주택연금



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[주택연금]

'주택연금'이란 55세 이상의 주택소유자가 소유주택에 근저당권을 설정하고 금융기관으로부터 평생 또는 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가 보증의 금융상품(역모기지론)을 말합니다.
이 콘텐츠에서는 주택연금 전반에 대해 살펴보고, 특히 주택연금 수요자 관점에서 가입부터 지급 종료에 이르기까지의 절차 흐름에 따라 주택연금에 대해 충분히 이해하고 자신의 상황에 맞게 활용할 수 있도록 하는데 도움이 될만한 전반적인 법령정보를 제공합니다.

주택연금 1
1. 주택연금 개관 4
1.1. 주택연금의 의의 4
1.1.1. 주택연금의 개념 및 종류 4
1.1.2. 주택연금의 장점 7
2. 주택연금 가입 9
2.1. 가입조건 9
2.1.1. 가입자격 9
2.1.2. 가입대상주택 11
2.1.3. 보유주택수 15
2.2. 가입방법 17
2.2.1. 가입절차 17
2.2.2. 가입비용 21
2.3. 가입혜택 23
2.3.1. 세제혜택 등 24
3. 주택연금 지급 26
3.1. 지급방식 및 지급금액 26
3.1.1. 지급방식 26
3.1.2. 지급금액 29
3.2. 가입조건 변동 시 연금지급 31
3.2.2. 가입자 사망 시 연금지급 31
3.2.3. 담보주택 변경 시 연금지급 32
3.3. 연금수령자의 권리 및 의무 38
3.3.1. 주택연금수령자의 권리 38
3.3.2. 주택연금수령자의 의무 39
4. 주택연금 지급정지 및 종료 41
4.1. 주택연금 지급정지 41
4.1.1. 지급정지 사유 및 해소 41
4.2. 주택연금 지급종료 44
4.2.1. 지급종료 사유 45
4.2.2. 지급종료 후의 법률관계 46

1. 주택연금 개관

1.1. 주택연금의 의의

1.1.1. 주택연금의 개념 및 종류

100세 시대의 노후 자금 설계

노후준비, 어떻게 하고 계신가요?

▪ 국민연금, 개인연금, 퇴직연금만으로는 부족하다면 주택연금에 대해서도 알아보세요. 주택연금 가입자 수는 2007년 첫 출시 이후 연간 누적 가입자 수가 지속적으로 증가하고 있습니다. 총자산 중 부동산이 차지하는 비율이 절대적인 우리 사회에서 노후에 내 집에 살면서 생활비도 확보할 수 있는 주택연금제도에 대한 국민들의 관심이 점점 높아지고 있습니다.

풍요로운 노후를 위한 준비

※ **풍요로운 노후, 4층 연금으로 대비하세요!**

100세 시대의 행복한 노후를 위한 기본적인 조건으로 많은 전문가들은 가족과 친구, 건강, 사회활동, 취미와 여가 그리고 부(富)와 소득의 5가지를 꼽는다고 합니다.

특히 이 중 부(富)와 소득은 안정적인 노후생활을 위한 필수 전제 조건일 텐데요. 우리 사회가 본격적인 고령사회로 진입함에 따라 최근 안정적인 노후자금 확보를 위해 국민연금, 퇴직연금, 개인연금, 주택연금 등 이른바 "4층 노후보장 체계"의 중요성이 강조되고 있습니다.

· 모든 연금의 기초가 되는 1층 연금인 **국민 연금**은 수령액이 기본적인 생활만 유지 할 수 있는 수준으로 안정적인 노후를 보장 받기에는 부족한 편이라 할 수 있습니다.

· 2층 연금이라 불리는 **퇴직연금** 또한 공무원이나 대기업에서 장기간 근무한 사람이 아니라면 기대에 미치지 못하는 수준입니다.

· 이러한 국내 연금 실정을 감안할 때 3층 연금인 **개인연금**이 필수로 꼽히고는 있지만, 실제 개인연금 규모와 가입자 비율은 매우 낮은 편입니다.

· 이에 **주택연금**은 모아 놓은 재산이 없어도 집 한 채만으로 노후 생활을 보장받을 수 있다는(살고 있는 집을 담보로 맡기고 매월 연금을 받기 때문에 주거와 노후생활비 문제를 동시에 해결할 수 있음) 장점을 갖고 있어 보유자산 중 부동산의 비중이 절대적인 우리나라의 실정에서 1층, 2층, 3층 연금의 부족분을 메워줄 수 있는 4층 연금으로 떠오르고 있습니다.

주택연금은 가입자가 선택한 금융기관에서 대출방식으로 지급합니다. 한국주택금융공사는 보증기관으로서 대출 금융기관들이 주택의 담보가치 하락 등으로 인한 손실걱정 없이 가입자에게 평생 또는 선택한 기간 동안 월지급금을 지급하도록 보증서를 발급해주는 역할을 합니다.

※ 이 콘텐츠에서는 노후자금 마련을 위한 4층 연금체계 중 **<주택연금>**에 관한 법령정보를 제공합니다.

※ 지금 찾기 쉬운 생활법령정보(http://www.easylaw.go.kr/) 사이트를 방문해 보세요! <노후준비와 연금제도>, <1인 가구>, <노인복지> 등의 콘텐츠에서 노후대비에 관한 다양한 법령정보를 확인하실 수 있습니다.

주택연금

"주택연금"이란?

▪ "주택연금(주택담보노후연금보증)"이란 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 55세 이상인 경우 ① 주택소유자가 소유주택에 근저당권을 설정하거나,② 주택소유자와 한국주택금융공사와 체결한 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 한국주택금융공사를 공동수익자로 하는 계약)에 따른 신탁을 등기하여 금융기관으로부터 평생 또는 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가 보증의 금융상품(역모기지론)을 말합니다(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2 참조).

Q. 주택연금은 한국주택금융공사에서 직접 지급하나요?

A. 주택연금은 가입자가 선택한 금융기관에서 대출방식으로 지급됩니다. 한국주택금융공사는 보증기관으로서 대출 금융기관들이 주택의 담보가치 하락 등으로 인한 손실걱정 없이 가입자에게 평생 또는 선택한 기간 동안 월지급금을 지급하도록 보증서를 발급해주는 역할을 합니다.

[출처 : 한국주택금융공사 블로그, "주택연금, 이런 점이 궁금해요."]

※ 주택연금 취급 금융기관은 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-취급금융기관 안내> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

주택연금의 종류

▪ 주택연금은 저당권방식에 따라 ① 주택에 저당권을 설정하여 담보로 제공하는 기존의 저당권방식, 그리고 2021년부터 새로 도입된 저당권방식인 ② 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약에 따른 신탁을 등기(소유권 이전)하여 담보로 제공하는 신탁방식으로 구분됩니다(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 참조).

▪ 저당권방식과 신탁방식 비교

구분	저당권방식	신탁방식
담보제공 방법 (소유권)	• 근저당권 설정(가입자)	• 신탁등기(공사)
담보주택 관리	• 연금가입자가 담보주택의 소유자로서 관리의 주체	• 연금가입자가 신탁계약에 따라 담보주택 관리의 주체
담보주택 관리 비용	• 담보주택 관리에 소요되는 비용은 연금가입자가 부담 (재산세, 종합부동산세 등 제세공과금 포함)	• 좌동

배우자 승계	• 연금가입자 사망 시 배우자가 자녀 등 공동상속인의 동의를 얻어 주택소유권을 100% 확보 후 주택연금 승계 가능	• 연금가입자 사망 시 신탁계약에 따라 배우자가 수익권을 취득하고, 공동상속인의 동의나 별도 등기절차 없이 주택연금 승계 가능
잔여재산 귀속	• 담보주택 처분 후 잔여재산은 민법에 따라 법정상속인에게 귀속	• 담보주택 처분 후 잔여재산은 사전에 연금가입자가 지정한 귀속권리자에게 귀속
실거주요건	• 연금가입자 또는 배우자가 담보주택에 실거주해야 함 • 공사의 주민등록 이전 동의를 받으며 실거주요건 미적용	• 좌동
임대차	• 보증금 있는 임대차 불가(보증금 없는 월세만 가능) • 담보주택 전부 임대는 공사로부터 주민등록 이전승인 득한 경우만 가능	• 보증금 있는 임대차 가능(보증금은 공사가 지정하는 은행에 예치) • 담보주택 전부 임대는 공사로부터 주민등록 이전승인 득한 경우만 가능
담보취득비용	• 등록면허세 등 세금, 법무사수수료 등 비용을 가입자가 부담 (「지방세특례제한법」에 따라 '27.12월까지 등록면허세를 50% 감면)(현재 한시적으로 등록면허세 · 지방교육세를 제외한 등기관련 비용을 공사가 지원 중)	• 등록면허세 등 세금, 법무사수수료 등 비용을 가입자가 부담 (현재 한시적으로 공사가 지원 중)
담보주택 유형	• 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 • 주거면적이 50%이상인 복합용도주택	• 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 ※ 이용 제한 주택 ① 복합용도주택 ② 「농지법」상 "농업인 주택" 및 "어업인 주택" 등 주택 소유자의 자격이 다른 법령 등에 따라 제한되어 있는 주택 ③ 임대차보증금이 있는 임대차계약이 5건 이상인 임대목적 주택(다만, 담보주택이 단독주택인 경우 보증금 있는 임대차 허용건수 제한 없음)

<출처: 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-신탁방식 주택연금-담보제공방식 비교>

※ 그 밖에 신탁방식 주택연금 가입 시 유의사항 등 신탁방식 주택연금에 관한 구체적인 내용은 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-신탁방식 주택연금>에서 확인할 수 있습니다.

주택연금 설치목적 및 근거

▪ 주택연금은 55세 이상 어르신들의 주거안정(종신거주)과 노후소득 보장(종신연금)을 동시에 달성함으로써 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 합니다(「한국주택금융공사법」 제1조 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2제2항).

▪ 한국주택금융공사는 주택연금을 통한 노후생활자금의 원활한 공급을 위해 주택담보노후연금보증계정을 설치하고 있습니다(「한국주택금융공사법」 제59조의2).

Q. 주택연금, 안심하고 가입해도 되나요?

A. 주택연금은 국가가 연금지급을 보증해주므로 지급이 중단될 위험이 없고 법률에 근거한 주택담보노후연금보증 계정을 설치하여 관리하고 있으므로 안심하고 가입하셔도 좋습니다(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 및 제59조의2 참조).

1.1.2. 주택연금의 장점

주택연금의 장점

평생거주, 평생지급

▪ 평생 동안 가입자 및 배우자 모두 내 집에서 거주할 수 있습니다(출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금 소개-주택연금이란-주택연금의 장점).

▪ 부부 중 한 분이 돌아가신 경우에도 연금감액 없이 100% 같은 금액의 지급이 보장됩니다(출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금 소개-주택연금이란-주택연금의 장점).

국가가 지급보증

▪ 국가가 주택연금의 지급을 보증하므로 연금지급이 중단될 위험이 없습니다(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 참조).

합리적인 상속

▪ 주택연금 가입자 및 배우자 모두 사망한 후 연금수령액이 집값을 초과하더라도 부족분을 상속인에게 청구하지 않으며, 반대로 집값이 남는 경우 남는 부분은 상속인에게 돌아갑니다(출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금 소개-주택연금이란-주택연금의 장점).

다양한 세제혜택

▪ 주택연금에 가입하면서 주택(「주택법」 제2조제4호의 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔 포함)에 대해 근저당권 설정 시 등록면허세를 감면받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제35조제1항).

▪ ① 주택연금에 가입하면서 담보로 제공된 주택에 대한 재산세와 ② 장기주택저당대출에 가입하면서 담보로 제공된 주택에 대한 재산세는 다음의 기준에 따라 감면받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제35조제2항제3항).

- 주택연금을 이용하는 동안 주택연금 가입주택(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 신탁등기를 한 주택을 포함하며, 1가구 1주택인 경우로 한정)의 시가표준액이 5억원 이하인 경우에는 재산세의 25%를, 시가표준액이 5억원을 초과하는 경우에는 5억원에 해당하는 재산세액의 25%를 2027년 12월 31일까지 감면받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제35조제2항).

- 금융기관으로부터 연금 방식으로 생활자금 등을 지급받기 위해 장기주택저당대출에 가입한 경우에 담보로 제공하는 주택(1가구 1주택인 경우로 한정)의 주택공시가격등이 5억원 이하인 경우에는 재산세의 25%를, 주택공시가격등이 5억원을 초과하는 경우에는 5억원에 해당하는 재산세액의 25%를 2021년 12월 31일까지 감면받을 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제35조제3항).

▪ 연금소득이 있는 거주자의 경우 연간 200만원 한도에서 대출이자비용에 대한 소득공제를 받을 수 있습니다(「소득세법」 제51조의4제1항 참조).

