

주택담보노후연금보증규정

제	정	2007.	7.	12.
개	정(1)	2007.	8.	2.
개	정(2)	2008.	3.	6.
개	정(3)	2008.	8.	29.
개	정(4)	2008.	11.	5.
개	정(5)	2009.	3.	2.
개	정(6)	2009.	3.	30.
개	정(7)	2009.	4.	9.
전부	개정(8)	2010.	2.	23.
개	정(9)	2010.	7.	1.
개	정(10)	2010.	12.	31.
개	정(11)	2011.	3.	18.
개	정(12)	2011.	12.	20.
개	정(13)	2011.	12.	30.
개	정(14)	2012.	6.	27.
개	정(15)	2012.	10.	12.
개	정(16)	2012.	12.	21.
개	정(17)	2013.	04.	10.
개	정(18)	2013.	05.	30.
개	정(19)	2013.	07.	30.
개	정(20)	2013.	11.	18.
개	정(21)	2013.	12.	20.
개	정(22)	2014.	3.	3.
개	정(23)	2014.	7.	25.
개	정(24)	2014.	10.	29.
개	정(25)	2014.	12.	19.
개	정(26)	2014.	12.	21.
개	정(27)	2015.	8.	31.
개	정(28)	2015.	9.	1.
개	정(29)	2015.	12.	18.
개	정(30)	2015.	12.	28.
개	정(31)	2016.	2.	22.
개	정(32)	2016.	3.	14.
개	정(33)	2016.	4.	15.
개	정(34)	2017.	3.	27.
개	정(35)	2017.	6.	19.
개	정(36)	2017.	11.	23.
개	정(37)	2018.	12.	20.
개	정(38)	2019.	2.	13.
개	정(39)	2019.	2.	28.
개	정(40)	2019.	6.	11.
개	정(41)	2019.	7.	29.
개	정(42)	2019.	9.	2.
개	정(43)	2020.	1.	23.

제1장 총칙

제1절 통칙

제1조(목적) 이 규정은 주택담보노후연금보증업무에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 제7조제1항 각 호의 지급방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 주택담보노후연금보증계정(이하 “계정”이라 한다)의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. (개정 2016.3.14., 2019.9.2.)
2. “금융기관”이란 한국주택금융공사법(이하 “법”이라 한다) 제59조의3제3항에 따라 계정에 출연하는 금융기관을 말한다. (개정 2016.4.15.)
3. “주택”이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(이하 “일반주택”이라 한다) 및 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택중 분양된 노인복지주택(이하 “노인복지주택”이라 한다)으로 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택을 제외한다. (개정 2010.7.1.)
4. “담보주택”이란 주택소유자가 공사의 주택담보노후연금보증(이하 “보증”이라 한다)을 통해 노후생활자금을 대출받기 위하여 공사 또는 채권자에게 담보로 제공하는 주택을 말한다.
5. “배우자”란 공사의 보증을 받은 채무자(이하 “피보증인”이라 한다)와 보증약정 시부터 계속하여 법률상 혼인관계에 있는 사람을 말한다.
6. “채무관계자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 - 가. 피보증인
 - 나. 보증약정서상 연대보증인
 - 다. 상속에 의하여 변제책임을 부담하는 사람
 - 라. 사전채무인수약정에 따라 채무를 인수하는 사람(이하 “사전채무인수인”이라 한다)
7. “기대출금”이란 보증서 발급 전에 실행된 대출금을 말한다. 다만, 제13호에 따른 개별인출금으로 상환하는 대출금은 제외한다.
8. “보증부대출”이란 다음 각 호를 모두 더한 금액을 말한다.
 - 가. 매월 연금방식으로 지급하는 대출금
 - 나. 인출한도 범위 이내에서 지급하는 대출금 (개정 2013.5.30.)
 - 다. 채무자가 부담하는 보증료로 주채무 원금에 가산되는 대출금
 - 라. 가목부터 다목까지의 대출금에 대한 약정이자로 주채무 원금에 가산되는 대출금
9. “연금대출”이란 제8호 가목 및 나목의 대출금을 말한다.
10. “월지급금”이란 제8호 가목에 의하여 채무자가 채권자로부터 매월 지급받기로 한 금액을 말한다.
11. “총대출한도”란 다음 각 목의 금액을 보증신청일 현재 연금산정이자율과 연보증료율을 더한 율로 할인하여 더한 금액과 5억원 중에서 적은 금액을 말한다. (개정 2013.5.30.)
 - 가. 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람이 담보주택의 가격, 나이 등을 기준으로 제11조에 따른 완전생명표상 최고나이까지 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에서 정한 방법에 따라 연금대출로 지급받을 금액 (개정 2015.12.18.)

나. 초기보증료

11의2. “대출한도”란 총대출한도에서 초기보증료를 뺀 금액을 말한다. (신설 2013.5.30.)

12. “인출한도”란 피보증인이 대출한도 50%이내에서 제40조의3에서 정한 용도로 사용하기 위하여 수시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 말한다. (개정 2012.6.27., 2013.11.18.)

가.~다. (삭제 2013.11.18.)

13. “개별인출”이란 인출한도 이내에서 피보증인이 수시로 신청하여 대출금을 지급받거나 일시에 지급받는 것을 말한다. (개정 2013.5.30.)

14. “예상보증총액”이란 최초보증기한까지 발생할 것으로 예상되는 보증부대출을 말한다.

15. “보증서”란 공사가 채권자가 될 금융기관에게 보증승낙의 뜻을 전자문서로 전신통지한 정보를 말한다.

16. “전신통지”란 공사와 금융기관의 전산시스템을 연결하는 전용선을 이용하여 통지하는 것을 말한다.

17. “신용관리정보”란 한국신용정보원의 “신용정보관리규약”에 따른 신용도판단정보 및 공공정보 중 “체납정보 등”을 말한다. (개정 2016.2.22.)

18. “지급정지”란 공사의 요청에 의하여 채권자가 채무자에게 연금대출의 지급을 정지하는 일련의 조치를 말한다.

19. “지급정지 유보”란 지급정지사유 발생에도 불구하고 일정 기간 채권자에게 지급정지를 통지하지 않는 것을 말한다.

20. “보증조건”이란 채권자, 채무자, 배우자, 보증금액, 보증기한, 담보주택, 대출과목, 인출한도설정금액, 보증료, 월지급금, 기타 특약사항 등 보증서에 기재된 공사와 채권자 간의 보증계약사항을 말한다.

21. “신·증축주택”이란 피보증인이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 주택재개발사업, 같은 호 다목에 따른 주택재건축사업 또는 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링(이하 “재건축등”이라 한다)에 참여한 결과로 건설되어 입주하는 주택을 말한다. (신설 2015.8.31., 2017.3.27.)

22. “천재지변”이란 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에서 정하는 자연재난을 말한다. (신설 2012.10.12., 2015.8.31., 2018.12.20., 2019.6.11.)

23. “담보주택 변경”이란 다음 각 목의 어느 하나의 경우에 해당하여 보증조건변경 절차에 따라 담보주택을 기존 거주주택에서 새로운 거주주택으로 변경하는 것을 말한다. (개정 2010.7.1., 2015.8.31., 2019.6.11.)

가. 피보증인 및 배우자가 일반주택 간 또는 노인복지주택 간 이사하는 경우 (신설 2019.6.11.)

나. 피보증인 및 배우자가 신·증축주택에 입주하는 경우 (신설 2019.6.11.)

다. 천재지변 또는 화재·붕괴·폭발 등(이하 “재난 등”이라 한다)에 의해 담보주택이 멸실되어 피보증인 및 배우자가 신축한 주택에 거주하거나 다른 주택으로 이사하는 경우 (신설 2019.6.11.)

24. “신규주택”이란 제23호 가목 및 다목에 해당하는 경우의 새로운 거주주택을 말한다. (신설 2015.8.31., 2019.6.11.)
25. “사전채무인수”란 장래에 “피보증인 사망 등으로 채무인수하는 경우”를 위하여 배우자(사전채무인수인)가 채무인수를 미리 약정하는 것을 말한다.
26. “추가분담금”이란 피보증인이 신·증축주택에 입주하기 위하여 납부해야 하는 금액으로서 신·증축주택가격과 기존주택가격의 차액을 말한다. (신설 2015.8.31.)
27. “환급금”이란 기존주택가격과 신·증축주택가격의 차액으로서 피보증인이 수령하는 금액을 말한다. (신설 2015.8.31.)
28. “판매장려수당”이란 제38조의 보증서의 보증조건에 맞게 보증부대출을 실행한 채권자에게 공사가 지급하는 수수료를 말한다. (신설 2016.4.15.)

제3조(보증원칙) ① 공사는 보증을 신청하는 사람(이하 “신청인”이라 한다)과 배우자의 나이 및 담보주택의 가격 등을 공정하게 평가하여 신용상태가 양호하고 노후생활자금이 필요한 사람에게 보증하여야 한다.

② 보증 시에는 법 제9조제4항 및 법 시행령 제12조의3에 따라 보증을 받는 자의 보유주택수, 주택담보노후연금대출의 한도, 담보주택의 가격평가, 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망할 확률 등을 반영하여야 한다. (개정 2016.4.15., 2019.9.2.)

제4조(취급자 면책) (삭제, 2014.12.21)

제5조(보증방법) 보증방법은 예상보증총액을 주채무로 하여 1개의 보증서를 발급하는 방식으로 한다.

제6조(보증관계 성립) 공사가 금융기관에 보증승낙의 뜻을 전신 통지한 때 공사와 해당 금융기관 사이에 보증관계가 성립된 것으로 본다. 다만, 보증의 효력은 해당 금융기관이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증부대출의 일부를 실행한 때에 발생하는 것으로 본다.

제7조(연금대출 지급방식 등) ① 피보증인(배우자 포함)에 대한 연금대출의 지급방식은 다음 각 호와 같다.

1. 피보증인이 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식(종신지급방식)
2. 피보증인이 선택한 일정한 기간 월지급금을 지급받는 방식(확정기간지급방식)
3. 제1호의 종신지급방식과 제2조제13호의 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(종신흡합방식)
4. 제2호의 확정기간지급방식과 제2조제13호의 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(확정기간혼합방식)

② 피보증인이 선택할 수 있는 월지급금의 지급유형 및 운영방법은 사장이 정하는 바에

따른다. (개정 2014.12.21.)

