주택담보노후연금보증 업무처리기준

제 정	2007. 7. 12.	개 정(36)	2017. 10. 13.
개 정(1)	2008. 3. 6.	개 정(37)	2017. 11. 23.
개 정(2)	2009. 3. 30.	개 정(38)	2017. 12. 13.
개 정(3)	2009. 4. 9.	개 정(39)	2018. 12. 28.
개 정(4)	2009. 10. 2.	개 정(40)	2019. 2. 13.
전부개정(5)	2010. 3. 5.	개 정(41)	2019. 2. 27.
개 정(6)	2010. 6. 23.	개 정(42)	2019. 6. 20.
개 정(7)	2010. 12. 27.	개 정(43)	2019. 7. 29.
개 정(8)	2011. 3. 18.	개 정(44)	2019. 9. 2.
개 정(9)	2011. 6. 1.	개 정(45)	2020. 1. 23.
개 정(10)	2011. 9. 30.	개 정(46)	2020. 3. 30.
개 정(11)	2011. 12. 30.	개 정(47)	2020. 7. 22.
개 정(12)	2012. 2. 22.	개 정(48)	2020. 12. 8.
개 정(13)	2012. 7. 2.	개 정(49)	2020. 12. 10.
개 정(14)	2012. 7. 31.	전부개정(50)	2021. 6. 2.
개 정(15)	2012. 10. 29.	개 정(51)	2021. 7. 26.
개 정(16)	2013. 1. 1.	개 정(52)	2021. 12. 15.
개 정(17)	2013. 4. 10.	개 정(53)	2022. 1. 26.
개 정(18)	2013. 6. 1.	개 정(54)	2022. 7. 7.
개 정(19)	2013. 7. 30.	개 정(55)	2022. 8. 26.
개 정(20)	2013. 11. 18.	개 정(56)	2022. 12. 12.
개 정(21)	2013. 12. 27.	개 정(57)	2023. 7. 11.
개 정(22)	2014. 3. 7.	개 정(58)	2023. 9. 27.
개 정(23)	2014. 7. 31.	개 정(59)	2024. 5. 14.
개 정(24)	2014. 10. 31.	개 정(60)	2024. 5. 28.
개 정(25)	2014. 12. 30.	개 정(61)	2024. 7. 30.
개 정(26)	2015. 2. 1.	개 정(62)	2025. 2. 28.
개 정(27)	2015. 7. 1.	개 정(63)	2025. 3. 19.
개 정(28)	2015. 9. 1.	개 정(64)	2025. 6. 30.
개 정(29)	2015. 9. 25.		
개 정(30)	2016. 1. 4.		
개 정(31)	2016. 3. 22.		
개 정(32)	2016. 4. 25.		
개 정(33)	2016. 11. 15.		
개 정(34)	2017. 3. 2.		
개 정(35)	2017. 6. 20.		



목 차

제1장 총칙 ····· 1

제1절 통칙 ····· 1

1. 목적 ····· 1

2. 정의 ····· 1

제2절 보증대상 ····· 1

1. 나이 계산 및 보증대상자 요건 ····· 1

2. 담보주택 요건의 확인방법 ····· 1

3. 담보주택 요건의 예외사항 ····· 4

4. 1주택으로 보지 않는 주택 ····· 5

5. 보유주택수 산정 등 ····· 5

6. 보증제한대상 관련 유의사항 ····· 6

제3절 보증방법 ····· 6

1. 보증관할외 취급 ····· 6

제4절 연금대출 ····· 7

1. 월지급금 지급유형 및 운영방법 등 ····· 7

2. 개별인출금의 사용용도 ····· 8

3. 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없는 경우 ····· 8

4. 인출한도 중 미사용 잔액 증가율 ····· 8

5. 인출한도 중 미사용 잔액의 소멸 ····· 9

6. 개별인출 신청 및 심사 ····· 9

7. 선순위채권 상환자금 신청 시 업무처리방법 ····· 9

8. 소상공인대출 상환자금 신청 시 업무처리방법 ····· 10

9. 분담금 납부자금 신청 시 업무처리방법 ····· 11

10. 지정대리신청인 ····· 11

제5절 보증료 ····· 12

1. 초기보증료 산출 방법 ····· 12

2. 연보증료 납부일 ····· 13

3. 연보증료 계산방법 ····· 13

4. 연보증료 납부 관련 유의사항 ····· 13

5. 보증료 납부지연금 ····· 13
6. 초기보증료 환급 시 유의사항 ····· 14
7. 연보증료 환급 시 유의사항 ····· 15
8. 보증약정 철회에 의한 보증료 환급 시 유의사항 ····· 15
9. 피보증인이 사망한 경우 보증료 환급 시 유의사항 ····· 15

