 채무자가 채권자에게 현재 부담하고 있거나 또는 장래 부담하게 될 구상권 대상채무, (2) 법 제43조의 5에 의하여 채권자가 금융기관으로부터 당해 주택담보노후연금채권을 양수받는 경우 채무자가 부담하게 될 대출채무, (3)위 '(1) 및 (2)'의 채무와 관련한 일체의 채무를 담보하기 위하여 채무자 소유의 별지목록 물건과 그 부속물(이하 '근저당물건'이라 함)에 대하여 아래와 같이 근저당권을 설정합니다.

☐ 설 정 순 위 : 제 번
☐ 채권최고액 : 금 원

제2조 (피담보채무(채권)의 범위 변경 등)

채무자는 채권자가 제1조에서 정한 피담보채무(채권) 범위의 변경, 채권최고액의 증액, 근저당권의 양도 등을 청구할 때에는 이를 이행하도록 합니다.

제3조 (저당물건의 범위)

① 저당물건의 증축, 개축, 대수선, 재축 기타 각종의 원인으로 저당물건에 부가 종속될 물건에 대하여도 제1조의 근저당권의 효력이 당연히 미치는 것으로 합니다.

② 채무자는 저당토지상의 미등기건물이 있는 경우 또는 장래의 건물을 신축할 경우에는 그 등기완료와 동시에 제1조에 의한 근저당권을 추가 설정하도록 합니다.

제4조 (저당물건의 보전의무)

① 채무자는 제1조에 의한 근저당권설정 등기와 동시에「이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음」의 내용을 소유권등기에 부기등기하도록 하며, 멸실· 훼손·기타 저당권의 행사를 방해하는 일체의 행위를 하지 않도록 합니다.

② 채무자는 근저당물건의 멸실, 훼손, 공용징수 기타의 원인으로 근저당물건에 이상이 생기거나 이상이 생길 염려가 있는 때에는 이를 곧 채권자에게 통지하여야 하며, 이 경우 채무자가 제3자로부터 수령할 배상금, 보상금, 교부금, 청산금 등의 금전 또는 물건의 청구채권을 채권자에게 양도하겠으며, 채권자를 위하여 필요한 협력을 하도록 합니다.

③ 채무자는 제2항에 의하여 채권자가 금전을 수령한 때에는 채무의 변제기 여하에 불구하고 임의로 변제에 충당하여도 이의 없겠습니다.

제5조 (보험계약)

① 채무자는 이 계약의 효력이 계속되는 중 근저당물건에 대하여 채권자가 필요하다고 판단하여 화재보험 부보를 요청한 때에는 채권자가 지정하는 보험회사, 보험종류 및 보험금액으로 보험계약을 체결하고, 그 보험증권, 보험료 영수증을 채권자에게 교부하도록 합니다.

② 채무자는 제1항의 보험계약에 의한 권리를 채권자의 지정에 따라 채권자에게 양도하거나 이에 질권을 설정하도록 합니다.

③ 채무자는 제1항 내지 제2항에 의하여 체결된 보험계약에 기한 보험금을 채권자가 수령할 때에는 본 채무의 변제기 여하에 불구하고 임의로 변제에 충당하여도 이의 없겠으며, 이후의 처리에 관하여는 모두 채권자의 지시에 따르도록 합니다.

제6조 (저당물건의 공부상 상위)

① 채무자는 근저당 물건의 실태가 공부와 상위한 때에도 근저당권의 효력에 영향이 없이 그 물건에 효력이 미치는 것에 동의합니다.

② 제1항의 경우에 채권자의 청구가 있을 때에는 채무자는 지체없이 변경 또는 경정등기, 등록 등 필요한 절차를 이행합니다.

제7조 (저당물건의 처분)

① 채권자의 근저당물건 처분방법은「민사집행법」에 의한 경매절차에 의함을 원칙으로 한다. 다만, 채무자가 임의매각을 통해 채무를 상환하고자 요청할 경우에는 채권자가 평가하여 제시하는 금액 이상을 상환받는 조건으로 이를

014461568093634

허용할 수 있습니다.
② 채무자 사망 등 법 시행령 제28조의2에서 정한 어느 하나의 사유로 인하여 보증계약을 해지함에 따라 채무자가 채무상환 능력이 없을 경우 채권자가 채무자를 대위하여 근저당물건을 관리하고 그 수익으로써 채무의 변제에 충당하여도 채무자는 이에 대하여 이의 없겠습니다.
③ 제1항 및 제2항의 경우에는 채무자는 필요한 서류의 작성, 제출 등 협력을 다하겠습니다.

제8조 (제 절차의 이행과 비용부담)
① 채무자는 이 근저당권의 설정(추가설정 또는 채권최고액의 증액 포함),경정,이전,이관,말소 등에 관한 등기·등록을 하여야 할 사유가 발생한 때에는 채권자의 청구가 있는 대로 곧 필요한 절차를 밟겠으며 아래의 비용은 본인이 이를 부담하겠음.
1. 담보물 평가비용
2. 저당권설정 관련 비용(등록세 및 지방교육세 등 세금 포함)
3. 담보권의 실행 및 보전(해지포함) 비용
4. 담보 목적물의 조사 • 추심 • 처분비용
5. 채무이행 지체에 따른 독촉 및 담보권실행의 통지비용

② 제1항에서 채무자가 부담하기로 한 비용과 근저당물건의 조사. 점유. 관리. 처분에 등에 관한 비용을 채권자가 대신 지급한 때에는 채무자가 이에 대한 상환의무를 부담합니다.

제9조 (저당물건의 보고,조사)
① 채무자는 저당물건의 상황에 관하여 채권자로부터 청구가 있을 때에는 곧 보고하겠으며, 언제든지 조사하여도 이의 없겠습니다.
② 제1항의 경우에 채무자는 채권자에 대하여 조사에 필요한 편익을 제공하겠으며, 이에 따르는 비용은 채무자가 변제하도록 합니다.

제10조 (제3자의 변제 제한)
제3자가 채무자에 갈음하여 채무의 전부 또는 일부를 변제하고자 할 때에는 채무자는 사전에 채권자의 동의를 받겠습니다.

제11조 (다른 담보·보증약정과의 관계)
채무자가 채권자에 대하여 제1조에서 정한 피담보채무 범위에 포함되지 아니하는 채무를 담보하기 위하여 따로 담보를 제공하고 있거나 보증을 받고 있는 경우에는 별도의 약정이 없는 한 그 담보나 보증은 이 계약에 의한 담보책임과는 별개의 것으로 봅니다.

제12조 (저당물건의 인도의무)
채무자는 근저당물건에 대하여 민사집행법상의 담보권실행 절차상 채권자가 근저당물건의 소유권을 취득한 때에는 채권자에게 즉시 명도(인도)하겠으며, 이를 지체함으로써 채권자가 입은 손해를 별도로 배상하도록 합니다.

제13조 (소송의 관할합의)
이 계약에 관하여 당사자간의 분쟁으로 소송의 필요가 생긴 때에는 채권자의 본점 또는 지점의 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 할 것을 합의합니다.

20 년 월 일

채권자 겸 근저당권자 : 한국주택금융공사
사 장
위 법률상 대리인 **(인)**
주 소 :
(취급점 : 지사)

014461568093634

채무자 겸 근저당권설정자 : **(인)**

주민등록번호 (-)

주 소 :

근저당권설정자 : **(인)**

주민등록번호 (-)

주 소 :

(별 지)

☐ **근저당물건 목록**

대상 목적물의 표시	순 위

014461568093634

[서식45]

주택 처분조건 이행 확약서

한국주택금융공사 지사장 귀하

본인과 배우자는 주택담보노후연금보증을 신청함에 있어 아래 주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이내에 본인 또는 배우자 이외의 자에게 처분하는 것을 조건으로 보증을 신청하고, 만약 이를 이행하지 않을 경우 주택연금 월지급금 및 인출금 등의 지급정지 조치에 동의하며, 이에 대해 공사에 이의를 제기하지 않겠음.

- 아 래 -

□ 처분대상 주택 현황

주소			
주택유형		종별, 수량	대지 ㎡, 건물 ㎡

□ 처분대상 주택 소유자

성명	주민등록번호	주소	지분

주) 주택 소유자인 피보증인 또는 배우자만 기재

20 . . .

피보증인 (서명 또는 인)

배우자 (서명 또는 인)

014461568093634

[서식46]

주택 처분조건 이행 협조요청

귀하

주택연금을 이용하고 계시는 고객님의 건강과 행복을 기원합니다.

고객님께서는 아래의 주택담보노후연금보증과 관련하여 처분대상 주택을 최초 대출실행일로부터 3년 이내에 본인 또는 배우자 이외의 자에게 처분하는 것을 조건으로 보증을 신청하셨고, 만약 이를 이행하지 않을 경우 주택연금 월지급금 및 인출금 등의 지급정지 조치에 동의하셨습니다.

따라서 년 월 일까지 아래의 주택을 처분하지 않으실 경우 주택연금 월지급금 및 인출금 등의 지급이 정지되오니 양지하시기 바랍니다.

- 아 래 -

□ 보증내용

보증번호			보증일자		
월지급금		인출한도		금융기관	

□ 처분대상 주택

소유자		처분기한	
주 소			

20 . . .

한국주택금융공사 ○○지사장

014461568093634

[서식47] (개정 2019. 9. 2.)