③ 확정기간방식의 피보증인이 선택할 수 있는 일정한 기간 및 운영방법은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2013.11.18.)

제8조(보증기한) 보증기한은 피보증인(배우자 포함)이 생존하는 때까지로 한다. 다만, 보증금액등을 산정하기 위하여 다음 각 호와 같이 운영하되 주채무기한 이내로 한다.

1. 최초보증기한은 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람을 기준으로 100세의 말일(101세가 되는 날의 전일)로 한다. 다만, 피보증인과 배우자중 나이가 적은 사람이 90세를 초과하는 경우에는 나이를 90세로 본다. (개정 2019.9.2.)
2. 제1호의 보증기한에 이르면 보증기한을 10년 단위로 연장한다.

제9조(보증금액) ① 보증금액은 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람을 기준으로 최초보증기한까지 발생할 보증부대출로 한다.

② 보증기한을 연장하는 경우의 보증금액은 다음 각 호 중 큰 금액으로 한다.

1. 보증기한 연장전의 보증금액
2. 기한연장 신청일의 보증잔액에 최초 보증금액 산정 시 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 새로운 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액 (개정 2019.9.2.)

③ 보증금액만 증액하는 경우에는 증액신청일의 보증잔액에 최초 보증금액 산정 시 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액으로 한다. (개정 2019.9.2.)

④ 보증금액은 백만 원 단위로 운용하고 백만 원 미만은 버린다.

제10조(월지급금 등) ① 월지급금, 대출한도, 인출한도, 예상보증총액 등은 보증신청일 현재 적용되는 공사의 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에 따라 계산한다. (개정 2013.12.20)

② 제1항의 월지급금 등을 계산할때 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람이 90세를 초과하는 경우에는 90세로 본다. (개정 2013.5.30.)

③ 제1항의 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.12.20.)

제2절 보증대상

제11조(주택가격 상승률 등) 제3조제2항에 따른 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망확률은 주택금융운영위원회 의결로 제10조에 따른 월지급금 등 계산에 반영한다. (개정 2010.7.1., 2011.12.28., 2012.12.21., 2013.12.20., 2014.12.29.)

①~③ (삭제 2014.12.19.)

제12조(보증대상자) ① 보증대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다. (개정 2013.7.30.)

1. 본인의 주택을 담보로 노후생활자금을 마련하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람 (개정 2013.7.30.)
 2. 본인 또는 배우자의 나이가 60세 이상인 사람 (개정 2016.3.14.)
 3. 본인 또는 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함) (개정 2019.9.2.)
- ② 제1항제2호의 나이 계산 및 제3호의 국적 확인에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.7.30., 2019.9.2.)

제13조(보유주택수) ① 제3조제2항에 따른 보유주택수는 1주택으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 할 수 있다. (개정 2010.7.1., 2014.3.3., 2014.10.29.)

1. 보유주택의 합산가격이 제2조제3호에 따른 고가주택의 기준 이하로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우 (신설 2014.10.29.)
 2. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 2주택 중 담보주택 이외의 1주택을 일정기간 이내에 처분하는 조건으로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우 (신설 2014.10.29.)
- ② 제1항의 보유주택수 산정은 보증신청인과 그 배우자가 보유한 주택수를 합하여 산정한다. 다만, “1주택으로 보지 않는 주택”은 제외한다.
- ③ 제1항의 보유주택수는 국토교통부 등 정부의 전산망을 활용하여 확인한 자료를 기준으로 판정하고 제1항제1호의 보유주택의 합산가격은 제30조의 평가방법을 따른다. (개정 2013.5.30., 2014.10.29.)
- ④ 제3항에 따른 판정시기는 보증신청인 및 그 배우자가 정부의 전산망을 활용하는 데에 동의한 날로부터 공사가 보증을 하기로 결정하는 날까지로 한다.
- ⑤ 보유주택수 산정 및 제2항의 “1주택으로 보지않는 주택”에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제14조(담보주택 요건) ① 담보주택은 보증신청일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 신청인이 주택 전부를 소유하거나(단독소유) 배우자와 공동으로 주택 전부를 소유하고 있을 것(공동소유).
2. 신청인 또는 배우자가 거주하고 있을 것. 다만, 최초 주채무 실행일까지 신청인 또는 배우자가 주민등록전입신고를 하고 타인이 거주하지 않는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다. (개정 2010.7.1., 2013.11.18.)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 않을 것. 다만, 최초 주채무 실행일까지 해당 사항을 말소, 해제 및 해지하는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다. (개정 2013.11.18.)
 - 가. 소유권에 대한 권리침해(경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)중인 주택

나. 저당권, 전세권 등 제한물권이 설정된 주택

다. 주택의 전부 또는 일부를 임대보증금이 있는 임대계약(임차권등기 포함)중인 주택

4. 재건축·재개발사업이 진행되고 있지 않을 것

5. 토지수용등으로 향후 거주가 불가능하거나 저당권실행에 지장을 초래할 것으로 예상되지 않을 것

6. 토지와 건물의 등기가 완료되었을 것. 다만 미등기사유가 타당하다고 인정되는 경우에는 예외로 한다.

② 제1항 각 호의 확인방법 및 예외사항 등은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.11.18.)

제15조(보증금지대상) ① 보증신청일 현재 다음 각 호에 해당하는 자에 대하여는 신규보증을 할 수 없으며, 피보증인의 배우자가 피보증인의 채무를 인수하는 경우에는 보증조건변경 신청일을 기준으로 한다. (개정 2015.12.28.)

1. 주택금융신용보증 구상권이 회수되지 않은 채무관계자

2. 주택담보노후연금보증 구상권이 회수되지 않은 채무관계자

3. 유동화미수채권이 회수되지 않은 채무관계자

② 제1항에 불구하고 제1항제2호에 해당하는 자의 경우 담보주택에 대한 저당권을 실행한 후에는 법 제43조의4제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 공사가 담보주택에서 회수하지 못한 구상채권이 남아 있을 때 보증을 금지한다. (신설 2015.12.28., 2015.4.25.)

제16조(보증제한대상) ① 보증신청일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에 대하여는 신규보증을 할 수 없다. 다만, 경영협의회의 의결을 받으면 보증할 수 있다. (개정 2015.12.28.)

1. 신용관리정보를 보유하고 있는 사람. 다만 개별대출금 등으로 신용관리정보를 즉시 해제하는 조건으로 취급하는 경우는 제외한다. (개정 2012.6.27.)

2. 제14조제1항제3호 각목의 주택을 담보로 제공하고 보증을 신청한 사람 (개정 2015.12.28.)

3. 이미 보증을 이용하고 있는 사람과 배우자 (개정 2012.6.27., 2012.10.12.)

4. 기보증을 전액 해지하고 3년 이내에 동일한 주택을 담보로 다시 보증을 이용하고자 하는 사람과 기보증 당시의 배우자. 다만, 신규보증 신청일 현재 주택가격이 기보증 신청일 기준 주택가격에 기보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액보다 낮거나 같은 경우는 제외한다. (신설 2012.10.12., 2018.12.20.)

② 피보증인의 배우자가 제42조제1항제1호에 의해 피보증인의 채무를 인수하는 경우 보증조건변경 신청일 현재 제1항에 해당하는 사람에 대하여는 보증을 할 수 없다. 다만, [별표3] “보증승인 등 전결사항표”에 따라 전결권자의 승인을 받으면 보증할 수 있다. (신설 2015.12.28.)

- 제17조(보증제한채무)** ① 기대출금은 보증할 수 없다. 다만, 경영협의회의 의결을 받으면 보증할 수 있다.
- ② 채권자가 될 금융기관의 대차대조표에 주택담보노후연금대출로 분류되지 않는 대출은 보증할 수 없다.

제3절 채무관계자

- 제18조(채무관계자 자격등)** ① 피보증인 및 연대보증인, 사전채무인수인은 의사능력 및 행위능력이 있어야 한다. 다만, 법정대리인(금치산자 또는 한정치산자의 후견인은 제외)이 대리하거나 동의하는 방법 등으로 유효한 법률행위를 할 수 있는 경우에는 사장이 정하는 바에 따라 예외로 할 수 있다. (개정 2014.7.25., 2018.12.20.)
- ② 담보주택을 공동소유한 배우자는 사장이 정하는 바에 따라 연대보증인으로 입보하게 할 수 있다.
- ③ 배우자는 피보증인 사망 등으로 채무인수하는 경우를 대비하여 미리 채무인수약정을 할 수 있다.

- 제19조(피보증인 변경)** ① 피보증인이 사망하면 피보증인 사망일부터 6개월 이내에 배우자를 피보증인으로 변경한다.
- ② 담보주택의 소유권 전부가 배우자에게 이전되면 배우자의 연령 또는 국적과 관계 없이 배우자를 피보증인으로 변경한다. (개정 2013.7.30., 2019.9.2.)

제4절 보증료등

- 제20조(초기보증료)** ① 초기보증료는 보증신청일 현재 [별표 1] “초기보증료 계산방법”에 의하여 산출한다. (개정 2014.12.19.)
- ② 초기보증료는 보증서 발급일 이후 처음으로 보증부대출이 지급되는 날에 전액을 납부하도록 한다. 다만, 담보주택이 변경되는 경우에는 보증조건변경 승인 후 처음으로 보증부대출이 지급되는 날에 [별표1]의 ‘담보주택변경 시’ 초기보증료를 납부하도록 한다.
- ③ 초기보증료는 채권자가 채무자의 부담으로 보증부대출을 실행하여 공사에 납부하도록 한다.

- 제21조(연보보증료)** ① 연보보증료는 보증료 납부일 현재 보증잔액에 연 0.75%를 곱하여 산출한다. (개정 2014.12.19.)
- ② 연보보증료 납부일은 월지급금이 지급되는 날을 원칙으로 하며, 개별인출금이 있는 달의 경우 개별인출금이 지급되는 날로 한다. 다만, 확정기간방식의 경우 월지급금이 지급 종료된 이후에는 매월 월지급금이 지급된 날에 해당하는 날로 하며, 제68조제1

항에 의한 사전가입방식 중 월지급금 지급이 없는 경우에는 매월 개별인출금이 지급된 날에 해당하는 날로 한다. (개정 2013.5.30., 2013.11.18.)