제2장 보증절차 ····· 16

제1절 보증상담 및 신청 ····· 16
1. 상담방법 및 보증상담표 작성 ····· 16
2. 설명의무 이행 ····· 16
3. 보증신청 시 필요서류 ····· 17
4. 보증신청 시 서류제출에 따른 유의사항 ····· 18
5. 보증신청접수 ····· 19
6. 보유주택수 조회 ····· 19
7. 주택연금전용계좌의 신청 ····· 20

제2절 보증심사 및 승인 ····· 20
1. 담보주택조사 사항 ····· 20
2. 담보주택조사 방법 ····· 20
3. 담보주택 현장조사의 예외 ····· 21
4. 담보주택조사서 작성 ····· 21
5. 가격평가 방법 ····· 21
6. 가격평가 시 유의사항 ····· 22
7. 보증심사 ····· 23
8. 보증승인 표준처리기간 ····· 23
9. 보증거절 방법 ····· 23

제3절 보증약정 및 실행 ····· 23
1. 채무관계자의 자격 ····· 23
2. 성년후견제도의 이용 ····· 24
3. 채무관계자 변경 ····· 25
4. 보증약정 ····· 25
5. 채권서류의 작성 ····· 26
6. 근저당권 설정 ····· 26
7. 근저당권 추가설정 ····· 26

8. 부기등기 ····· 26
9. 담보취득 관련 안내사항 ····· 27
10. 보증서 발급 ····· 27
11. 주택연금 가입 통지 ····· 27

제4절 보증약정 철회 및 해지 ····· 27
1. 약정철회 ····· 27
2. 주채무 미실행 및 약정철회 해지 ····· 28
3. 상환금액 계산 시 유의사항 ····· 28
4. 담보해지 품의 ····· 28

제3장 보증조건변경 ····· 29

제1절 공통사항 ····· 29
1. 조건변경 대상 ····· 29
2. 조건변경 신청 ····· 30
3. 조건변경 심사 ····· 32
4. 조건변경에 따른 보증약정 및 담보취득 ····· 33
5. 조건변경 통지 ····· 34

제2절 담보주택변경 ····· 35
1. 담보주택변경 시 담보주택조사 ····· 35
2. 담보주택변경 시 가격평가 ····· 36
3. 담보주택변경 예비승인 ····· 36
4. 담보주택변경 최종승인 시기 ····· 37
5. 담보주택변경 최종승인 내용 ····· 38
6. 담보주택변경 최종승인 방법 ····· 39
7. 담보주택변경에 따른 보증부대출 상환 등 ····· 40
8. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 시기 ····· 40
9. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 시 유의사항 ····· 41

제3절 담보취득방식 변경 ····· 41
1. 담보취득방식 변경 대상 요건 ····· 41
2. 담보취득방식 변경 신청 ····· 42
3. 담보취득방식 변경 시 담보주택조사 ····· 43
4. 담보취득방식 변경에 따른 추가약정 ····· 44
5. 담보취득방식 변경에 따른 담보해지 및 취득 ····· 44

6. 담보취득방식 변경 통지 ····· 45

제4장 보증사후관리 ····· **46**

제1절 사후관리 ····· **46**

1. 거주확인 및 담보주택 현황관리 대상 및 방법 ····· 46
2. 거주확인 및 담보주택 현황관리 등 유의사항 ····· 48
3. 기타 사후관리 사항 ····· 48
4. 주민등록 이전관리 ····· 49
5. 담보주택 임대관리 ····· 52