주택담보노후연금보증약정서

본인은 「한국주택금융공사법」(이하 '법'이라 합니다.)에 따른 주택담보노후연금보증계정(이하 "계정"이라 합니다)을 관리.운용하는 귀 한국주택금융공사에게 보증을 부탁하며, 본인과 배우자는 이 약정에서 정한 모든 의무를 부담하고 이행하기로 합니다.

제1조(정의) 이 약정서에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같습니다.

1. "**주택담보노후연금보증**"(이하 '보증'이라 합니다)은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고, 금융기관으로부터 연금의 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무에 대하여 한국주택금융공사가 취급하는 보증을 말합니다.
2. "**공사**"는 법 제59조의2부터 제59조의5까지의 규정에 의한 계정을 관리·운용하는 귀 한국주택금융공사를, "**채권자**"는 귀 공사가 보증하는 보증서상의 보증상대처인 금융기관을 말합니다.
3. "**배우자**"는 보증약정을 체결할 당시부터 계속하여 본인과 법률상 혼인관계에 있는 사람을 말합니다.
4. "**담보주택**"은 본인이 귀 공사의 보증으로 채권자로부터 노후생활자금을 대출받기 위하여 귀 공사 또는 채권자에게 담보로 제공하는 본인 소유 거주주택을 말합니다.
5. "**주택담보노후연금대출**"(이하 '대출'이라 합니다)은 아래의 모든 대출금을 합한 금액을 말합니다.
   가. 본인이 매월 연금방식으로 지급받는 대출금(이하 '월지급금'이라 합니다)
   나. 미리 설정한 인출한도 범위 내에서 지급받는 대출금
   다. 공사에 납부하는 보증료로서 주채무 원금에 가산되는 대출금
   라. 위 가목부터 다목까지의 대출금에 대한 약정이자로서 주채무 원금에 가산되는 대출금
6. "**연금대출**"은 제5호의 대출금중 가목 및 나목의 대출금을 말합니다.
7. "**총대출한도**"는 다음 각 목의 금액을 보증신청일 현재 연금산정 이자율과 연보증료율을 더한 율로 할인한 후 더한 금액과 5억원 중에서 적은 금액을 말합니다.
   가. 본인(배우자 포함)이 담보주택의 가격등을 기준으로 100세까지 연금대출로 지급받을 금액
   나. 초기보증료
8. "**대출한도**"는 총대출한도에서 초기보증료를 뺀 금액을 말합니다. 다만, 제6조제1항제5호 또는 제6조제1항제6호에 따른 지급방식을 선택한 경우에는 주택가격 1억 5천만원을 기준으로 제6조제1항제1호에 따라 계산한 대출한도를 초과할 수 없습니다.
9. "**인출한도**"는 제6조에 따른 연금대출의 지급방식에 따라 다음 각 목과 같이 구분됩니다.
   가. 종신혼합방식 : 본인이 의료비, 교육비, 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도 또는 담보주택에 대한 임대차계약에 따라 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 용도 등 일정한 용도로 사용할 목적으로 미리 대출한도의 50% 범위 내에서 수시 인출이 가능하도록 설정한 금액
   나. 확정기간혼합방식 : 가목과 동일한 용도로 대출한도의 50% 범위 내에서 수시 인출이 가능하도록 설정하되 월지급금 지급기간이 종료된 이후 의료비, 담보주택관리비의 용도로만 사용할 목적으로 반드시 설정하게 되는 대출한도의 5%에 해당하는 금액을 포함한 금액
   다. 대출상환방식 : 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하기 위하여 신청한 금액으로 가목에 따른 인출한도의 범위를 초과하고 대출한도의 90% 이내에서 일시에 인출이 가능하도록 설정한 금액
   라. 우대혼합방식 : 가목과 동일한 용도로 대출한도의 45% 범위 내에서 수시 인출이 가능하도록 설정한 금액
10. "**사전채무인수**"란 장래에 '피보증인 사망 등으로 배우자가 채무인수하는 경우'를 위하여 배우자(사전채무인수인)가 채무인수를 미리 약정하는 것을 말합니다.
11. "**재건축등**"은「도시 및 주거환경정비법」제2조제2호 나목에 따른 주택재개발사업, 같은 호 다목에 따른 주택재건축사업 또는「주택법」제2조제25호에 따른 리모델링을 말합니다.
12. "**신규주택**"이란 본인 및 배우자가 일반주택 간 또는 노인복지주택 간 이사하면서 보증조건변경절차에 따라 변경한 새로운 거주주택을 말합니다.
13. "**신·증축주택**"이란 본인 및 배우자가 재건축등에 참여한 결과로 건설되어 입주하는 주택을 말합니다.
14. "**담보주택 변경**"이란 담보주택을 기존 거주주택에서 신규주택 또는 신·증축주택으로 변경하는 것을 말합니다.
15. "**추가분담금**"이란 피보증인이 신·증축주택에 입주하기 위하여 납부해야 하는 금액으로, 신·증축주택가격과 기존주택가격의 차액을 말합니다.

014461568093634

16. **"환급금"**이란 피보증인이 신·증축주택에 입주하기 위하여 수령하는 금액으로, 기존주택가격과 신·증축주택가격의 차액을 말합니다

제2조(준거법령등)

① 법, 동 법 시행령 및 보증관련 규정이 이 약정의 일부로 됨을 승인하고 이를 준수·이행합니다.

② 법, 동 법 시행령 및 보증관련 규정이 변경되는 경우에는 그에 따라 이 약정의 해당 조항이 변경된 것으로 보기로 합니다.

제2조의2(보증대상자) 보증대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 합니다.

1. 본인 또는 배우자가 법 제2조제8호의2 및 법 시행령 제3조의2제2항에서 정하는 일정 나이 이상
2. 본인 또는 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함)

제3조(보증채무의 범위) 본인이 채권자와의 대출 약정에 의하여 부담하는 주채무에 대하여 귀 공사에게 아래와 같이 보증을 부탁합니다.

① 보증기한은 본인(사망시 배우자)이 생존하는 때까지로 합니다. 다만 보증금액등을 산정하기 위하여 다음 각 호와 같이 운영하되 주채무기한 이내로 합니다.

1. **최초보증기간 :　　년　　월　　일부터　　년　　월　　일** (이 약정 체결일로부터 본인과 배우자 중 나이가 적은 사람을 기준으로 100세의 말일(101세가 되는 날의 전일)) 2. 제1호의 보증기한에 이르면 보증기한을 10년씩 연장

② 보증금액은 보증기한까지 발생할 것으로 예상되는 예상보증총액으로서 다음 각 호와 같습니다.

1. **최초보증금액 :** 금 _____ **원** 2. 기한연장 신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정시의 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 새로운 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액

③ **종속채무는** 제2항의 보증금액에 추가하여 부담하는 보증 종속채무입니다.

제4조(보증채무의 범위 변경) 제3조에 따른 약정이후 본인의 조건변경신청에 따른 보증조건변경등의 사유로 변동되는 보증채무의 증가분에 대하여도 보증을 부탁합니다.

① 본인은 제3조제1항에 따른 보증기한 3월 전에 귀 공사가 본인의 주민등록 주소지로 주택담보노후연금계약의 보증기한연장등에 관한 의사표시를 요청하는 문서에 대하여 보증기한 1월 전까지 별도의 의사표시를 하지 않을 경우, 보증기한 및 보증금액을 다음과 같이 변경하여 이 보증약정을 계속 유지하는데 동의합니다.

1. 보증기한 : 연장전 보증기한부터 10년이 되는 날
2. 보증금액 : 다음 중 큰 금액
   가. 보증기한 연장전 보증금액
   나. 기한연장 신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정시의 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 새로운 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액

② 본인은 제3조제2항에 따른 보증잔액이 보증금액의 95%를 초과하는 경우 귀 공사가 본인의 주민등록 주소지로 주택담보노후연금계약의 보증금액증액에 관한 의사표시를 요청하는 문서에 대하여 2개월 이내에 별도의 의사표시를 하지 않을 경우, 보증금액을 다음과 같이 변경하여 이 보증약정을 계속 유지하는데 동의합니다.

1. 증액후 보증금액 : 보증조건변경신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정시의 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액

제5조(보증방법) 귀 공사는 제3조 및 제4조의 보증금액에 대하여 한도금액 형식으로 1개의 보증서를 발급하며, 보증계약의 내용은 귀 공사와 채권자간에 정하는 바에 따르기로 합니다.

제6조(연금대출의 지급방식)

014461568093634

① 본인이 제1조제6호의 연금대출을 지급 받음에 있어 아래 각 호에서 정하는 방식 중 하나를 본인이 선택하여 결정하기로 합니다.

1. 종신지급방식 : 본인 및 배우자가 생존하는 동안 월지급금을 매월 지급받는 방식
2. 종신혼합방식 : 제1호의 지급방식과 본인이 인출한도 이내에서 일정한 용도로 사용하기 위하여 수시로 지급받는 방식을 결합한 방식
3. 확정기간혼합방식 : 본인이 선택한 일정한 기간 동안 월지급금을 매월 지급받는 방식과 본인이 인출한도 이내에서 일정한 용도로 사용하기 위하여 수시로 지급받는 방식을 결합한 방식

※ 확정기간혼합방식 월지급금 지급기간 : 년

본인 및 보증인은 위의 월지급금 지급기간 동안에만 월지급금이 지급되며, 지급기간이후에는 월지급금이 지급되지 않음을 이해하고 이를 인정합니다.