③ 제2항의 연보증료 납부일이 영업일이 아닌 경우에는 직전영업일로 한다. (신설 2013.11.18.)

④ 지급정지를 한 때에는 제2항에도 불구하고 월지급금이 지급되는 날에 해당하는 날로 한다. (개정 2013.11.18.)

⑤ 연보증료는 채권자가 채무자의 부담으로 보증부대출을 실행하여 공사에 납부하도록 한다. (개정 2013.11.18.)

제22조(납부지연금) ① 제20조 및 제21조에 의한 보증료 납부일을 경과한 경우 납부할 보증료와 별도로 납부할 보증료에 연 100분의 10을 곱하여 산출한 금액을 채권자의 부담으로 받아 잡수익으로 처리한다. 다만, 전산시스템장애, 천재지변 등 기타 부득이한 사유로 보증료 납부가 불가능하다고 공사가 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.
② 납부지연금 계산기간은 보증료 납부일 다음날부터 실제 보증료를 납부(계좌이체 포함)하는 날의 전날까지로 한다. 다만, 보증료 납부일 다음날에 납부한 경우에는 1일로 계산한다.

제23조(보증료 환급) ① 초기보증료는 환급하지 않는다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 [별표4] “초기보증료 환급액 계산방법”에 의하여 산출한 금액을 환급할 수 있다. (개정 2019.6.11., 2020. 1. 23.)

1. 재난 등에 의한 주택멸실로 보증부대출 전액을 상환하고 기 보증을 해지하는 경우
2. 제40조의2의 철회기한 이내에 피보증인이 사망하거나 최초 보증부대출 실행일부터 1년이 경과하기 이전에 피보증인과 배우자가 모두 사망하여 기 보증을 해지하는 경우

② 연보증료의 경우 보증기한 이내에 보증채무의 일부 또는 전부가 소멸된 때에는 보증채무소멸일부터 최종보증료수입일까지 일할 계산하여 공사가 직접 지급하되, 미수채권이 있는 경우에는 상계한다.

③ 제40조의2에 의하여 보증약정이 철회된 경우 제1항 및 제2항에 불구하고 이미 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급할 수 있다. (신설 2011.3.18.)

④ 연보증료를 즉시 환급할 수 없을 때에는 미환급보증료로 처리한다.

⑤ 미환급보증료는 처리일로부터 5년이 경과한 날이 속하는 연도의 말일에 잡수익으로 처리한다.

⑥ 잡수익으로 처리한 미환급보증료를 환급할 때에는 전기오류수정손실로 처리한다.

제24조(보증료등 계산방법) ① 보증료등은 대상금액에 요율과 기간을 곱한 후 이를 365(윤년의 경우 366)로 나누어 계산하고, 1원 미만은 버린다. (개정 2013.5.30.)

② 기간의 계산은 초일은 포함하고 말일은 포함하지 않는다.

제2장 보증절차

제1절 보증상담 및 신청

제25조(보증상담) ① 보증요청이 있을 때에는 보증가능여부등에 대하여 보증상담을 하고, “주택담보노후연금보증 상담표” 를 작성한다.

② 보증상담방법 및 보증상담표 작성 방법 등은 사장이 정하는 바에 따른다.

제26조(설명사항 이행) ① 보증상담 시에는 법 제43조의2제1항 각 호의 “설명 의무사항” 을 “주택연금설명서 및 체크리스트” 등에 따라 신청인 및 배우자에게 설명하고, 그 사실을 서면으로 확인받는다. (개정 2016.4.15.)

② 제1항에도 불구하고 보증상담 시 설명 또는 확인을 받지 못하면 보증약정을 할 때까지 설명 및 확인받아야 한다. 다만, 연대보증인이 아닌 배우자는 보증약정일 이후에 설명하고 확인받을 수 있다.

③ 설명의무사항의 이행 시 유의사항 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제27조(보증신청 및 보유주택수 조회) ① 보증신청이 있을 때에는 보증신청서와 다음 각 호의 서류를 제출받아야 한다.

1. 주민등록등본(배우자포함)
2. 주민등록전입세대 열람
3. 가족관계증명서
4. 담보주택 등기사항증명서 (개정 2013.4.10.)
5. 담보주택 소재지의 토지이용계획확인서
6. 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(배우자포함) (개정 2019.6.11.)

② 제1항제6호에도 불구하고 보증신청인의 배우자가 행방불명 상태인 경우에는 배우자의 동의서 징구를 생략할 수 있다. (신설 2019.6.11.)

③ 보증신청서를 접수할 때에는 제출받은 서류와 보증신청서에 기재된 사항의 진위 여부를 확인한다.

④ 보유주택수 조회는 보증신청서를 접수한 후에 한다.

⑤ 그 밖에 보증신청 및 보유주택수 조회 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2019.6.11.)

제28조(관할지사등) ① 보증관할은 담보주택의 소재지를 관할하는 지사등으로 한다. 다만, 신청인이 원하는 경우 관할외 지사등에서 보증을 취급할 수 있다.

② 이사로 인하여 담보주택을 변경한 경우 신규주택의 소재지를 관할하는 지사등으로 이관한다. (신설 2017.11.23.)

제2절 담보주택조사 및 보증심사

제29조(담보주택조사) ① 보증신청서를 접수한 때에는 담보주택의 적격성을 판단하기 위하여 담보주택을 방문하여 다음 각 호의 사항을 조사한다. 다만, 아파트 등 사장이 따로 정하는 경우에는 서류조사로 갈음할 수 있다.

1. 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부 (개정 2013.4.10.)
2. 신청인 또는 배우자의 거주 여부 (개정 2013.4.10.)
3. 임대차 현황
4. 주택의 관리보존상태등

② 담보주택조사 실시방법 및 담보주택조사서 작성 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.4.10.)

제30조(가격평가) ① 제3조제2항에 따른 담보주택의 가격은 보증신청일 현재 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격을 적용한다. 다만, 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격이 없거나 보증신청인이 원하면 외부감정평가업자의 감정평가액으로 할 수 있다. (개정 2012.12.21., 2017.6.19.)

② 제1항에 따른 담보주택 가격은 보증신청일을 기준으로 다음 각 호를 순서대로 적용하여 평가한다.

1. 한국감정원의 인터넷시세
2. 국민은행의 인터넷시세
3. 국토교통부에서 제공하는 주택공시가격(신설 2012.12.21., 2013.5.30.)
4. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액 (개정 2012.12.21., 2014.7.25., 2017.6.19.)

③ 제2항에도 불구하고 신청인이 요구하는 경우에는 제2항제4호를 우선 적용할 수 있다. (개정 2012.12.21.)

④ 담보주택의 가격평가 방법 및 유의사항에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제31조(보증심사) ① 보증심사 시에는 “주택담보노후연금보증품의서”에 따라 다음 각 호를 심사한다.

1. 보증금지 및 보증제한 해당 여부
2. 담보주택의 현황 및 권리침해 여부
3. 가격평가의 적정성 여부
4. 보증지원 타당성 여부
5. 그 밖에 필요한 사항

② 제1항의 심사방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제3절 보증 승인 및 거절

제32조(보증승인) ① 담보주택조사 및 가격평가를 바탕으로 보증심사를 거쳐 보증신청일부터 1개월 이내에 승인여부를 결정한다. (개정 2013.4.10.)

② 보증승인일부터 3개월이 경과할 때까지 보증서를 발급하지 못한 때에는 신규절차에 따라 다시 승인여부를 결정하여야 한다.

제33조(보증거절) 담보주택조사 및 보증심사결과 보증이 부적당하다고 판단될 때에는 사장이 정하는 바에 따라 “주택연금 반송(거절)관리표”를 작성한 후 그 뜻을 신청인에게 통지하고 그 내용을 관리한다. (개정 2010. 7. 1, 2013.4.10.)

제34조(전결기준) ① 보증승인 등에 대한 결정은 [별표3] “보증승인등 전결사항표”에서 정하는 바에 따른다.

② 지사등의 장은 제1항에 따른 전결권을 고객팀장에게 재위임할 수 있다. (개정 2010.12.31)

제4절 보증의 실행

제35조(보증승낙의 통지) 보증을 승인하였을 때에는 보증승낙의 뜻을 신청인과 채권자에게 통지(전화 및 전신 통지 포함)한다. 다만, 채권자에 대한 통지는 보증서 발급으로 갈음할 수 있다.

제36조(보증약정) ① 보증약정을 할 때에는 피보증인, 연대보증인, 사전채무인수인으로 부터 다음 각 호의 서류를 받는다.

1. 보증약정서 1부
2. 인감증명서 각 1부(기명날인한 경우)
3. (삭제 2019.6.11.)

② 보증약정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 보증금액과 보증기간이 보증승인의 내용과 일치되는지 여부
2. 본인여부
3. 서명의 자필 여부
4. 날인된 인영이 인감증명서상의 인감과 부합되는지 여부(기명날인한 경우)
5. 인감증명서가 발행일로부터 3개월이 경과되었는지 여부(기명날인한 경우)
6. 제26조에 의한 설명사항의 이행여부

③ 제2항제2호의 본인여부는 주민등록증, 여권, 운전면허증 등 행정기관에서 발급한 신분증으로 확인하고 그 사본을 보관한다.

④ 보증약정을 한 때에는 채무관계자에게 약정서 사본을 교부한다.

제37조(담보취득) ① 보증을 할 때에는 담보주택에 대하여 공사가 보증채무를 이행함으

로써 채무자에게 행사할 수 있는 구상채권(사전 구상권 포함) 및 공사가 채권자의 보증부대출 채권을 양수함으로써 보유하게 될 해당 대출채권을 피담보채권으로 하여 근저당권을 설정한다. 다만, 채무자와 채권자간의 약정에 따라 채권자가 직접 근저당권을 설정하는 것으로 통지받은 경우에는 공사가 담보취득을 하지 않는다.

② 제1항에 따라 근저당권을 설정하는 경우 사장이 정하는 “근저당권설정계약서” 등 필요한 서류에 주택소유자의 서명 또는 기명날인을 받는다. (개정 2019.9.2.)