> ※ 주택연금 가입관련 세제혜택에 관한 보다 자세한 내용은 이 콘텐츠 <주택연금 가입-가입혜택-세제혜택 등> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

2. 주택연금 가입

2.1. 가입조건

2.1.1. 가입자격

주택연금 가입연령

가입 가능한 나이

- 본인 또는 배우자의 나이가 55세 이상인 주택소유자는 주택연금에 가입할 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2제2항 참조).
- 나이 계산 방법
  - 나이 계산은 한국주택금융공사의 보증을 받기 위해 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제4조제2항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절1.).
  - 나이는 주민등록상 생년월일을 기준으로 년, 월, 일까지 계산하여 년 미만은 버립니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절1.가).
- 최고 가입 가능 나이 제한은 없습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절1.나).

치매 어르신 등의 주택연금 가입방법

성년후견제도를 활용한 주택연금 가입

- 주택연금 가입자는 의사능력 및 행위능력이 있어야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제29조제4항 본문).
- 주택은 소유하고 있지만 치매 등을 앓고 있어 주택연금 가입이 어려운 어르신들은 성년후견제도를 활용해 주택연금에 가입할 수 있으며, 이 경우 한국주택금융공사에 후견등기에 관한 "등기사항증명서" 등을 제출한 후 후견의 종류별로 다음과 같은 방법으로 가입합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제29조제4항 단서 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제3절2.).

후견의 종류	주택연금 가입방법
성년후견	성년후견인의 법정대리권의 범위(금융거래상 대리권의 제한 여부 등)를 확인한 후, 성년후견인이 주택소유자를 대리하여 주택연금에 가입
한정후견	한정후견인에게 동의권이 있는 경우 : 한정후견인의 동의권의 범위를 확인한 후 그의 동의를 받아 주택소유자 본인이 직접 주택연금에 가입
	한정후견인에게 대리권이 있는 경우 : 한정후견인의 법정대리권의 범위(금융거래상 대리권의 제한 여부 등)를 확인한 후, 한정후견인이 주택소유자를 대리하여 주택연금에 가입
특정후견	주택소유자 본인이 직접 가입함을 원칙으로 하되, 특정후견인의 대리에 의하는 경우는 특정후견인의 대리권의 기간, 범위 및 특정후견인의 대리에 법원 또는 후견감독인의 동의가 필요한지 여부 등을 확인하고 진행
후견계약	주택소유자 본인이 직접 가입함을 원칙으로 하되, 후견계약상 임의후견인의 대리에 의하는 경우는 임의후견감독인의 선임 및 동의 여부, 후견계약에 담보제공 등의 금융거래가 포함되어 있는지 등을 확인하고 진행

Q. 성년후견제도란 무엇인가요?

A. 성년후견제도란 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 후견이 필요한 성인의 권익보호와 지원을 위해 마련된 제도로서 다음과 같이 구분됩니다(「민법」 제9조, 제12조, 제14조의2 및 제959조의14 참조).

종류	내용
성년후견	질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람에 대하여 법원이 일정한 자들의 청구에 따라 후견인을 선임하는 것
한정후견	질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람에 대하여 법원이 일정한 자들의 청구에 따라 후견인을 선임하는 것
특정후견	질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 일시적 후원 또는 특정한 사무에 관한 후원이 필요한 사람에 대하여 법원이 일정한 자들의 청구에 따라 후견인을 선임하는 것
임의후견	질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 상황에 있거나 부족하게 될 상황에 대비하여 자신의 재산관리 및 신상보호에 관한 사무의 전부 또는 일부를 스스로 다른 자에게 위탁하고 그 위탁사무에 관하여 대리권을 수여하는 계약을 체결하도록 하는 것

※ 성년후견, 한정후견, 특정후견 및 임의후견에 관한 보다 자세한 내용은 찾기 쉬운 생활법령정보(http://www.easylaw.go.kr/)사이트의 <후견제도> 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

2.1.2. 가입대상주택

주택연금 가입대상주택

주택의 유형

▪ 주택연금을 신청할 수 있는 가입대상주택은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시 또는 고시되는 가격이 12억 이하(공시 또는 고시되는 가격이 없는 경우에는 주택금융운영위원회가 정한 주택연금 보증기준에 따른 가격을 말함)인 다음의 주택 또는 시설 등입니다(「한국주택금융공사법」 제2조제3호, 제43조의11제1항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의9).

- 일반주택(단독주택과 공동주택으로 구분)
- 노인복지주택(「노인복지법」 제32조제1항제3호) 중 분양된 노인복지주택
- 실지거래가액 합계액이 12억을 초과하는, 고가주택의 기준에 해당하는 주택(「소득세법」 제89조제1항제3호)

※ “고가주택”이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 것을

말합니다(「소득세법」 제89조제1항제3호).

· 1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 일부가 타인 소유인 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분(타인 소유부분 포함)의 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산합니다(「소득세법 시행령」 제156조제1항).

▹ 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔(「주택법」 제2조제4호)

▪ 실지거래가액 12억을 초과하는 주택 또는 시설 등을 담보로 한 주택연금의 연금지급액은 고가주택의 기준가액을 해당 담보주택의 가격으로 보고 그에 따라 결정합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의11제2항).

▪ ´일반주택´의 경우 등기사항증명서상 용도가 주택이어야 합니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.가(1)].

▪ ´노인복지주택´의 경우 등기사항증명서상 용도와 관계없이 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고된 노인복지주택 중 폐지되지 않은 곳이면 됩니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.가(2)].

▪ ´주거목적 오피스텔´의 경우 등기사항증명서상 용도가 업무시설 또는 오피스텔이면서 주거목적으로 사용되어야 합니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.가(3)].

▹ 다음의 기준을 모두 만족하는 경우 주거목적으로 사용되는 것으로 봅니다.

√ 가입자 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택 주소지와 일치할 것

√ 방문조사 또는 서류조사를 통해 확인한 결과 신청인 또는 배우자가 실제 담보주택에 거주할 것

√ 전용 입식 부엌, 전용 화장실 및 세면시설 등 필수 주거시설이 설치되어 있을 것

√ 보증신청일 현재 담보주택이 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세가 과세되고 있을 것

▪ 가입주택 해당 여부의 판단 시 유의사항은 다음과 같습니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.가(4)].

▹ 복합용도주택(등기사항증명서상 "근린생활시설 및 주택", "상가 및 주택" 등으로 표시되고 통상 주택부분만 별도로 구분등기가 되지 않은 근린주택, 상가주택, 점포주택 등을 말함)은 전체건물 면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2 이상인 경우 일반주택으로 봅니다.

▹ 주택으로 등기되지 않는 “시설”로서 업무시설(주거목적 오피스텔 제외), 노유자시설(노인복지주택 제외), 상가, 판매 및 영업시설, 숙박시설, 시장 등의 경우에는 주택연금 가입대상이 되지 않습니다.

▹ 등기사항증명서상 일반주택이지만 토지이용계획확인서상 시설(사회복지시설, 노인시설 등)로 기재된 때에는 건축물대장을 열람·발급받아 용도가 노인복지주택, 노유자시설 등으로 기재된 경우 일반주택과 노인복지주택에 모두 해당하지 않아 주택연금 가입대상이 되지 않습니다.

※ 주택연금에 가입이 가능한 **노인복지주택 현황**은 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금이란-법규에 의한 공고사항> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

Q. 주택가격은 어떻게 평가되나요

A. 주택연금 담보대상주택의 가격평가는 ① 한국부동산원의 인터넷 시세, ② 국민은행의 인터넷 시세, ③ 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액), ④ 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액을 순차적으로 적용합니다.

다만, 고객이 요구하는 경우에는 감정평가액을 우선 적용하며, 감정평가비용은 고객이 부담합니다. 위의 방법으로 평가한 주택가격이 시가 12억원을 초과하는 경우에는 담보주택의 가격을 12억원으로 봅니다.

주택연금 가입대상주택의 가격의 가격평가에 관한 보다 자세한 사항은 이 콘텐츠 <주택연금 가입-가입방법-가입절차> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

Q. 주거용 오피스텔은 주택연금 대상이 되나요?

A. 등기사항증명서상 용도가 업무시설 또는 오피스텔이면서 주거목적으로 사용되고 있으면 됩니다. 주거목적으로 사용하고 있는지 판단하는 기준은 다음과 같으며, 이 조건들을 모두 충족해야 합니다.

① 신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택 주소지와 일치

② 방문조사 또는 서류조사를 통해 확인한 결과 신청인 또는 배우자가 실제 담보주택에 거주

③ 전용 입식 부엌, 전용 화장실 및 세면시설 등 필수 주거시설의 설치

④ 보증신청일 현재 담보주택이 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세 과세

[출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조]

담보주택이 되기 위한 요건

▪ "담보주택"이란 주택소유자가 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)의 보증을 통해 주택연금을 대출받기 위해 한국주택금융공사 또는 채권자인 금융기관에 담보로 제공하는 주택을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제7호).

▪ 담보주택은 공사의 보증신청일 현재 다음의 요건을 모두 충족해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제5조).

▹ 담보주택의 가격이 다음의 가격을 순서대로 우선하여 적용했을 때 12억원을 초과하지 않을 것

√ 공시가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시되는 가격)

√ 시가표준액(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 행정안전부장관이 고시하거나 「지방세법」 제4조에 따라 지방자치단체의 장이 결정하는 가액)

√ ① 한국부동산원의 인터넷시세, ② 국민은행의 인터넷시세, ③ 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액을 순서대로 우선하여 적용한 금액(신청인이 원하는 경우에는 ③ 감정평가업자의 감정평가액을 우선 적용)(「주택담보노후연금보증규정」 제26조제2항제1호·제2호·제4호)

▹ 신청인이 주택 전부를 소유하거나(단독소유) 배우자와 공동으로 주택 전부를 소유하고 있을 것(공동소유)

√ 주택 소유여부는 담보주택의 등기사항증명서로 확인합니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.나(2)].

▹ 가입신청인 또는 배우자가 거주하고 있을 것(다만, ① 최초 보증부대출 실행일까지 신청인 또는 배우자가 주민등록전입신고를 하는 경우 또는 ② 신청인과 배우자 모두 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있음)

√ 공사는 방문조사 또는 서류조사를 통해 주택연금 가입신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택과 일치하는지와 가입신청인 또는 배우자가 실제로 담보주택에 거주하는지 여부를 모두

확인합니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절2.나(3)(가) 및 (나)].

- 다음의 어느 하나에 해당하지 않을 것(다만, 최초 보증부대출 실행일까지 해당 사항을 말소, 해제 및 해지하는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있음)
  - √ 경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등 소유권에 대한 권리침해중인 주택
  - √ 저당권, 전세권 등 제한물권 또는 임차권등기가 설정된 주택
  - √ 주택의 전부 또는 일부를 임대차보증금이 있는 임대차계약중인 주택
- 다음의 어느 하나에 해당하는 사업이 진행되고 있지 않을 것
  - √ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 또는 재건축사업
  - √ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
  - √ 「주택법」에 따른 리모델링
- 토지수용 등으로 향후 거주가 불가능하거나 저당권실행에 지장을 초래할 것으로 예상되지 않을 것
- 토지와 건물의 등기가 완료되었을 것(다만, 미등기사유가 타당하다고 인정되는 경우에는 예외로 함)
- 오피스텔의 경우 주거목적으로 사용될 것

Q. 임차인이 있어도 주택연금을 이용할 수 있나요?

A. <저당권방식 주택연금>

해당 방식의 경우 보증금을 받고 전세나 월세를 줄 수 없습니다.

그러나, 가입 시 담보주택에 거주하면서 보증금 없는 월세로 주택의 일부에 대해서는 임대할 수 있습니다. 다만, 보증금 없는 월세로 전부임대 중인 경우에도, 가입자 및 배우자 모두 질병 치료를 위한 입원 등 공사가 인정하는 "실거주 예외 사유"에 해당하고 부부합산 1주택자이면 가입이 가능합니다.

또한 주택연금 이용중에도 병원·요양소 입소 또는 자녀봉양을 받기 위한 이사 등 실거주 예외 사유가 있는 경우에는 거주 이전에 대한 공사의 승인을 받고 담보주택 전부 임대에 대한 동의를 받으면 보증금 없는 월세로 주택 전체를 임대할 수 있습니다.

<신탁방식 주택연금>

해당 방식으로 가입된 담보주택은 보증금 있는 임대가 가능합니다.

가입 시점에 담보주택 전부 또는 일부를 임대중인 경우, 가입자는 임대차계약 사실 확인을 위한 서류를 공사에 제출해야 하고 임대차보증금 해당액을 공사가 제시하는 계좌에 입금해야 합니다[* 가입하려는 주택을 전부 임대중인 경우, 임대차를 유지한 상태로는 주택연금에 가입할 수 없음(다만, 가입자 및 배우자 모두 질병 치료를 위한 입원 등 공사가 인정하는 "실거주 예외 사유"에 해당하고, 부부합산 1주택자이면 가입이 가능함)].