4. 대출상환방식 : 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액(원금, 이자 및 사장이 정하는 금전)을 상환하는 용도로 사용하기 위하여 대출한도의 90% 이내의 인출한도를 일시에 지급하고, 잔여대출한도에 대하여는 제1호의 방식으로 매월 동일한 지급금을 지급받는 방식
5. 우대지급방식 : 일정한 가격 이하의 주택을 소유한 고령층 지원을 위해 주택가격의 일정 비율에 해당하는 우대금액을 반영하여 본인 및 배우자가 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식
6. 우대혼합방식 : 제5호의 지급방식과 본인이 인출한도 이내에서 일정한 용도로 사용하기 위하여 수시로 지급받는 방식을 결합한 방식

② 제1항에 의한 방식으로 본인이 채권자로부터 연금대출을 지급 받음에 있어 그에 대한 대출이자 및 보증료는 제2조의 준거법령 및 귀 공사와 채권자간의 보증계약 등에 의거 주채무에 가산되고, 그에 대하여 다시 이자가 발생하는 방식으로 운영되는 점을 이해하고 이를 인정합니다.

③ 본인은 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에만 우대형 주택연금으로 전환(종신지급방식 또는 종신혼합방식에서 우대지급방식 또는 우대혼합방식으로 변경)할 수 있음을 이해하였으며 하나라도 충족하지 못할 경우 전환이 불가능함을 인정합니다.

1. 가입 시 부부 중 1인 이상이 만 65세 이하이고 부부기준 1.5억원 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 45% 이내일 것

제7조(인출한도의 설정 및 사용)

① 인출한도의 설정은 제6조제1항제1호부터 제6호까지의 연금대출 지급방식에 따라 다음 각 호를 따릅니다.

1. 종신혼합방식 : 당해 담보주택 가격을 기준으로 귀 공사가 정한 방법에 따라 산출된 대출한도의 50% 범위 내에서 본인이 선택하여 결정
2. 확정기간혼합방식 : 제1조제9호나목에 의해 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 반드시 설정하고, 대출한도의 45% 범위 내에서는 본인이 선택하여 결정
3. 대출상환방식 : 대출한도의 90% 이내에서 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 사용할 목적으로 신청한 금액을 일시에 인출이 가능하도록 설정한 금액
4. 우대혼합방식 : 당해 담보주택 가격을 기준으로 귀 공사가 정한 방법에 따라 산출된 대출한도의 45% 범위 내에서 본인이 선택하여 결정

② 인출한도는 인출한도 중 미사용 잔액에 대하여 주채무 실행일로부터 귀 공사가 정하는 일정률에 따라 증가하되, 제15조 각 호의 사유가 발생한 경우 개별인출 신청이 금지되고 공사가 채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 자동소멸되기로 합니다.

③ 인출한도 범위 내에서 개별인출 신청을 하고자 할 때에는 아래 각 호의 용도로 사용하였거나 사용할 금액임을 소명하기로 합니다.

1. 의료비
2. 교육비
3. 주택수선유지비용

014461568093634

4. 기타 공사의 인터넷 홈페이지에서 공고하는 용도에 해당되는 비용

제8조(연금대출 수령권의 양도 및 담보제공 제한) 본인이 채권자에 대하여 가지는 제1조제6호의 연금대출을 지급받을 권리는 제3자에게 양도하거나 담보 제공할 수 없으며, 이를 임의로 양도하거나 담보제공하더라도 귀 공사 또는 채권자로부터 그 효력이 부인되는 것을 따르기로 합니다.

제9조(보증료 납부)

① 본인이 귀 공사의 보증에 의하여 채권자로부터 연금대출을 지급받는 때에는 아래 각 호의 보증료를 부담할 의무가 있으며, 본인의 부담으로 대출을 발생시켜 채권자로 하여금 직접 귀 공사에 납부하기로 합니다.

1. 다음 각목 중 하나에 해당하는 초기보증료

가. 보증신청일 현재 담보주택 평가가격에 초기보증료율을 곱한 금액. 다만 대출한도계산방법에 따른 금액이 5억 원을 초과하는 경우에는 담보주택평가가격에 초기보증료율을 곱한 금액 이내에서 공사가 별도로 정하는 금액

나. 기존주택에서 신규주택으로 이사하기 위한 담보주택 변경 시에는 보증조건변경 승인일 현재 신규 담보주택 가격이 기존 담보주택 가격을 초과하는 경우 주택가격 차액에 초기보증료율을 곱한 금액. 다만 추가대출한도 계산방법에 따른 금액이 5억 원에서 당초대출한도를 뺀 금액을 초과하는 경우에는 초기보증료율 이내에서 공사가 별도로 정하는 금액

다. 신·증축주택으로 입주하기 위한 담보주택 변경 시에는 보증조건변경 승인일 현재 추가분담금을 납부한 경우 추가분담금에 초기보증료율을 곱한 금액. 다만 추가대출한도 계산방법에 따른 금액이 5억 원에서 당초대출한도를 뺀 금액을 초과하는 경우에는 초기보증료율 이내에서 공사가 별도로 정하는 금액

2. 연보증료 : 보증료를 납부해야 할 날 현재의 보증잔액에 연보증료율을 곱하여 산출한 금액. 다만, 납부급액은 월 단위로 계산

② 제1항의 보증료 납부에 관한 요율은 다음 각 호에 따르기로 합니다.

1. 초기보증료율

가. 종신지급방식, 종신혼합방식, 확정기간혼합방식, 우대지급방식, 우대혼합방식 : 1.5%

나. 대출상환방식 : 1.0%

2. 연보증료율

가. 종신지급방식, 종신혼합방식, 확정기간혼합방식, 우대지급방식, 우대혼합방식 : 연 0.75%

나. 대출상환방식 : 연 1.0%

③ 제1항의 보증료의 납부방법 및 시기는 귀 공사와 채권자간 보증계약에서 정한 바에 따르기로 합니다.

④ 귀 공사와 채권자간의 보증계약 내용이 변경됨에 따라 제2항의 요율과 납부방법 및 시기를 변경하였을 경우에는 그에 따르기로 합니다.

제10조(보증료 환급)

① 본인이 채권자에 대하여 부담하는 대출금 잔액과 그 종속채무를 중도에 상환한 경우, 연보증료는 이미 납부한 금액중 상환일부터 최종 보증료 수입일까지 계산한 금액을, 초기보증료는 재난 등에 의한 주택멸실을 원인으로 하는 경우에 한하여 이미 납부한 금액중 공사가 별도로 정하는 금액을 환급받기로 합니다.

② 제1항에 불구하고 제13조에 따라 보증약정을 철회한 경우에는 이미 납부한 초기보증료와 연보증료 전액을 환급받을 수 있습니다.

제11조(담보 제공)

① 본인이 귀 공사의 보증에 의하여 채권자로부터 연금대출을 지급 받고자 할 때에는 귀 공사 또는 채권자에게 본인(공동소유인 경우 배우자 포함) 소유주택을 담보로 제공하되, 1순위 근저당권을 설정하기로 합니다.

② 기존주택에서 신규주택으로 이사하기 위해 담보주택을 변경하는 경우에는 기존주택에 대한 근저당권 및 부기등기를 말소함과 동시에 신규주택을 담보로 제공하고 1순위 근저당권 및 부기등기를 설정하기로 합니다.

③ 신·증축주택으로 입주하기 위해 담보주택을 변경하는 경우에는 신·증축주택의 소유권이 피보증인에게 이전되었을 때 신·증축주택을 담보로 제공하고 1순위 근저당권 및 부기등기를 설정하기로 합니다.

④ 근저당권 설정시 채권최고액(백만 원 미만 절사, 이하 이 항에서 같다)은 최초보증기한의 예상주택가격(보증신청일 기준 주택가격에 보증신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액)으로 합니다. 다만, 본인이 요청하는 경우에는

014461568093634

채권최고액을 보증금액의 120%로 할 수 있습니다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 근저당권 설정시 예상주택가격은 보증조건변경 승인일 기준 주택가격에 보증조건변경 승인시의 주택가격상승률을 적용한 가액으로 합니다.

⑥ 제1조제5호의 대출잔액이 동 채권최고액의 일정률(85%)에 달하기 전에 귀 공사 또는 채권자의 추가 근저당권설정(채권최고액을 보증금액(보증금액이 증액된 경우에는 증액 후 보증금액)의 120%로 증액) 요청이 있는 경우 즉시 이에 응하기로 하며, 이때 발생하는 제23조 각 호의 비용은 본인이 부담하기로 합니다.

제12조(저당권설정등 제한)

① 제11조제1항에 의한 근저당권 설정 후에는 담보주택에 대한 귀 공사 또는 채권자의 채권확보에 지장이 없도록 아래 각 호의 행위를 하지 않기로 합니다.

1. 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
2. 담보주택에 전세권을 설정하는 행위
3. 담보주택을 임대하는 행위

② 제1항에도 불구하고 귀 공사 또는 채권자의 채권확보에 지장이 없는 경우로서 다음 각 호의 경우에 한하여 예외적으로 허용됨을 인정하고 이에 따르기로 합니다.

1. 제3조제2항 보증금액의 120% 이상을 채권최고액으로 하여 근저당권 설정후 제1항제1호의 행위를 하는 경우
2. 사장이 정하는 바에 따라 공사의 동의를 받아 담보주택을 임대하는 경우

③ 담보주택에 대한 근저당권 설정시에는 근저당권 설정등기와 동시에「이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류.가압류.가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음」의 내용을 소유권등기에 부기등기 하기로 합니다.