제2절 지급정지 관리 ····· **53**

1. 지급정지사유 ····· 53
2. 지급정지사유 발생 확인방법 ····· 53
3. 지급정지사유별 세부 확인방법 ····· 53
4. 조합 등 참여에 따른 지급정지사유 예외 ····· 57
5. 지급정지 관리 ····· 58
6. 지급정지 등 통지 ····· 63
7. 지급정지 유보 ····· 63

제5장 신탁방식 주택연금에 관한 사항 ····· **64**

제1절 통칙 ····· **64**

1. 적용 범위 등 ····· 64
2. 신탁계약의 체결방법 ····· 64
3. 신탁계약의 변경 등 ····· 66

제2절 보증취급 및 사후관리 ····· **67**

1. 주택으로 보지 않는 경우 ····· 67
2. 담보주택 요건의 특례 ····· 67
3. 인출한도 및 개별인출의 특례 ····· 69
4. 보증신청 시 필요서류 ····· 70
5. 담보주택조사의 특례 ····· 70
6. 채무관계자 관련 특례 ····· 71
7. 우선수익권 한도액 증액 ····· 71
8. 보증서 발급 시 특약사항 ····· 71
9. 조건변경 대상의 특례 ····· 72
10. 조건변경 신청 및 심사의 특례 ····· 72

11. 조건변경 후 보증약정 및 담보취득의 특례 ····· 73
12. 담보주택변경 대상주택 요건의 특례 ····· 75
13. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 ····· 75
14. 담보주택 임대차계약 관리 ····· 76
15. 담보주택 임대차보증금 관리·운용 ····· 79
16. 담보주택 임대차현황 등 관리 ····· 79
17. 지급정지사유 ····· 80
18. 지급정지 관리 ····· 82
19. 지급정지 유보 ····· 82

제6장 대출상환지원제도 및 우대형 주택연금제도 등의 특례 ····· 83

제1절 공통사항 ····· 83
1. 적용 범위 등 ····· 83

제2절 대출상환지원제도에 대한 특례 ····· 83
1. 상환대상대출 ····· 83
2. 보증서 발급 시 특약사항 ····· 83
3. 선순위채권 상환처리방법 ····· 84
4. 월지급금 지급유형 ····· 84
5. 보유주택수 관리 및 지급조정 ····· 84

제3절 우대형 주택연금제도에 대한 특례 ····· 84
1. 우대형 전환 ····· 84
2. 월지급금 지급유형 ····· 85
3. 보유주택수 관리 ····· 85
4. 지급조정 ····· 86

제4절 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환 ····· 86
1. 보증전환의 대상 ····· 86
2. 보증절차의 특례 ····· 86

제7장 보칙 ····· 87
1. 사장 전결사항 ····· 87
2. 주택담보노후연금보증 서식 ····· 87

부칙 ····· 87

[별표1] 신규보증 시 초기보증료 계산방법 ····· 91

[별표2] 담보주택변경(이사·재건축·멸실) 시 주택의 가격평가 및 담보가치변동금액 계산방법 ····· 92
[별표3] 담보주택변경 시 추가 초기보증료 및 월지급금 계산방법 ····· 94
[별표4] 초기보증료 환급액 계산방법 ····· 95

제1장 총칙

제1절 통칙

1. 목적

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

2. 정의

가. “규정”이란 「주택담보노후연금보증규정」을 말한다.

나. “위임규정”이란 이 기준에서 정하도록 위임한 규정의 근거조항을 말한다.

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

제2절 보증대상

1. 나이 계산 및 보증대상자 요건 (위임규정: 제4조제3항)

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

나. 최고신청가능 나이는 제한이 없다.

다. 대한민국 국민 여부는 규정 제23조에 따라 보증신청 시 제출받은 주민등록등본으로 확인한다.

2. 담보주택 요건의 확인방법 (위임규정: 제5조제2항, 관련규정: 제5조제1항, 제2조제2호 및 제7호)

가. 담보주택 요건 확인 시에는 규정 제2조제2호의 주택에 해당하는지 여부를 다음과 같이 확인해야 한다.

(1) 일반주택은 등기사항증명서상 용도가 주택인 경우를 말한다.

(2) 노인복지주택은 등기사항증명서상 용도와 관계없이 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고된 노인복지주택 중 폐지되지 않은 경우를 말하며, 다음과 같이 확인한다.

