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.
전부개정(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.
개 정(44) 2020. 3. 30.
개 정(45) 2020. 7. 20.
개 정(46) 2020. 12. 08.
개 정(47) 2020. 12. 10.
전부개정(48) 2021. 6. 9.

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 「한국주택금융공사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제8의2호에 따라 주택소유자가 주택에 저당권을 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 제13조제1항 각 호의 지급방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 주택담보노후연금보증계정(이하 “계정”이라 한다)의 부담으로 보증하는 행위를 말한다.
2. “주택”이란 다음 각 목의 주택 또는 시설 등을 말한다.
   가. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(이하 “일반주택”이라 한다)
   나. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택(이하 “노인복지주택”이라 한다)
   다. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔(이하 “주거목적 오피스텔”이라 한다)
3. “피보증인”이란 주택담보노후연금보증(이하 “보증”이라 한다)을 받은 사람으로 보증부대출의 채무자를 말한다.
4. “배우자”란 보증약정 시부터 계속하여 피보증인과 법률상 혼인관계에 있는 사람을 말한다.
5. “금융기관”이란 법 제59조의3제3항에 따라 계정에 출연하는 금융기관을 말한다.
6. “채권자”란 보증부대출을 실행한 금융기관으로서 보증서에 기재된 채권은행 등을 말한다.
7. “담보주택”이란 주택소유자가 보증을 통해 노후생활자금을 대출받기 위하여 공사 또는 채권자에게 담보로 제공하는 주택을 말한다.
8. “보증부대출”이란 다음 각 목의 대출을 모두 합한 대출을 말한다.
   가. 매월 연금방식으로 지급하는 대출

나. 인출한도 범위 이내에서 지급하는 대출

다. 피보증인이 부담하는 보증료로 주채무 원금에 가산되는 대출

라. 가목부터 다목까지의 대출금에 대한 약정이자로 주채무 원금에 가산되는 대출

9. “연금대출”이란 제8호가목 및 나목의 대출을 말한다.

10. “월지급금”이란 제8호가목에 따라 피보증인이 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.

가. 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람이 담보주택의 가격, 나이 등을 기준으로 제3조제3항에 따른 완전생명표상 최고나이까지 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에서 정한 방법에 따라 연금대출로 지급받을 금액

나. 초기보증료

12. “대출한도”란 총대출한도에서 초기보증료를 뺀 금액을 말한다.

13. “인출한도”란 피보증인이 대출한도의 일정 비율 이내에서 제15조에서 정한 용도로 사용하기 위하여 지급받을 수 있도록 설정한 금액을 말한다.

14. “개별인출”이란 피보증인의 신청에 따라 인출한도 이내에서 대출금을 지급받는 것을 말한다.

15. “보증서”란 공사가 금융기관에게 공사와 해당 금융기관 간의 전산시스템을 연결하는 전용선을 이용하여 보증승낙의 뜻을 전자문서로 전신 통지하는 정보를 말한다.

16. “신용관리정보”란 한국신용정보원의 「신용정보관리규약」에 따른 “신용도판단정보” 및 “공공정보” 중 “체납정보 등”을 말한다.

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

18. “사전채무인수약정”이란 장래에 피보증인이 사망하는 경우 배우자가 보증부대출의 채무인수를 미리 약정하는 것을 말한다.

19. “담보주택변경”이란 보증조건변경 절차에 따라 담보주택을 기존 거주주택에서 새로운 거주주택으로 변경하는 것을 말한다.

20. “지급정지”란 공사의 요청에 의하여 채권자가 피보증인에게 연금대출의 지급을 정지하는 일련의 조치를 말한다.

21. “저당권방식 주택연금”이란 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하여 담보로 제공하는 방식의 보증을 말한다.

22. “신탁방식 주택연금”이란 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약에 따른 신탁을 등기하여 담보로 제공하는 방식의 보증을 말한다.

23. “신탁계약”이란 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다.

24. “신탁 등기”란 신탁계약에 따라 주택소유자가 담보주택의 소유권을 공사에게

신탁하는 등기를 말한다.

25. “우선수익권”이란 신탁계약에 따라 공사가 신탁부동산(담보주택을 말한다. 이하 같다)의 처분대금 등 신탁재산으로부터 우선하여 금전을 지급받을 수 있는 권리를 말한다.

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.

③ 제2항에 따른 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망확률은 주택금융운영위원회(이하 “위원회”라 한다)의 의결로 제14조에 따른 월지급금 등 계산에 반영한다.

제2절 보증대상

제4조(보증대상자) ① 보증대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다.

1. 본인의 주택을 담보로 노후생활자금을 마련하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람
2. 본인 또는 배우자의 나이가 55세 이상인 사람
3. 본인 또는 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함한다)인 사람

② 제1항제2호의 나이는 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 계산한다.

③ 제2항에 따른 나이 계산의 방법 등 보증대상자에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제5조(담보주택 요건) ① 담보주택은 보증신청일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 다음 각 목의 가격을 순서대로 우선하여 적용한 가격(이하 “공시가격등”이라 한다)이 9억원을 초과하지 않을 것
   가. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시되는 가격(이하 “공시가격”이라 한다)
   나. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 행정안전부장관이 고시하거나 「지방세법」 제4조에 따라 지방자치단체의 장이 결정하는 가액(이하 “시가표준액”이라 한다)
   다. 제26조제2항제1호, 제2호 및 제4호를 순서대로 우선하여 적용한 금액. 다만, 신청인이 원하는 경우에는 제4호를 우선 적용한다.
2. 신청인이 주택 전부를 소유하거나 배우자와 공동으로 주택 전부를 소유하고 있을 것
3. 신청인 또는 배우자가 거주하고 있을 것. 다만, 최초 보증부대출 실행일까지 신청

인 또는 배우자가 주민등록전입신고를 하고 타인이 거주하지 않는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다.

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 않을 것. 다만, 최초 보증부대출 실행일까지 해당 사항을 말소, 해제 및 해지하는 경우에는 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다.
   가. 경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등 소유권에 대한 권리침해중인 주택
   나. 저당권, 전세권 등 제한물권 또는 임차권등기가 설정된 주택
   다. 주택의 전부 또는 일부를 임대차보증금이 있는 임대차계약중인 주택
5. 재건축·재개발사업이 진행되고 있지 않을 것
6. 토지수용등으로 향후 거주가 불가능하거나 저당권실행에 지장을 초래할 것으로 예상되지 않을 것
7. 토지와 건물의 등기가 완료되었을 것. 다만, 미등기사유가 타당하다고 인정되는 경우에는 예외로 한다.
8. 오피스텔의 경우 주거목적으로 사용될 것

② 제1항의 확인방법 및 예외사항 등 담보주택 요건에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제6조(보유주택수) ① 보유주택수는 1주택으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 할 수 있다.

1. 보유주택 공시가격등의 합계가 9억원 이하로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우
2. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 2주택 중 담보주택 이외의 1주택을 일정기간 이내에 처분하는 조건으로서 거주하고 있는 1주택을 담보주택으로 보증신청한 경우

② 제1항의 보유주택수 산정은 신청인과 그 배우자가 보유한 주택수를 합하여 산정한다. 다만, “1주택으로 보지 않는 주택” 및 담보주택이 아닌 오피스텔은 포함하지 않는다.