④ 제3항에 의한 부기등기일 이후 귀 공사의 동의 없이 담보주택에 대한 제한물권 설정 또는 압류.가압류, 가처분, 임대차 목적물로 된 경우에는 그 제한물권 등과 그에 따른 등기는 무효로 되며, 그로 인한 손해배상 등 법적인 책임은 본인이 부담한다는 점을 알고 이에 따르기로 합니다.

제13조(보증약정 철회) 본인이 이미 체결한 보증약정을 철회하고자 하는 경우에는 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일, 이하 “철회기한”이라 한다)에 귀 공사가 정하는 방법으로 보증약정 철회의사를 표시하고 철회기한까지 채권자에게 제1조제5호의 대출금 전액을 상환하기로 합니다.

제14조(담보권 해지요청)

① 본인(공동소유인 경우 배우자 포함)이 귀 공사 또는 채권자에게 제공한 본인의 담보주택에 대한 담보권의 해지를 요청하는 경우에는 담보권을 해지하는 날의 제1조제5호의 대출금 잔액과 동 종속채무를 전액 일시상환하기로 합니다.

② 기존주택에서 신규주택으로 이사하기 위한 담보주택 변경 시에는 제1항에도 불구하고 신규 담보주택 가격이 기존 담보주택 가격보다 낮은 경우 해당 차액과 제1조제5호의 대출금잔액(종속채무 포함) 중 적은 금액을 일시에 상환하기로 합니다.

③ 본인이 재건축등 참여한 결과 환급금을 수령하는 경우에는 제1항에도 불구하고 환급금 수령액과 제1조제5호의 대출금잔액(종속채무 포함) 중 적은 금액을 환급금 수령 시마다 상환하기로 합니다.

제15조(지급정지)

① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 일정기간 ‘연금대출’이 정지될 수 있기로 합니다.

1. 본인이 사망한 경우
2. 본인 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외합니다.
3. 본인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우는 제외합니다.
4. 본인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만 본인과 연대보증인간 지분변동의 경우는 제외합니다.
5. 보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하

014461568093634

였으나 응하지 않는 경우

6. 선순위대출등 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않은 경우
7. 공사나 채권자가 보증기한연장, 보증금액증액 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우
8. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우

가. 본인은 이 약정에 따른 보증을 신청함에 있어 보유하고 있는 2주택의 합산가격이 9억원을 초과하므로, 아래의 비거주 주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이내에 처분할 것을 약정하며, 위 약정에 따른 처분사실을 귀 공사에 입증하지 못하는 경우 별도의 통지가 없더라도 추후 처분할 때까지 본건 주택연금(월지급금 및 인출금)의 지급이 정지됨을 이해하고 이에 동의합니다.

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

나. 향후 정부 주택전산망, 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 확약 내용이 사실과 다른 것으로 확인되는 경우 어떠한 불이익을 받더라도 이의가 없을 것을 확약합니다.

9. 담보주택을 공사의 동의 없이 임대하는 등 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우
10. 본인이 재건축등에 참여한 결과 환급금을 수령하는 경우
11. 본인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

② 제1항에도 불구하고 본인이 재건축등에 참여함에 따라 제1항제4호의 사유가 발생한 경우에는 해당사유가 발생하지 않은 것으로 하고, 제1항제2호 또는 제3호의 사유가 발생한 경우에는 아래 각호에 해당하는 기간 동안 해당사유가 발생하지 않은 것으로 합니다. 다만, 공사가 본인의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우에는 이 항을 적용하지 아니합니다.

1. 재건축·재개발의 경우 : 관리처분계획인가 후 사업착공을 위한 이주 시부터 해당주택의 준공검사 승인 후 지정된 입주기한까지
2. 리모델링의 경우 : 사업계획승인 후 이주 시부터 해당주택의 사용검사 후 지정된 입주기한까지

제16조(보증채무이행 청구사유)

① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 보증계약의 효력이 종료되고, 귀 공사가 채권자에게 보증채무를 이행할 수 있습니다.

1. 본인 및 배우자가 모두 사망한 경우
2. 본인이 사망한 후 배우자가 6개월 이내에 담보주택에 대한 소유권의 전부이전등기 및 채권자에 대한 대출채무의 인수를 마치지 않은 경우
3. 본인 및 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우와 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외합니다.
4. 본인 및 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않은 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 거주하지 않은 경우는 제외합니다.
5. 본인(공동소유인 경우 배우자 포함)이 담보주택의 소유권을 상실한 경우
6. 대출 원리금이 저당권의 설정최고액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 채권자 또는 공사의 추가 설정요구에 응하지 않은 경우
7. 제1호 내지 제6호의 사유 이외에 귀 공사가 정하여 통지한 일정한 사유가 발생한 경우

② 제1항에도 불구하고 본인이 재건축등 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가하거나 주택법 제42조제2항 또는 제3항에 따라 그 행위에 동의한 경우에는 위의 제1항제5호의 사유가 발생하더라도 보증채무이행 청구대상에서 제외되며, 위의 제1항제2호 내지 제4호 및 제6호 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 아래 각호에 해당하

014461568093634

는 기간 동안 보증채무이행 청구대상에서 제외됩니다. 다만, 공사가 본인의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않아 지급정지된 경우에는 이 항을 적용하지 아니합니다.

1. 제1항제2호 : 재건축·재개발의 경우 이전고시일 다음날부터 3개월까지, 리모델링의 경우 사용검사 승인일 다음날부터 3개월까지
2. 제1항제3호 및 제4호 : 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
3. 제1항제6호 : 재건축·재개발의 경우 관리처분계획인가일부터 해당주택의 준공 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지, 리모델링의 경우 사업계획승인일부터 해당주택의 사용검사 승인 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지

③ 제1항과 관련한 보증채무이행 방법, 청구시한, 이행범위 등은 제2조의 준거법령 및 귀 공사와 채권자와의 보증계약에 근거하여 결정하는 것에 동의하고 그 결정에 따르기로 합니다.

제17조(보증채무이행금의 상환 등)

① 귀 공사가 채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 그 대위변제 금액과 이에 대하여 제2조의 준거법령 등에 의한 손해금을 상환하기로 합니다.

② 제1항의 손해금 계산방법은 제2조의 준거법령등에 근거하여 귀 공사가 결정하는 것에 동의하고, 그 결정에 따르기로 합니다.

제18조(공사의 구상권 행사범위)

① 제2조의 준거법령에 따라 귀 공사가 채권자에게 보증채무를 이행함으로써 대위하는 구상권은 해당 담보주택에 대하여만 행사하기로 합니다.

② 제1항에도 불구하고 아래 각 호의 어느 하나의 사유로 인하여 귀 공사 및 채권자가 담보주택으로부터 회수하지 못하는 금액에 대해서는 본인의 다른 재산에 대하여 권리를 행사하여도 이의를 제기하지 않기로 합니다.

1. 「국세기본법」 제35조제1항 및 「지방세기본법」 제71조제1항에 따른 조세채권
2. 「근로기준법」 제38조제2항 및 「근로자퇴직급여 보장법」 제11조제2항에 따른 임금, 재해보상금 및 퇴직금 채권
3. 제16조 각 호에서 정한 보증채무이행 청구사유가 발생한 이후에 지급된 제1조제6호의 연금대출
4. 본인 또는 배우자의 고의·중과실에 의하여 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

③ 제2항 각 호의 사유로 인한 권리행사 가능 금액이 확인된 경우에는 담보권실행 전에 본인의 다른 재산에 대하여 귀 공사가 사전구상권을 행사할 수 있기로 합니다.

제19조(신고사항 변경)

① 본인 및 배우자 성명, 주소, 기타 신고사항에 변경이 있는 때에는 곧 서면(또는 전신)으로 귀 공사에게 통지하기로 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 귀 공사로부터 송부된 서류 등이 연착하거나 도착하지 않은 경우에는 보통 우편송달방법에 따라 도달하여야 할 때에 도달한 것으로 봅니다.

제20조(주채무 변동사항의 통지)

① 본인이 채권자에 대하여 부담하는 대출금의 전부 또는 일부를 중도에 상환하거나 채권자와 본인 사이에 주채무의 면제, 시효완성 또는 담보물건의 변동 등 이 약정에 의한 귀 공사의 보증채무에 영향을 미칠 사유가 생긴 때에는 본인은 곧 그 사실을 귀 공사에 통지하기로 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리함으로 인하여 귀 공사가 채권자의 청구에 의하여 변제한 때에는 본인은 그 금액에 대한 상환채무를 부담하며 곧 변제하기로 합니다.

③ 제1항의 통지는 서면으로 하되, 특별한 사정이 없는 한 이 약정에 의한 제반 통지 절차에 준용됨을 인정합니다.

제21조(보증관련 중요 설명사항) 본인 및 배우자는 귀 공사로부터 아래 각 호에서 정하는 사항에 대하여 별도의 "**주택연금 설명서 및 체크리스트**"에 의해 상세하게 설명 받고 그 내용을 이해하고 있음을 확인합니다.