신탁방식 주택연금 이용 중 담보주택을 신규로 임대하거나 기존 임대차계약을 갱신하는 경우, 공사의 동의(보증금 없는 일부 임대 제외)를 받아야 하며, 임대차계약 사실 확인을 위한 서류를 공사에 제출해야 합니다. 담보주택에 대한 임대차보증금이 있는 임대차계약은 4건(단독주택의 경우 제한 없음) 이하여야 하며, 임대차보증금 해당액을 공사가 제시하는 계좌에 입금해야 합니다(* 주택을 전부임대 하는 경우 공사에 주민등록 이전 승인이 필요).

Q. 주택담보대출이 있어도 주택연금을 이용할 수 있나요?

A. 이미 주택을 담보로 한 대출이 있는 경우에도 주택연금을 이용하실 수 있습니다. 한국주택금융공사는 주택연금 가입신청 시 또는 이용 도중 목돈이 필요할 때 요긴하게 쓸 수 있도록 "인출한도설정제도"를 운영하고 있습니다. 이를 활용하여

주택연금을 가입하고자 하는 담보주택에 선순위대출이 있는 경우 이를 모두 상환하신 후 가입이 가능합니다.

인출한도는 지급방식별로 설정 가능한 금액이 다릅니다.

1. 일반형 주택연금: 대출한도의 50% 이내
2. 우대형 주택연금: 대출한도의 50% 이내
3. 주택담보대출 상환용(이하 ´대출상환방식´) 및 대출상환우대방식 주택연금: 대출한도의 90% 이내

※ "대출한도"란? 가입자가 100세까지 지급받을 연금대출액을 현재시점의 가치로 환산한 금액으로, 담보주택의 가격 및 연령 등을 기준으로 산정

※ 위 3.의 대출상환방식 및 대출상환우대방식은 일반형 주택연금(종신지급방식) 대출한도의 50%를 초과하는 담보주택 선순위 주담대를 상환하면서 가입하는 경우에 한하여 선택 가능

인출한도의 개념, 범위 및 활용용도 등 인출한도에 관한 보다 자세한 사항은 이 콘텐츠 <주택연금 지급-지급방식 및 지급금액-지급방식> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

[출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조]

2.1.3. 보유주택수

보유주택수

보유주택수

▪ 주택연금에 가입하려면 원칙적으로 보유주택이 1주택이어야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제6조제1항 본문).

▪ 다만, 신청인과 배우자 모두 입원 등 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)의 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우를 제외하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외적으로 보유주택이 1주택이 아니어도 주택연금에 가입할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제6조제1항 단서 및 제5조제1항제3호나목).

▹ 보유주택의 공시가격 등의 합계가 12억원 이하로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우

▹ 상속, 이사 등으로 인해 일시적으로 2주택을 보유하게 되었으나 담보주택 이외의 1주택을 일정기간 이내에 처분하는 조건으로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우

Q. 집을 사서 이사를 했는데 아직 기존 집이 팔리지 않아 일시적으로 2주택자가 되었습니다. 저 같은 경우 주택연금에 가입할 수 없나요?

A. 가지고 있는 주택의 공시가격 등의 합산가격이 12억원이 넘지 않는다면, 거주하고 있는 1주택을 담보로 주택연금에 가입할 수 있습니다.

만약 주택가격을 합산한 가격이 12억원을 넘는다고 하더라도 3년 이내에 거주하지 않는 주택 한 채를 처분하는 조건으로 가입할 수 있습니다.

이 경우 3년 이내에 미거주 주택을 처분하지 않으면 그 때부터 월지급금이 정지되지만 이후 처분하게 되면 지급정지 사유가 해소되어 정지되었던 월지급금을 소급하여 지급받을 수 있습니다.

주택연금 지급정지 및 지급정지 사유 해소 시 지급재개에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <주택연금 지급정지 및 종료-주택연금 지급정지-지급정지 사유 및 해소> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

<출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금 소개-주택연금이란-가입요건 참조>

보유주택수의 판정

▪ 보유주택수는 정부의 전산망을 활용하여 확인한 자료를 기준으로 주택연금 가입신청인과 그 배우자가 보유한 주택수를 합하여 판정합니다. 다만, 1주택으로 보지 않는 주택과 담보주택이 아닌 오피스텔은 포함하지 않습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제6조제2항·제3항).

▪ 신청인과 배우자가 보유한 주택이 다음의 어느 하나에 해당하면 보유주택수 판정 시 제외합니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절4.).

- 도시지역이 아닌 지역 또는 수도권에 소재하지 않는 면의 행정구역에 건축되어 있는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택
  - √ 사용 승인 후 20년 이상 경과된 주택
  - √ 주거 전용면적이 85제곱미터 이하인 단독주택
  - √ 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등으로 이전받은 단독주택
- 문화유산으로 지정된 주택
- 주거 전용면적이 20제곱미터 이하의 주택(아파트 제외)

▪ 산정된 보유주택수가 2주택 이상이고 공시가격등의 합계가 12억원 이하인 때에는 거주 1주택을 담보주택으로 취급합니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절5.나(1)).

> ※ 보유주택 공시가격등의 합계가 12억원을 초과하는 경우에는 보유주택수가 2주택으로 판정되는 경우에 한하여 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 최초 보증부대출 실행일부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 주택연금에 가입할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절5.나(2)).

▪ 보유주택수 산정 시 유의사항은 다음과 같습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제2절5.다).

- 보유주택수는 일반주택과 노인복지주택, 담보로 제공한 주거목적 오피스텔을 포함해서 산정합니다.
- 한국주택금융공사에 신탁한 주택도 보유주택수에 포함해서 산정합니다.
- 보유주택 산정 시 노인복지주택은 보건복지부가 게시하는 노인복지주택을 기준으로 합니다. 다만, 시장·군수·구청장이 폐지한 것으로 서면 확인된 경우에는 노인복지주택에서 제외할 수 있습니다.
- 지분으로 소유하고 있는 주택도 1주택으로 봅니다. 다만, 공동 상속주택의 경우 지분이 가장 큰 상속인이 소유한 것으로 봅니다.
- 부부 공동소유 주택은 각 지분에 관계없이 1주택으로 봅니다.
- 임대사업자로서 임대를 목적으로 보유한 주택 및 전체 건물면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2이상인 복합용도주택도 보유주택수에 포함합니다.
- 아파트분양권, 재건축 및 재개발 조합원의 입주권, 담보로 제공하지 않은 오피스텔은 1주택으로 보지 않습니다.

▸ 1주택은 사회통념상 전체로서 하나의 주택으로 볼 수 있는 것이어야 합니다. 특히 같은 울타리 안에 2채 이상의 주거용 건물이 있는 경우에는 각 건물 사이의 인접성, 주출입구 등을 종합적으로 검토하여 하나의 주택으로서 독립성을 갖는지 판단하되 다음 요건에 모두 해당되는 경우에는 부부 1주택에 저촉되는 것으로 봅니다.

√ 구분등기

√ 독립된 생활영역

√ 건물소유자의 직계가족이 아닌 사람만 거주

▪ 위에 따른 보유주택수 판정시기는 주택연금 가입신청인 및 그 배우자가 정부의 전산망 활용에 동의한 날부터 한국주택금융공사가 보증을 하기로 결정하는 날까지로 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제6조제4항).

Q. 주택연금에 가입이 가능한 주거목적 오피스텔이 무엇인가요?

A. 주거목적 오피스텔은 주택연금 가입자가 해당 오피스텔에 주민등록을 전입하여 실제 거주하며, 부엌 등 주거시설을 갖추고, ´지방세 세목별 과세증명서´상 주택으로 기재되어 주택분 재산세가 과세되고 있어야 합니다.

<한국주택금융공사 홈페이지-공사소개-홍보센터-보도자료-"공시가 9억원 이하 주택보유자와 주거목적 오피스텔 보유자 주택연금 신청가능" 참조>

2.2. 가입방법

2.2.1. 가입절차

주택연금 가입절차

가입절차의 흐름



<출처: 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-가입신청-신청안내>

가입상담 및 신청

▪ 주택연금에 가입하려는 사람은 우선 담보주택 소재지를 관할하는 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)의 지사등을 방문(신청인이 원하는 경우 관할 외 지사등에서 취급 가능)하거나 인터넷을 통해 가입상담 및 신청을 하면 됩니다.

▪ 보증가능 여부 등에 대한 가입상담은 관할 지사 등에서 전문상담사에게 받을 수 있습니다. 다만, 원거리 소재, 거동불편 등 개인사정으로 내방하기 어려운 경우에는 출장 또는 전화상담도 가능합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제21조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제1절1.가 및 다).

※ 한국주택금융공사 본사 및 전국 지사의 주소 및 전화번호는 <한국주택금융공사 홈페이지-공사소개-주택금융공사 소개-오시는길>에서 확인하실 수 있습니다.

Q. 사정상 방문이나 인터넷으로 가입상담을 받기 곤란한 사람은 어떻게 하나요?

A. 이런 경우 공사의 개인상담을 예약하거나 단체설명회를 이용할 수 있습니다.

즉, <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-상담 예약-전화 상담 예약> 부분에서 상담예약을 남기시면 상담희망일자 또는 신청일 이후 5영업일 이내에 전문 상담실장이 안내전화를 드립니다.

또한, 주택연금에 관심이 있는 10명 이상 단체 또는 노인유관기관 등이 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-상담 예약-단체 설명회 요청> 부분에서 설명회 요청을 하시면 설명회 희망일자 또는 신청일 이후 5영업일 이내에 전문 상담실장이 안내전화를 드리고 주택연금 설명회를 해드립니다.

- 가입상담 시 공사는 주택연금에 가입하려는 사람에게 주택연금과 관련하여 다음의 사항을 "주택연금설명서 및 체크리스트" 등에 따라 설명하고 그 사실을 서면으로 확인받아야 하며, 보증상담 시 설명 또는 확인을 받지 못하면 보증약정을 할때까지 설명 및 확인을 받아야 합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의2제1항 및 「주택담보노후연금보증규정」 제22조제1항·제2항).
  - √ 주택연금으로 지급될 금액, 변제시기 및 변제방법에 관한 사항
  - √ 소유주택에 대한 저당권 설정 또는 신탁 등기에 관한 사항
  - √ 주택연금채권 등의 행사 범위에 관한 사항
  - √ 저당권 설정 등의 제한에 관한 사항
  - √ 주택연금보증료에 관한 사항

▪ 주택연금에 가입하려는 사람은 주택연금 가입을 위해 공사의 보증을 신청하는 때에는 다음의 서류를 제출해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제23조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제1절3.].

- 주택연금 신청서
- 주민등록등본(배우자 포함)
- 주민등록전입세대 열람 내역
- 가족관계증명서(담보주택을 공동으로 소유한 배우자의 가족관계증명서 포함)
- 담보주택 등기사항증명서
- 담보주택 소재지의 토지이용계획확인서
- 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(배우자 포함)
- 행정정보 공동이용 사전동의서

심사

▪ 담보주택 조사

▹ 보증신청서를 접수하고 신청인이 사전 동의를 하면 담당자 또는 전문상담사가 담보주택에 직접 방문하여 다음의 사항을 조사합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제25조제1항 본문, 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제2절1. 및 2.가).

√ 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

√ 신청인 또는 배우자의 거주 여부

√ 임대차 현황

√ 주택의 관리, 보존상태 등

√ 주거목적 오피스텔의 용도

▹ 다만, 보증신청일로부터 10영업일 이내에 조회출력한 주민등록전입세대 열람 내역상 신청인 또는 배우자가 전입하고 타인(직계존비속과 그 배우자 제외)의 전입이 없으면서 동시에 다음 요건을 모두 충족하는 경우에는 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제25조제1항 단서 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」제2장제2절3.가).

√ 담보주택 요건

1. 인터넷시세가 있는 50세대 규모 이상의 아파트 또는 주택연금 가입을 목적으로 최근 1개월 이내에 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가를 받은 아파트, 다세대주택, 연립주택, 노인복지주택
2. 담보주택의 등기사항증명서와 건축물대장의 용도가 일치하는 아파트, 다세대주택, 연립주택 및 노인복지주택

√ 서류 요건: "담보주택 현황 및 거주자 확인서" 제출

▹ 또한, 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 자연재난 또는 사회재난으로 인하여 방문조사가 어렵다고 주택연금처장이 판단하는 경우에도 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제25조제1항 단서, 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」제2장제2절3.나 및 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호).

▹ 신청인 또는 배우자는 담보주택 조사 시 원하는 경우 보완상담을 받을 수 있습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」제2장제2절2.나).

▪ 담보주택 가격평가

▹ 담보주택의 가격은 보증신청일 현재 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격을 적용합니다. 다만, 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격이 없거나 보증신청인이 원하면 외부감정평가업자의 감정평가액으로 할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제26조제1항).

▹ 위에 따른 담보주택 가격은 보증신청일을 기준으로 다음의 순서대로 적용하여 평가합니다. 다만, 신청인이 요구하는 경우에는 4.의 가격을 우선 적용할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제26조제2항·제3항).