③ 제1항의 보유주택수는 국토교통부 등 정부의 전산망을 활용하여 확인한 자료를 기준으로 판정한다.

④ 제3항에 따른 판정시기는 신청인 및 그 배우자가 정부의 전산망을 활용하는 데에 동의한 날로부터 공사가 보증을 하기로 결정하는 날까지로 한다.

⑤ “1주택으로 보지않는 주택” 등 보유주택수 산정에 관한 세부사항은 사장이 정한다.

제7조(보증제한) ① 보증신청일(배우자가 제37조제1항제1호에 따라 피보증인의 채무를 인수하는 경우에는 보증조건변경 신청일을 기준으로 한다) 현재 다음 각 호에 해당하는 사람에 대하여는 신규보증을 할 수 없다. 다만, [별표1] “보증승인 등 전결사항표”에 따라 전결권자의 승인을 받으면 보증할 수 있다.

1. 주택금융신용보증 구상권이 회수되지 않은 주택금융신용보증 채무관계자
2. 주택담보노후연금보증 구상권이 회수되지 않은 제29조의 채무관계자. 다만, 담보주택

에 대한 저당권을 실행한 후에는 법 제43조의4제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 공사가 담보주택에서 회수하지 못한 구상채권이 남아 있는 경우에 한한다.

3. 유동화미수채권이 회수되지 않은 유동화미수채권 채무관계자
4. 신용관리정보를 보유하고 있는 사람. 다만, 개별인출금 등으로 신용관리정보를 즉시 해제하는 조건으로 취급하는 경우는 제외한다.
5. 제5조제1항제4호에 따라 담보주택 요건을 충족하지 못하는 주택을 담보로 제공하고 보증을 신청한 사람.
6. 이미 보증을 이용하고 있는 사람과 그 배우자
7. 기보증을 전액 해지하고 3년 이내에 동일한 주택을 담보로 다시 보증을 이용하고자 하는 사람과 기보증 당시의 배우자. 다만, 신규보증 신청일 현재 제26조에 따라 평가한 주택가격(이하 “주택가격”이라 한다)이 기보증 신청일 기준 주택가격에 기보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액보다 낮거나 같은 경우는 제외한다.

② 다음 각 호에 해당하는 채무는 보증할 수 없다. 다만 제1호의 경우 [별표1] “보증승인 등 전결사항표”에 따라 전결권자의 승인을 받으면 보증할 수 있다.

1. 보증서 발급 전에 실행된 대출. 다만, 개별인출금으로 상환하는 대출은 제외한다.
2. 금융기관의 재무상태표에 주택담보노후연금대출로 분류되지 않는 대출

제3절 보증방법

제8조(보증방법) 보증방법은 제10조의 최초보증기한까지 발생할 것으로 예상되는 보증부대출을 주채무로 하여 1개의 보증서를 발급하는 방식으로 한다.

제9조(보증관계 성립) 공사가 금융기관에 보증서를 발급한 때 공사와 해당 금융기관 사이에 보증관계가 성립된 것으로 본다. 다만, 보증의 효력은 해당 금융기관이 보증서 발급일부터 60일 이내에 보증부대출의 일부를 실행한 때에 발생하는 것으로 본다.

제10조(보증기한) 보증기한은 피보증인 또는 배우자가 생존하는 때까지로 한다. 다만, 보증금액 등을 산정하기 위하여 주채무기한 이내에서 다음 각 호와 같이 운영한다.

1. 최초보증기한은 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람(이하 “연소자”라 한다)의 나이를 기준으로 100세의 말일(101세가 되는 날의 전일을 말한다)로 설정. 이 경우 연소자의 나이가 90세를 초과하는 경우에는 연소자의 나이를 90세로 본다.
2. 보증기한에 이를 때마다 보증기한을 10년씩 연장

제11조(보증금액) ① 최초보증금액은 최초보증기한까지 발생할 보증부대출로 한다.

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

1. 보증기한 연장전의 보증금액
2. 기한연장 신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정 시 적용한 연금산정이자율 및

연보증료율을 적용하여 새로운 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액

③ 보증금액만 증액하는 경우에는 증액신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정 시 적용한 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액으로 한다.

④ 보증금액은 백만 원 단위로 하고 백만 원 미만은 버린다.

제12조(보증관할) ① 보증관할은 담보주택의 소재지를 관할하는 지사등으로 한다. 다만, 신청인이 원하는 경우 관할외 지사등에서 보증을 취급할 수 있다.

② 이사로 인하여 담보주택을 변경한 경우 제41조의 신규주택 소재지를 관할하는 지사등으로 이관한다.

제4절 연금대출

제13조(연금대출 지급방식 등) ① 피보증인(배우자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 대한 연금대출의 지급방식은 다음 각 호와 같다.

1. 피보증인이 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식(이하 “종신지급방식”이라 한다)
2. 피보증인이 선택한 일정기간 동안 월지급금을 지급받는 방식(이하 “확정기간지급방식”이라 한다)
3. 종신지급방식과 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(이하 “종신혼합방식”이라 한다)
4. 확정기간지급방식과 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(이하 “확정기간혼합방식”이라 한다)
5. 인출한도는 일시에 지급하고, 잔여대출한도에 대해서는 피보증인이 60세가 된 이후의 최초 가입월부터 종신지급방식 또는 확정기간지급방식으로 월지급금을 지급받는 방식(이하 “사전가입방식”이라 한다)

② 피보증인은 월지급금의 지급유형(이하 “지급유형”이라 한다)에 따라 매월 동일한 월지급금을 받거나 기간의 경과에 따라 변경되는 월지급금을 받을 수 있다.

③ 피보증인이 선택할 수 있는 지급방식, 지급유형의 종류 및 확정기간방식의 피보증인이 선택할 수 있는 지급기간의 종류 등 지급방식에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제14조(월지급금 등의 계산) ① 월지급금, 대출한도, 인출한도, 보증금액 등은 보증신청일 현재 적용되는 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에 따라 계산한다.

② 제1항의 월지급금 등을 계산할 때 제4조제2항에 따라 계산한 연소자의 나이가 90세를 초과하는 경우에는 연소자의 나이를 90세로 본다.

③ 제1항의 월지급금 등을 계산할 때 제26조제1항에 따라 평가한 담보주택 가격이

「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 경우에는 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준가액을 해당 담보주택의 가격으로 본다.

제15조(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.

② 제1항에 따라 인출한도를 설정한 경우 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 다만, 의무설정인출한도는 제3호의 용도로만 사용할 수 있다.

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

제16조(개별인출) ① 개별인출 신청 시에는 용도의 적합성, 담보초과 여부, 인출한도의 운용상황 등을 심사하여 승인여부를 결정한다.

② 개별인출은 인출한도 잔액 이내에서 보증기한까지 신청할 수 있다. 다만, 지급정지기간 등 기준에서 정하는 경우에는 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없다.

③ 인출한도 중 미사용 잔액은 최초 보증부대출 실행일부터 일정률로 증가한다. 다만, 공사가 채권자에게 보증채무를 이행하는 등 기준에서 정하는 경우에는 더 이상 증가하지 않고 소멸한다.