1. 주택연금(연금대출)의 지급방식 및 지급할 금액, 변제시기 및 변제방법에 관한 사항

014461568093634

2. 소유주택에 대한 근저당권 설정에 관한 사항
3. 대출채권 등의 행사범위에 관한 사항
4. 근저당권 설정 등의 제한에 관한 사항
5. 보증료와 대출이자에 관한 사항
6. 보증약정 철회, 재가입 제한에 관한 사항
7. 보유주택수의 제한과 예외 및 지급정지사유에 관한 사항

제22조(대출채권 양도·양수 등)

① 제3조제1항의 보증기한 중 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 소정의 절차에 따라 채권자가 본인에 대하여 가지는 대출채권을 귀 공사가 양수하여 보유할 수 있기로 합니다.

1. 대출 원리금이 담보주택의 가격을 초과하는 경우
2. 채권자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산선고 등으로 제1조제6호의 연금대출을 지급할 수 없는 경우

② 제1항 각 호의 하나에 해당하는 사유로 귀 공사가 채권자로부터 대출채권을 양수한(할) 경우 채권자가 본인에 대하여 가지는 모든 권리.의무를 귀 공사가 승계하는데 동의합니다.

제23조(비용 부담) 제11조의 규정에 따라 본인이 귀 공사 또는 채권자에게 소유주택을 담보로 제공함에 있어 아래 각 호에서 정하는 모든 비용은 본인이 직접 또는 제7조제1항에 의하여 미리 설정한 인출한도 이내에서 개별인출금을 지급받아 부담하기로 합니다. 다만, 대출상환방식의 경우 본인이 직접 부담하기로 합니다.

1. 담보물 평가비용
2. 근저당권설정 및 해지 관련 비용
3. 담보권의 실행(해지포함) 및 보전 비용
4. 담보 목적물의 조사·추심·처분비용
5. 채무이행 지체에 따른 독촉 및 담보권실행의 통지비용

제24조(위험부담, 면책조항 등)

① 본인이 귀 공사에 제출한 증서 또는 기타 문서가 천재지변, 수송 도중의 사고 등 귀 공사의 책임 없는 불가항력적인 사유로 인하여 분실, 손상, 멸실 또는 연착된 경우에는 귀 공사의 장부, 전표 등의 기록에 의하여 채무를 변제하고, 귀 공사의 청구에 따라 곧 그에 대신할 증서 등을 제출하기로 합니다.

② 증서, 기타 문서의 인영이 신고한 인감과 상당한 주의로써 대조하여 상위 없다고 인정하여 거래한 때에는 그 위조·변조·도용 등의 사고가 있더라도 이로 인하여 생긴 일체의 손해는 본인이 부담하며, 증서 또는 기타 문서의 기재문언에 따라 책임을 지기로 합니다.

제25조(통지 및 협조 의무)

① 담보주택 및 거주상황 등에 관하여 변동이 발생하거나 또는 발생이 예상될 경우에는 이를 귀 공사 또는 채권자에게 미리 또는 사후에 즉시 통지하며 귀 공사의 요구가 있을 때에는 즉시 알려주거나 현장 조사에 협조하기로 합니다.

② 본인이 재건축등 사업에 참여하는 경우 사업진행과 관련한 기초정보를 공사에 즉시 통지하며 향후 사업 참여사실 확인을 위한 증빙서류 제출 등 공사의 요청에 협조하기로 합니다.

③ 제1항에서 정한 통지 및 협조의무를 이행하지 않음에 따라 귀 공사가 정하는 기준에 따라 제16조 각 호의 사유가 발생한 것으로 판단하여 보증계약을 종료시키고 채권자에게 보증채무를 이행하더라도 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제26조(소송의 관할합의) 이 약정에 의한 권리.의무에 관하여 소송의 필요가 생긴 때에는 소송의 1심 법원은 법이 정하는 관할법원과 아울러 아래 각 호에서 정한 법원 중 귀 공사가 선정하여 제소하는 법원의 관할로 하기로 합의합니다.

1. 서울중앙지방법원
2. 귀 공사의 본점 소재지 관할법원

014461568093634

3. 이 약정에 따른 귀 공사의 보증거래 지사등 소재지 관할법원

제27조(다른 약정과의 관계)

① 본인이 이 약정서에 의한 보증과는 별도로 귀 공사에게 다른 보증을 부탁한 약정이 있는 때에는 그 보증은 이 약정과는 별개의 약정이며, 이 약정에 의해 그 보증내용이 변경되지 않습니다.

② 본인이 이 약정서에 의한 보증과는 별도로 장래에 따로 보증을 부탁하는 약정이 있을 경우에도 제1항을 준용하기로 합니다.

제28조(연대보증인)

① 본인과 배우자가 담보주택을 공동소유함으로써 귀 공사가 정하는 기준에 따라 배우자가 연대보증인으로 신규 또는 추가 입보한 경우 배우자는 본인에 준하여 이 약정에서 정한 제반 사항을 적용 받음에 동의합니다.

② 제1항에 따라 배우자가 연대보증한 경우 제18조제2항의 사유가 없는 한 담보주택가격 범위 내에서만 본인과 연대하여 채무이행의 책임을 부담하기로 합니다.

③ 제1항에 따라 연대보증한 배우자 사망 또는 이혼의 경우에는 배우자의 소유권지분 전부가 본인 앞으로 이전(근저당권 설정계약 변경포함)되어야만 보증계약의 효력이 유지되는 것에 동의합니다.

④ 제3항에 따라 담보주택에 대한 배우자의 소유권지분 전부가 본인 앞으로 이전(근저당권 설정계약 변경포함)된 후에는 혼인관계가 해소된 배우자에 대하여 귀 공사가 연대보증 책임을 면제하기로 합니다.

제29조(담보권대위등에 관한 특약)

① 귀 공사가 채권자에게 보증채무를 이행하여 담보권을 대위하면 이 약정에 의한 채무는 본인이 채권자에게 제공한 담보주택에 대한 근저당권으로부터 변제받는 것에 동의합니다.

② 귀 공사가 담보주택에 대한 근저당권을 설정한 후 공사와 채권자간의 보증약관 조항에 따라 공사가 보증채무의 전부 또는 일부를 이행하지 않아 채권자의 대출채권 회수에 장애를 초래할 사유가 발생할 경우 본인이 대출약정상의 상환책임을 부담하는 범위내에서 채권자의 대출채권 보전 또는 회수가 용이하도록 귀 공사가 채권자의 협조요청에 응할 수 있도록 하기로 합니다.

제30조(개별인출 신청에 관한 지정대리신청인 지정 특약)

① 본인이 개별인출을 신청함에 있어 사고, 질병 등으로 인하여 개별인출을 직접 신청할 수 없는 특별한 사정이 있을 경우에 대비하여 아래와 같이 지정대리신청인을 지정합니다.

가. 본인은 지정대리신청인을 본인의 배우자 혹은 직계비속 중 아래의 자로 지정합니다.

나. 본인은 지정대리신청인이 소정의 서류(진단서 등 본인의 직접 신청이 불가한 사정을 입증하는 서류, 신분증, 인감증명서, 가족관계증명서, 기타 공사가 요청하는 서류)를 제출하고 **금 만원** 한도* 내에서 본인(배우자 포함)의 병원비, 약제비, 간병비, 기타 이와 유사한 용도로 사용하기 위해 개별인출을 신청할 수 있도록 함에 동의합니다.

다. 본인은 지정대리신청인이 위 '나.'에서 정한 서류를 제출하고 공사의 승낙을 얻어 본인의 대리인으로서 개별인출 신청 및 사용을 할 수 있고, 공사 및 채권자가 기 인출·사용한 개별인출금을 재차 지급하지 아니함과 지정대리신청인의 용도 외 사용에 대한 책임을 지지 않음에 동의합니다.

* 지정대리신청인의 신청금액의 한도는 본인이 위 '나.'에서 정한 금액과 인출한도 미사용잔액 중 적은 금액

지정대리신청인 (수임인)	성명	(인)	주민등록번호	
	관계		연 락 처	
피보증인 (위임인)	성명	(인)	주민등록번호	

② 본인은 지정대리신청인을 변경 또는 철회할 경우에 이를 공사에 사전 통보하고 제1항의 특약 내용을 변경하여야 함과, 만일 본인의 통보 및 특약 변경 전에 이뤄진 지정대리신청인의 개별인출 신청 및 사용에 대하여 공사 및 채권자가 책임을 지지 않음에 동의합니다.

014461568093634

제31조(지급조정에 대한 특약)

① 본인이 선택 또는 변경한 지급방식이 우대지급방식 또는 우대혼합방식인 경우에는 공사가 보증서 발급 또는 조건 변경 이후 본인 또는 그 배우자가 담보주택 외의 주택을 소유한 것을 확인하고 해당 주택의 처분을 요구한 날로부터 6개월이 지난 때에 "지급조정사유"가 발생한 것으로 합니다.

② "지급조정사유"가 발생한 때에는 월지급금 등(인출한도 및 개별인출금 포함)을 공사가 정한 일정률로 조정하여 지급하는 것에 동의합니다.

제32조(신용정보의 이용 및 활용 동의) 본인과 연대보증인은 귀 공사가 보증 및 구상권 행사 등을 위하여 필요한 경우 정부전산망을 이용함에 동의하며, 귀 공사가 수집·관리하고 있는 본인 및 연대보증인에 대한 신용정보를 법 제22조 제12호에서 정한 신용조사 및 신용자료의 종합관리업무 수행을 위하여 귀 공사가 활용하는데 동의합니다.

본인 및 보증인은 위의 약정사항에 대하여 약정서와 귀 공사와 채권자간의 보증약관 내용을 숙지하였기에, 동 사본을 수령하고 이 약정을 체결합니다.