③ 제1항에 따른 근저당권은 1순위로 설정한다. 다만, 제14조제1항제3호 단서에 해당하는 경우 최초 주채무 실행일까지 1순위 확보를 조건으로 후순위로 근저당권을 설정할 수 있다. (개정 2013.11.18., 2017.11.23., 2018.12.20., 2019.9.2.)

④ 제1항에 따른 근저당권설정 채권최고액(백만 원 미만 절사, 이하 이 항에서 같다)은 최초보증기한의 예상주택가격(보증신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액)으로 한다. 다만, 채무자가 요청하는 경우에는 근저당권설정 채권최고액을 보증금액의 120%로 할 수 있다. (신설 2019.9.2.)

⑤ 보증잔액이 이미 설정한 근저당권의 채권최고액 합계액의 85%를 초과하기 이전에 같은 주택에 추가로 근저당권을 설정(설정금액 변경 포함)하여 채권최고액의 합계액이 보증금액(보증금액을 증액한 경우에는 증액후 보증금액 기준)의 120%가 되도록 한다.

⑥ 대지소유권 미이전 아파트는 대지소유권 이전 즉시 동 대지에 근저당권을 설정한다.

⑦ 근저당권 설정과 동시에 법 제43조의7제2항 및 법 시행령 제28조의6에 의하여 해당 주택의 소유권등기에 “이 주택은 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음” 이라고 부기등기 한다. (개정 2016.4.15., 2017.11.23.)

⑧ 제3항부터 제6항까지는 채권자가 근저당권을 설정하는 경우에도 동일하게 적용한다.

⑨ 근저당권 설정 및 추가 설정방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제38조(보증서 발급) ① 보증약정 및 담보취득 사항과 피보증인의 신용관리정보 해당 여부 등을 확인한 결과 이상이 없다고 인정될 때 보증서를 발급한다.

② 보증서 발급 시 필요한 경우 특약을 부여할 수 있다.

③ 보증서에는 보증번호와 보증조건을 표시한다.

④ 보증서 발급은 채권자에게 전신통지하는 방법으로 한다.

제39조(채권서류 서명 등) ① 보증약정서, 근저당권설정계약서 등 채권서류에는 채무관계자가 직접 서명하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 채무관계자가 원하면 기명날인으로 갈음할 수 있다.

② 채권서류의 기재금액은 정정할 수 없으며, 고치기 쉬운 문자를 사용하지 못한다.

제5절 보증부대출 실행통지, 개별인출, 주민등록 이전 및 담보주택 임대

제40조(보증부대출 실행통지) 채권자가 보증조건에 맞게 보증부대출을 실행한 때에는, 그 실행내역과 보증료 수입내역을 공사에 전신통지 하도록 한다.

제40조의2(보증약정 철회) ① 피보증인은 이미 체결한 보증약정을 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일, 이하 “철회기한”이라 한다)에 철회할 수 있다. (신설 2011.3.18., 2014.7.25.)

② 제1항에 의하여 피보증인이 보증약정을 철회하고자 하는 경우에는 피보증인이 철회기한까지 공사에 보증약정 철회의사를 표시하고 철회기한까지 보증부대출 전액을 상환하여야 한다. (신설 2011.3.18.)

③ 제2항에 의한 철회의사 표시방법 및 절차 등은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2011.3.18.)

제40조의3(인출한도) ① 피보증인은 대출한도의 50% 이내에서 인출한도를 설정할 수 있다. 다만, 확정기간방식의 경우 대출한도의 5%에 해당하는 금액(이하 “의무설정인출한도”라 한다)은 반드시 설정하고 월지급금 지급이 종료된 이후 인출할 수 있다. (신설 2013.11.18.)

② 제1항에 따라 인출한도를 설정한 경우 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 다만, 의무설정인출한도는 의료비, 담보주택관리비 및 사장이 정하는 이와 유사한 용도로만 사용할 수 있다. (신설 2013.11.18.)

1. 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도 (신설 2013.11.18.)
2. 담보주택에 대한 임대차계약에 따라 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 용도 (신설 2013.11.18.)
3. 의료비, 교육비, 주택유지수선비 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 용도 (신설 2013.11.18.)

제41조(개별인출) ① 개별인출 신청 시에는 용도의 적합성, 담보초과 여부, 인출한도의 운용상황 등을 확인하여 승인여부를 결정한다.

② 개별인출은 인출한도 잔액 이내에서 보증기한까지 신청할 수 있다. 다만, 지급정지 기간 중에는 개별인출의 신청 및 개별인출을 할 수 없다. (개정 2013.5.30.)

③ 인출한도 중 미사용 잔액은 최초 주채무 실행일부부터 일정률로 증가한다. 다만, 공사가 채권자에게 보증채무를 이행한 이후에는 더 이상 증가하지 않고 소멸한다.

④ 개별인출금의 사용용도, 개별인출심사, 인출한도 중 미사용 잔액 증가율 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제41조의2(판매장려수당) ① 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용

도로 제41조의 개별인출금을 사용한 경우, 사용금액에 대하여 채권자에게 판매장려수당으로 지급할 수 있다. (신설 2016.4.15.)

② 판매장려수당 지급률, 지급방법, 지급시기 등에 관한 세부내용은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

제41조의3(주민등록 이전) ① 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전할 수 있다.

② 주민등록 이전 인정사유, 신청방법 및 승인절차 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2019.7.29.]

제41조의4(담보주택 임대) ① 담보주택에 대하여 채권확보에 지장이 없는 경우로서 피보증인이 공사의 동의를 받은 경우 담보주택을 임대할 수 있다.

② 담보주택 임대방안, 신청방법 및 동의절차 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2019.7.29.]

제3장 보증조건변경

제1절 공통사항

제42조(조건변경 시기) ① 조건변경은 보증서 발급전에 하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증서 발급일 이후에도 변경할 수 있다. (개정 2013.5.30.)

1. 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우
2. 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우
3. 피보증인과 제2조제5호에 따른 배우자 간 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우 (신설 2015.12.28.)
4. 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우
5. 월지급금 지급일자를 변경하는 경우
6. 지급방식을 변경하는 경우(인출한도설정금액변경 포함)
7. 최초 주채무 실행일로부터 3년 이내에 지급유형을 변경하는 경우 (신설 2015.12.28.)
8. 담보주택을 변경하는 경우
9. 그 밖에 채권자의 내규변경 또는 업무착오로 대출과목명 등 경미한 사항을 변경하는 경우

② 제1항 단서에 불구하고 보증서 발급일 이후에는 종신지급방식과 종신흡합방식,

우대지급방식과 우대혼합방식간의 변경을 제외한 지급방식 변경을 할 수 없다. 다만, 제80조제1항제3호 우대형 전환에 해당하는 경우에는 종신지급방식 또는 종신훈합방식을 우대지급방식 또는 우대혼합방식으로 변경할 수 있다. (신설 2013.11.18., 2016.4.15., 2019.1.1)

③ 제68조제1항의 방식으로 60세 이전에 가입한 피보증인에 대하여 제2조제12호에 의한 인출한도에 여유가 있는 경우, 인출한도설정금액변경은 보증서 발급당시의 피보증인이 60세가 된 이후의 최초 가입월부터 할 수 있다. (신설 2013.5.30., 2013.7.30., 2013.11.18.)

④ 제1항제7호의 경우 피보증인이 선택할 수 있는 월지급금의 지급유형 및 운영방법은 사장이 정하는 바에 따른다.

제43조(제출서류 및 확인) 보증조건 변경 시에는 사장이 정하는 바에 따라 “주택연금 조건변경 신청서” 및 관련서류를 받는다. 다만, 보증조건변경에 관한 사전약정을 체결한 경우 및 제42조제1항제9호의 경우에는 “주택연금 조건변경 신청서”를 생략할 수 있으며, 이 경우에는 조건변경을 전산으로 접수한 날을 보증조건변경 신청일로 한다. (개정 2010.7.1, 2013.11.18., 2015.12.28.)

제44조(조건변경 심사 및 약정 등) ① 보증조건변경 시에는 사장이 정하는 “조건변경 품의서”에 따라 보증조건변경 여부를 심사한다.

② 보증조건변경 시에는 보증상당, 담보주택조사 및 가격평가를 실시하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 제42조제1항제8호의 경우에는 제47조를 준용한다. (개정 2013.4.10., 2013.11.18., 2015.8.31., 2015.12.28.)

③ 보증조건변경 심사를 할 때에는 최초 보증신청 시에 적용했던 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」을 적용한다. 다만 제42조제1항제8호의 경우에는 보증조건변경 신청일의 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」을 적용(보증료율은 제외)한다. (개정 2013.11.18., 2013.12.20., 2014.12.19., 2015.12.28.)

④ 월지급금등의 안정적인 지급을 위하여 다음 각 호의 경우에는 최초 약정 시 또는 해당 사유발생 전에 약정할 수 있다.

1. 보증기한을 연장하는 경우
2. 보증금액을 증액하는 경우
3. 피보증인 사망 등으로 배우자가 채무인수하는 경우

⑤ 제1항 및 제2항에도 불구하고 배우자 이외의 사람에게 주택을 양도하여 피보증인을 변경하는 경우에는 신규절차에 따라 보증한다.

⑥ 보증조건변경 신청, 조건변경에 따른 약정 및 담보취득에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제45조(조건변경 승낙통지) ① 보증조건변경 통지는 제35조를 준용한다.

② 공사는 사장이 정하는 바에 따라 채권자가 보증조건변경 통지내용과 맞게 대출조

건을 변경하였는지 그 실행내역을 전신등으로 송부 받아 확인한다.

제2절 담보주택 변경

제46조(신규주택 요건) 담보주택을 변경하는 경우 신규주택 또는 신·증축주택의 요건은 제14조를 준용한다. (개정 2015.8.31.)

제47조(담보주택조사 및 가격평가) ① 담보주택조사 대상은 신규주택 또는 신·증축주택으로 하고, 조사방법은 제29조를 준용한다. (개정 2013.4.10., 2015.8.31.)

② 담보주택조사 시기등에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.4.10.)

③ 담보주택 가격은 보증조건변경 예비승인일 및 최종승인일을 기준으로 기존주택과 신규주택을 각각 평가하며 평가방법은 제30조를 준용한다.

④ 제3항에도 불구하고 재건축등의 경우에는 제2조제26호의 추가분담금 또는 같은 조 제27호의 환급금을 [별표1], [별표2]의 차액으로 하며, 기존주택의 평가는 실시하지 않는다. (신설 2015.8.31.)