④ 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없는 경우, 인출한도 중 미사용 잔액의 증가율 및 인출한도 중 미사용 잔액이 소멸하는 경우 등 개별인출에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제17조(판매장려수당) ① 공사는 보증서의 보증조건에 맞게 보증부대출을 실행한 채권자에게 수수료(이하 "판매장려수당"이라 한다)를 지급할 수 있다.

② 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 제16조의 개별인출금을 사용한 경우, 사용금액에 대하여 채권자에게 판매장려수당을 지급할 수 있다.

③ 판매장려수당 지급률, 지급방법, 지급시기 등에 관한 세부사항은 별도의 기준에서 정한다.

제5절 보증료

제18조(초기보증료) ① 초기보증료는 보증신청일 현재 제14조제3항에 따른 담보주택 가격에 1.5%를 곱하여 산출한다. 다만, 총대출한도 5억원의 적용을 받는 경우에는 위 금액 이내에서 별도로 산출할 수 있다.

② 초기보증료는 보증서 발급일 이후 처음으로 보증부대출이 지급되는 날에 전액을

납부하도록 한다. 다만, 담보주택변경으로 초기보증료를 납부하는 경우에는 신규담보취득 후 처음으로 월지급금이 지급되는 날에 납부하도록 한다.

③ 초기보증료는 채권자가 피보증인의 부담으로 보증부대출을 실행하여 공사에 납부하도록 한다.

④ 제1항 단서에 따른 초기보증료 산출 방법 등 초기보증료에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제19조(연보증료) ① 연보증료는 연보증료 납부일 현재 보증잔액(납부일에 실행되는 보증부대출을 포함한다)에 연 0.75%를 곱하여 산출한다.

② 연보증료 납부일은 제2조제8호가목, 나목 또는 라목의 보증부대출이 지급되는 날로 한다.

③ 연보증료는 채권자가 피보증인의 부담으로 보증부대출을 실행하여 공사에 납부하도록 한다.

④ 연보증료의 계산방법 등 연보증료에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제20조(보증료 환급) ① 초기보증료는 환급하지 않는다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 이미 납부한 초기보증료의 전부 또는 일부를 환급할 수 있다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에서 정하는 자연재난 또는 화재·붕괴·폭발 등(이하 “재난 등”이라 한다)에 의한 담보주택 멸실로 보증부대출 전액을 상환하고 기 보증을 해지하는 경우
2. 제34조의 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 환급하되, 미수채권이 있는 경우에는 상계한다.

③ 제34조에 의하여 보증약정이 철회된 경우에는 제1항 및 제2항에도 불구하고 이미 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급할 수 있다.

④ 제1항 단서에 따른 초기보증료 환급액 계산방법 등 보증료 환급에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제2장 보증절차

제1절 보증상담 및 신청

제21조(보증상담) ① 보증요청이 있을 때에는 보증가능 여부 등에 대하여 보증상담을 하고, 보증상담표를 작성한다.

② 보증상담표 작성 등 보증상담에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제22조(설명의무사항) ① 보증상담을 할 때에는 법 제43조의2제1항 각 호의 설명의무사항을 “주택연금설명서 및 체크리스트” 등에 따라 신청인 및 배우자에게 설명하고, 그 사실을 서면으로 확인받는다.

② 제1항에도 불구하고 보증상담 시 설명 또는 확인을 받지 못하면 보증약정을 할 때까지 설명 및 확인받아야 한다. 다만, 제29조의 연대보증인이 아닌 배우자에 대해서는 보증약정일 이후에 설명하고 확인받을 수 있다.

③ “주택연금설명서 및 체크리스트” 등 설명의무사항에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제23조(보증신청 및 보유주택수 조회) ① 보증신청이 있을 때에는 보증신청서와 그 밖의 필요서류를 제출받아야 한다.

② 보증신청서를 접수할 때에는 제출받은 서류와 보증신청서에 기재된 사항의 진위 여부를 확인한다.

③ 보유주택수 조회는 보증신청서를 접수한 후에 한다.

④ 보증신청 시 필요서류 등 보증신청 및 보유주택수 조회에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제24조(주택연금전용계좌) ① 신청인 또는 이미 보증을 이용하고 있는 사람은 법 제43조의13제1항에 따라 「민사집행법」 제195조제3호에서 정하는 금액 이하의 연금대출이 입금되는 계좌(이하 “주택연금전용계좌”라 한다)를 신청할 수 있다.

② 주택연금전용계좌의 신청 방법 등 주택연금전용계좌에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제2절 보증심사 및 승인

제25조(담보주택조사) ① 보증신청서를 접수한 때에는 담보주택의 적격성을 판단하기 위하여 담보주택을 방문하여 현장조사를 실시한다. 다만, 기준에서 정하는 아파트 등의 경우에는 서류조사로 갈음할 수 있다.

② 담보주택조사 사항 등 담보주택조사에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제26조(가격평가) ① 제3조제2항에 따른 담보주택의 가격은 보증신청일 현재 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격을 적용한다. 다만, 공신력 있는 기관의 인터넷시세 또는 공시가격이 없거나 신청인이 원하면 외부감정평가업자의 감정평가액으로 할 수 있다.

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

1. 한국부동산원의 인터넷시세
2. 국민은행의 인터넷시세

3. 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액을 적용한다)
4. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액

③ 제2항에도 불구하고 신청인이 요구하는 경우에는 제2항제4호를 우선 적용할 수 있다.

④ 담보주택의 가격평가 방법 및 유의사항에 관한 세부사항은 사장이 정한다.

제27조(보증심사) ① 보증심사를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 심사한다.
1. 보증제한 해당 여부
2. 담보주택의 현황 및 권리침해 여부
3. 가격평가의 적정성 여부
4. 그 밖에 필요한 사항

② 제1항 각 호 사항의 심사방법 등 보증심사에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제28조(보증승인) ① 담보주택조사 및 가격평가를 바탕으로 보증심사를 거쳐 보증신청일부터 1개월 이내에 승인여부를 결정한다.

② 보증을 승인하였을 때에는 보증승낙의 뜻을 신청인과 채권자에게 통지한다. 다만, 채권자에 대한 통지는 보증서 발급으로 갈음할 수 있다.

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

④ 보증심사 결과 보증이 부적당하다고 판단될 때에는 그 뜻을 신청인에게 통지하고 그 내용을 관리한다.

⑤ 보증승인 및 보증거절 통지의 대상, 시기 및 방법 등 보증승인 및 보증거절에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제3절 보증약정 및 실행

제29조(채무관계자) ① 보증약정에 따른 채무관계자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
1. 피보증인
2. 보증약정서상 연대보증인(이하 “연대보증인”이라 한다)
3. 사전채무인수약정에 따라 채무를 인수하는 배우자(이하 “사전채무인수인”이라 한다)
4. 상속에 의하여 변제책임을 부담하는 사람

② 피보증인이 배우자와 공동으로 담보주택을 전부 소유한 경우에는 배우자를 연대보증인으로 입보하게 할 수 있다.

③ 배우자는 피보증인이 사망하여 채무인수하는 경우를 대비하여 사전채무인수약정을 할 수 있다.

④ 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인이 이 규정에 따른 의사표시 및 행위를

하기 위해서는 의사능력 및 행위능력이 있어야 한다. 다만, 법정대리인(성년후견제도 도입 전에 제한능력 선고를 받은 금치산자 또는 한정치산자의 후견인은 제외한다)이 대리하거나 동의하는 방법으로 유효한 법률행위를 할 수 있는 경우에는 예외로 할 수 있다.