피보증인 성명 (주민등록번호)	서명 또는 (인) (–)	확인란
주 소		

연대보증인 (주민등록번호)	서명 또는 (인) (–)	확인란
주 소		

※ 연대보증채무에 관한 사항

위 연대보증인은 「보증인 보호를 위한 특별법」제2조제1호의 보증인으로서 아래 기재된 보증채무최고액과 보증기간에 따라 보증책임을 부담합니다. 다만, 아래 보증기간 이내에 이 약정서 제16조제1항 각 호의 사유가 발생한 경우에는 동 보증기간이 경과하였더라도 보증책임을 부담합니다.

또한 아래 보증채무최고액과 보증기간에도 불구하고 제3조 및 제4조에 따라 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우에는 제3조 및 제4조 각 호에 따라 보증기한 및 보증금액을 변경하여 계속 연금대출을 수령하기로 하는데 동의합니다.

보증채무최고액	금 원 ※ 이 약정서 제3조제2항제1호에 의한 보증금액의 120%에 해당하는 금액을 기재
보증기간	**년 월 일부터 년 월 일** **※ 이 약정서 제3조제1항제1호에 의한 보증기간과 동일한 기간을 기재**

사전채무인수인 (주민등록번호)	서명 또는 (인) (–)	확인란
주 소		

※ 배우자의 채무인수에 관한 사항(사전채무인수)

본인은 피보증인의 배우자로서 피보증인이 사망한 이후 2개월 이내에 주택담보노후연금계약 해지에 대한 별도의 의사표시를 하지 않을 경우, 별도의 채무인수 약정을 하지 않더라도 귀 공사가 보증한 금융기관의 채무를 인수하고 피보증인 변경 신청을 통해 연금계약을 유지하는 것에 동의합니다. 다만, 연금계약 유지를 위해서는 피보증인 사망 후 6개월 이내에 담보주택 소유권 전부 및 근저당권 설정을 본인 앞으로 이전등기를 마치고 채권자와의 금전채무 인수를 완료해야 합니다.

20 년 월 일

한국주택금융공사 귀중

014461568093634

[서식47-1]

우대형 전환에 대한 확인서

한국주택금융공사 귀중

1. 본인은 우대형 주택연금[1] 전환 대상자[2]로, 다음 요건을 모두 충족하는 경우에만 우대형 주택연금으로 전환할 수 있으며 하나라도 충족하지 못할 경우 전환이 불가능함을 확인합니다.

   (1) 가입 시 만 65세 이하였던 본인 또는 배우자가 만 66세가 되기 전까지 기초연금 수급권을 취득하고 우대형 주택연금으로 전환하기 위한 조건변경을 신청하였을 것

   (2) 우대형 주택연금으로 전환하기 위한 조건변경 신청 시 부부기준 1주택자이고 지급유형이 정액형이며 인출한도가 45% 이내일 것

2. 본인은 기초연금 수급권자가 만 66세가 되기 전에 「기초연금 수급권 확인서」를 구비하여 주택연금 담보주택 관할 지사등에 직접 신청하여야 우대형 주택연금으로 전환이 가능함을 확인합니다.

3. 본인은 우대형 전환 이후 부부기준 1주택 요건을 보증기간 동안 계속해서 유지하여야 함을 확인합니다. 공사는 전환 이후 매년 귀하(배우자 포함)의 보유주택수 조회를 실시하며, 조회 결과 확인된 담보주택 이외 주택을 일정 기간 내 처분하지 않는 경우 월지급금이 90%로 줄어드는 지급조정이 발생할 수 있습니다.

본인은 상기의 사항을 충분히 설명받고 이해하였으며, 상기 사항 위반으로 발생하는 지급조정 등 불이익에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 확인합니다.

20 . . .

피보증인 성명 : 서명 또는 (인)

배우자 성명 : 서명 또는 (인)

주 소 :

전화번호 :

본 인 확 인 필	
직위	성 명
	(인)

1) 우대형 주택연금 : 주택연금 가입 시 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(만 65세 이상)이며 부부기준 1억 5천만원 미만의 1주택만 소유한 경우 일반 주택연금보다 일정금액 증액된 월지급금을 지급해 드리는 제도

2) 우대형 주택연금 전환 대상자 : 가입 시 부부 중 1인 이상이 만 65세 이하이고 부부기준 1.5억원 미만의 1주택만 소유하였으며 종신지급(혼합)방식을 선택한 고객

014461568093634

[서식48]

주택연금 전환에 대한 안내말씀(예시)

<주택연금 전환이란?>

○○은행 역모기지(*상품명*)를 이용하시고 대출기간이 만료될 경우, 주택금융공사 주택연금으로 갈아타셔서 인출한 목돈으로 ○○은행 역모기지(*상품명*) 대출잔액을 상환하시고 자기 집에 평생 살면서 일정기간 또는 평생 매달 연금 형식으로 일정액을 수령하실 수 있습니다.

1. 주택연금 전환 대상

주택연금으로 전환하기 위한 요건은 아래와 같습니다.

구분	공사 주택연금 전환시점
연령	만 60세 이상(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자)
대상주택	9억원 이하의 거주주택 1채
보유주택수	부부기준 1주택 또는 합산가격 9억원 이하 다주택

2. 주택연금 전환 절차

주택금융공사에 주택을 담보로 제공하고 주택연금 종신혼합방식 등의 목돈 인출금으로 ○○은행 역모기지 대출잔액을 상환하면서 주택연금으로 전환

※ 주택연금 전환을 위한 목돈인출금

▶ 공사 주택연금으로 전환하는 시점에 주택연금 대출한도를 재산정하여 ○○은행의 역모기지 대출잔액을 상환할 목돈인출금을 정하고, 주택연금 대출한도와의 차액을 주택연금 월지급금으로 지급

[유의사항]

▶ 위 1.과 관련하여 **주택연금 전환시점**을 **기준**으로 주택가격, 연령, 보유주택수 등의 **가입요건을 미충족하는 경우 주택연금 전환이 제한**될 수 있습니다.

▶ 위 2.와 관련하여 주택연금 전환시점을 기준으로 **○○은행 역모기지 대출잔액**이 **주택연금 최대 인출한도를 초과하는 경우**에는 **초과 부분을 별도의 자금으로 상환하는 조건**으로 **주택연금 전환**이 **가능**합니다. (초과부분 미상환 시 주택연금 전환이 불가)

한국주택금융공사

014461568093634

[참고] 한국주택금융공사 주택연금 소개

□ 가입 요건

ㅇ 연 령 : 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 만 60세 이상

ㅇ 보유주택수 : 1주택 또는 보유주택 합산가격이 9억원 이하 다주택 보유(부부 기준)

ㅇ 대상주택 : 시가 9억원 이하의 주택 및 해당지자체에 신고된 노인복지주택

□ 연금 지급방식

ㅇ 종신지급 : 목돈인출한도 설정없이 월지급금을 평생 지급받는 방식

ㅇ 종신혼합 : 목돈인출한도 설정후 나머지를 월지급금으로 평생 지급받는 방식

ㅇ 확정기간혼합 : 목돈인출한도 설정후 나머지를 월지급금으로 일정기간만 지급받는 방식

□ 월지급금 지급유형

ㅇ 정액형 : 월지급금을 지급기간동안 동일한 금액으로 고정하는 방식

ㅇ 전후후박형 : 월지급금이 가입초기 10년간 많이 지급되다가 11년째부터 초기의 70%만 지급하는 방식

□ 목돈인출한도 및 월지급금(목돈인출한도를 모두 사용하는 경우) 예시

(2016. 2. 1일 기준, 일반주택, 종신혼합지급방식, 정액형) (단위:만원)

주택가격 / 연령	2억원		4억원		6억원	
	목돈인출한도	월지급금	목돈인출한도	월지급금	목돈인출한도	월지급금
60 세	4,180	22	8,360	45	12,540	68
70 세	5,500	32	11,000	64	16,500	97
80 세	7,050	48	14,100	97	21,150	146

□ 연금지급 종료 사유

ㅇ 사망, 채무인수 불이행, 장기 미거주, 추가 근저당설정 불이행, 소유권 상실 등

□ 상환방법 및 금액

ㅇ 가입자가 언제든 직접 연금지급총액의 전부 또는 일부를 상환할 수 있음

ㅇ 부부 모두 사망 시 상속인 등에 의한 상환이 없으면 주택을 처분하여 상환할 수 있음

금액 비교	비 고
주택처분금액 > 연금지급총액	남는 부분에 대해 채무자(상속인)에게 돌려줌
주택처분금액 < 연금지급총액	부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음

※ 가입요건 및 목돈인출한도 등은 추후 변경될 수 있으므로 역모기지 종료 시에는 위 기준으로 주택연금 전환이 불가하거나 월지급금이 다를 수 있음을 참고하시기 바라며, 문의사항은 한국주택금융공사 콜센터(1688-8114)로 상담하시기 바랍니다.

014461568093634

[서식49]

주택연금 지급정지 요청서

한국주택금융공사 귀중

1. 피보증인 및 대상주택

피보증인		주민등록번호		연락처	
담보주택					

2. 지급정지 관련채무 및 보증내용

주 채 무 내 용		보 증 내 용	
대출과목		보증번호	
대출일자		보증일자	
대출잔액		보증잔액	
대출기한		보증기한	
		지급방식	

3. 지급정지 요청내용

지급정지 요청기간	년 월 일까지
지급정지 요청사유	

4. 지급재개 시 미지급 월지급금* 수령 여부

미지급 월지급금 수령여부	수령함 □ 수령하지 않음 □

* 미지급 월지급금이란 지급정지기간 중 지급되지 않은 월지급금을 모두 합한 금액을 의미합니다.