1. 한국부동산원의 인터넷시세
2. 국민은행의 인터넷시세
3. 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액)
4. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액

▪ 보증심사

▹ 보증심사 시에는 다음의 사항을 심사합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제27조제1항).

√ 보증제한 해당 여부

√ 담보주택의 현황 및 권리침해 여부

√ 가격평가의 적정성 여부

√ 그 밖에 필요한 사항

보증약정 및 담보설정

▪ 보증승인

▹ 공사는 담보주택조사 및 가격평가를 바탕으로 보증심사를 거쳐 보증신청일부터 1개월 이내에 승인여부를 결정합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제28조제1항).

▹ 보증을 승인하였을 때에는 보증승낙의 뜻을 신청인과 채권자에게 통지합니다. 다만, 채권자에 대한 통지는 보증서 발급으로 갈음할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제28조제2항).

▹ 보증심사 결과 보증이 부적당하다고 판단될 때에는 그 뜻을 신청인에게 통지하고 그 내용을 관리합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제28조제4항).

▪ 보증약정

▹ 심사완료 후 보증 승인이 결정되면 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인은 공사에 서명 또는 기명날인한 보증약정서와 인감증명서(기명날인한 경우)를 제출하고 보증약정서 사본을 교부 받습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제3절4.가 및 라).

> ※ 보증약정에 따른 “채무관계자”는 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제29조).
>
> · 피보증인
>
> · 보증약정서상 연대보증인
>
> · 사전채무인수약정에 따라 채무를 인수하는 배우자(사전채무인수인)
>
> · 상속에 의해 변제책임을 부담하는 사람

▪ 담보설정

▹ 공사는 보증을 할 때 담보주택에 대해 보증채무를 이행함으로써 신청인에게 행사할 수 있는 구상채권(사전 구상권 포함) 및 공사가 채권자의 보증부대출 채권을 양수함으로써 보유하게 될 해당 대출채권을 피담보채권으로 하여 "근저당권설정계약서"를 통해 근저당권을 설정합니다. 다만, 신청인과 금융기관 사이의 약정에 따라 금융기관이 직접 근저당권을 설정하는 것으로 통지받은 경우에는 공사가 담보주택에 대해 근저당권을 설정하지 않습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제31조제1항).

▹ 신청인은 근저당권 설정 시 이와 동시에 담보주택의 소유권등기에 "이 주택은 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 않고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음"이라는 내용의 부기등기를 해야 합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의7제2항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의6제1항제2항).

▸ 그럼에도 불구하고 신탁계약에 따른 신탁 등기의 경우에는 소유권등기에 부기등기하지 않을 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의7제4항).

보증서 발급

▪ 보증약정 및 담보설정 사항과 신청인 및 연대보증인의 신용관리정보 해당여부 등을 확인한 결과 이상이 없다고 인정되면 공사는 금융기관에 전자 보증서(공사와 금융기관의 전산시스템을 연결하는 전용선을 이용한 통지)를 발급합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제15호 및 제32조제1항).

▪ 보증서 발급 시에는 필요한 경우 특약이 부여될 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제32조제2항).

대출실행

▪ 보증약정을 체결하고 보증서 발급이 완료되면 마지막으로 신청인은 금융기관을 방문하여 대출신청 및 대출약정을 체결하고 주택연금을 받게 됩니다.

> **Q. 주택연금에 가입했는데 마음이 바뀌어 가입을 철회하고 싶습니다. 주택연금 가입철회는 언제까지 가능하고 어떻게 하면 되나요?**
>
> **A.** 주택연금 신청인은 이미 체결한 보증약정을 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)에 철회할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제34조제1항).
>
> 보증약정을 철회하려는 경우 피보증인은 위 철회기한까지 한국주택금융공사에 "주택담보노후연금보증약정 철회신청서"를 작성하여 제출함으로써 보증약정 철회의사를 표시하고 보증부대출 전액을 상환해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제34조제2항).
>
> 보증약정 시 납부한 보증료(초기보증료+연보증료)는 철회절차를 완료하면 신청인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급됩니다(「주택담보노후연금보증규정」 제20조제3항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제5절8.).

2.2.2. 가입비용

보증료

보증료의 의의 및 종류

▪ 보증료는 주택연금 가입자가 장수하시거나 주택가격이 하락했을 때 주택가격을 초과하여 발생할 수 있는 손실에 대한 일종의 보험료입니다(출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조).

▪ 보증료에는 주택연금 가입 시 한 번 납부하는 초기보증료와 매월 나누어 납부하는 연보증료가 있습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의8).

초기보증료

▪ 주택연금 가입자는 담보주택 가격의 2%를 초과하지 않는 범위에서 주택가격 상승률, 연금산정 이자율, 사망 확률 등을 고려하여 이사회가 정하는 보증료율을 곱하여 산출한 초기보증료를 부담합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의8제1항, 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의7 제1항 및 「주택담보노후연금보증규정」 제18조제1항).

▸ 현재 적용되는 보증료율은 1.0%입니다. 다만, 총대출한도 6억원의 적용을 받는 경우에는 위 금액 내에서 별도로 산출할 수 있습니다.

▪ 초기보증료는 가입 시 한 번 납부하는 것으로 보증서 발급일 이후 처음으로 보증부대출이 지급되는 날에 전액 납부되며, 연금지급총액에 자동으로 가산되는 것이므로 실제 별도로 현금을 납부할 필요는 없습니다. 다만, 담보주택이 변경되는 경우에는 신규담보 취득 후 처음으로 월지급금이 지급되는 날에 납부해야 합니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의7제4항, 「주택담보노후연금보증규정」 제18조제2항·제3항, 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제5절1. 및 별표 1).

연보증료

▪ 주택연금 가입자는 보증잔액(납부일에 실행되는 보증부대출 포함)의 연 2%를 초과하지 않는 범위에서 주택가격 상승률, 연금산정 이자율, 사망 확률 등을 고려하여 이사회가 정하는 보증료율을 곱하여 산출한 보증료를 부담합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의8제2항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의7제2항).

▪ 연보증료는 보증료 납부일 현재 보증잔액에 연 0.95%를 곱하여 산출하고, 연보증료 납부일은 보증부대출이 지급되는 날입니다(「주택담보노후연금보증규정」 제19조제1항·제2항).

▪ 연보증료는 주택연금 대출 잔액에 대해 매월 납부하는 것으로, 매월 연금지급금액에 자동으로 가산되는 것이므로 실제 별도로 현금을 납부할 필요는 없습니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의7제4항 및 「주택담보노후연금보증규정」 제19조제3항).

보증료 환급

▪ 초기보증료는 원칙적으로 환급되지 않습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제20조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 경우에는 "초기보증료 환급액 계산방법"에 따라 산출한 금액을 전부 또는 일부 환급받을 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제20조제1항 단서, 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제5절6. 및 별표 4).

- 재난 등에 의한 주택멸실로 보증부대출 전액을 상환하고 기존 보증을 해지하는 경우
- 최초 보증부대출 실행일로부터 5년이 경과하기 이전에 보증부대출 전액을 상환하고 기존 보증을 해지하는 경우

▪ 또한, 주택연금 가입 후 30일 이내에 가입을 철회하거나 피보증인이 철회기간 이내에 사망한 경우에는 이미 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급받습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제20조제3항).

> ※ 주택연금 가입 철회 방법 및 절차에 관한 자세한 사항은 이 콘텐츠 <주택연금 가입-가입방법-가입절차> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

그 밖의 비용

보증료 이외의 가입비용

▪ 보증료 이외에 주택연금에 가입할 때 드는 비용은 다음과 같습니다(출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조).

- 근저당권 설정을 위한 법무사 비용
- 등록면허세 및 지방교육세 등 세금

√ 등록면허세는 저당권설정금액을 기준으로 부과되며, ① 최초보증기한(부부 중 연소자를 기준으로 100세의 말일)의

예상주택가격(보증신청일 기준 주택가격에 주택가격상승률을 적용한 가액), ② 보증금액의 120% 중에서 저당권 설정금액을 선택할 수 있습니다.

√ 「지방세특례제한법」 관련 규정에 따라 2025년 1월 1일부터 등록면허세의 50%가 감면(주택가격 및 보유수에 따라 차등 적용)되며, 등록면허세 감면은 가입자가 등록면허세를 부담하는 경우에 한하여 가능합니다. 법령상 등록면허세 감면 일몰기한이 경과하는 2028년부터는 등록면허세가 감면되지 않습니다.

√ 현재 저당권 설정 시 등록면허세의 50%와 지방교육세(등록면허세액의 20%)를 부담해야 하며, 저당권 설정 시 발생하는 농어촌특별세와 국민주택채권 매입의무는 면제됩니다.

※ 주택연금 가입 시 근저당권 설정관련 세제혜택에 관한 자세한 사항은 이 콘텐츠 <주택연금 가입-가입혜택-세제혜택 등> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

▹ 대출기관 인지세

√ 주택연금 대출약정 체결 시 거래 금융기관에 납부하며 가입자와 금융기관이 각각 50%씩 부담합니다.

▹ 감정평가 비용

√ 담보주택에 대한 한국부동산원 또는 국민은행 인터넷 시세가 없거나 가입자의 요청으로 감정평가기관에서 주택가격을 평가할 때에만 부담합니다.

※ 주택연금 가입비용 예시(저당권 방식)

예를 들어, 60세 어르신이 주택가격 6억원(공시가격 4.2억원), 1가구 1주택자로서 주택연금에 가입하려는 경우 보증료를 제외하고 실제로 지출하게 될 주택연금 가입비용은 다음과 같습니다.

· 법무사 비용 : 최대 330,000원(현재 한시적으로 공사에서 비용 일부 지원)

· 등록면허세 및 지방교육세(부기등기 포함):

① 1가구 1주택이고 공시가격 5억원 이하인 경우

(1) 최초보증기간이 도달하는 해의 예상주택가격 선택 시: 799,800원(50% 감면된 금액)

(2) 보증금액 x 120% 선택 시: 1,891,200원(150만원 공제된 금액)

② 그 밖의 경우

(1) 최초보증기간이 도달하는 해의 예상주택가격 선택 시: 799,800원(50% 감면된 금액)

(2) 보증금액 x 120% 선택 시: 3,482,400원(150만원 공제된 금액)

· 대출기관 인지세 : 75,000원

· 주택감정평가 수수료 : 833,800원

[출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조]

2.3. 가입혜택

2.3.1. 세제혜택 등

초기비용 감면 및 세제 혜택

등록면허세 감면

▪ 주택연금보증을 위해 설립된 한국주택금융공사와 연금을 지급하는 금융회사가 주택금융운영위원회가 심의·의결한 연금보증의 보증기준에 해당되는 주택(「주택법」 제2조제4호의 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔 포함)을 담보로 하는 등기에 대해 그 담보의 대상이 되는 주택을 제공하는 자가 등록면허세를 부담하는 경우에는 다음의 구분에 따라 2027년 12월 31일까지 등록면허세가 감면됩니다(「지방세특례제한법」 제35조제1항 및 「한국주택금융공사법」 제9조제1항·제2항제5호).

▹ 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액이 5억원 이하인 주택으로서 「지방세특례제한법 시행령」 제16조에 따른 1가구 1주택(이하 "1가구 1주택"이라 함) 소유자의 주택을 담보로 하는 등기에 대해서는 등록면허세의 75% 경감

▹ 그 밖의 등기에 대해서는 다음의 구분에 따라 감면

1. 등록면허세액이 300만원 이하인 경우에는 등록면허세의 50% 경감

2. 등록면허세액이 300만원을 초과하는 경우에는 150만원 공제

재산세 감면

▪ 주택연금 가입을 위해 담보로 제공된 주택(「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 신탁등기를 한 주택을 포함하며, 1가구 1주택인 경우로 한정)에 대해서는 다음의 구분에 따라 2027년 12월 31일까지 재산세가 감면됩니다(「지방세특례제한법」 제35조제2항).

▹ 시가표준액이 5억원 이하인 주택의 경우에는 재산세의 25% 감면

▹ 시가표준액이 5억원을 초과하는 경우에는 해당 연도 시가표준액이 5억원에 해당하는 재산세액의 25% 공제

▪ 「한국주택금융공사법」 제2조제11호에 따른 금융기관으로부터 연금 방식으로 생활자금 등을 지급받기 위해 장기주택저당대출에 가입한 사람이 담보로 제공하는 주택(1가구 1주택인 경우로 한정)에 대해서는 다음의 구분에 따라 2021년 12월 31일까지 재산세가 감면됩니다(「지방세특례제한법」 제35조제3항). ·

▹ 주택공시가격등이 5억원 이하인 주택의 경우에는 재산세의 25% 감면

▹ 주택공시가격등이 5억원을 초과하는 경우에는 해당 연도 주택공시가격등이 5억원에 해당하는 재산세액의 25% 공제

주택연금 이자비용공제

▪ 국민연금, 개인연금 등 연금소득이 있는 주택연금 가입자가 주택연금을 받은 경우에는 그 받은 연금에 대해서 해당 과세기간에 발생한이자비용 상당액을 해당 과세기간 연금소득금액에서 공제(이하 "주택연금 이자비용공제"라 함)받습니다(「소득세법」 제51조의4제1항 전단).