⑤ 제3항에도 불구하고 재난 등에 의한 주택 멸실로 담보주택을 변경하는 경우의 기존주택 평가방법은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2019.6.11.)

⑥ 신·증축주택의 가격은 분양계약서 등의 분양금액으로 하며 전산에 입력 및 관리한다. (신설 2015.8.31.)

제48조(담보주택변경 승낙통지) ① 피보증인이 이사를 준비할 수 있도록 보증조건변경 최종승인 전에 사장이 정하는 바에 따라 예비승인 내용을 피보증인 및 채권자에게 통지한다. 다만, 신·증축주택으로 이사하는 경우 및 재난 등에 의한 주택멸실로 주택을 신축하는 경우 예비승인을 실시하지 않는다. (개정 2015.8.31., 2019.6.11.)

② 예비승인 통지 시에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 하며 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

1. 담보주택 및 월지급금 등 보증조건 변동내용

2. 상환되어야 하는 보증부대출 예상액

3. 보증부대출을 상환하거나 신규주택 매도인에게 지급하기 위하여 공사가 피보증인(매도인)을 대신하여 기존주택 매매대금에서 매수인으로부터 직접 수령할 예상금액(이하 “공사수령액” 이라 한다)

4. “공사수령액” 중 제2호의 금액을 제외하고 공사가 피보증인(신규주택 매수인)을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급하거나 피보증인에게 돌려줄 예상금액(이하 “공사지급액” 이라 한다)

③ 신규주택으로 이사하는 경우에는 기존주택 매매계약서상 잔금지급일 하루(1영업일) 전에 보증조건 변경사항을 확인하고 최종 승인하며, 통지방법은 제35조를 준용한다. (개정 2015.8.31.)

④ 신·증축주택으로 이사하기 위해 재건축등에 참여하는 경우에는 분양계약서 등을 통해 확인된 다음 각 호의 시기가 도래하기 전에 보증조건 변경사항 및 상환되어야 하는 보증부대출 금액 등을 확인한 후 최종승인하며, 통지방법은 제35조를 준용한다. (신설 2015.8.31.)

1. 피보증인에게 신·증축주택의 소유권 이전 및 부기등기가 완료된 후 최초 월지급금 지급일 (신설 2015.8.31.)
 2. 환급금을 수령하는 경우 환급금 수령 후 최초 월지급금 지급일 (신설 2015.8.31.)
- ⑤ 제3항에도 불구하고 재난 등에 의한 주택 멸실로 주택을 신축하는 경우 피보증인 앞으로 신규주택의 소유권보존등기가 완료된 후 최종 승인하며, 통지방법은 제35조를 준용한다. (신설 2019.6.11.)
- ⑥ 제3항의 최종승인은 예비승인 후 3개월 이내에 한다. (개정 2015.8.31.)
- ⑦ 제4항에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2015.8.31.)

제49조(담보해지 및 취득) ① 신규주택으로 이사하는 경우는 다음 각 호에 따른다. (개정 2015.8.31.)

1. 기존주택 매매계약서상 잔금지급일에 공사수령액을 지사등의 관리계좌로 입금받고 같은 날에 기존주택의 근저당권 설정등기 및 부기등기를 말소할 것 (개정 2015.8.31.)
 2. 담보해지일에 공사지급액을 신규주택 매도인에게 계좌 이체하고, 신규주택에 근저당권 설정등기 및 부기등기할 것 (개정 2015.8.31.)
- ② 신·증축주택으로 이사하는 경우에는 신·증축주택의 소유권이 피보증인에게 이전되었을 때 근저당권 설정등기를 확인하고 부기등기한다 (신설 2015.8.31.).
- ③ 제1항에도 불구하고 재난 등에 의한 주택 멸실로 주택을 신축하는 경우 피보증인 앞으로 소유권보존등기가 완료된 신규주택에 근저당권 설정등기 및 부기등기한다. (신설 2019.6.11.)
- ④ 제1항부터 제3항까지의 담보취득 방법은 제37조를 준용하며, 담보해지 및 취득에 따른 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2015.8.31., 2019.6.11.)

제50조(담보주택 변경에 따른 월지급금) ① 담보주택 변경 후 지급되는 월지급금은 [별표2] “담보주택 변경 시 월지급금 계산방법” 에 따른다.

- ② 제1항의 월지급금은 “최초 연금대출금액 산정 시 적용된 나이” 와 “보증이용년수” 를 더한 나이를 기준으로 계산한다. (개정 2013.7.30.)

제4장 보증해지등

제51조(보증부대출 상환 및 보증해지) ① 보증채무이행 이전에 보증부대출의 전부 또는 일부를 상환하는 경우 채권자로부터 상환내역을 제출받아 확인하고 상환금액만큼 보

증을 해지한다.

② 상환금은 채권자로 하여금 보증부대출의 원금, 대출이자, 비용의 순서대로 충당하도록 한다.

③ 채무관계자가 보증부대출을 모두 상환하려면 다음 각 호의 금액 중 적은 금액 이상을 상환하여야 한다.

1. 상환일 현재 공사의 가격평가방법에 의한 주택가격
2. 상환일 현재 보증부대출 잔액

④ 제3항에 따른 상환금액 계산방법 및 이에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제52조(담보해지등) ① 채무관계자가 제51조제3항에 따라 보증부대출을 상환한 경우 “담보해지 품의서”를 작성한 후 담보주택에 대한 근저당권 설정등기 및 부기등기를 말소하여야 한다.

② 제1항에 따른 근저당권 설정등기 및 부기등기 해지에 필요한 비용은 피보증인 또는 상환하는 자가 부담한다.

③ 담보해지 품의서 서식 및 부기등기 해지 시 제출서류 등은 사장이 정하는 바에 따른다.

④ 제1항에도 불구하고 정부·지자체 등의 공문서에 의해 보증부대출 전액상환이 예상되는 경우 상환 전 근저당권 설정등기 및 부기등기를 말소할 수 있다. 이 경우 피보증인의 보상금채권에 대해 채권양도를 받는 등 보증부대출이 전액상환 되도록 필요한 조치를 하여야 한다. (신설 2020. 1. 23.)

제5장 사후관리

제1절 거주확인 및 담보주택관리 등

제53조(거주확인 및 담보주택관리 등) ① 보증서를 발급한 후에는 피보증인의 사망여부, 담보주택 거주여부, 담보주택의 관리상태, 제13조제1항의 처분조건의 이행여부 및 재건축등 지속적 참여여부 등을 주기적으로 확인하여 필요한 조치를 한다. (개정 2014.3.3., 2015.8.31.)

② 사후관리 시에는 피보증인에게 감사전화, 축전발송, 사은품 전달 등의 고객만족관리를 할 수 있다.

③ 재난 등으로 인해 종합적인 재난피해 수준 파악 및 대응방안 마련이 필요하다고 판단되는 경우에 주택연금부장은 해당지역에 대한 특별 사후관리 계획을 수립하여 시행할 수 있다. (신설 2018.12.20., 2019.6.11.)

④ 제1항에 따른 거주확인 및 담보주택관리의 시기·방법, 처분조건의 이행확인 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2014.3.3.)

제54조(보증잔액통지 등) 보증서를 발급한 후에는 사장이 정하는 바에 따라 보증잔액 통지, 특약사항의 이행여부 확인 등으로 보증이 효율적으로 운영되도록 사후관리를 실시한다.

제2절 지급정지관리

제55조(지급정지사유) ① 지급정지사유는 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.(개정 2015.8.31.)

1. 피보증인이 사망한 경우
 2. 피보증인 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 입원등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외한다. (개정 2019.7.29.)
 3. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우는 제외한다.
 4. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 피보증인 또는 연대보증인간 지분변동의 경우는 제외한다.
 5. 보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 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 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우
 8. 규정 제13조제1항에 따른 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우 (신설 2014.3.3.)
 9. 담보주택을 규정 제29조의 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우 (신설 2014.3.3.)
 10. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 환급금을 수령하는 경우 (신설 2015.8.31.)
 11. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우 (신설 2017.11.23.)
- ② 제1항에 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 제1항제4호의 사유가 발생한 경우에는 지급정지사유가 발생하지 않은 것으로 하고, 제1항제2호 또는 제3호의 사유가 발생한 경우에는 사장이 정하는 기간동안 해당사항이 발생하지 않은 것으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 항을 적용하지 아니한다. (신설 2015.8.31.)
1. 공사가 피보증인의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 피보증인이 이에 응하지 않은 경우 (신설 2015.8.31.)

2. 피보증인이 재건축등에 더 이상 참여하지 않는 경우 (신설 2015.8.31.)
- ③ 제2항의 재건축등 참여사실 및 지속적 참여여부 확인 방법 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2015.8.31.)

제56조(지급정지사유 발생사실 인지) 지급정지사유 발생사실은 다음 각 호의 방법으로 파악한다.

1. 채권자의 통지
2. 거주확인 및 담보주택관리 등 (개정 2014.3.3.)
3. 신문, 방송 등 언론매체
4. 피보증인 가족 등으로부터의 정보입수

제57조(지급정지사유 확인) ① 지급정지사유 발생사실을 알게 되었으나 그 사실여부가 불분명한 때는 공문서등으로 확인한다.

② 지급정지사유별 세부 확인방법은 사장이 정하는 바에 따른다.

제58조(지급정지사유해소 협조요청 등 통지) ① 지급정지사유가 발생할 것으로 예상되거나 이미 발생한 경우 피보증인 및 배우자에게 일정 기간 내 지급정지사유를 해소하도록 서면으로 협조요청 한다. 다만, 지급받을 월지급금 및 잔여인출한도가 없거나 기타의 사유로 지급정지를 할 수 없는 피보증인에 대하여 법 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유 발생사실을 확인한 때에는 보증채무이행사유해소 협조요청을 하는 통지서를 피보증인 등에게 통지하여야 한다. (개정 2013.5.30., 2013.11.18., 2016.4.15.)

② 지급정지사유해소 및 보증채무이행사유 해소 협조요청통지 대상, 시기 및 방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2013.5.30.)

제59조(지급정지 유보) ① 지급정지사유가 발생하였으나 다음 각 호 모두에 해당되는 경우에는 일정 기간 지급정지를 유보할 수 있다.