⑤ 피보증인의 사망 등으로 담보주택의 소유권 전부가 배우자에게 이전되면 보증조건변경 절차에 따라 배우자를 피보증인으로 변경할 수 있다.

⑥ 제4항 단서에 해당하는 경우의 업무처리방법 등 채무관계자에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제30조(보증약정) ① 보증약정을 할 때에는 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인으로부터 "주택담보노후연금보증약정서"를 받고 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 보증금액과 보증기간이 보증승인의 내용과 일치하는지 여부
2. 피보증인, 연대보증인, 사전채무인수인의 본인 여부
3. 서명 또는 날인된 인영의 진위 여부
4. 제22조에 의한 설명의무의 이행여부

② "주택담보노후연금보증약정서" 및 제1항 각 호의 확인방법 등 보증약정에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제31조(담보취득) ① 보증을 할 때에는 담보주택에 대하여 공사가 보증채무를 이행함으로써 피보증인에게 행사할 수 있는 구상채권(사전 구상권을 포함한다) 및 공사가 채권자의 보증부대출 채권을 양수함으로써 보유하게 될 해당 대출채권을 피담보채권으로 하여 "근저당권설정계약서"를 통해 근저당권을 설정한다. 다만, 피보증인과 채권자간의 약정에 따라 채권자가 직접 근저당권을 설정하는 것으로 통지받은 경우에는 공사가 담보취득을 하지 않는다.

② 제1항에 따른 근저당권은 1순위로 설정한다. 다만, 제5조제1항제4호 단서에 해당하는 경우 최초 보증부대출 실행일까지 1순위 확보를 조건으로 후순위로 근저당권을 설정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 근저당권설정 채권최고액(백만 원 미만은 버린다. 이하 같다)은 최초보증기한의 예상주택가격(제14조제3항에 따른 담보주택 가격에 보증신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액을 말한다)으로 한다. 다만, 피보증인이 요청하는 경우에는 근저당권설정 채권최고액을 보증금액의 120%로 할 수 있다.

④ 보증잔액이 이미 설정한 근저당권의 채권최고액 합계액의 85%를 초과하기 이전에 같은 주택에 추가로 근저당권을 설정(설정금액 변경을 포함한다)하여 채권최고액의 합계액이 보증금액(보증금액을 증액한 경우에는 증액 후 보증금액을 말한다)의 120%가 되도록 한다.

⑤ 대지소유권 미이전 아파트는 대지소유권 이전 즉시 동 대지에 근저당권을 설정한다.

⑥ 근저당권 설정과 동시에 법 제43조의7제2항 및 법 시행령 제28조의6에 의하여 해당 주택의 소유권등기에 "이 주택은「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공

사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음”이라고 부기등기 한다.
⑦ 제2항부터 제6항까지는 채권자가 근저당권을 설정하는 경우에도 동일하게 적용한다.
⑧ “근저당권설정계약서” 등 담보취득에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.
⑨ 제1항부터 제8항까지에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 담보취득에 관한 사항은 제59조를 적용한다.

제32조(보증서 발급) ① 다음 각 호의 사항을 확인한 결과 이상이 없다고 인정될 때 보증서를 발급한다.
1. 보증약정
2. 담보취득
3. 피보증인의 신용관리정보 보유 여부
② 보증서 발급 시 필요한 경우 특약을 부여할 수 있다.

제33조(보증부대출 실행) 공사는 채권자가 보증조건에 맞게 보증부대출을 실행하였는지 그 실행내역과 보증료 수입내역을 전신 등으로 통지 받아 확인한다.

제4절 보증약정 철회 및 해지

제34조(보증약정 철회) ① 피보증인은 이미 체결한 보증약정을 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일까지로 한다. 이하 “철회기한”이라 한다)에 철회할 수 있다.
② 제1항에 의하여 피보증인이 보증약정을 철회하고자 하는 경우에는 피보증인이 철회기한까지 공사에 보증약정 철회의사를 표시하고 철회기한까지 보증부대출 전액을 상환하여야 한다.
③ 제2항의 철회의사 표시방법 등 보증약정 철회에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제35조(보증해지) ① 보증채무이행 이전에 보증부대출의 전부 또는 일부를 상환하는 경우 채권자로부터 상환내역을 제출받아 확인하고 상환금액만큼 보증을 해지한다.
② 상환금은 채권자로 하여금 보증부대출의 원금, 대출이자, 비용의 순서대로 우선하여 충당하도록 한다.
③ 채무관계자가 보증부대출을 모두 상환하려면 상환일 현재 다음 각 호의 금액 중 적은 금액 이상을 상환하여야 한다.
1. 담보주택 가격
2. 보증부대출 잔액
④ 제3항에 따른 담보주택 가격 평가방법 등 보증해지에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제36조(담보해지) ① 채무관계자가 제35조제3항에 따라 보증부대출을 상환한 경우 담보주택에 대한 근저당권 설정등기(부기등기를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 신탁등기를 말소하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 정부·지자체 등의 공문서에 의해 보증부대출 전액상환이 예상되는 경우 상환 전 근저당권 설정등기 및 신탁 등기를 말소할 수 있다. 이 경우 피보증인의 보상금채권에 대해 채권양도를 받는 등 보증부대출이 전액상환 되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 근저당권 설정등기 및 신탁 등기 말소 등 담보해지에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제3장 보증조건변경

제1절 공통사항

제37조(조건변경 대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증조건을 변경(이하 “조건변경”이라 한다)할 수 있다.

1. 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우
2. 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우
3. 피보증인과 배우자 간 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우
4. 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우
5. 월지급금 지급일자를 변경하는 경우
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지급방식 변경(인출한도설정금액변경을 포함한다)의 경우
   가. 종신지급방식과 종신혼합방식 간 변경하는 경우
   나. 제73조제1항제1호의 우대지급방식과 같은 항 제2호의 우대혼합방식 간 변경하는 경우
   다. 제70조제3항의 우대형 전환에 따라 종신지급방식 또는 종신혼합방식에서 우대지급방식 또는 우대혼합방식으로 변경하는 경우
7. 최초 보증부대출 실행일로부터 일정기간 이내에 지급유형을 변경하는 경우
8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 담보주택변경의 경우
   가. 피보증인 및 배우자가 일반주택 간, 노인복지주택 간 또는 주거목적 오피스텔 간 이사하는 경우
   나. 피보증인 및 배우자가 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 주택재개발사업, 같은 호 다목에 따른 주택재건축사업 또는 「주택법」제2조제25호에 따른 리모델링(이하 “재건축등”이라 한다)에 참여한 결과로 건설된 주택에 입주하는 경우
   다. 재난 등에 의해 담보주택이 멸실되어 피보증인 및 배우자가 신축한 주택에 거

주하거나 다른 주택으로 이사하는 경우

9. 그 밖에 채권자의 내규변경 또는 업무착오로 대출과목명 등 경미한 사항을 변경하는 경우

② 제1항제6호에도 불구하고 사전가입방식으로 60세 이전에 가입한 피보증인의 경우 인출한도설정금액변경은 보증서 발급당시의 피보증인이 60세가 된 이후의 최초 가입월부터 할 수 있다.