▪ 이 경우 공제할 이자 상당액이 200만원을 초과하는 경우에는 200만원을 공제하고, 연금소득금액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 합니다(「소득세법」 제51조의4제1항 후단).

▪ 주택연금을 지급받은 경우 그 지급받은 연금에 대해 발생한 이자상당액은 해당 주택연금을 지급한 금융회사 등 또는 한국주택금융공사가 발급한 주택담보노후연금이자비용증명서에 적힌 금액으로 합니다(「소득세법」 제51조의4제3항, 「소득세법 시행령」 제108조의3제2항, 「소득세법 시행규칙」 제101조제8호의3 및 별지 제38호의3서식).

▪ 주택연금 이자비용공제를 받으려면 과세표준확정신고서에 주택담보노후연금이자비용증명서를 첨부하여 납세지관할세무서장에게 제출해야 합니다(「소득세법」 제51조의4제3항 및 「소득세법 시행령」 제108조의3제3항).

Q. 주택연금에 가입하면 기초연금 수급대상자로 선정되는 데에도 유리하게 작용한다던데 사실인가요?

A. "기초연금"은 생활이 어려운 65세 이상의 노인에게 생활안정을 지원하고 복지를 증진하기 위해 연금을 지급하는 사회보장제도입니다(「기초연금법」 제1조).

기초연금은 65세 이상인 사람으로서 소득인정액(본인 및 배우자의 소득평가액과 재산의 소득환산액을 합산한 금액을 말함)이 소득 하위 70% 이하인 사람에게 지급합니다(「기초연금법」 제3조제1항 및 제2항 참조).

즉, 기초연금 수급자격 여부는 소득인정액 산정과 직결되는데, 주택연금 수령액과 보증료 등은 소득이 아닌 부채로 분류되므로 소득인정액을 감소시키고 그 결과 기초연금 수급대상자로 선정될 확률을 높여 줄 수 있습니다.

주택연금 수령액 등을 부채로 증명하기 위해서는 공사 관할 지점을 통해 증명서를 발급받아 관할 관청에 제출하시면 됩니다.

※ 기초연금 소득인정액, 수급자격 등에 관한 보다 자세한 사항은 찾기 쉬운 생활법령정보(http://www.easylaw.go.kr/)의 <노인복지> 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

3. 주택연금 지급

3.1. 지급방식 및 지급금액

3.1.1. 지급방식

주택연금 지급방식



<출처: 주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금이란>

지급방식

▪ 주택연금 가입자는 다양한 지급방식 중에서 자신에게 맞는 방식을 선택하기 위해 ① 연금수령기간 즉, 연금을 매월 평생 받을지 또는 일정한 기간 동안만 받을지 여부 및 ② 연금만 받을지 또는 인출한도를 설정하여 목돈도 받을지 여부 등 여러 가지 선택사항을 고려해서 합리적으로 판단해야 합니다.

▪ 주택연금으로 선택할 수 있는 지급방식은 다음과 같습니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2 제1항, 「주택담보노후연금보증규정」 제13조제1항 및 주택연금공사 홈페이지-주택연금-주택연금이란?).

지급방식	내 용
종신지급방식	인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
종신혼합방식	인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
확정기간혼합방식	인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 일정한 기간*동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(의무설정인출한도)은 매월 연금형태로 지급받는 기간이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용
대출상환방식	본인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액 또는 폐업예정 소상공인인 본인 또는 배우자가 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90% 이하) 안에서 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
대출상환우대방식	대출상환방식 대상자이면서 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 대출상환방식보다 인출한도 및 월지급금을 우대하여 지급받는 방식
우대지급방식	본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받되 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 방식
우대혼합방식	본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 범위(우대지급방식 대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식

√ "확정기간혼합방식"의 월지급금 지급기간과 대상연령은 다음과 같습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제4절1.다 참조).

지급방식	10년형	15년형	20년형	25년형	30년형
대상연령 (부부 중 연소자 기준)	65-74세	60-74세	55-68세	55-63세	55-57세

※ "인출한도"란 주택연금 가입자가 연금지급한도의 70% 이내에서 일정한 용도로 사용하기 위해 수시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 말합니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2제1항제3호 및 「주택담보노후연금보증규정」 제2조제13호).

- 다만, 주택연금 지급방식 중 확정기간방식을 선택하는 경우 연금지급한도의 5%에 해당하는 금액(이하 "의무설정인출한도"라 함)은 반드시 인출한도로 설정해야 하고 월지급금 지급이 종료된 이후 인출할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제15조제1항 단서).
- 인출한도를 설정한 경우 해당 금액을 다음의 용도로 사용할 수 있습니다. 다만, 의무설정인출한도는 아래 ⑤의 용도로만 사용할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제15조제2항).

  ① 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도

  ② 담보주택에 대한 임대차계약에 따라 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 용도

  ③ 다음의 요건을 모두 갖춘 경우 피보증인 또는 배우자가 대출(이하 “소상공인대출”이라 함)받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도

  √ 본인 또는 배우자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인일 것

  √ 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 실행일로부터 6개월 내에 폐업하려는 경우일 것

  ④ 담보주택에 대한 재건축등에 따라 신규주택에 입주하기 위하여 납부해야 하는 금액을 납부하는 용도

  ⑤ 의료비, 교육비, 주택유지수선비 등 한국주택금융공사 사장이 정하여 한국주택금융공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 용도

- 주택연금 가입자가 요청하는 경우 ④의 용도를 포함하여 사용할 목적으로 대출한도의 70% 이내에서 인출한도를 설정할 수 있고, 대출한도의 50%를 초과하는 부분은 ④의 용도로만 개별인출금을 사용해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제15조제3항).

Q. 젊을 때 더 많이 받아 활동적인 노후를 보내고 싶을 때 이용할 수 있는 주택연금 상품이 있나요?

A. 연금 받는 기간을 정할 수 있는 "확정기간방식 주택연금"을 이용하면 됩니다. 확정기간방식은 평생거주는 보장되면서 가입자가 미리 선택한 기간 동안 주택연금을 받는 상품으로 정액형에 비해 더 많은 월지급금을 받을 수 있습니다. 특히 확정기간형 주택연금은 국민연금 등 기본적인 노후보장 수단을 가지고 있으면서 보다 활동적인 시기에 더 많은 연금을 받으려는 사람에게 유용합니다.

다만, 확정기간방식은 일반주택을 대상으로만 운영하며, 담보주택이 노인복지주택인 경우에는 선택할 수 없습니다(「주택연금 설명서 및 체크리스트」 참조).

Q. 주택연금은 매월 일정금액을 연금으로 지급받는 방식이므로 목돈이 필요할 때 대응할 수 없다?

A. 아닙니다. 위에서 살펴본 대로 주택연금은 나중에 목돈이 필요해질 경우를 대비해 목돈인출한도를 미리 또는 주택연금을 받는 도중에 설정할 수 있도록 되어 있습니다(다만, 인출한도를 설정하게 되면 매달 받는 월지급금은 그만큼 줄어들게 됨).

인출한도를 설정한 후 실제로 목돈을 쓸 일이 없는 경우에는 언제라도 설정한 한도를 해지하고 월지급금을 많이 받을 수 있습니다.

[주택연금 소식지 2014(봄호), "주택연금에 대한 10가지 궁금증을 풀어요!" 참조]

지급유형

▪ 주택연금의 월지급금 지급유형은 다음과 같습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제4절1.가 및 나 참조).

지급유형	내 용
정액형	월지급금을 피보증인 및 배우자의 종신까지 일정한 금액으로 고정하는 방식
초기증액형	월지급금이 최초 주채무 실행일부터 일정기간 동안(3년, 5년, 7년 또는 10년 중 선택)은 정액형보다 많고, 그 이후부터는 최초 월지급금의 70% 수준으로 지급되는 방식
정기증가형	최초 주채무 실행일의 월지급금이 정액형보다 적고 36개월마다 4.5%씩 증가하는 방식

▪ 주택연금 지급방식에 따라 선택하실 수 있는 지급유형은 다음과 같습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제1장제4절1.다).

지급방식	지급유형
종신지급(혼합)방식	정액형, 초기증액형, 정기증가형
확정기간혼합방식	정액형
대출상환방식	
대출상환우대방식	
우대지급(혼합)방식	

3.1.2. 지급금액

연금지급액

연금지급액 책정기준

▪ 주택연금 월지급금, 인출한도 등은 주택연금 가입신청일 현재 적용되는 한국주택금융공사의 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에 따라 계산합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제14조제1항).

▪ 주택연금 월지급금, 인출한도 등을 계산할 때 가입자와 배우자 중 나이가 적은 사람이 90세를 초과하는 경우에는 90세로 봅니다(「주택담보노후연금보증규정」 제14조제2항).

예상 연금 조회하기

▪ 본인이 받게 될 주택연금이 얼마인지는 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-예상연금조회> 부분에서 주택소유자의 생년월일, 주택가격, 연금 지급방식, 지급유형 및 지급기간 등 일정한 항목을 입력하여 확인하실 수 있습니다.



※ 주택가격은 ① 한국부동산원 인터넷시세, ② KB국민은행 인터넷시세, ③ 국토교통부에서 제공하는 주택공시가격(공시가격이 없는 경우에는 시가표준액), ④ 공사와 협약을 체결한 감정평가기관의 최근 6개월 이내 감정평가액을 순차 적용하되, 신청인이 요구하는 경우에는 감정평가기관의 감정평가액을 최우선적으로 적용할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제26조제2항·제3항).

· 담보주택의 시세가 12억원을 초과하는 경우에는 12억원을 기준으로 월지급금 산정(「주택담보노후연금보증규정」 제14조제3항)

3.2. 가입조건 변동 시 연금지급

3.2.2. 가입자 사망 시 연금지급

가입자 사망 시 연금지급

배우자 있는 가입자가 사망한 경우

▪ 채무인수 및 소유권이전등기를 통한 주택연금의 수령

▹ 주택연금 가입자가 주택연금수령 도중에 사망한 경우 배우자가 가입자 사망일부터 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일로부터 1개월 이내) 배우자 앞으로 가입자의 담보주택 지분전부의 소유권이전등기를 하여 담보주택의 단독소유자가 된 배우자가 채무인수를 완료하면 계속 주택연금을 받을 수 있습니다[「주택담보노후연금보증규정」 제37조제1항제1호 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제3장제1절1.가(1)].

√ 배우자는 가입자 사망으로 채무인수를 하게 될 경우를 대비하여 사전채무인수약정을 할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제29조제3항).

▹ 가입자가 사망하면 배우자는 가입자의 사망 후 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일로부터 1개월 이내) 배우자 앞으로 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수를 완료하고 피보증인 변경을 신청하도록 한국주택금융공사로부터 전화 또는 서면으로 채무인수에 관한 안내를 받습니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제3장제1절2.나(1)(가)].

√ 다만, 배우자가 미리 사전채무인수약정을 체결한 경우에는 가입자 사망시 가입자 변경을 신청한 것으로 봅니다[「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제3장제1절2.나(1)(나)].

Q. 주택연금 가입자가 사망하면 배우자가 받는 연금액이 줄어든다?

A. 아닙니다. 일반적으로 공무원연금이나 국민연금 등 다른 연금은 수혜자가 사망하면 배우자는 기존 연금액의 일부만 유족연금으로 받게 되는데, 이와 달리 주택연금은 가입자가 사망하더라도 남아있는 배우자에게 기존에 지급하던 월지급금과 같은 금액을 계속 지급합니다.

- [출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금홍보책자-주택연금 소식지 2014(봄호)]

※ 주택연금 가입자를 배우자로 변경한다는 것은 실질적으로 기존 가입자의 주택연금 대출금 채무를 인수한다는 의미하므로 이를 실무상 "채무인수"라고 표현합니다.

※ 주택연금 지급정지 및 지급정지 사유 해소 시 지급재개에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <주택연금 지급정지 및 종료-주택연금 지급정지-지급정지 사유>, <주택연금 지급정지 및 종료-주택연금 지급정지-지급정지의 해소> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

배우자 없는 가입자가 사망한 경우

▪ 자녀 등에게 주택의 일부라도 상속 등으로 이전되면 대출금을 상환해야 하며, 대출잔액을 전액 현금으로 변제하는 경우에는 주택을 처분하지 않을 수 있습니다(「주택연금 설명서 및 체크리스트」 5. 참조).

▪ 상속인이 주택을 처분하여 대출금을 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(「주택연금 설명서 및 체크리스트」 5. 및 6. 참조).