(가) 노인복지주택 신고·폐지사실은 노인복지시설 설치신고필증(설치신고확인증 포함) 및 해당 특별자치도·시·군·구청에 유선으로 확인한다.

(나) 주택연금부장은 보증상담 시 활용할 수 있도록 노인복지주택 명세를 전산시스템에 공지한다.

(다) 지점의 장은 시장·군수·구청장에게 별도 확인된 노인복지주택 내역을 보증취급하기 위해 그 내역을 전산반영토록 주택연금부에 요청해야 한다.

(3) 주거목적 오피스텔은 등기사항증명서상 용도가 업무시설 또는 오피스텔이면서 주거목적으로 사용되는 경우를 말하며, 다음 기준(이하 “주거목적 사용 판단기준”)을 모두 만족하는 경우 주거목적으로 사용되는 것으로 본다. 다만, 보증신청일 현재 주택분 재산세가 과세되지 않은 경우에는 ‘제2장제1절3.마.’에 따라 보완할 수 있다.

(가) 신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택 주소지와 일치

(나) 방문조사 또는 서류조사를 통해 확인한 결과 신청인 또는 배우자가 실제 담보주택에 거주

(다) 전용 입식 부엌, 전용 화장실, 세면시설 등 필수 주거시설의 설치

(라) 보증신청일 현재 담보주택이 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세 과세

(4) 주택 해당 여부의 판단 시 유의사항은 다음과 같다.

(가) 복합용도주택(등기사항증명서상 “근린생활시설 및 주택”, “상가 및 주택” 등으로 표시되고 통상 주택부분만 별도로 구분 등기가 되지 않은 근린주택, 상가주택, 점포주택 등, 이하 같다)은 전체건물 면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2이상인 경우에는 일반주택으로 본다.

(나) 주택으로 등기되지 않은 “시설”로서 업무시설(주거목적 오피스텔 제외), 노유자시설(노인복지주택 제외), 상가, 판매 및 영업시설, 숙박시설, 시장 등의 경우에는 보증대상이 되지 않는다.

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

나. 담보주택 요건은 다음과 같이 확인한다.

(1) 공시가격등은 ‘제2장제2절5.’ 및 ‘6.’에 따라 확인한다. 이 경우 담보주택 공시가격등의 조회표를 보증품의서 뒷면에 붙여 보관한다.

(2) 주택 소유 여부는 담보주택의 등기사항증명서로 확인한다.

(3) 거주 여부는 다음의 사항을 모두 확인한다.

(가) 신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택과 일치하는지 여부

(나) ‘제2장제2절2.’ 또는 ‘3.’의 담보주택조사를 통해 신청인 또는 배우자가 실제로 담보주택에 거주하는지 여부

(4) 재건축등 사업 진행 여부는 다음과 같이 확인한다.

(가) 토지이용계획확인서상 「도시개발법」에 따른 “도시개발구역”, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 “정비구역”, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 “재정비촉진지구”,

"「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 관리지역" 등으로 지정된 경우에는 사업진행 여부를 확인한다.

(나) 담보주택 소재지 관할 구청 등에 직접 전화하여 재건축등 사업의 관리처분계획이 인가(소규모주택정비 사업은 사업시행계획인가, 리모델링 사업은 사업계획승인 또는 행위허가)되었거나 등기사항증명서상(사업시행 주체 앞으로) 소유권이전등기 또는 신탁등기가 완료된 경우 사업진행중인 주택으로 판단한다.

(5) 토지수용 등으로 인한 거주 및 저당권 실행에 지장을 초래하는지 여부는 다음과 같이 확인한다.

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

1) 철도, 도로 등의 건설

2) 대규모 택지개발

3) 댐건설 등으로 인한 수몰지역 등

(나) 위 '(가)'에도 불구하고 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

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

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

(다) 위 '(나)1)'의 경우 수용예정부분과 관련하여 다음과 같이 처리한다.

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

2) 수용예정부분을 포함하여 감정평가한 주택가격을 기준으로 월지급금을 산출한 경우 "향후 보상금 발생 시 동 금액을 주채무에 상환하겠다."는 임의의 서약서를 받은 후 취급한다.