③ 제1항제7호에 따라 지급유형을 변경할 수 있는 일정기간 및 운영방법 등 조건변경 대상에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제38조(조건변경 신청 및 심사) ① 조건변경 신청이 있을 때에는 조건변경 신청서와 그 밖의 필요서류를 제출받아 조건변경 여부를 심사한다.

② 제1항에도 불구하고 제40조에 따라 조건변경 사전약정을 체결한 경우 또는 제37조제1항제9호의 경우에는 조건변경 신청서를 제출받지 않을 수 있다. 이 경우 조건변경을 전산으로 접수한 날을 조건변경 신청일로 본다.

③ 조건변경 시에는 보증상담, 담보주택조사 및 가격평가를 실시하지 않는다. 다만, 담보주택변경의 경우에는 제42조에 따라 담보주택조사 및 가격평가를 실시한다.

④ 제37조제1항제6호부터 제8호까지의 조건변경 심사를 할 때에는 최초 보증신청 시에 적용했던 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」을 적용하여 조건변경 후 지급되는 월지급금을 산출한다. 다만, 담보주택변경의 경우에는 기존주택 가격과 신규주택 가격의 차액에 대하여 조건변경 승인일의 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」을 적용하여(보증료율은 제외한다) 월지급금을 산출할 수 있다.

⑤ 조건변경을 위하여 필요한 경우에는 보증약정, 담보해지 및 담보취득을 할 수 있다.

⑥ 조건변경 신청 시 필요서류, 보증약정, 담보해지 및 담보취득, 월지급금 변경 등 조건변경 신청 및 심사에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제39조(조건변경 통지) ① 조건변경 통지는 제28조제2항을 준용한다.

② 공사는 채권자가 조건변경 통지내용과 맞게 대출조건을 변경하였는지 그 실행내역을 전신 등으로 통지 받아 확인한다.

제40조(조건변경 사전약정) 월지급금 등의 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

제2절 담보주택변경

제41조(담보주택변경 대상주택 요건) ① 담보주택변경의 경우 새로운 거주주택(이하

“신규주택”이라 한다)은 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다.

1. 조건변경 통지일 현재 제5조제1항제2호부터 제8호까지의 요건을 충족할 것
2. 제43조에 따른 담보주택변경 최종승인일의 신규주택 공시가격등이 제5조제1항제1호의 요건을 충족하거나 담보주택변경 최종승인일의 기존주택 공시가격등을 초과하지 않을 것. 다만, 다음 각 목의 경우는 예외로 한다.
   가. 제37조제1항제8호나목에 해당하는 경우
   나. 제37조제1항제8호다목에 따라 신축한 주택에 거주하는 경우

② 제1항의 확인방법 및 예외사항 등 신규주택 요건에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제42조(담보주택변경 시 담보주택조사 및 가격평가) ① 담보주택변경 시에는 제25조를 준용하여 신규주택에 대한 담보주택조사를 실시한다.

② 담보주택변경 시에는 최종승인일 현재 기존주택과 신규주택의 가격을 다음 각 호에 따라 평가한다.

1. 기존주택은 당초 적용했던 가격평가방법에 따라 가격을 평가
2. 신규주택은 제26조의 가격평가방법에 따라 가격을 평가

③ 제2항에도 불구하고 재건축등의 경우 및 인터넷시세 제공이 중단된 경우 등 제2항 각 호에 따라 기존주택 또는 신규주택의 가격을 평가하기 어려운 경우에는 기준에서 정하는 바에 따른다.

④ 담보주택조사의 시기 및 방법 등 담보주택변경 시 담보주택조사 및 가격평가에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제43조(담보주택변경 승인 및 통지) ① 담보주택변경 최종승인은 신규주택에 대한 담보 취득 예정일 전 1개월 이내에 한다.

② 제1항에도 불구하고 제37조제1항제8호나목의 경우 또는 피보증인이 신규주택을 신축하는 경우에는 피보증인이 신규주택의 소유권 취득을 마친 후 담보주택변경 최종승인한다.

③ 피보증인이 이사를 준비할 수 있도록 담보주택변경 최종승인 전에 담보주택변경 예비승인을 할 수 있다. 이 경우 피보증인에게 그 내용을 통지한다.

④ 예비승인과 최종승인의 시기, 통지의 내용 및 방법 등 담보주택변경 승인 및 통지에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제44조(담보주택변경 시 담보해지 및 취득) ① 담보주택변경에 따른 기존주택의 근저당권 설정등기(부기등기를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 신탁 등기 말소와 신규주택에 대한 근저당권 설정등기 및 신탁 등기는 같은 날 접수하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 제37조제1항제8호나목 또는 다목의 경우 등으로서 조건변경 신청일 현재 기존주택에 대한 근저당권 설정등기 또는 신탁 등기가 이미 존재하지 않는 경우에는 기준에서 정하는 바에 따라 신규주택에 대한 담보를 취득한다.

③ 제1항 및 제2항의 담보취득 방법은 제31조를 준용한다.
④ 담보해지 및 취득의 시기 등 담보주택변경 시 담보해지 및 취득에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제4장 보증사후관리

제1절 사후관리

제45조(사후관리 대상 및 방법) ① 보증서를 발급한 후에는 거주확인, 담보주택 현황관리 및 그 밖에 보증의 운영을 위하여 필요한 사항에 대하여 주기적으로 사후관리를 실시한다.
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.
④ 사후관리 대상 및 주기 등 사후관리에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제46조(주민등록 이전관리) 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 등 주민등록 이전에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제47조(담보주택 임대관리) ① 담보주택에 대하여 채권확보에 지장이 없는 경우로서 피보증인이 사장이 정하는 바에 따라 공사의 동의를 받은 경우 담보주택을 임대할 수 있다. 다만, 피보증인이 담보주택에 거주하면서 임대차보증금 없이 월세를 받고 담보주택의 일부를 임대하는 경우에는 공사의 동의 없이 담보주택을 임대할 수 있다.
② 제1항에 따른 동의절차 등 담보주택 임대에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제2절 지급정지 관리

제48조(지급정지사유) ① 지급정지사유는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 피보증인이 사망한 경우
2. 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외한다.

3. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우는 제외한다.
4. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 피보증인과 연대보증인 간 지분변동의 경우는 제외한다.
5. 보증부대출 잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우
6. 선순위대출 등의 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않는 경우
7. 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우
8. 제6조제1항에 따른 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않는 경우
9. 담보주택을 제25조의 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우
10. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 「도시 및 주거환경정비법」 제89조 등에 따라 환급금(이하 “환급금”이라 한다)을 수령하는 경우
11. 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우
12. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

② 제1항에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 제1항제4호의 사유가 발생한 경우에는 지급정지사유가 발생하지 않은 것으로 하고, 제1항제2호 또는 제3호의 사유가 발생한 경우에는 일정기간 동안은 해당사항이 발생하지 않은 것으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 항을 적용하지 않는다.
1. 공사가 피보증인의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 피보증인이 이에 응하지 않는 경우
2. 피보증인이 재건축등에 더 이상 참여하지 않는 경우

③ 지급정지사유 발생 확인 방법, 예외사항 및 제2항의 일정기간 등 지급정지사유에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 지급정지사유에 관한 사항은 제62조를 적용한다.