1. 제55조제1호부터 제4호까지의 사유인 경우. 다만 제1호는 배우자가 생존한 경우에 한한다.
2. 담보주택에 대한 물적담보가 충분하여 공사에 손실이 발생할 염려가 없는 경우.
3. 일정 기간 내 지급정지사유를 해소하지 못할 특별한 사정이 있다고 지사등의 장이 인정하는 경우

② 제1항에 불구하고 재난 등에 의해 주택이 멸실된 경우에는 지급정지를 유보할 수 있다. (개정 2018.12.20., 2019.6.11.)

③ 지급정지를 유보한 때에는 그 사실을 전산에 입력하여 명단 및 기일관리를 철저히 한다.

④ 그 밖에 지급정지 유보와 관련된 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (개정 2019.6.11.)

제60조(지급정지 유보 취소) 지급정지 유보 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 지급정지 유보를 취소한다.

1. 다른 지급정지사유가 발생한 경우
2. 지급정지 유보기간이 종료할 때까지 해당 지급정지사유가 해소되지 않은 경우.
다만, 지급정지 유보기간을 다시 연장한 때에는 제외한다.

제61조(지급정지 통지) ① 제57조에 따라 지급정지사유발생 사실을 확인한 때에는 지체 없이 채권자에게 서면 또는 전신으로 지급정지를 통지하고, 그 사실을 피보증인 등에게 통지하여야 한다.

- ② 지급정지를 통지 할 때 법 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우에는 보증채무이행청구 요청예정일을 기재한다.(개정 2016.4.15.)
- ③ 지급정지사유가 동시에 또는 계속하여 발생할 경우 해당 사유가 발생할 때마다 각각 통지한다.
- ④ 지급정지사유별 지급정지 통지 대상, 시기 및 방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제62조(지급재개 통지) ① 지급정지사유가 모두 해소된 때에는 지체없이 채권자와 피보증인 등에게 서면 또는 전신으로 지급재개를 통지한다.

- ② 지급정지기간 중 지급되지 않은 연금대출은 채권자로 하여금 공사의 지급재개 통지서를 받은 날의 다음 영업일까지 일시에 지급되도록 한다. 다만, 제55조제1항제11호에 따른 지급정지의 경우 고객 선택에 따라 일시지급 또는 미지급되도록 할 수 있다. (개정 2019.1.1)
- ③ 지급정지사유 해소여부의 세부 확인방법은 제57조제2항을 준용한다.
- ④ 지급재개 통지 대상, 시기 및 방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제63조(사후관리 업무담당) ① 사후관리는 종합직원이 실시한다. 다만, 제53조제1항에 따른 사후관리는 별정직원(임금피크제 적용 대상직원, 이하 같다)이 실시할 수 있다.

- ② 제1항 단서에 따라 보증관할 지사등이 아닌 부점에 소속된 별정직원이 사후관리를 실시하고자 할 때에는 소속부점에서 사전에 보증관할 지사등과 사후관리대상 및 실시 범위 등을 상의하여 정한다. (개정 2011.12.30)

제6장 사전가입제도에 대한 특례조치

제64조(적용원칙) 제1장 내지 제5장에 불구하고 이 장에 명시된 사항은 우선하여 적용한다. (신설 2013.5.30.)

제65조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.(신설 2013.5.30.)

1. “사전가입제도”란 50세 이상 은퇴자와 하우스푸어 등의 부채 상환 지원을 위해 제2조제1호의 가입연령과 제2조제12호의 인출한도를 확대하고 제68조제1항의 사전가입방식으로 연금을 지급하는 주택담보노후연금보증제도를 말한다. (신설 2013.5.30.)
2. 사전가입제도에 있어서의 “인출한도”란 피보증인이 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 사용하기 위하여 지급받을 수 있도록 대출한도 이내에서 신청한 금액을 말한다. 다만, 제68조제1항 후단에 의한 월지급금이 사장이 정하는 금액 미만인 경우 대출한도 전액을 인출한도로 본다. (신설 2013.5.30.)

제66조(대상자) 가입대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다. (신설 2013.5.30., 2013.7.30.)

1. 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람 (신설 2013.5.30.)
2. 본인의 나이가 50세 이상인 사람. 다만, 본인의 나이가 60세 이상인 경우 대출한도의 50%를 초과하여 인출한도를 설정하고자 하는 사람 (신설 2013.5.30., 2013.7.30.)

제67조(담보주택 및 보유주택수) ① 가입대상주택은 주택가격 6억원 이하의 주택으로 한다. (신설 2013.5.30., 2014.3.3)

② 보유주택수에 대하여는 제13조제1항의 단서를 적용하지 아니한다. (신설 2014.3.3.)

제68조(지급방식 등) ① 제65조제2호의 인출한도는 일시에 지급하고, 잔여대출한도에 대하여는 제7조제1항제1호 내지 제2호의 방식으로 매월 동일한 월지급금을 지급한다. (사전가입방식) (신설 2013.5.30.)

② 제1항의 월지급금은 보증서 발급당시의 피보증인이 60세미만인 경우 60세가 된 이후의 최초 가입월부터 지급한다. (신설 2013.5.30., 2013.7.30.)

③ 제1항의 개별인출금으로 선순위채권이 상환되도록 하기 위하여 보증서 발급시 특약을 부여할 수 있다. (신설 2013.5.30.)

④ 사전가입제도의 운영방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2013.5.30.)

제69조(제출서류) 사전가입제도의 보증신청이 있을 때에는 제27조제1항에 의한 서류와 대출잔액확인서를 제출받아야 한다. (신설 2013.5.30.)

제70조(보증약정 철회) 피보증인은 이미 체결한 보증약정을 제21조제2항에 의한 2회차

연보증료 납부일 직전 영업일까지 철회할 수 있다. (신설 2013.5.30., 2013.11.18.)

제7장 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환

제71조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출”이란 제2조제2호의 금융기관이 주택소유자에게 연금방식으로 생활자금 등을 대출하는 것을 말한다.(이하 “역모기지”라 한다)
2. “주택담보노후연금보증 전환”이란 역모기지의 대출종료 시점에 대출잔액을 개별인출금 등으로 상환하도록 하여 주택담보노후연금보증을 취급하는 것을 말한다.(이하 “보증전환”이라 한다)

[본조신설 2014.12.21.]

제72조(보증전환의 대상 등) 보증전환 대상 역모기지의 대출기간, 담보주택 및 주택소유자 연령 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2014.12.21.]

제73조(보증절차의 예외 등) ① 역모기지를 받은 사람이 보증전환 신청을 하는 때에는 제25조, 제27조, 제29조에서 정한 보증절차의 일부를 변경 또는 생략할 수 있다.

② 보증절차의 예외 적용을 위한 운영방법 등 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2014.12.21.]

제8장 주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례

제74조(적용원칙) 제1장부터 제5장까지에 불구하고 제75조제1호에 따른 상환지원제도에 대한 특례의 경우 이 장에 명시된 사항을 우선하여 적용한다. (신설 2016.4.15.)

제75조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. (신설 2016.4.15.)

1. “주택담보대출 상환지원제도”란 담보주택을 담보로 대출받은 금액의 상환을 위하여 제2조제12호의 인출한도를 확대하고 제77조제1항의 대출상환방식으로 연금을 지급하는 주택담보노후연금보증제도를 말한다.(이하 “상환지원제도라 한다) (신설 2016.4.15.)
2. “인출한도”란 피보증인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액(원금, 이자 및 사장이 정하는 금전)을 상환하는 용도로 사용하기 위하여 대출한도의 90% 이내에서 신청한 금액을 말한다. (신설 2016.4.15., 2017.3.27., 2019.2.13.)

제76조(대상자) 가입대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다. (신설 2016.4.15.)

1. 제12조제1항의 요건을 충족하는 사람 (신설 2016.4.15., 2020. 1. 23.)
2. 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람 (신설 2016.4.15.)
3. 제7조제1항제1호에 따른 대출한도의 50%를 초과하여 인출한도를 설정하고자 하는 사람 (신설 2016.4.15.)

제77조(지급방식 등) ① 인출한도는 일시에 지급하고, 잔여대출한도에 대하여는 제7조제1항제1호의 방식으로 매월 동일한 월지급금을 지급한다.(대출상환방식) (신설 2016.4.15.)

- ② 제1항의 개별인출금으로 선순위채권을 상환하기 위하여 보증서 발급 시 특약을 부여할 수 있다. (신설 2016.4.15.)
- ③ 상환지원제도의 피보증인이 선택할 수 있는 월지급금의 지급유형 및 운영방법은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

제78조(연보중료) 상환지원제도의 연보중료는 보증료 납부일 현재 보증잔액에 연 1.0%를 곱하여 산출한다. (신설 2016.4.15.)

제9장 우대형 주택연금제도에 대한 특례

제79조(적용원칙) 제1장부터 제5장까지에 불구하고 제80조제1호에 따른 우대형 주택연금제도를 위한 특례의 경우 이 장에 명시된 사항을 우선하여 적용한다. (신설 2016.4.15.)

제80조(정의) ① 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. (신설 2016.4.15.)

1. “우대형 주택연금제도”란 일정한 가격 이하의 주택을 소유한 취약 고령층 지원을 위하여 제10조에 따른 월지급금 등 계산 시 주택가격의 일정 비율에 해당하는 우대금액(이하 “우대지원금”이라 한다)을 반영하여 제82조제1항 또는 제2항의 방식으로 연금을 지급하는 주택담보노후연금보증제도를 말한다. (신설 2016.4.15.)
 2. “지급조정”이란 보증서 발급 이후 제81조제1항에 따른 요건을 위반한 것으로 확인되고 지급조정사유가 발생한 것으로 판단될 경우 월지급금 등을 일정률로 제한하는 것을 말한다. (신설 2016.4.15.)
 3. “우대형 전환”이란 이미 보증을 이용하고 있는 사람이 기초연금 수급권 취득 등의 요건을 충족하는 경우에 조건변경 절차를 통해 우대지급방식 또는 우대혼합방식으로 지급방식을 변경하는 것을 말한다. (신설 2019.1.1)
- ② 제1항제1호의 우대지원금 계산을 위한 주택가격에 대한 일정 비율은 이사회 의결

을 받아 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에 반영한다. (신설 2016.4.15.)