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

3. 담보주택 요건의 예외사항 (위임규정: 제5조제2항, 관련규정: 제5조제1항)

가. 주택소유자 이외의 타인이 담보주택의 주소지에 전입하거나 담보주택에 포함되는 대지 위에 있는 건물의 일부를 점유한 경우에는 다음과 같이 취급한다.

(1) 타인이 무상거주(점유)인인 경우 “무상거주(점유) 사실 확인서”, 신분증 사본, 무상거주(점유)인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”를 징구한 후 취급한다. 다만, 무상거주(점유)인이 다음에 해당되는 경우 “무상거주(점유) 사실 확인서” 등의 징구를 생략할 수 있다.

(가) 무상거주(점유)인이 미성년자이거나 보증신청인의 배우자 및 보증신청인과 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자 포함)으로 입증될 경우[다만, 행정정보 공동이용시스템의 주민등록전입세대 열람 결과 또는 전입세대확인서(이하 “주민등록전입세대 열람 내역”이라 한다) 상 별도 세대로 전입 시 “무상거주(점유) 사실 확인서” 등 징구]

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

(다) “무상거주(점유) 사실 확인서”를 징구하지 않아도 향후 가장 임차에 의한 배당요구의 우려가 없다고 지점의 장이 인정하는 경우

(2) 타인이 임대차보증금 없는 임차인인 경우 임대차계약서 사본(임대차계약서가 없는 경우 “임대차 사실 확인서”), 신분증 사본, 무상거주(점유)인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”를 징구한 후 취급한다. 다만, 다음의 경우는 “임대차 사실 확인서”를 반드시 징구한다.

(가) 담보주택이 복합용도주택인 경우

(나) 담보주택에 포함되는 대지를 공유하며 주된 건물 외 별도의 건물(건물의 용도와 무관)이 존재하는 경우

(3) 타인이 무단전입인인 경우 보증서 발급 전에 직권말소하는 조건으로 취급한다.

(4) 타인이 주택소유자와 별도 세대로 전입한 경우에는 타인의 성명이 표시된 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 타인과 “무상거주(점유)사실 확인서”상 무상거주(점유)인 또는 임대차계약서(임대차계약서가 없는 경우에는 “임대차 사실 확인서”)상 임차인의 동일여부를 확인한다.

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

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

(1) 향후 저당권 실행 등 권리행사에 영향을 주는 제한사유가 없는 아파트

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

라. 담보주택에 포함되는 대지 위에 주된 건물에 부속하는 미등기 건물이 있는 경우 다음 요건을 모두 만족하면 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

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

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

(3) 신청인이 “미등기 부속건물에 대한 확약서”를 제출한 경우

마. 담보주택에 포함되는 대지 위에 주된 건물 외 별도로 등기된 건물이 있는 경우 대지와 전체 건물에 대하여 근저당권을 설정하는 조건으로 취급한다.

4. 1주택으로 보지 않는 주택 (위임규정: 제6조제5항, 관련규정: 제6조제2항)

신청인과 배우자가 보유한 주택이 다음의 어느 하나에 해당하면 보유주택수 판정 시 제외한다.

가. 토지이용계획 확인서상 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)이 아닌 지역 또는 수도권에 소재하지 않는 면의 행정구역에 건축되어 있는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

(1) 사용승인 후 20년 이상 경과된 주택

(2) 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 단독주택

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

나. 문화재로 지정된 주택

다. 주거 전용면적 20제곱미터 이하의 주택(아파트 제외)

5. 보유주택수 산정 등 (위임규정: 제6조제5항, 관련규정: 제6조)

가. 보유주택수는 ‘제2장제1절6.’에 따라 산정한다.

나. 위 ‘가.’에 따라 산정된 보유주택수가 2주택 이상인 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 보유주택 공시가격등의 합계가 12억원 이하인 때에는 거주 1주택을 담보주택으로 취급한다.

(2) 보유주택 공시가격등의 합계가 12억원을 초과하는 때에는 보유주택수가 2주택으로 판정되는 경우에 한하여 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 최초 보증부대출 실행일부터 3년 이내에 처분하는 조건(이하 “처분조건”)으로 취급할 수 있다.