제49조(지급정지사유해소 협조요청) ① 지급정지사유가 발생할 것으로 예상되거나 이미 발생한 때에는 피보증인 및 배우자에게 일정기간 내 지급정지사유를 해소하도록 협조요청을 통지한다.

② 제1항에도 불구하고 지급받을 월지급금 및 잔여인출한도가 없거나 기타의 사유로 지급정지를 할 수 없는 피보증인에 대하여 법 시행령 제28조의2제2항에 따른 보증채무 이행청구 사유 발생사실을 확인한 때에는 보증채무 이행청구 사유해소 협조요청을 통지한다.

③ 제1항 및 제2항의 협조요청 통지의 대상, 시기 및 방법 등 지급정지사유해소 협조요청에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제50조(지급정지 통지) ① 제48조의 지급정지사유 발생사실을 확인한 때에는 지체 없이 채권자에게 지급정지를 통지하고, 그 사실을 피보증인 등에게 통지한다.

② 지급정지사유별 지급정지 통지 대상, 시기 및 방법 등 지급정지 통지에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제51조(지급정지 유보) ① 지급정지사유가 발생하였으나 다음 각 호 모두에 해당되는 경우에는 일정기간 동안 채권자에게 지급정지의 통지를 유보(이하 “지급정지 유보”라 한다)할 수 있다.

1. 제48조제1항제1호부터 제4호까지의 사유인 경우. 다만, 제1호의 사유는 배우자가 생존한 경우에 한한다.
2. 담보주택에 대한 물적담보가 충분하여 공사에 손실이 발생할 염려가 없는 경우.
3. 일정기간 내 지급정지사유를 해소하지 못할 특별한 사정이 있다고 지사등의 장이 인정하는 경우

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지급정지 유보할 수 있다.

1. 재난 등에 의해 담보주택이 멸실된 경우
2. 제48조제1항제11호의 사유로서 근저당권 설정계약을 무효·취소로 하는 판결이 있기 전인 경우

③ 지급정지 유보 후 다른 지급정지사유가 발생하는 등의 경우에는 지급정지 유보를 취소할 수 있다.

④ 지급정지 유보기간, 유보요건의 판단방법 및 지급정지 유보의 취소사유 등 지급정지 유보에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 지급정지 유보에 관한 사항은 제63조를 적용한다.

제52조(지급재개) ① 지급정지사유가 모두 해소된 때에는 지체 없이 채권자와 피보증인 등에게 지급재개를 통지한다.

② 지급정지기간 중 지급되지 않은 연금대출은 채권자로 하여금 공사의 지급재개 통지를 받은 날의 다음 영업일까지 일시에 지급하도록 한다. 다만, 제48조제1항제12호에 따른 지급정지의 경우 고객 선택에 따라 미지급되도록 할 수 있다.

③ 지급정지사유 해소여부의 확인방법, 지급재개 통지의 대상, 시기 및 방법 등 지급재개에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제5장 신탁방식 주택연금에 관한 사항

제1절 통칙

제53조(적용 범위 등) ① 이 장의 내용은 신탁방식 주택연금에 대하여 적용한다.

② 신탁방식 주택연금에 관하여 이 장에서 달리 정하지 않은 사항은 제1장부터 제4장까지의 내용과 제6장 및 제7장의 내용을 적용한다. 이 경우 "(근)저당권 설정(등기)"를 "신탁 등기"로 보고, "(근)저당권 실행"을 "우선수익권 행사"로 본다.

제54조(신탁계약 당사자 등) 신탁계약의 당사자 등은 다음 각 호와 같다.

1. "위탁자"란 신탁부동산의 소유자로서 신탁계약에 따라 신탁부동산을 공사에 위탁하는 자를 말한다.
2. "수탁자"란 신탁계약에 따라 신탁부동산을 위탁자로부터 수탁받는 자로서 공사를 말한다.
3. "수익자"란 신탁계약에 따라 신탁부동산 등 신탁재산으로부터 금전의 지급을 받거나 기타 신탁계약상의 권리를 가지고 의무를 부담하는 자로서 위탁자, 사후수익자, 우선수익자를 개별적으로 칭하거나 총칭한다.
4. "사후수익자"란 보증약정을 체결할 당시부터 계속하여 위탁자와 법률상 혼인관계에 있는 배우자로서 위탁자가 사망한 때부터 신탁계약에 따른 신탁 수익권 등의 권리를 가지고 의무를 부담하는 자를 말한다.
5. "우선수익자"란 법 제2조제8의2호에 따른 공동수익자로서 신탁계약에 따라 우선수익권을 가지는 공사를 말한다.
6. "귀속권리자"란 위탁자와 사후수익자가 모두 사망한 때부터 신탁계약에 따라 신탁사무의 계산을 승인하고 잔여 신탁재산을 교부받을 권리를 가지며, 이에 수반하는 의무를 부담하는 자를 말한다.

제55조(신탁계약의 내용) ① 신탁계약에는 다음 각 호의 사항을 반영한다.

1. 제54조의 신탁계약 당사자 등이 가지는 수익권 등 권리 및 지위에 관한 사항
2. 신탁부동산에 대한 관리 의무 주체에 관한 사항
3. 신탁부동산의 처분 및 정산에 관한 사항
4. 신탁의 해지 및 종료에 관한 사항

② 신탁계약의 체결방법 및 변경 등 신탁계약에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제2절 보증취급 및 사후관리

제56조(담보주택 요건의 특례) ① 다음 각 호에 해당하는 주택으로서 공사의 동의를 받은 경우에는 제5조제1항제4호의 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다. 이 경우 공사의 동의는 보증승인의 통지로 갈음할 수 있다.

1. 전세권 또는 임차권등기가 설정된 주택
2. 주택의 일부를 임대차보증금이 있는 임대차계약중인 주택

② 제1항의 동의방법 등 신탁방식 주택연금의 담보주택 요건에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제57조(인출한도의 특례) ① 종신혼합방식의 경우에는 보증서 발급 시에 한하여 임대차보증금을 반환하기 위한 용도로 임대차보증금의 범위에서 대출한도의 90%까지 인출한도를 설정할 수 있다.

② 제1항에 따라 설정한 인출한도는 일시에 지급한다.

제58조(사전채무인수약정) 보증약정 시에는 배우자가 사전채무인수약정을 하여야 한다.

제59조(담보취득) ① 신탁방식 주택연금 보증을 할 때에는 “주택담보노후연금 부동산 신탁계약서”(이하 “신탁계약서”라 한다)를 통해 담보주택에 대하여 신탁 등기를 한다. 이 경우 제31조제6항의 부기등기는 하지 않는다.

② 신탁 등기를 하기 전에 담보주택에 설정된 저당권, 전세권, 임차권, 가압류, 가처분, 압류 등 모든 권리제한사항을 말소해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 예외로 할 수 있다.

1. 제5조제1항제4호 단서에 해당하여 최초 보증부대출 실행일까지 모든 권리제한사항을 말소하는 조건으로 신탁 등기하는 경우
2. 제56조제1항에 따라 제5조제1항제4호의 요건을 충족한 것으로 보는 경우

③ 신탁계약에 따라 공사가 우선수익권에 의해 신탁부동산의 처분대금 등 신탁재산으로부터 우선하여 지급받게 될 금액의 한도액(백만 원 미만은 절사한다. 이하 “우선수익권 한도액”이라 한다)은 보증금액의 120%로 한다.