20 . . .

피보증인 : 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식50]

고객 요청에 따른 주택연금 지급정지 관련 고객 안내문

1. 지급정지기간 중에도 대출이자와 보증료 발생

주택연금은 지급정지기간 중에도 이미 발생한 대출잔액*에 대하여 **연보증료와 대출이자가 부과**(직접 현금으로 내는 것이 아니라 대출잔액에 가산)됩니다.

* 대출잔액(보증잔액)이란 "현재까지 지급받은 월지급금 + 수시인출금 + 보증료 + 이자"를 합한 금액을 의미합니다.

2. 지급정지해소 및 지급재개 후 월지급금 동일

지급재개 이후 매월 지급되는 **월지급금 수령액 자체는 증가하지 않습니다.**

3. 지급정지 요청 시 지급정지되는 시점

지급정지를 요청하여 공사가 승낙*한 후 **은행이 지급정지통지서를 받은 날의 다음 영업일**부터 지급정지됩니다.

* 「주택연금 지급정지 요청서」 제출여부, 신분증 등을 통한 본인 요청여부 등을 확인한 후 승인

4. 지급정지기간 종료 시 지급재개 방식

지급정지 또는 재개 요청 시 **미지급 월지급금의 수령 여부**를 선택하실 수 있습니다.

* 미지급 월지급금이란 지급정지기간 중 지급되지 않은 월지급금을 모두 합한 금액을 의미합니다.

❶ **수령** 선택 시 : **은행이 공사의 지급재개 통지서를 받은 날의 다음 영업일**까지 미지급 월지급금을 **일시에 지급**되도록 합니다.

❷ **미수령** 선택 시 : **지급재개 후 최초 월지급금 지급일**부터 월지급금이 1회차씩 지급됩니다.

5. 지급정지기간 종료 전 지급재개요청

지급정지 기간 종료 전에 지급재개를 요청하실 수 있으며, 미지급 월지급금 수령 여부도 변경 가능합니다.

6. 지급정지기간 중 개별인출 불가

지급정지 기간 중에는 **개별인출을 할 수 없습니다.**

7. 지급정지기간 중 주택연금 계약이 종료될 경우

중도해지, 보증채무이행청구사유 발생 등으로 종료될 경우 **지급정지기간 중 지급되지 않은 월지급금은 지급되지 않습니다.**

014461568093634

[서식51]

주택연금 지급재개 요청서

한국주택금융공사 귀중

1. 피보증인 및 대상주택

피보증인		주민등록번호		연락처	
담보주택					

2. 지급재개 관련채무 및 보증내용

주 채 무 내 용		보 증 내 용	
대출과목		보증번호	
대출일자		보증일자	
대출잔액		보증잔액	
대출기한		보증기한	
		지급방식	

3. 지급재개 요청내용

지급재개 요청일자	년 월 일

4. 지급재개 시 미지급 월지급금* 수령 여부

미지급 월지급금 수령여부	수령함 □	수령하지 않음 □

* 미지급 월지급금이란 지급정지기간 중 지급되지 않은 월지급금을 모두 합한 금액을 의미합니다.

** 수령을 선택하시면, 은행이 공사의 지급재개 통지서를 받은 날의 다음 영업일까지 미지급 월지급금을 일시에 지급되도록 합니다.

20 . . .

피보증인 : 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식52]

주택연금 지급정지 유보 요청서

한국주택금융공사 귀중

1. 피보증인 및 대상주택

피보증인		주민등록번호		연락처	
담보주택					

2. 지급정지 유보 관련채무 및 보증내용

주 채 무 내 용		보 증 내 용	
대출과목		보증번호	
대출일자		보증일자	
대출잔액		보증잔액	
대출기한		보증기한	
		지급방식	

3. 지급정지 유보 요청내용

지급정지 사유	
지급정지 유보 요청기간	년 월 일까지
지급정지 유보 사유	

4. 지급정지 사유 해소를 위한 이행 계획*

* 재난 등에 의한 주택 멸실 시 최초의 지급정지 유보 요청 경우에 한하여 이행계획을 유보기간 경과 전까지 제출 가능합니다.

20 . . .

피보증인 : 서명 또는 (인)

014461568093634

[서식53]

재난 등으로 인한 주택멸실에 따른 고객 안내문

1. 지급정지 유보 요청

주택이 멸실되면 **지급정지 사유**에 해당되어 연금을 지급할 수 없으나, **재난 등으로 인한 주택멸실***의 경우 **「주택연금 지급정지 유보 요청서」를 제출하여 공사가 승낙**하면 유보기간** 동안 **월지급금을 수령하실 수 있습니다.**

* 천재지변은 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해 확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한하며 화재·붕괴·폭발 등은 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한함

** 지급정지 유보 요청서를 제출한 날부터 1년 이내의 유보기간 지정 가능

2. 담보주택 변경 또는 주택연금 해지 가능

❶ 기존 담보주택의 토지 위에 **건물을 신축**하거나 **다른 주택으로 이사**할 경우 담보주택 변경을 신청하여 **계속 연금을 수령하실 수 있습니다.**

❷ 더 이상 **연금 수령을 원치 않으실 경우 주택연금을 해지**하실 수 있으며, 보증부대출 전액을 상환하는 경우 초기보증료 일부환급이 가능합니다.

유보기간 내 건물 **신축**, 다른 주택으로 **이사**, 대출 잔액 **상환** 등이 이루어져야 하며, **반드시 공사 담당직원과 사전에 충분한 상담을 거쳐 진행해 주시기 바랍니다.**

3. 담보주택 변경(신축 또는 이사) 시 월지급금 관련 유의사항

새로운 담보주택과 기존 담보주택의 가격 차이에 따라 월지급금 수령액이 달라질 수 있습니다.

❶ 기존주택 대비 **새로운 주택의 가격이 높을 경우** : **월지급금이 증가**됩니다.

❷ 기존주택 대비 **새로운 주택의 가격이 낮을 경우** : 주택연금을 계속 수령하기 위해 **일정 금액을 상환**하셔야 하며, **월지급금이 감소*될 수 있습니다.**

* 현재 지급받는 월지급금이 월지급금 감소분보다 적은 경우에는 주택연금을 계속 수령하실 수 없으며, 대출 잔액 상환 및 해지만 가능합니다.

014461568093634

[서식54]

주택연금 주민등록 이전 승인에 대한 안내말씀

<주택연금 주민등록 이전 승인이란?>
입원·요양원 입소, 자녀봉양 등의 사유로 불가피하게 담보주택에 거주하지 못하는 경우에 한하여 공사의 사전승인을 받아 **주민등록 이전**을 허용

1. 신청대상

○ 부부 중 1인에게 **실거주 예외 인정사유***가 있고 **부부 모두 주민등록 이전을 희망하는 고객**

* 입원 · 요양시설 입소, 자녀봉양, 관공서에 의한 격리 · 수용 · 수감, 기타 공사가 인정한 경우

2. 신청방법

○ 실거주 예외 인정사유 **입증서류 및 신청서류 구비**하여 담보주택 **관할 지사등에서 신청**

구 분	내 용
입증서류	입원 확인서 / 입소 확인증 / 병원 진단서 / 장기요양인정서 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등
신청서류	주민등록 이전 신청 및 확인서(공사 양식) / 신분증 사본
승인기간	2년 이내 (4개월~24개월 중 개월 단위로 선택가능)

3. 유의사항

○ **주민등록 이전 필요성 검토 결과**에 따라 **불승인 될 수 있습니다.**

○ 주민등록 이전 **승인기간의 연장**을 원하시는 경우 **승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내**에 **입증서류 및 전입세대열람표를 제출**하여 사후점검을 받아야 하며, **승인기간 만료 전까지 재신청 후 승인을 받아야 합니다.**

- 승인기간 만료 전까지 주민등록 이전 **연장승인을 받지 못하신 경우,** 승인기간 만료 시 주택연금 **담보주택 주소지로 주민등록을 이전하셔야 하며, 담보주택 임대(연장 포함)를 하실 수 없습니다.**

○ 승인기간 만료 후에도 담보주택 주소지로 주민등록 이전을 하지 않으시는 등 **약정사항 위반 시 지급정지 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.

○ 이전 승인 후 **공사의 동의를 받아 보증금 없는 순수월세 형태**로 **주택을 임대하실 수 있습니다.** 이를 위해 **반드시 공사 담당자와 사전 상담**하시기 바랍니다.