(3) 위 ‘(2)’의 경우에는 피보증인과 배우자로부터 “주택 처분조건 이행 확약서”를 받고 해당 처분대상 주택을 전산에 입력한다.

다. 보유주택수 산정 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 보유주택수는 일반주택과 노인복지주택, 담보로 제공한 주거목적 오피스텔을 포함하여 산정한다.

(2) 제5장에 따라 공사에게 신탁한 주택도 보유주택수에 포함하여 산정한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

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

(5) 부부 공동소유 주택은 각 지분에 관계없이 1주택으로 본다.

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

(7) 아파트분양권, 재건축 및 재개발 조합원의 입주권, 담보로 제공하지 않은 오피스텔은 1주택으로 보지 않는다.

(8) 1주택은 사회통념상 전체로서 하나의 주택으로 볼 수 있어야 한다. 특히 같은 울타리 안에 2채 이상의 주거용 건물이 있는 경우에는 각 건물이 동일한 생활영역 안에 있는지 검토한다. 동일한 생활영역 여부는 각 건물 간 인접성, 주출입구 등을 종합적으로 검토하여 하나의 주택으로서 독립성을 갖는지 판단하되 다음 요건에 모두 해당되는 경우에는 부부 1주택에 저촉되는 것으로 판정한다.

(가) 구분등기

(나) 독립된 생활영역

(다) 건물소유자의 직계가족이 아닌 자만 거주

6. 보증제한대상 관련 유의사항 (관련규정: 제7조제1항제7호)

기보증을 전액 해지한 날은 기보증부대출 전액을 상환한 날을 말한다.

제3절 보증방법

1. 보증관할외 취급 (관련규정: 제12조제1항)

가. 다음의 요건을 모두 만족하는 경우에는 관할외 지점에서 보증을 취급할 수 있다.

(1) 고객이 자발적으로 관할외 지점에서 보증을 이용하고자 하는 경우

(2) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

(가) 고객의 이동편의(교통수단 또는 이동거리 등)를 고려하여 관할외 지점에서 취급하는 경우

(나) 기타 보증 신청 및 약정에 도움을 줄 수 있는 자녀, 친인척 등의 생활근거지(자택, 직장 등) 인근지역 소재 지점에서 취급하는 경우로서 주택연금부장이 인정하는 경우

나. 고객상담을 통해 담보주택 소재지가 지점의 관할외로 확인되는 경우에는 다음과 같이 처

리한다.

(1) 고객으로부터 “관할외 주택연금 신청서”를 제출받는다. 다만, 비대면상담의 경우에는 전화녹취 등으로 고객의사를 확인하고, 신분증 사본과 함께 “관할외 주택연금 신청서”를 팩스 등으로 받을 수 있다.

(2) 위 ‘가.(2)(가)’의 경우에는 해당 지점의 장이 사유를 확인하여 관할외 보증을 취급한다.

(3) 위 ‘가.(2)(나)’의 경우에는 주택연금부에 관할외 취급 승인을 요청하고 그 결과에 따라 다음과 같이 처리한다.

(가) 승인의 경우에는 관할외 보증을 취급한다.

(나) 불승인의 경우에는 고객안내 후 관할 지점으로 이관한다.

다. 관할외 보증을 취급한 경우에는 관할외 취급 지점을 조건변경 및 사후관리 업무 등의 관할 지점으로 본다.

제4절 연금대출

1. 월지급금 지급유형 및 운영방법 등 (위임규정: 제13조제3항, 관련규정 제13조)

가. 종신지급방식 또는 종신혼합방식의 월지급금 지급유형 및 운영방법은 다음과 같다.

(1) 정액형: 월지급금을 일정한 금액으로 고정하는 방식

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

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

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

(5) 초기증액형: 월지급금이 최초 주채무 실행일부터 일정기간(이하 “초기증액기간”) 동안은 정액형보다 많고, 그 이후부터는 최초 월지급금의 70% 수준으로 지급되는 방식

(6) 정기증가형: 최초 주채무 실행일의 월지급금이 정액형보다 적고 36개월마다 4.5%씩 증가하는 방식

나. 신규 보증신청 시 피보증인이 선택할 수 있는 연금대출 지급방식과 월지급금 지급유형은 다음과 같다.