제81조(보유주택수 및 담보주택 요건) ① 보유주택수는 1주택으로 하며, 제13조제1항의 단서를 적용하지 아니한다. (신설 2016.4.15.)

② 가입대상주택은 주택가격 1억 5천만원(이하 “우대기준주택가격”이라 한다) 미만의 주택으로 한다. (신설 2016.4.15., 2018.12.20.)

제81조의2(대상자 등) ① 보증대상자는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다. (신설 2019.1.1)

1. 제12조와 제81조의 요건을 충족하는 사람 (신설 2019.1.1)

2. 본인 또는 배우자가 「기초연금법」에서 정하는 기초연금 수급권자에 해당하는 사람 (신설 2019.1.1)

② 제1항제2호 해당여부 확인을 위하여 제27조제1항에서 정하는 서류 이외에 기초연금 수급자 확인서를 추가로 제출받아야 한다. (신설 2019.1.1)

③ 우대형 전환 요건 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2019.1.1)

제82조(지급방식 등) ① 우대형 주택연금제도에서 연금대출의 지급방식은 다음 각 호와 같다. (신설 2016.4.15.)

1. 우대형 주택연금제도의 피보증인이 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식(우대지급방식) (신설 2016.4.15.)

2. 제1호의 우대지급방식과 제2조제13호의 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(우대혼합방식) (신설 2016.4.15.)

② 우대형 주택연금제도의 피보증인이 선택할 수 있는 월지급금의 지급유형 및 운영방법은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

③ 제2조제11호의2 및 제2조제13호에도 불구하고 우대형 주택연금의 대출한도는 제7조제1항제1호에 따라 우대기준주택가격에 대하여 계산한 대출한도를 초과할 수 없으며, 인출한도는 대출한도의 45% 이내에서 설정할 수 있다. (신설 2016.4.15.)

제83조(보유주택수 관리) ① 우대지급방식 또는 우대혼합방식으로 보증서를 발급하거나 지급방식을 변경한 경우에는 보유주택수를 주기적으로 확인하여 필요한 조치를 취한다. (신설 2016.4.15., 2019.1.1)

② 제1항의 보유주택수 산정에 대하여는 제13조제2항 및 제5항을 준용하며 관리의 시기 및 방법 등에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

제84조(지급조정사유 및 해소 협조요청 통지 등) ① 지급조정사유는 보유주택수 관리를 통해 제81조제1항의 보유주택수 요건을 위반한 경우를 말한다. (신설 2016.4.15.)

② 지급조정사유 발생사실은 국토교통부 등 정부의 전산망을 활용하여 확인한 자료

로 파악한다. (신설 2016.4.15.)

③ 지급조정사유가 발생할 것으로 예상되거나 이미 발생한 경우 피보증인 및 배우자에게 일정 기간 내 지급조정사유를 해소하도록 서면으로 요청한다. (신설 2016.4.15.)

④ 지급조정사유의 세부 확인방법, 지급조정사유해소 협조요청통지 대상, 시기 및 방법에 관한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

제85조(지급조정 등) ① 제84조에 따라 지급조정사유를 확인하고 일정기간이 경과한 후에도 지급조정사유가 해소되지 않는 경우에는 전산으로 지급조정을 처리한다. (신설 2016.4.15.)

② 제1항에 따라 지급조정을 처리한 경우에는 지체없이 채권자에게 서면 또는 전신으로 통지하고, 그 사실을 피보증인 등에게 통지하여야 한다. (신설 2016.4.15.)

③ 공문서 등의 확인을 통하여 지급조정사유 해소를 확인한 때에는 전산으로 지급조정을 해제한다. (신설 2016.4.15.)

④ 제3항에 따라 지급조정을 해제한 경우에는 지체없이 채권자와 피보증인 등에게 서면 또는 전신으로 통지한다. (신설 2016.4.15.)

⑤ 제1항부터 제4항까지에 대한 지급조정률, 지급조정 및 지급조정 해제 시기, 통지 대상·시기·방법, 지급조정사유 해소여부의 세부 확인방법 등은 사장이 정하는 바에 따른다. (신설 2016.4.15.)

제10장 보칙

제86조(운영위원회 의결사항) 제2조제11호, 제3조제2항, 제11조, 제13조, 제30조제1항 및 제4항, 제86조, 제87조제1항 및 제2항의 개폐에 관한 사항은 주택금융운영위원회 의결에 따른다. (개정 2013.5.30., 2016.4.15.)

제87조(주택가격상승률 등의 재산정) ① 제11조의 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망확률은 매년 12월 주택금융운영위원회의 정기회의에서 재산정 여부를 검토하여 정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 주택가격 및 대출이자율 등이 급격하게 변동하여 재산정이 필요한 경우에는 임시회의에서 재산정할 수 있다.

② 제1항에 따라 재산정한 사항은 재산정일 이후에 보증을 받기로 계약을 체결하는 자의 연금지급액 결정에 반영하여야 한다.

③ 제2항에 따른 반영시점등 세부사항은 사장이 따로 정하는 바에 따른다.

부칙(제정)

제1조(시행일) 이 규정은 2007년 7월 12일부터 시행한다.

부칙(1)

제1조(시행일) 이 규정은 2007년 8월 2일부터 시행한다.

부칙(2)

제1조(시행일) 이 규정은 2008년 3월 6일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 종전의 제28조, 제56조, 제57조, 제58조 및 제59조는 주택연금보증 사후관리에 관한 별도의 규정 제정 시까지 그대로 적용한다.

부칙(3)

제1조(시행일) 이 규정은 2008년 8월 29일부터 시행한다.

부칙(4)

제1조(시행일) 이 규정은 2008년 11월 5일부터 시행한다.

부칙(5)

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 2월 24일부터 시행한다.

부칙(6)

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 3월 30일부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 제25조제1항에 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 초기보증료는 보증승인일의 초기보증료에서 기 보증의 초기보증료를 차감한 금액으로 한다.

1. 2009년 2월 28일 이전에 실행된 기 보증의 해지조건부 보증일 것 (피보증인이 자기자금으로 기 보증을 해지하는 경우 포함)
2. 기 보증의 대출한도가 3억원으로 제한받았을 것
3. 보증승인일의 대출한도가 3억원을 초과할 것

② 제1항의 “보증승인일의 초기보증료”는 다음과 같이 계산한 금액으로 한다.

$$\text{주택가격} \times 2\% \times \text{Min}^{\text{주1)}} \left(1, \frac{5\text{억원}}{\text{대출한도 계산방법에 의한 금액}^{\text{주2)}}} \right)$$

주1) Min : 두 값 중에서 적은값

주2) 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람이 100세까지 담보주택가격등을 기준으로 지급받을 주택담보노후연금과 초기보증료를 연금산정이자율과 연보증료율을 합한 율로 할인하여 합산한 금액을 말함 (이하 동일함)

부칙(7)

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 4월 6일부터 시행한다.

부칙 (8)

제1조(시행일) 이 규정은 2010년 3월 8일부터 시행한다.

제2조(다른 내규의 폐지) 이 규정 시행과 동시에 「주택담보노후연금보증의 보증기준」은 폐지한다.

제3조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 되는 건부터 적용한다.

부칙 (9)

제1조(시행일) 이 규정은 2010년 7월 1일부터 시행한다.

부칙 (10)

제1조(시행일) 이 규정은 2010년 12월 31일부터 시행한다.

부칙 (11)

제1조(시행일) 이 규정은 2011년 3월 18일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정 시행일 이전에 체결된 보증약정 건 또는 중도 해지된 건에 대하여도 제40조의2 및 제23조의 규정을 적용할 수 있다.

부칙 (12)

제1조(시행일) 이 규정은 2012년 2월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (13)

제1조(시행일) 이 규정은 2011년 12월 30일부터 시행한다.

부칙 (14)

제1조(시행일) 이 규정은 2012년 7월 2일부터 시행한다.

부칙 (15)

제1조(시행일) 이 규정은 2012년 10월 29일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제23조제1항의 개정 규정은 시행일 이후 보증이 해지되는 건부터 적용한다.

제3조(보증제한대상에 대한 특례) 제16조제4호의 개정 규정에 불구하고 시행일 현재 보증을 이용하고 있거나 시행일 이전에 기보증을 해지한 사람과 배우자에 대하여는 1회에 한하여 다시 보증을 할 수 있다.

부칙 (16)

제1조(시행일) 이 규정은 2013년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제11조의 개정규정은 2013년 2월 1일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

② 제30조의 개정규정은 2013년 1월 1일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (17)

제1조(시행일) 이 규정은 2013년 4월 10일부터 시행한다.

부칙(18)

제1조(시행일) 이 규정은 2013년 6월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

제3조(유효기간) 제6장(사전가입제도에 대한 특례조치)은 2014년 5월 31일까지 효력을 가진다.

제4조(유효기간 이후 경과조치) 제6장(사전가입제도에 대한 특례조치)에 따라 가입한 주택담보노후연금보증에 대해서는 부칙 제3조에 따른 유효기간이 지난 후에도 해당 보증계약이 종료될 때까지는 제6장(사전가입제도에 대한 특례조치)의 개정규정을 적용한다.

부칙(19)

제1조(시행일) 이 규정은 2013년 8월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

제3조(경과조치) 제16조제3호및 제4호에 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 2013년 12월 31일까지 기 보증의 해지조건부로 보증을 취급할 수 있다. 이 경우 보증 취급시 주택가격은 기 보증심사시의 주택가격을 적용하고 초기보증료는 면제한다.

1. 2013년 7월 31일 이전에 사전가입방식으로 신청접수된 주택연금보증일 것
2. 최초 보증신청접수 시 적용된 본인 또는 배우자의 나이가 60세 미만일 것
3. 제68조제2항의 월지급금이 있을 것

부칙 (20)

제1조(시행일) 이 규정은 2013년 11월 18일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수(조건변경 포함) 건부터 적용한다.

부칙 (21)

제1조(시행일) 이 규정은 2014년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (22)

제1조(시행일) 이 규정은 2014년 3월 10일부터 시행한다.

부칙 (23)

제1조(시행일) 이 규정은 2014년 8월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수(채무인수, 조건변경 포함) 건부터 적용한다. 다만, 제18조 제1항 단서조항은 채무관계자가 민법상 성년후견제도 시행 이전의 금치산 또는 한정치산 제도를 이용한 경우에도 동일하게 적용한다.