금액 비교	처리 방법
주택처분금액 > 연금지급총액	남는 부분에 대해 상속인에게 돌려줌
주택처분금액 < 연금지급총액	부족분에 대해 상속인에게 별도 청구하지 않음

Q. 주택연금 이용 도중에 사망하면 어떻게 되나요?

A. 주택소유자가 사망했을 경우 가입 약정 당시부터 계속 혼인관계에 있는 배우자가 있다면 배우자 앞으로 6개월 이내에 채무인수 약정을 하셔야 합니다. 6개월 이내에 배우자 앞으로 채무인수를 완료하지 않거나 부부 모두 사망했을 경우 주택연금의 지급이 중단되고 대출금을 상환해야 합니다.

대출금은 주택의 처분(경매 등)을 통해 상환하거나 직접상환하실 수 있습니다.

상환해야 할 대출금은 주택가격 범위로 한정되므로 대출금액이 주택가격을 초과해도 상속인(유족)에게 부족분을 청구하지 않습니다.

또한 대출금액이 주택가격보다 적은 경우에는 대출금을 상환하고 남은 부분은 상속인(유족)에게 상속됩니다.

주택을 처분하지 않고 대출금을 별도의 자금으로 직접 상환하실 경우 근저당권이 말소되므로 담보주택은 상속인께 상속됩니다.

[출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조]

3.2.3. 담보주택 변경 시 연금지급

담보주택 변경

주택연금 이용 중 이사하는 경우 담보주택의 변경

▪ 주택연금을 받고 있는 중에도 이사를 갈 수 있습니다.

▪ 주택연금 이용 중 이사로 거주지를 이전하는 경우, 새로 구입한 주택으로 담보주택을 변경하여 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제37조제1항제8호).

※ "담보주택"이란 주택소유자가 한국주택금융공사의 보증을 통해 주택연금을 대출받기 위해 한국주택금융공사 또는 채권자인 금융기관에 담보로 제공하는 주택을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제7호).

※ "담보주택 변경"이란 다음의 어느 하나에 해당하여 보증조건변경 절차에 따라 담보주택을 기존 거주주택에서 새로운

거주주택으로 변경하는 것을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제19호, 제5조제1항제5호 및 제37조제1항제8호).

· 피보증인 및 배우자가 일반주택 간, 노인복지주택 간 또는 주거목적 오피스텔 간 이사하는 경우

· 피보증인 및 배우자가 주택재개발사업, 주택재건축사업, 소규모주택정비사업 또는 「주택법」에 따른 리모델링(이하 "재건축등"이라 함)에 참여한 결과로 건설된 주택에 입주하는 경우

· 재난 등에 의해 담보주택이 멸실되어 피보증인 및 배우자가 신축한 주택에 거주하거나 다른 주택으로 이사하는 경우

담보주택 변경이 허용되지 않는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 담보주택 변경을 할 수 없습니다[「주택연금 설명서 및 체크리스트」 10.(1) 참조].

▹ 일반주택과 노인복지주택 간, 일반주택과 오피스텔 간, 노인복지주택과 오피스텔 간의 담보주택 변경은 허용되지 않습니다.

▹ 현재 지급받는 월지급금이 담보주택변경(감액이사)으로 인한 월지급금 감소분보다 적은 경우 등 경우에 따라서는 담보주택변경이 불가능할 수 있으므로 반드시 사전에 공사로 문의하시기 바랍니다.

담보주택 변경 시 신규주택의 요건

▪ 담보주택을 변경하는 경우 신규 담보주택은 조건변경 통지일 현재 다음의 요건을 모두 충족해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제41조제1항).

▹ 신청인이 주택 전부를 소유하거나(단독소유) 배우자와 공동으로 주택 전부를 소유하고 있을 것(공동소유)

▹ 신청인 또는 배우자가 거주하고 있을 것(단, 최초 보증부대출 실행일까지 신청인 또는 배우자가 주민등록전입신고를 하고 다른 사람이 거주하지 않는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있음)

▹ 다음의 어느 하나에 해당하지 않을 것(단, 최초 보증부대출 실행일까지 해당 사항을 말소, 해제 및 해지하는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있음)

√ 경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등 소유권에 대한 권리침해중인 주택

√ 저당권, 전세권 등 제한물권 또는 임차권등기가 설정된 주택

√ 주택의 전부 또는 일부를 임대차보증금이 있는 임대차계약중인 주택

▹ 재건축등이 진행되고 있지 않을 것

▹ 토지수용 등으로 향후 거주가 불가능하거나 저당권실행에 지장을 초래할 것으로 예상되지 않을 것

▹ 토지와 건물의 등기가 완료되었을 것(다만, 미등기사유가 타당하다고 인정되는 경우에는 예외로 함)

▹ 오피스텔의 경우 주거목적으로 사용될 것

▹ 담보주택변경 최종승인일의 신규주택 공시가격등이 12억원을 초과하지 않거나, 담보주택변경 최종승인일의 기존주택 공시가격등을 초과하지 않을 것

√ 다만, ① 피보증인 및 배우자가 재건축등에 참여한 결과로 건설된 주택에 입주하는 경우나, ② 재난 등에 의해 담보주택이 멸실되어 피보증인 및 배우자가 신축한 주택에 거주하거나 다른 주택으로 이사하는 경우는 예외로 합니다.

담보주택 변경절차

담보주택 변경 신청

▪ 주택연금 담보주택을 변경하려는 가입자는 서명 또는 기명날인한 후 채권자가 확인한 “주택연금 조건변경 신청서”와 그 밖의 필요서류를 공사에 제출해야 합니다. 다만, 가입자 등이 원할 경우 금융기관 경유를 생략하고 공사가 전화 또는 팩스로 금융기관에게 신청서의 내용을 직접 확인할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제38조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제3장제1절2.가).

※ 조건변경 시에는 원칙적으로 보증상담, 담보주택조사 및 가격평가를 실시하지 않습니다. 다만, ①담보주택변경시 담보주택조사와 가격평가를 실시하고 ②담보취득방식 변경시 담보주택조사를 실시합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제38조제3항).

▪ 월지급금 등의 안정적인 지급을 위해 조건변경 사전약정을 체결한 경우 또는 채권자의 내규변경이나 업무착오로 대출과목명 등 경미한 사항을 변경하는 경우에는 조건변경 신청서를 제출하지 않을 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제38조제2항).

▹ 조건변경 사전약정은 ① 보증기한을 연장하는 경우, ② 보증금액을 증액하는 경우, 또는 ③ 가입자의 사망 등으로 배우자가 채무를 인수하는 경우를 대비하여 월지급금의 안정적인 지급을 위해 체결하는 것으로, 최초 약정 시 또는 해당 사유발생 전에 약정할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제40조).

※ 한국주택금융공사 본사 및 전국 지사의 주소 및 전화번호는 <한국주택금융공사 홈페이지-공사소개-주택금융공사 소개-오시는길>에서 확인할 수 있습니다.

담보주택조사 및 가격평가

▪ 주택연금 가입 시의 담보주택조사 절차를 준용하여 진행하며, 다음의 사항에 대해서는 각각의 기한 내에 조사합니다(「주택담보노후연금보증규정」제42조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제3장제2절1.).

▹ 최종승인 전까지 조사사항

√ 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

√ 주택의 관리·보존상태 등

▹ 신규주택에 대한 담보취득 후 1개월 이내 조사사항

√ 가입자 또는 배우자의 거주 여부

√ 임대차 현황

√ 주거목적 오피스텔의 용도

√ 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 위의 "최종승인 전 조사사항"

1. 신규주택의 등기사항증명서와 건축물대장의 용도가 일치하는 아파트, 다세대주택, 연립주택 및 노인복지주택인 경우
2. 신규주택의 매도인 또는 임차인이 담보주택조사를 위한 담당자 등의 방문에 대해 동의하지 않는 등의 사유로 담보주택조사를 수행할 수 없다고 판단되어 가입자에게 "담보주택 현황 및 거주자 확인서"를 제출받은 경우

※ 주택연금 가입 시의 담보주택조사 절차에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <주택연금 가입-가입방법-가입절차> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 담보주택변경 시 주택가격 평가

▹ 담보주택변경 시에는 최종승인일 현재 기존주택과 신규주택의 가격을 다음과 같이 평가합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제42조제2항).

√ 기존주택은 당초 적용했던 가격평가방법에 따라 가격평가

√ 신규주택은 신청일 현재 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격으로 가격평가(다음의 순서대로 적용하되, 신청인이 요구하는 경우 감정평가액 우선 적용)

1. 한국부동산원의 인터넷시세
2. 국민은행의 인터넷시세
3. 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액)
4. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액

예비승인

▪ 신청인이 이사를 준비할 수 있도록 보증조건 변경 신청일로부터 1개월 이내에 다음의 사항이 포함된 예비승인 내용을 신청인에게 통지합니다. 다만, ① 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우 ② 재난 등에 의한 주택멸실로 주택을 신축하는 경우 ③ 매매계약서 등에 따라 매매계약일부터 신규주택 담보취득 예정일까지의 기간이 1개월 미만으로 확인되는 경우에는 예비승인을 실시하지 않습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제43조제3항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」제3장제2절3.).

√ 담보주택 및 월지급금 등 보증조건 변동내용

√ 상환되어야 하는 보증부대출 예상액

√ 보증부대출을 상환하거나 신규주택 매도인에게 지급하기 위하여 공사가 신청인(기존주택 매도인)을 대신하여 기존주택 매매대금에서 기존주택 매수인으로부터 직접 수령할 금액(이하 “공사수령액”이라 함) 예상액

√ 공사수령액 중 상환되어야 하는 보증부대출 예상액을 제외하고 공사가 신청인(신규주택 매수인)을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급하거나 신청인에게 돌려줄 금액(이하 “공사지급액”이라 함) 예상액

※ 상환되어야 하는 보증부대출 금액, 공사수령액 또는 공사지급액이 없는 것으로 보는 경우에는 통지를 생략할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」제3장제2절3.라).

최종승인

▪ 담보주택 변경 시 최종승인은 원칙적으로 신규주택에 대한 담보취득 예정일 전 1개월 이내에 하지만, 다음의 경우에는 그 시기를 달리합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제43조제1항 및 「주택담보노후연금 업무처리기준」 제3장제2절4.).

<table>
<tr><th>사 유</th><th colspan="2">최종승인 시기</th></tr>
<tr><td>매매계약일부터 신규주택 담보취득
예정일까지의 기간이 1개월 미만인 경우 등
최종승인기준일 당시 최종승인을 할 수 없었음이
매매계약서 등에 의해 확인되는 경우</td><td colspan="2">사유확인 후 지체 없이 최종승인</td></tr>
<tr><td rowspan="2">재건축등으로 신규주택에 입주하는 경우</td><td rowspan="2">각각의 시기가 도래하기 전
조건변경사항 및 상환되어야
하는 보증부대출 금액 등을 확인
후 최종승인</td><td>신청인에게 신규주택의
소유권이전 및 부기등기가
완료된 후 최초 월지급금
지급일</td></tr>
<tr><td>환급금을 수령하는 경우
환급금 수령 후 최초
월지급금 지급일</td></tr>
<tr><td>재난 등으로 인해 주택을 신축하는 경우</td><td colspan="2">신청인 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 후 최종승인</td></tr>
</table>

▪ 신청인에게는 조건변경 최종승인일에 전화 또는 서면으로, 채권자에게는 전신통지에 의한 “주택연금 조건변경 통지서”또는 일반문서로 ① 담보주택, 월지급금 등 보증조건 변동내용, ② 상환되어야 하는 보증부대출 금액, ③ 공사수령액, ④ 공사지급액 등의 내용을 통지하도록 하고 있습니다(「주택담보노후연금 업무처리기준」 제3장제2절5.가 및 6.라).

> ※ "전신통지"란 공사와 금융기관의 전산시스템을 연결하는 전용선을 이용하여 통지하는 것을 말합니다.

▪ 초기보증료 및 월지급금은 최종승인일을 기준으로 확정되며, 신규주택 담보취득일 이후부터 변동됩니다(「주택담보노후연금 업무처리기준」 제3장제2절5.다, 별표 2 및 별표 3 참조).

기존 담보해지 및 신규담보 설정

▪ 공사는 담보주택 변경시 예비승인일부터 3개월 이내, 최종승인일부터 1개월 이내에 기존주택의 근저당권 설정등기(부기등기 포함) 및 신탁등를 말소하고, 같은 날 신규주택에 근저당권 설정등기 및 신탁등기를 접수해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제44조제1항 및「주택담보노후연금 업무처리기준」제3장제2절8.).

사 유	담보해지 및 취득 시기
재건축등으로 신규주택에 입주하는 경우	신청인에게 소유권이 이전되었을 때
재난 등으로 인해 주택을 신축하는 경우	신청인 앞으로 소유권보존등기가 완료된 때

담보주택 변경에 따른 월지급금의 변동

월지급금의 증가 또는 감소

▪ 담보주택이 변경되면 기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격이 증가·동일·감소함에 따라 월지급금이

증가·동일·감소할 수 있습니다(주택연금 설명서 및 체크리스트 10. 참조).