④ 보증잔액이 우선수익권 한도액의 85%를 초과하기 이전에 보증금액을 증액하고, 우선수익권 한도액이 증액한 보증금액의 120%가 되도록 신탁계약을 변경하여 이를 등기한다.

⑤ 신탁계약서 등 신탁방식 주택연금의 담보취득에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제60조(신탁부동산 관리 등) ① 공사는 신탁부동산의 소유권 관리, 임대차계약 관리 및 임대차보증금 관리·운용 업무만을 수행한다.

② 위탁자 또는 사후수익자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 일체의 업무를 수행하고 제세공과금 등 이에 소요되는 비용을 부담한다.

③ 공사는 위탁자 또는 사후수익자가 제2항의 신탁부동산 관리의무를 준수하지 않거나 비용을 납부하지 않는 경우에는 그 이행을 촉구하고 부득이한 경우 그 비용을 대신 지급하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

④ 제3항에 따른 이행촉구 및 비용 부담 등 신탁부동산 관리 등에 관한 세부사항은 제64조의 신탁업무지침에서 정한다.

제61조(담보주택 임대차현황 등의 관리) ① 보증서를 발급한 후에는 담보주택의 임대차

현황 등에 대하여 사후관리를 실시한다.

② 사후관리 대상 등 신탁방식 주택연금 담보주택의 임대차현황 등의 관리에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제62조(지급정지사유) ① 신탁방식 주택연금의 지급정지사유는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 피보증인이 사망한 경우
2. 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외한다.
3. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우는 제외한다.
4. 보증부대출 잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되어 공사가 우선수익권 한도액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우
5. 선순위대출 등의 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않는 경우
6. 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우
7. 제6조제1항에 따른 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않는 경우
8. 담보주택을 제25조의 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우
9. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 「도시 및 주거환경정비법」 제89조 등에 따라 환급금(이하 “환급금”이라 한다)을 수령하는 경우
10. 신탁계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우
11. 위탁자 또는 사후수익자가 신탁계약을 위반하여 담보주택에 대하여 채권 확보에 지장이 발생할 것으로 예상되는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서, 공사가 위반 사유의 해소를 요구하였음에도 불구하고 이에 따르지 않는 경우
    가. 공사의 동의 없이 신탁부동산의 현상이 변경되거나 기타 방법으로 재산적 가치가 훼손된 경우
    나. 공사의 동의 없이 제3자가 신탁부동산에 대한 권리를 취득하거나 신탁부동산의 소유권에 대한 권리침해가 발생한 경우
    다. 신탁부동산에 대한 권리제한사항의 말소 등 신탁계약을 통해 위탁자 또는 사후수익자가 이행하기로 정한 사항을 이행하지 않는 경우
    라. 위탁자 또는 사후수익자가 신탁부동산의 관리 의무 또는 신탁부동산에 관한 제세공과금 등의 납부 의무를 이행하지 않아 공사가 그 비용을 대신 납부하거나 제3자에게 의무를 부담하게 되는 등 공사에게 손해가 발생한 경우

12. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

② 제1항에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 제1항제2호 또는 제3호의 사유가 발생한 경우에는 일정기간 동안은 해당사항이 발생하지 않은 것으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 항을 적용하지 않는다.

1. 공사가 피보증인의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 피보증인이 이에 응하지 않는 경우
2. 피보증인이 재건축등에 더 이상 참여하지 않는 경우

③ 제1항제11호의 사유로 지급정지를 통지하는 때에는 일정기간 내에 신탁계약 위반 사유를 해소하지 않으면 이행청구 사유가 발생함을 안내한다.

④ 제1항제11호의 해소 요구 방법, 제2항의 일정기간 및 제3항의 일정기간 등 신탁방식 주택연금의 지급정지사유에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제63조(지급정지 유보) ① 신탁방식 주택연금의 지급정지사유가 발생하였으나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지급정지 유보를 할 수 있다.

1. 제62조제1항제11호의 사유로서 제51조제1항제2호 및 제3호 모두에 해당하는 경우
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 신탁계약을 무효·취소로 하는 판결이 확정되기 전인 경우
   가. 제62조제1항제10호의 사유인 경우
   나. 제62조제1항제11호 나목의 사유로서 같은 항 제10호의 청구의 보전처분에 의해 권리침해가 발생한 경우

② 지급정지 유보기간, 유보요건의 판단방법 및 지급정지 유보의 취소사유 등 신탁방식 주택연금의 지급정지 유보에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제64조(신탁업무지침) 신탁방식 주택연금과 관련된 법 제22조제1항제9의2호에 따른 신탁업무 수행에 필요한 사항 중 이 규정에서 정하지 않은 사항은 신탁업무지침에 따라 처리한다.

제6장 주택담보대출 상환지원제도 및 우대형 주택연금제도 등의 특례

제1절 공통사항

제65조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택담보대출 상환지원제도”란 담보주택을 담보로 대출받은 금액의 상환을 위하여 제15조의 인출한도를 확대하고 제68조제1항의 대출상환방식으로 연금을 지급하는 보증제도를 말한다.
2. “우대형 주택연금제도”란 일정한 가격 이하의 주택을 소유한 취약 고령층 지원을 위하여 제14조에 따른 월지급금 등 계산 시 주택가격의 일정 비율에 해당하는 우대금액(이하 “우대지원금”이라 한다)을 반영하여 제73조제1항제1호 또는 제2호

의 방식으로 연금을 지급하는 보증제도를 말한다.

3. “주택담보노후연금보증 전환”이란 금융기관이 주택소유자에게 연금방식으로 생활자금 등을 대출한 장기주택저당대출(이하 “역모기지”라 한다)의 종료 시점에 대출잔액을 개별인출금 등으로 상환하도록 하여 보증을 취급하는 것을 말한다.

제66조(적용 범위 등) ① 이 장의 내용 중 제2절의 내용은 주택담보대출 상환지원제도에 대하여 적용하고, 제3절의 내용은 우대형 주택연금제도에 대하여 적용하며, 제4절의 내용은 주택담보노후연금보증 전환에 대하여 적용한다.

② 주택담보대출 상환지원제도, 우대형 주택연금제도 및 주택담보노후연금보증 전환에 관하여 이 장에서 달리 정하지 않은 사항은 제1장부터 제5장까지의 내용을 적용한다.

제2절 주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례

제67조(보증대상자) 보증대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다.

1. 제4조제1항 각 호에 모두 해당하는 사람
2. 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람
3. 종신지급방식 대출한도의 50%를 초과하여 인출한도를 설정하고자 하는 사람

제68조(지급방식 등의 특례) ① 연금대출의 지급방식은 인출한도는 일시에 지급받고, 잔여대출한도에 대하여 피보증인(배우자를 포함한다)이 생존하는 동안 매월 동일한 월지급금을 지급받는 방식(이하 “대출상환방식”이라 한다)으로 한다.

② 피보증인은 대출한도의 90% 이내에서 인출한도를 설정할 수 있다. 다만, 피보증인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 원금, 이자 등 잔액을 상환하는 용도로만 사용할 수 있다.