부칙 (24)

제1조(시행일) 이 규정은 2014년 11월 3일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정 시행일 이전에 체결된 보증약정 건에 대하여도 제13조의 개정 규정을 적용할 수 있다.

부칙 (25)

제1조(시행일) 이 규정은 2015년 2월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (26)

제1조(시행일) 이 규정은 2015년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 (27)

제1조(시행일) 이 규정은 2015년 9월 25일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제2조, 제16조, 제44조, 제46조, 제47조, 제48조, 제49조, 제53조, 제55조의 개정 규정은 이 규정 시행 전에 보증을 받은 경우에 대해서도 적용한다.

부칙 (28)

이 규정은 2015년 9월 1일부터 시행한다.

부칙 (29)

제1조(시행일) 이 규정은 2016년 2월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (30)

제1조(시행일) 이 규정은 2016년 2월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

제3조(경과조치) 제42조제1항제7호의 개정 규정에 불구하고 시행일 이전에 이미 보증을 이용하고 있거나 보증신청접수를 완료한 사람과 그 배우자는 시행일로부터 1년 이내에 지급유형을 변경하는 경우에만 해당 개정 규정을 적용한다.

부칙 (31)

이 규정은 2016년 2월 22일부터 시행한다.

부칙 (32)

이 규정은 2016년 3월 29일부터 시행한다.

부칙 (33)

제1조(시행일) 이 규정은 2016년 4월 25일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

제3조(특례에 대한 재검토) 제8장(주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례) 및 제9장(우대형 주택연금제도에 대한 특례)에 대하여는 매년 이사회에서 계정의 안정성 및 제80조에 따른 우대지원금 확보여부 등을 기준으로 시행일로부터 1년이 경과하는 날까지 연장여부를 검토한다.

제4조(경과조치) 제23조제3항 및 제40조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 시행일로부터 30일 이내에 보증약정을 철회할 수 있으며, 이미 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급할 수 있다.

1. 철회하고자 하는 보증약정의 보증서 발급일이 2016년 1월 14일 이후인 경우
2. 최초 주채무 실행일이 규정 시행일 이전인 경우
3. 피보증인이 시행일로부터 30일 이내 공사에 보증약정 철회의사를 표시하고 보증부대출 전액을 상환한 경우
4. 철회하고자 하는 보증의 보증신청일을 기준으로 제81조제1항 및 제2항에 모두 해당하는 경우

부칙 (34)

제1조(시행일) 이 규정은 2017년 3월 28일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

부칙 (35)

이 규정은 2017년 6월 20일부터 시행한다.

부칙 (36)

이 규정은 2018년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 (37)

제1조(시행일) 이 규정은 2019년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제62조 및 [별표3]의 개정규정은 이 규정 시행 전에 보증을 받은 경우에 대해서도 적용한다.

② 이 규정 시행일 전에 접수된 초기보증료 환급신청 건에 대하여도 제59조 및 [별표4]의 개정규정을 적용한다.

부칙 (38)

제1조(시행일) 이 규정은 2019년 2월 14일부터 시행한다.

부칙 (39)

제1조(시행일) 이 규정은 2019년 2월 28일부터 시행한다.

부칙 (40)

제1조(시행일) 이 규정은 2019년 6월 21일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제2조, 제23조, 제47조, 제48조, 제49조, 제59조의 개정 규정은 이 규정 시행 전에 보증을 받은 경우에 대해서도 적용한다.

부칙 (41)

제1조(시행일) 이 규정은 2019년 8월 5일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 규정 시행일 전에 체결된 보증약정 건에 대하여도 제41조의3, 제41조의4, 제55조 및 [별표3]의 개정규정을 적용한다.

부칙 (42)

이 규정은 2019년 9월 6일부터 시행한다.

부칙 (43)

제1조(시행일) 이 규정은 2020년 2월 3일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제52조의 개정 규정은 이 규정 시행 전에 체결된 보증약정 건에 대하여도 적용한다.

초기보증료 계산방법

구 분		초기보증료 계산방법
신규보증 시		$\text{담보주택가격} \times 1.5\% \text{주1)}$ $\times \text{Min} \text{주2)}$ $\left(1, \frac{5\text{억원}}{\text{총대출한도 계산방법에 의한 금액}} \right)$
담보주택 변경 시	신규주택가격이 기존주택가격을 초과하는 경우	$\left(\frac{\text{신규주택가격} - \text{기존주택가격}}{\text{보증신청일 당시의 초기보증료율}} \right) \text{주4)}$ $\times \text{Min} \left(1, \frac{5\text{억원} - \text{당초 대출한도}}{\text{추가총대출한도 계산방법에 의한 금액}} \text{주3)}$
	신규주택가격이 기존주택가격 이하인 경우	초기보증료를 납부하지 않음

주1) 제77조제1항의 대출상환방식을 선택한 경우에는 1.0%

주2) Min : 두 값 중에서 적은 값

주3) 최초 연금대출금액 산정 시 적용된 나이에 보증이용연수를 합한 나이 및 담보주택 변경시점의 신규주택가격과 기존주택가격의 차액등을 기준으로 100세까지 지급받을 주택담보노후연금과 초기보증료를 연금산정이자율과 연보증료율을 합한 율로 할인하여 합산한 금액을 말함

주4) 재건축등에 참여 시 피보증인이 추가분담금을 지급한 경우에 그 금액을 (신규주택가격 - 기존 주택가격)으로 보아 적용하며, 우대지급방식 또는 우대혼합방식을 선택한 경우에는 (신규주택가격 - 기존주택가격)을 0원으로 간주

[별표2]

담보주택 변경 시 월지급금 계산방법

구 분	월지급금(변경 후)	
신규주택가격이 기존주택가격과 동일한 경우	변동 없음	
신규주택가격이 기존주택가격보다 높은 경우	[기존 월지급금] + [차액 ^{주1)} 을 주택가격으로 보아 계산한 총대출한도 ^{주2)} 에 따른 월지급금]	
신규주택가격이 기존주택가격 이하인 경우	차액 ^{주3)} 이 대출잔액을 초과하는 경우 ^{주6)}	[기존 월지급금 한도 ^{주4)}] - [초과금액을 주택가격으로 보아 계산한 월지급금] ^{주5)}
	차액 ^{주3)} 이 대출잔액 이하인 경우	변동 없음

- 주1) 신규주택가격 - 기존주택가격. 단, 재건축등에 참여 시 피보증인이 추가분담금을 지급한 경우에 그 금액을 (신규주택가격 - 기존주택가격)으로 보아 적용하며, 우대지급방식 또는 우대혼합방식을 선택한 경우에는 차액을 0원으로 간주
- 주2) 차액을 주택가격으로 보아 계산한 대출한도가 “5억원-(당초 총대출한도)”를 초과하는 경우에는 “5억원-(당초 총대출한도)”를 적용함.
- 주3) 기존주택가격 - 신규주택가격. 단, 재건축등 참여 시 피보증인이 환급금을 수령한 경우에 그 금액을 (기존주택가격 - 신규주택가격)으로 보아 적용함
- 주4) 기 보증취급 시에 『총대출한도 계산방법에 의한 금액』을 총대출한도로 보는 경우 피보증인에게 지급 가능했던 월지급금을 말함
- 주5) 변경 후 월지급금은 기존 월지급금을 초과할 수 없음
- 주6) 변경 후 지급될 월지급금이 0보다 작은 경우 담보주택 변경이 불가함

[별표3] (개정 2018.12.20., 2019.7.29.)

보증승인등 전결사항표

승인내용		주택연금부장	지사등의 장	고객팀장
1. 신규보증 승인		-	결정	-
2. 제41조제1항에 의한 개별인출의 승인		-	-	결정
3. 보증 조건변경	가. 제42조제1항제1호에 의하여 변경되는 피보증인이 보증제한 대상인 경우	결정	-	-
	나. 제42조제1항제8호에 의하여 담보주택을 변경하는 경우	-	결정	-
	다. “가”호 및 “나”호 이외의 보증조건변경	-	-	결정
4. 근저당권설정 및 말소(추가설정 및 부기등기 관련사항 포함)		-	-	결정
5. 보증의 거절		-	결정	-
6. 주민등록 이전 승인		-	결정	-
7. 담보주택 임대 동의		-	결정	-

주) 제42조제1항제2호에 따른 보증기한의 연장 또는 보증금액의 증액 및 제42조제1항제8호에 따른 담보주택 변경을 사유로 보증조건을 변경하는 경우 채권자의 사정으로 인하여 기 대출금을 회수하고 신규대출을 발생시키는 형식으로 주채무를 증가시키는 경우에는 보증제한채무의 기대출금에 대한 보증으로 보지 아니하며 지사등의 장이 전결한다.

[별표4] (개정 2018.12.20., [2020. 1. 23.](#))

초기보증료 환급액 계산방법

구분	초기보증료 환급액
제23조 제1항 제1호	$\text{기납부 초기보증료} \times \text{Max}^{\text{주1)}} \left(\frac{\text{주택가격}^{\text{주2)}} - \text{보증부대출잔액}^{\text{주3)}}}{\text{주택가격}^{\text{주2)}}, 0 \right)$
제23조 제1항 제2호	$\text{기납부 초기보증료} \times \left(\frac{((1\text{년}^{\text{주4)}} - \text{철회기간}^{\text{주5}}) - \text{Max}((\text{경과일수}^{\text{주6}}) - \text{철회기간}^{\text{주5}}), 0)}{1\text{년}^{\text{주4}} - \text{철회기간}^{\text{주5}}} \right)$

주1) 두 값 중에서 큰 값

주2) 보증 신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가격

주3) 상환일까지 이용한 보증부대출 전액을 말함

주4) [최초보증부대출 실행일로부터 1년이 되는 날까지의 일수](#)

주5) [최초보증부대출 실행일로부터 규정제40조의2의 철회기한까지의 일수](#)

주6) [최초보증부대출 실행일로부터 피보증인 사망일\(최초 보증부대출 실행일로부터 1년이 경과하기 이전에 피보증인과 배우자가 모두 사망한 경우에는 피보증인의 사망일과 배우자의 사망일 중 늦은 날\)까지의 일수](#)