014461568093634

[서식55]

주민등록 이전 승인 신청 및 확인서

한국주택금융공사 귀중

1. 신청내용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>성 명</th><th colspan="2">주민등록번호</th><th colspan="2">현 주소</th></tr>
<tr><td>피보증인</td><td></td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">주소:</td></tr>
<tr><td>배 우 자</td><td></td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">주소:</td></tr>
<tr><td rowspan="4">신규 주소</td><td rowspan="2">피보증인</td><td colspan="3" rowspan="2">주소:
(요양기관명:)</td><td>유선:</td></tr>
<tr><td>무선:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">배 우 자</td><td colspan="3" rowspan="2">주소:
(요양기관명:)</td><td>유선:</td></tr>
<tr><td>무선:</td></tr>
<tr><td>주민등록 이전
신청기간</td><td>개월</td><td>신청사유</td><td colspan="3">입원·요양원 입소 / 자녀 봉양 / 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 / 기타(상세사유:)</td></tr>
<tr><td>입증서류</td><td colspan="5">입원 확인서 / 입소 확인증 / 병원 진단서 / 장기요양인정서
/ 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등</td></tr>
</table>

※ 신규주소지 전화번호 및 핸드폰 번호 기재

2. 확인사항

구 분	내 용
승인기간 만료일	주민등록 이전 **승인기간 만료일**은 년 월 일입니다. ※ 공사의 동의를 받아 주택연금 담보주택 임대 시, 승인기간 만료일은 **임대 동의기간 만료일로 변경**됩니다. ※ **승인기간 만료 시** 주택연금 **담보주택 주소로** 피보증인 또는 배우자가 **주민등록을 이전**하셔야 합니다.
사후점검 및 기간연장	주민등록 이전 승인을 받은 경우 **승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내**에 **입증서류 및 전입세대열람표**를 제출하여 사후점검을 받아야 하며, 승인기간 연장을 위해서는 **승인기간 만료 전까지 연장신청 후 승인을 받아야 합니다.**
유의사항	위 점검결과 약정사항 위반 등이 확인되는 경우 주민등록 이전 승인연장 및 담보주택 임대(연장 포함)가 불가능하며, **약정 위반사항이 해소되지 않는 경우** 공사는 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지** 등의 조치를 할 수 있습니다.
임대활용 안내사항	주민등록 이전 승인 후 **공사의 동의를 받아** "**보증금 없는 순수월세 형태"**로 **담보주택을 임대**할 수 있습니다. **※ 전부임대를 희망하는 경우에는 반드시 사전에 공사 담당자와 상담하시기 바랍니다.**
동의여부	상기 사항의 내용을 상세히 확인하였으며 공사의 조치사항 등에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

본인은 위와 같이 주민등록의 이전을 신청하며, 추후에 사실과 다른 점이 발견될 경우에는 귀 공사에서 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지** 등의 조치를 하여도 이의를 제기하지 않겠습니다.

20 년 월 일

성 명 (소유자) : (서명)

성 명 (배우자) : (서명)

014461568093634

[서식56]

주민등록 이전 승인 품의서

(20 . . .)

1. 신청내역

구 분	성 명	주민등록번호	현 주소
피보증인		-	주소:
배 우 자		-	주소:
신규 주소	피보증인	주소: (요양기관명:)	(☎:)
	배 우 자	주소: (요양기관명:)	(☎:)

2.확인사항

구 분	신청내역
주민등록 이전 신청기간	개월
신청사유	입원·요양원 입소 / 자녀 봉양 / 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 / 기타(상세사유:)
입증서류	입원 확인서 / 입소 확인증 / 병원 진단서 / 장기요양인정서 / 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서 등

3.검토의견

014461568093634

[서식57]

주택연금 담보주택 임대 동의에 대한 안내말씀

<주택연금 담보주택 임대 동의란?>
입원·요양원 입소, 자녀봉양 등의 사유로 불가피하게 주민등록을 이전하는 경우에 한하여 공사의 사전동의를 받아 **보증금 없는 전부 임대** 가능

1. **신청대상** : 주민등록 이전 **승인을 받아 부부 모두 주민등록을 이전한 고객**

구 분	내 용
신청대상	주민등록 이전 승인을 받은 고객
임대방식	① 고객이 보증금 없는 임대계약 체결 → ② 공사로 임대 동의 신청 → ③ 공사의 확인 및 동의
임대기간	2년 이내 (특별한 사정이 인정되는 경우 2년6개월 이내)
필요서류	- 임대 신청 및 확인서(공사 양식) - 임대계약서 사본 - 임차인의 개인정보 제공 동의서(공사 양식) - 고객(부부 공동소유의 경우 배우자 포함)과 임차인의 신분증 사본
동의방법	공사 지사등에서 보증금 없는 임대임을 확인 후 유무선 또는 서면(주택연금 담보주택 임대 동의서)으로 통지
사후관리	공사가 직접 관리

2. **신청방법** : **공사 담당자와 사전 상담** 후 신청서 등 **필요서류 제출**하여 신청

3. **유의사항**

○ **주민등록 승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내**에 **실거주 예외 인정사유 입증서류 및 전입세대열람표를 제출**하여 사후점검을 받으셔야 합니다.

- 점검결과 약정사항 위반 등이 확인되는 경우 주민등록 이전 승인기간 연장 및 담보주택 임대(연장 포함)를 하실 수 없습니다.

○ 임대 동의기간 연장을 원하시는 경우 동의기간 만료 전까지 연장신청하여 임대동의를 다시 받아야 합니다.

- 동의기간 만료 전까지 **임대동의를 다시 받지 못하신 경우, 담보주택 임대(연장 포함)를 하실 수 없습니다.**

○ **공사의 동의 없는 임대계약**(예 : 보증금 있는 임대계약)의 체결 등 **약정사항 위반 시 지급정지 등 불이익이 발생**할 수 있으므로, 담보주택 임대에 관한 사항은 **반드시 사전에 공사 담당자와 상의하시기 바랍니다.**

014461568093634

[서식58]

임대 동의 신청 및 확인서

한국주택금융공사 귀중

1. 임대 목적물 (주택연금 담보주택 주소)

구 분	주 소
임대 목적물	

2. 주택 소유자

성 명	주민등록번호	주 소
	-	
	-	

3. 임차인 현황

성 명	주민등록번호	임대차 현황			
		용도 (주택/주택외)	보증금 유무	월세 (만원)	계약기간
	-		없음		년 월 일 ~ 년 월 일
	-		없음		년 월 일 ~ 년 월 일

4. 확인사항

구 분	내 용
동의기간 만료일	임대 동의기간 만료일은 **년 월 일**입니다. ※ **주민등록 이전 승인기간 만료일**도 상기 임대 동의기간 만료일로 **변경**됩니다.
임대활용 안내사항	임대는 **보증금이 없는 순수월세** 형태이어야 하며, 임대에 관한 사항은 **반드시 공사 담당자와 사전 협의**하시기 바랍니다.
사후점검 및 기간연장	주민등록 이전 **승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내**에 **입증서류 및 전입세대열람표**를 제출하여 사후점검을 받아야 하며, 담보주택 임대 동의기간 연장을 위해서는 **동의기간 만료 전까지 연장신청 후 동의를 다시 받아야 합니다.**
유의사항	위 점검결과 약정사항 위반 등이 확인되는 경우 주민등록 이전 승인연장 및 담보주택 임대(연장 포함)가 불가능하며, **약정 위반사항이 해소되지 않는 경우** 공사는 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지** 등의 조치를 할 수 있습니다.
동의여부	상기 사항의 내용을 상세히 확인하였으며 공사의 조치사항 등에 동의합니다. **(동의함 □ 동의하지 않음 □)**

본인은 위와 같이 담보주택의 임대를 신청하며, 추후에 사실과 다른 점이 발견될 경우에는 귀 공사에서 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지** 등의 조치를 하여도 이의를 제기하지 아니함은 물론 귀 공사에 미치는 손해에 대하여 무위변상 하겠습니다.

20 년 월 일

성 명 (소유자) : (서명)

성 명 (배우자*) : (서명)

* 주택연금 담보주택 공동소유자인 연대보증인

014461568093634

[서식59]

임대 동의 품의서

(20 . . .)

1. 신청내역

구 분	성 명	주민등록번호	임대 목적물
주택소유자		-	주소:
		-	

2. 임대차 확인사항

임차인 성명	주민등록번호	임대차 현황			
		용도 (주택/주택외)	보증금 유무	월세 (만원)	계약기간
	-		없음		년 월 일 ~ 년 월 일
	-		없음		년 월 일 ~ 년 월 일

3. 검토의견

014461568093634

[서식60]

주택연금 담보주택 임대 동의서

귀중(귀하)

한국주택금융공사의 주택담보노후연금보증 피보증인 및 연대보증인인 , 님께서 다음과 같이 신청한 담보주택 임대에 대하여 동의합니다.

- 다 음 -

□ 임대 동의 통지내역

임대인	임대 방식	임대 목적물		
임차인	용도 (주택/주택외)	보증금 유무	월세 (만원)	임대 동의기간
		없음		년 월 일 ~ 년 월 일
		없음		년 월 일 ~ 년 월 일

20 . . .

한 국 주 택 금 융 공 사

지사장 (인)

※ 주민등록 이전 **승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내**에 **입증서류 및 전입세대열람표**를 제출하여 사후점검을 받아야 하며, 승인기간 연장을 위해서는 **승인기간 만료 전까지 연장신청 후 승인을 받아야 합니다.**

※ 위 점검결과 약정사항 위반 등이 확인되는 경우 주민등록 이전 승인연장 및 담보주택 임대(연장 포함)가 불가능하며, **약정 위반사항이 해소되지 않는 경우** 공사는 **주택연금(월지급금 및 개별인출금)의 지급정지** 등의 조치를 할 수 있습니다.

※ **공사의 동의 없는 임대계약**(예 : 보증금 있는 임대계약)의 체결 등 **약정사항 위반 시 지급정지 등 불이익이 발생**할 수 있으므로, 담보주택 임대에 관한 사항은 **반드시 사전에 공사 담당자와 상의하시기 바랍니다.**

014461568093634