③ 주택담보대출 상환지원제도의 인출한도를 통하여 상환할 수 있는 채권의 범위 등 주택담보대출 상환지원제도의 지급방식에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제69조(보증료의 특례) ① 초기보증료는 보증신청일 현재 제14조제3항에 따른 담보주택 가격에 1.0%를 곱하여 산출한다. 다만, 총대출한도 5억원의 적용을 받는 경우에는 위 금액 이내에서 별도로 산출할 수 있다.

② 연보증료는 보증료 납부일 현재 보증잔액에 연 1.0%를 곱하여 산출한다.

③ 제1항 단서에 따른 초기보증료 산출방법 등 주택담보대출 상환지원제도의 보증료에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제3절 우대형 주택연금제도에 대한 특례

제70조(보증대상자) ① 보증대상자는 다음 각 호에 모두 해당하는 사람으로 한다.

1. 제4조제1항 각 호에 모두 해당하는 사람
2. 본인 또는 배우자가 「기초연금법」에서 정하는 기초연금 수급권자에 해당하는 사람

② 제1항제2호의 확인을 위하여 보증신청 시 기초연금 수급자 확인서를 제출받아야 한다.

③ 이미 보증을 이용하고 있는 사람이 기초연금 수급권 취득 등의 요건을 충족하게 되는 경우에는 조건변경 절차를 통해 우대형 주택연금제도로 변경(이하 “우대형 전환”이라 한다)할 수 있다.

④ 우대형 전환의 요건 등 우대형 주택연금제도 보증대상자에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제71조(담보주택 및 보유주택수의 특례) ① 가입대상주택은 주택가격 1억 5천만원(이하 “우대기준주택가격”이라 한다) 미만의 주택으로 한다.

② 보유주택수는 1주택으로 하며, 제6조제1항의 단서를 적용하지 않는다.

제72조(우대지원금) 우대지원금 계산을 위한 주택가격에 대한 일정 비율은 이사회 의결을 받아 「주택담보노후연금보증모형 운영지침」에 반영한다.

제73조(지급방식 등의 특례) ① 연금대출의 지급방식은 다음 각 호와 같다.

1. 피보증인(배우자를 포함한다)이 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식(이하 “우대지급방식”이라 한다)
2. 우대지급방식과 개별인출에 의한 지급방식을 결합한 방식(이하 “우대혼합방식”이라 한다)

② 대출한도는 우대기준주택가격에 대한 종신지급방식의 대출한도를 초과할 수 없다

③ 인출한도는 대출한도의 45% 이내에서 설정할 수 있다.

④ 피보증인이 선택할 수 있는 우대형 주택연금제도의 지급유형 등 우대형 주택연금제도의 지급방식에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제74조(보유주택수 관리) ① 우대형 주택연금제도의 경우에는 보유주택수를 주기적으로 확인하여 필요한 조치를 취한다.

② 제1항에 따른 보유주택수 산정은 제6조제2항 및 제5항을 준용한다.

제75조(지급조정) ① 보증서 발급 이후 제74조에 따라 확인된 보유주택수가 제71조제2항을 위반한 경우(이하 “지급조정사유”라 한다)에는 월지급금 등을 일정률로 제한(이하 “지급조정”이라 한다)할 수 있다.

② 지급조정사유가 발생한 경우 피보증인 및 배우자에게 일정기간 내 지급조정사유를 해소하도록 협조요청을 통지한다.

③ 제2항의 일정기간이 경과한 후에도 지급조정사유가 해소되지 않는 경우에는 지체

없이 채권자에게 지급조정을 통지하고, 그 사실을 피보증인 등에게 통지한다.

④ 지급조정사유가 해소된 때에는 지체 없이 채권자와 피보증인 등에게 지급조정 해제를 통지한다.

⑤ 제1항에 따라 월지급금 등을 제한하는 일정률 및 통지의 대상, 시기 및 방법 등 지급조정에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제4절 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환

제76조(보증전환의 대상) 주택담보노후연금보증 전환(이하 "보증전환"이라 한다) 대상 역모기지의 대출기간, 담보주택 및 주택소유자 연령 등에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

제77조(보증절차의 특례) 역모기지를 받은 사람이 보증전환 신청을 하는 때에는 기준에서 정하는 바에 따라 제21조, 제23조, 제25조에서 정한 보증절차의 일부를 변경 또는 생략할 수 있다.

제7장 보칙

제78조(위원회 의결사항) 법 제9조제4항 및 법 시행령 제12조의3에 따라 제2조제11호, 제3조제2항 및 제3항, 제5조제1항제1호, 제6조, 제14조제3항, 제26조제1항 및 제4항, 제78조, 제79조제1항 및 제2항의 보증기준에 관한 사항은 위원회 의결에 따른다.

제79조(주택가격상승률 등의 재산정) ① 제3조제3항의 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망확률은 매년 12월 위원회의 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 반영 시점 등 주택가격상승률 등의 재산정에 관한 세부사항은 기준에서 정한다.

부칙(전부개정)

제1조(시행일) 이 규정은 2021년 6월 9일부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 제31조제4항의 개정 규정에도 불구하고 2010년 3월 8일 전에 신청접수 된 보증의 근저당권 추가설정에 대해서는 신청접수 당시의 규정을 적용한다.

② 제7조제1항제7호의 개정 규정에도 불구하고 2012년 10월 29일에 보증을 이용하고 있던 사람과 배우자에 대하여는 1회에 한하여 다시 보증을 할 수 있다.

③ 제18조제1항 및 제19조제1항의 개정 규정에도 불구하고 2015년 2월 1일 전에 신청접수 된 보증의 보증료율에 대해서는 신청접수 당시의 규정을 적용한다.

제3조(특례에 대한 재검토) 제6장제1절(주택담보대출 상환지원제도에 대한 특례) 및 제2절(우대형 주택연금제도에 대한 특례)에 대하여는 매년 이사회에서 계정의 안정성 및 제72조에 따른 우대지원금 확보여부 등을 기준으로 매년 4월 25일부터 1년이 경과하는 날까지 연장여부를 검토한다.

[별표1] 보증승인 등 전결사항표

보증승인 등 전결사항표

승인내용		주택연금부 담당 이사 (본부장)	주택연금부장	지사등의 장	고객팀장
1. 보증제한 대상에 대한 보증		결정	-	-	-
2. 신규보증 승인		-	-	결정	-
3. 개별인출 승인		-	-	-	결정
4. 조건변경[1]	가. 제37조제1항제1호에 의하여 변경되는 피보증인이 보증제한 대상인 경우	-	결정	-	-
	나. 담보주택변경	-	-	결정	-
	다. 가목 및 나목 이외의 조건변경	-	-	-	결정
5. 담보취득 및 해지(추가설정, 우선수익권 한도액 증액 및 부기등기 관련사항 포함)		-	-	-	결정
6. 보증의 거절		-	-	결정	-
7. 주민등록 이전 승인		-	-	결정	-
8. 담보주택 임대 동의		-	-	결정	-

1) 제37조제1항제2호에 따른 보증기한의 연장, 보증금액의 증액 및 제37조제1항제8호에 따른 담보주택 변경의 경우 채권자의 사정으로 인하여 기 대출금을 회수하고 신규대출을 발생시키는 형식으로 주채무를 증가시키는 경우에는 제7조제2항의 보증제한채무로 보지 않으며 지사등의 장이 전결한다.
2) 지사등의 장은 직무전결규정에 따라 고객팀장에게 전결권을 재위임할 수 있다.