▹ 기존주택에서 신규주택으로 이사하는 경우

주택 가격 비교	월지급금 증감	비고
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**

▹ 재건축등에 참여한 결과로 신규주택에 입주하는 경우

주택 가격 비교	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**

Q. 담보주택이 재개발 또는 재건축되는 경우 주택연금을 계속 이용할 수 있나요?

A. 재건축, 재개발, 리모델링 시에도 연금을 계속 수령할 수 있습니다. 단, 재건축 등에 참여함을 입증하는 서류 제출 등 한국주택금융공사의 요구사항에 따르는 경우에 한합니다.

주택연금 이용 중 재건축 등의 사업에 참여하는 경우 재건축 등 사업기간에도 공사법 및 시행령에 의거하여 담보주택에 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야 하므로, 조합 등으로부터 제공되는 이주비대출을 받지 못하실 수 있습니다.

Q. 주택가격이 변동되면 연금 지급액이 변동되나요?

A. 주택가격이 변동되더라도 당초 가입시점에 결정된 월지급금을 가입기간 동안 계속 수령하실 수 있습니다.

[출처 : 한국주택금융공사 고객의 소리 홈페이지-FAQ 참조]

3.3. 연금수령자의 권리 및 의무

3.3.1. 주택연금수령자의 권리

주택연금수령권의 보호

주택연금 전용계좌를 통한 실질적 보호

▪ 금융기관은 주택연금 수령자의 신청이 있는 경우에는 지급받는 사람 명의의 지정된 계좌(이하 "주택금융전용계좌"라고 함)로 한 달 간의 생계비인 185만원 이하의 주택연금을 입금해야 합니다. 다만, 정보통신장애나 그 밖의 불가피한 사유로 주택금융전용계좌로 이체할 수 없을 때에는 직접 현금으로 지급하는 등의 방법으로 지급할 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의13제1항 및 「민사집행법」 제195조제3호).

▪ 주택연금전용계좌의 예금에 대한 채권은 압류할 수 없습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의6제3항).

주택연금수령권의 양도·압류 및 담보제공 금지

▪ 주택연금을 받을 권리는 양도·압류하거나 담보로 제공할 수 없습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의6제1항).

▪ 주택연금을 받은 사람과 그 배우자의 주택연금 신탁 수익권은 양도·압류·가압류·가처분하거나 담보로 제공할 수 없습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의6제2항).

중도해지

연금상환 및 중도해지

▪ 주택연금 가입자는 금융기관으로부터 이미 받은 대출을 전부 상환하고 주택연금 가입을 해지할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제35조제1항·제3항).

▹ 대출금 전부 상환 시 상환일 현재 다음의 금액 중 적은 금액 이상을 상환해야 합니다.

√ 담보주택 가격

√ 보증부대출 잔액

▪ 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)는 가입자가 이미 받은 대출을 전부 상환한 경우 담보주택에 대한 근저당권 설정등기(부기등기 포함) 및 신탁등기를 말소해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제36조제1항).

※ "담보주택"이란 주택소유자가 공사의 보증을 통해 주택연금을 대출받기 위해 공사 또는 채권자인 금융기관에 담보로 제공하는 주택을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제7호).

중도해지 후 재가입

▪ 주택연금을 이용하다가 중도 해지하는 경우에는 해지일로부터 3년 동안 같은 주택을 담보로 다시 주택연금에 가입할 수 없습니다(「주택연금 설명서 및 체크리스트」 12. 참조).

▪ 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(「주택연금 설명서 및 체크리스트」 12. 참조).

같은 주택	재가입시 주택가격 > 당초 주택가격×(1+주택가격상승률/12)t	재가입 불가
	재가입시 주택가격 ≦ 당초 주택가격×(1+주택가격상승률/12)t	재가입 가능
다른 주택	주택변경(이사)	재가입 가능

※ t는 직전 가입시점부터 재가입 시점까지 경과된 월(月) 수

3.3.2. 주택연금수령자의 의무

주택연금수령자의 담보주택 거주의무

담보주택 거주의무

▪ 주택연금을 받는 사람, 즉 주택연금 가입자는 주택연금 수령 시 계속하여 담보주택에 거주해야 하고, 가입자와 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우 주택연금 지급이 정지됩니다(「주택담보노후연금보증규정」 제48조제1항제3호 본문).

> ※ "담보주택"이란 주택소유자가 공사의 보증을 통해 주택연금을 대출받기 위해 공사 또는 채권자인 금융기관에 담보로 제공하는 주택을 말합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제7호).

> ※ 주택연금 지급정지에 관한 보다 자세한 내용은 이 콘텐츠 <주택연금 지급정지 및 종료-주택연금 지급정지> 부분에서 확인하실 수 있습니다.

1년 이상 계속 거주하지 않더라도 주택연금이 종료되지 않는 경우

▪ 다만, 가입자가 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)에 미리 서면으로 통지하거나 공사가 직접 확인하여 불가피한 사유로 인정하는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 1년 이상 담보주택에 거주하지 않더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제48조제1항제3호 단서 및 <한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금이란-법규에 의한 공고사항> 참조).

- 질병치료, 심신요양 등을 위해 병원이나 요양시설 등에 입원한 경우
- 자녀 등의 봉양을 받기 위해 다른 주택에 장기체류하는 경우
- 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우

- 관공서의 명령에 따른 격리, 수용, 수감 등의 경우
- 그 밖에 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 공사가 인정한 경우

담보주택에 대한 저당권 등 설정 제한

저당권 등 설정 제한

- 주택연금을 받은 사람은 담보주택에 대해 다음의 행위를 해서는 안됩니다(「한국주택금융공사법」 제43조의7제1항).
  - 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
  - 담보주택에 전세권을 설정하는 행위
  - 담보주택을 임대하는 행위

저당권 등 설정 제한의 부기등기의무

- 주택연금을 받은 사람은 공사의 동의 없이는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 담보주택의 소유권등기에 부기등기(附記登記)해야 합니다. 그럼에도 불구하고 주택연금과 관련된 신탁 업무를 수행하는 경우에는 소유권등기에 부기등기하지 않을 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제22조제1항제9호의2 및 제43조의7제2항·제4항).
  - 부기등기는 담보주택에 대한 저당권설정등기와 동시에 해야 합니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의6제1항).
  - 부기등기에는 "이 주택은 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음"이라는 내용을 명시해야 합니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의6제2항).
  - 주택연금을 받은 사람은 부기등기를 말소하려는 때에는 공사의 동의를 받아야 합니다. 다만, 이미 대출받은 주택연금의 원리금을 모두 상환한 경우에는 공사의 동의를 받지 않고 말소할 수 있습니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의6제3항).
- 위에 따른 부기등기일 이후에 담보주택에 제한물권이 설정된 경우 또는 담보주택이 압류·가압류·가처분·임대차 등의 목적물로 된 경우에는 그 효력을 무효로 합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의7제3항).

예외적으로 저당권 설정 등을 할 수 있는 경우

- 다만, 담보주택에 대해 채권 확보에 지장이 없는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외적으로 담보주택에 저당권 설정 등을 할 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의7제1항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의5).
  - 주택연금을 받은 사람이 주택연금 대출 원리금 예상총액 이상의 금액을 채권최고액으로 하여 금융기관이나 공사에 대해 저당권을 설정한 후 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위를 하는 경우
  - 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 사장이 정하는 바에 따라 공사의 동의를 받아 담보주택을 임대하는 경우(다만, 담보주택에 거주하면서 보증금 없이 월세(月貰)를 받고 담보주택의 일부를 임대하는 경우에는 공사의 동의를 필요로 하지 않음)

4. 주택연금 지급정지 및 종료

4.1. 주택연금 지급정지

4.1.1. 지급정지 사유 및 해소

주택연금 지급정지 사유

지급정지 사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 주택연금의 지급이 정지됩니다(「주택담보노후연금보증규정」 제48조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제4장제2절3.).

1. 가입자가 사망한 경우

2. 가입자 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우

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

3. 가입자와 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우

√ "거주하지 않는 경우"란 실제로 거주하지 않는 경우를 말하며, "1년 이상 계속"이란 미거주 사실을 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)가 확인한 날부터 1년 이상 계속된 경우를 말합니다.

※ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다른 장소로 주민등록을 이전하거나 1년 이상 계속하여 거주하지 않더라도 위의 2. 및 3.에 해당하지 않습니다(출처 : 한국주택금융공사 홈페이지-주택연금-주택연금이란-법규에 의한 공고사항).

구 분	세부 인정사유
병원, 요양(시설)소 등 입원	질병치료, 심신요양 등
다른 주택 장기체류	자녀 등의 봉양
노인주거복지시설로 이주	「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설 (노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우
격리, 수용, 수감	관공서의 명령에 따라 부득이한 경우
그 밖의 사유	개인적인 특별한 사정 등 한국주택금융공사가 인정한 경우

4. 가입자 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우(가입자 또는 연대보증인 사이 지분변동의 경우 제외)

√ "소유권 상실"이란 ① 담보주택에 대한 소유권 전부 또는 일부가 연대보증인인 배우자를 제외한 제3자에게 이전된

것 ② 담보주택이 훼손되어 더 이상 거주가 불가능할 것으로 판단되는 경우(주택멸실) ③ 담보주택을 공동소유했던 연대보증인인 배우자가 사망하거나 이혼한 경우로서 6개월 이내에 가입자 또는 배우자 중 한명에게 소유권 지분 전부가 이전되지 않은 경우를 말합니다.

※ 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참여하거나 「주택법」에 따른 리모델링 및 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 증·개축 등에 동의(이하 "조합 등에 참여"라 함)한 상태에서 위 4.의 사유가 발생한 때에는 지급정지사유가 발생하지 않은 것으로 하고, 2. 또는 3.의 사유가 발생한 때에는 일정기간 동안은 해당사항이 발생하지 않은 것으로 봅니다.

√ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위의 내용이 적용되지 않습니다.

1. 공사가 가입자의 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 피보증인이 이에 응하지 않는 경우

2. 가입자가 더 이상 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하지 않는 경우

Q. 남편이 주택연금에 가입하게 되면 아내는 반드시 연대보증인이 되어야 하나요?

A. 꼭 그런 것은 아닙니다. 다만, 담보주택이 부부 공동소유인 경우에는 가급적 공유지분이 많은 사람을 피보증인으로 하고 나머지 사람을 주택담보노후연금보증 약정서 상 연대보증인으로 합니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제3절1.가).

참고로, 부부 중 한 사람이 주택연금에 가입하면 나머지 배우자는 연대보증인 여부에 관계없이 공사로부터 모두 전산등록 및 관리를 받게 됩니다(「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제2장제3절1.다).

5. 보증부대출 잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우

√ "보증부대출 잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되는 경우"란 보증잔액이 근저당권 설정최고액의 85%에 도달한 경우를 말합니다.

6. 가입자 또는 배우자가 선순위채권 등의 상환 또는 신용관리정보 해제 등 가입약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않는 경우

√ "가입약정 또는 별도의 서약서를 통해 이행하기로 정한 사항을 이행하지 않는 경우"는 다음 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

① 담보주택에 대한 권리제한사항 해소를 조건으로 취급한 경우로서 최초 보증부대출 실행일까지 담보주택에 대한 선순위채권 등을 상환하고 권리제한사유를 해소하지 않는 경우

② 개별인출금 등으로 신용관리정보를 해제하는 조건으로 취급한 경우로서 최초 보증부대출 실행일부터 10영업일 이내에 신용관리정보를 해제하지 않는 경우

③ 개별인출금을 신청한 용도로 적합하게 사용하지 않는 경우

가. 소상공인대출 상환자금 용도: 최초 개별인출 실행 후 6개월 내에 소상공인대출의 상환 및 폐업신고를 하지 않는 경우. 다만, 상환대상이 선순위채권인 경우 최초 보증부대출 실행일까지 선순위채권 상환 및 담보주택에

대한 권리제한사항을 말소하지 않거나 최초 보증부대출 실행일로터 6개월 내에 폐업신고하지 않는 경우

나. 분담금 납부자금 용도: 개별인출 실행일부터 1개월 내에 분담금을 납부하지 않거나 납부확인서류를 제출하지 않는 경우

다. 노후생활자금 용도: 개별인출금의 지출증빙자료 또는 “개별인출금 사용용도 확인서”를 제출하지 않는 경우

7. 공사나 대출 금융기관이 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우

√ “공사나 대출 금융기관이 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경 신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우”란 가입자에게 기한 내에 조건변경을 신청할 것을 요청하였으나 피보증인이 이에 응하지 않는 경우를 말합니다.

√ 가입자 또는 배우자가 조건변경 사전약정을 체결한 경우에는 피보증인이 별도의 의사표시를 하지 않더라도 조건변경을 신청한 것으로 봅니다.

8. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 주택연금에 가입하였으나 가입약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않는 경우

√ “일정기간 이내에 처분”이란 처분대상 주택을 최초 보증부대출 실행일부터 3년이 되는 날까지 가입자 또는 배우자를 제외한 제3자에게 처분하는 것을 말합니다.

9. 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

√ “다른 용도로 사용하는 경우”는 다음 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

① 담보주택 전부를 공사의 동의 없이 임대하는 등 담보주택 중 주택 부분의 전부 또는 일부를 주거 이외의 다른 용도로 사용함으로써 저당권 실행에 지장을 초래하는 것으로 판단되는 경우

② 담보로 제공한 주거목적 오피스텔을 주거목적 사용 판단기준에 위반하여 사용하는 경우

10. 가입자가 재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령하는 경우

√ “청산금을 수령하는 경우”란 기존주택에 대한 권리가액 등이 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택의 분양금액보다 커서 피보증인이 그 차액만큼 청산금을 수령하는 경우를 말합니다.

11. 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

√ “무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우”란 무효·취소 청구가 법원에 제기되어 취하·포기 등 없이 적법하게 계속중이고 청구에 대한 확정판결이 있기 전인 경우를 말합니다.

12. 가입자가 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

13. 다음의 조건변경을 신청한 경우

√ "보증기한 연장 또는 보증금액 증액을 신청한 경우"로서 조건변경 신청을 전산으로 접수한 때를 말합니다.

√ "우대형 전환을 신청한 경우"로서 조건변경 신청을 전산으로 접수한 때를 말합니다.

14. 가입자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 보증부대출을 포함하여 회생(개인회생 포함) 및 파산절차를 진행하는 경우

√ "회생(개인회생 포함) 및 파산절차를 진행하는 경우"란 가입자가 보증부대출을 포함하여 회생(개인회생) 또는 파산을 신청하고 법원이 회생(개인회생)절차 개시결정 또는 파산선고를 한 경우를 말합니다.

지급정지 통지

▪ 공사는 지급정지사유발생 사실을 확인한 때에는 지체 없이 주택연금 대출 금융기관에게 지급정지를 통지하고, 그 사실을 가입자 등에게 통지해야 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제50조제1항).

지급정지의 유보 및 취소

지급정지의 유보

▪ 지급정지사유가 발생하였으나 다음 모두에 해당되는 경우에는 일정 기간(특별한 사정이 없으면 1년 이내로 하되, 유보기간 경과 후 기간연장의 필요성이 있을 경우에는 요건충족 여부에 따라 연장할 수 있음) 지급정지의 통지를 유보할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제51조제1항 및 「주택담보노후연금보증 업무처리기준」 제4장제2절7.가).

- 지급정지 사유 중 1.부터 4.에 해당하는 경우(다만 1.은 배우자가 생존한 경우만 해당)
- 담보주택에 대한 물적 담보가 충분하여 공사에 손실이 발생할 염려가 없는 경우
- 일정 기간 내 지급정지사유를 해소하지 못할 특별한 사정이 있다고 지점의 장이 인정하는 경우

▪ 위에 해당하지 않음에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지급정지를 유보할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제51조제2항).

- 재난 등에 의해 담보주택이 멸실된 경우
- 담보주택이 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정한 공익사업의 시행으로 수용 예정이거나 가입자가 더 이상 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하지 않아 현금청산 대상이 된 경우로서, 그 보상금액이 확정되기 전인 경우
- 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기되어(「주택담보노후연금보증규정」 제48조제1항제11호), 근저당권 설정계약을 무효·취소로 하는 판결이 있기 전인 경우

지급정지 유보의 취소

▪ 지급정지 유보 후 다른 지급정지사유가 발생하는 등의 경우에는 지급정지 유보를 취소할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제51조제3항).

지급정지의 해소 및 지급재개

지급정지해소 협조요청

▪ 공사는 지급정지사유가 발생할 것으로 예상되거나 이미 발생한 때에는 가입자 및 배우자에게 일정기간 내 지급정지사유를 해소하도록 협조요청을 통지합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제49조제1항).

지급재개

▪ 지급정지사유가 모두 해소된 때에는 지체없이 주택연금 대출 금융기관과 가입자 등에게 지급재개가 통지됩니다(「주택담보노후연금보증규정」 제52조제1항).

▪ 지급정지기간 중 지급되지 않은 주택연금은 대출 금융기관으로 하여금 공사의 지급재개 통지서를 받은 날의 다음 영업일까지 일시에 지급되도록 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제52조제2항 본문).

√ 다만, 가입자가 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우(「주택담보노후연금보증규정」 제48조제1항제12호)에는 가입자의 선택에 따라 일시지급 또는 미지급되도록 할 수 있습니다(「주택담보노후연금보증규정」 제52조제2항 단서).

4.2. 주택연금 지급종료

4.2.1. 지급종료 사유

주택연금 지급종료 사유

지급종료 사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 주택연금 지급이 종료됩니다(「한국주택금융공사법」 제43조의3제1항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2제1항·제2항).

1. 주택연금 가입자와 배우자(주택연금계약을 체결할 당시부터 계속하여 주택연금 가입자와 혼인관계에 있는 배우자를 말함. 이하 같음)가 모두 사망한 경우

2. 주택연금 가입자가 사망한 후 배우자가 6개월 이내에 담보주택의 소유권이전등기(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증의 경우는 제외) 및 금융기관에 대한 노후생활자금 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우. 다만, 주택연금 가입자가 다음의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가(재개발사업 재건축사업소규모주택정비사업의 사업시행자로 지정된 신탁업자에게 소유권을 이전한 경우 포함)하거나 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링 및 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 행위에 동의(이하 "조합 등에 참가"라 함)한 상태에서 사망한 경우로서 배우자가 사장이 정하는 기간 동안 해당 소유권이전등기 및 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우는 제외함.

   가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 또는 다목에 따른 재개발사업 또는 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업

   나. 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링

3. 주택연금 가입자와 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외함.

   가. 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우

   나. 주택연금 가입자가 위 2.의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 주민등록을 이전한 경우

   다. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 주민등록을 이전한 경우

4. 주택연금 가입자와 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않은 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외함.

   가. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 거주하지 않은 경우

   나. 주택연금 가입자가 위 2.의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 배우자와 계속하여 담보주택에서 거주하지 않은 경우

5. 주택연금 가입자가(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증의 경우는 제외) 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 주택연금 가입자가 위 2.의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가함으로써 담보주택의 소유권을 상실한 경우는 제외함.

6. 주택연금대출의 원리금이 저당권의 채권최고액 또는 신탁계약에 따른 신탁 수익권의 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 금융기관이나 공사의 채권최고액 또는 신탁 수익권의 한도액 변경요구에 따르지 않은 경우. 다만, 주택연금 가입자가 위 2.의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 변경요구에 따르지 않은 경우는 제외함.

7. 1.부터 6.까지의 사유 외에 주택금융운영위원회가 정하는 일정한 사유가 발생한 경우

Q. 주택연금에 대해 알아보다가 지급정지 사유와 지급종료 사유 중 일부가 같은 것을 발견했습니다. 법령이 잘못된 것인가요?

A. 주택연금 지급정지 사유와 지급종료 사유들을 보면 다음과 같이 하나의 사유가 지급정지 사유이면서 동시에 지급종료 사유도 되는 경우가 있습니다(「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2 제2항 및 「주택담보노후연금보증규정」 제48조).

√ 가입자와 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 이사한 경우

√ 주택연금 가입자와 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않은 경우

√ 주택연금 가입자가(신탁계약에 따른 택담보노후연금보증의 경우는 제외) 담보주택의 소유권을 상실한 경우

√ 주택연금대출의 원리금이 저당권의 채권최고액 또는 신탁계약에 따른 신탁 수익권의 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 금융기관이나 공사의 채권최고액 또는 신탁 수익권의 한도액 변경요구에 따르지 않은 경우

이는 법령이 잘못된 것이 아니라 지급정지의 경우 지급정지사유의 해소 및 지급재개의 기회가 있기 때문에 나타나는 결과입니다. 즉, 예를 들어 가입자와 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 이사한 경우 일단 주택연금 지급정지 사유가 됩니다. 이후 해당 지급정지 사유가 해소되면 주택연금 지급이 재개되지만 그렇지 못한 경우 해당 사유는 이제부터 최종적으로 주택연금 지급종료 사유가 되는 것입니다.

4.2.2. 지급종료 후의 법률관계

한국주택금융공사와 금융기관 사이의 법률관계

보증채무의 이행

▪ 주택연금 지급종료 사유가 발생하면 주택연금 대출을 담당했던 금융기관은 그 사유가 되는 사실을 증명하여 한국주택금융공사(이하 "공사"라 함)에 대해 주택연금보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다(「한국주택금융공사법」 제43조의3제1항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2제3항).

▪ 공사는 위에 따른 이행청구가 있을 때에는 주채무와 다음에 해당하는 금액의 합계액을 지체 없이 이행해야 합니다(「한국주택금융공사법」 제43조의3제2항 및 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2제4항).

- 공사가 주택연금보증채무를 이행할 때까지의 주채무의 약정기간에 적용되는 이자율에 따른 이자
- 금융기관이 주택연금채권의 회수를 위해 지출한 비용 중 공사 사장이 정하는 비용

※ 주택연금 지급종료에 따른 공사와 금융기관 사이의 보증채무 이행에 관한 보다 자세한 내용은 「주택연금 채권관리규정」에서 확인하실 수 있습니다.

공사와 가입자 등 채무관계자 사이의 법률관계

담보주택에 대한 저당권 실행

▪ 공사는 보증채무 이행을 완료한 후에는 담보주택(주택소유자, 즉 주택연금 가입자가 공사의 보증을 받아 주택연금을 대출받기 위해 공사에 담보로 제공한 주택을 말함)에 대하여 지체 없이 저당권을 실행 합니다(「주택담보노후연금보증규정」 제2조제7호 및 「주택연금 채권관리규정」 제34조제1항).

▪ 담보주택에 대한 저당권의 실행은 「민법」, 「민사집행법」 또는 그 밖의 관계 법령의 정함에 따릅니다(「주택연금 채권관리규정」 제37조제1항).

※ 담보주택에 대한 저당권의 실행은 실제 경매절차를 통해 이루어지며, 이에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 <부동산 경매> 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 상속인에 대한 저당권 실행

▹ 공사는 경매신청 전에 주택연금 가입자(배우자 포함)가 사망한 사실이 판명되었을 때에는 그 재산상속인을 상대로 경매를 신청하되, 상속등기가 되어 있지 않은 경우에는 채권자 대위에 의한 상속등기를 거쳐 경매신청을 합니다(「주택연금 채권관리규정」 제40조제1항).

▹ 또한, 공사는 경매신청시 상속인들의 상속포기 사실이 확인되거나 상속인이 불분명한 경우 관할법원에 상속재산관리인 또는 특별대리인 선임신청을 하여 경매신청을 할 수 있습니다(「주택연금 채권관리규정」 제40조제2항).

▪ 경매신청의 취하

▹ 공사는 채무관계자(주택연금 가입자, 보증약정서상의 연대보증인, 상속에 따른 변제책임을 부담하는 사람, 사전채무인수약정에 따라 채무를 인수하는 사람, 그 밖에 공사 사장이 정하는 채무관계자 중 어느 하나에 해당하는 사람을 말함. 이하 같음)가 법적 요건을 갖추어 담보주택에 대한 경매신청의 취하를 요청할 때에는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 한하여 이에 응할 수 있습니다(「주택연금 채권관리규정」 제27조제1항 및 제41조제1항).

√ 구상권을 전액 상환하는 때

√ 재산의 시가 이상을 상환하는 때(다만, 재산의 시가는 보증취급 당시 적용한 시가산정 방법에 의하되, 공사와 협약을 체결한 감정평가업자 또는 법원의 최근 6개월 이내 감정평가 결과가 있는 경우에는 감정평가액을 시가로 우선 적용)

√ 경매신청에 소요된 비용과 구상권의 일부를 상환하고 잔존 구상권에 대한 상환계획을 제출한 때(다만, 담보주택에 대한 물적담보가 충분하여 담보권을 즉시 실행하지 않아도 공사에 손실이 발생할 염려가 없다고 지점장이 판단하는 경우로 한정)

√ 그 밖에 경매를 취하하는 것이 공사에 유리하다고 지점장이 인정하는 때

▹ 경매신청 전에 채무관계자가 담보주택에 대한 저당권설정등기(부기등기 포함)의 말소를 조건으로 상환을 하려는 경우에도 ① 구상권을 전액 상환하거나 ② 재산의 시가 이상을 상환하는때에 한정하여 경매신청을 취하할 수 있습니다(「주택연금 채권관리규정」 제41조제2항).

※ 상속포기, 한정승인의 개념, 방법 및 절차 등에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 <상속> 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

※ 주택연금 지급종료에 따른 공사와 가입자 등 채무관계자 사이의 법률관계에 관한 보다 자세한 내용은 「주택연금 채권관리규정」에서 확인하실 수 있습니다.