(1) 종신지급방식 또는 종신혼합방식: 정액형, 초기증액형, 정기증가형

(2) 확정기간혼합방식: 정액형

다. 확정기간혼합방식의 월지급금 지급기간과 대상연령은 다음 표와 같다. 다만, 확정기간혼합방식은 일반주택 및 주거목적 오피스텔을 대상으로 운영하며, 노인복지주택은 제외한다.

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

* 부부 중 연소자 기준

라. 초기증액형의 초기증액기간은 3년, 5년, 7년 또는 10년 중에서 선택할 수 있다.

2. 개별인출금의 사용용도 (관련규정: 제15조)

가. 개별인출금은 의료비, 교육비, 주택유지수선비, 관혼상제비 등 일반적인 노후생활자금 및 아래 '7.~9.'의 선순위채권 상환자금, 소상공인대출 상환자금, 분담금 납부자금으로 사용해야 하며, 다음의 용도로는 사용할 수 없다.

(1) 주택구입 및 임차자금(단, 분담금을 납부하는 용도는 제외)

(2) 도박, 투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금 등

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

다. 사용용도는 "개별인출 신청서"로 확인한다. 다만, 본건 신청금액이 5백만 원을 초과하거나 확정기간혼합방식의 의무설정인출한도에 해당하면 지출증빙자료(영수증, 세금계산서, 신용카드전표, 납부고지서, 견적서, 계약서 등)를 추가로 제출받아 확인하되, 분실 등으로 지출증빙자료를 제출할 수 없는 경우에는 "개별인출금 사용용도 확인서"를 제출받아 확인한다.

라. 위 '다.'의 단서에도 불구하고 소상공인대출 상환자금 및 분담금 납부자금의 경우 아래 8.~9.에 따라 증빙자료를 제출해야 하며 "개별인출금 사용용도 확인서"로 갈음할 수 없다.

3. 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없는 경우 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제16조제2항)

가. 지급정지 기간 중에는 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없다.

나. 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 실행일로부터 6개월이 경과하면 소상공인대출 상환을 위한 개별인출의 신청 및 실행을 할 수 없다.

4. 인출한도 중 미사용 잔액 증가율 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제16조제3항)

가. 인출한도 중 미사용 잔액은 일정률(이하 "미사용한도증가율")로 최초 보증부대출 실행일부터 월단위로 증가한다.

나. 미사용한도증가율은 한국은행이 매월 말일에 발표하는 전월 예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준) 중 정기예금 금리에 0.5%를 더한 율을 12로 나눈 율로 한다. 다만, 보증신청일의 연금산정이자율을 12로 나눈 율을 초과하지 못한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

다. 미사용한도증가율은 3개월마다 변경한다.

라. 미사용한도증가율은 주택연금부에서 전산 입력하여 관리한다.

5. 인출한도 중 미사용 잔액의 소멸 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제16조제3항)

공사가 채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 인출한도 중 미사용 잔액이 소멸한다.

6. 개별인출 신청 및 심사 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제16조)

가. 개별인출 신청 시 “개별인출 신청서”를 제출받아 전산으로 접수한다.

나. 개별인출 신청 가능기간은 보증약정일 이후 지급정지일의 전일까지로 하며 신청횟수는 제한 없다.

다. 개별인출은 “개별인출 품의서”로 심사하고 설정한도초과 및 담보초과 여부를 중점적으로 검토한다.

라. 개별인출 심사를 위하여 담보주택을 방문하지 않는다.

마. 개별인출 심사 결과 설정한도초과, 담보초과, 용도의 부적합 등을 사유로 거절해야 하는 경우에는 “개별인출 반송(거절) 관리표”를 작성한다.

바. 개별인출 심사 승인 후 지체 없이 승인사실을 피보증인에게 전화로 통지하고, 채권자에게는 “개별인출 승인통지서”를 전신으로 통지한다. 이 경우 별도의 보증서는 발급하지 않는다.

7. 선순위채권 상환자금 신청 시 업무처리방법 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제15조제1항)

가. 선순위채권이란 담보주택을 담보로 하여 보증신청일 이전에 발생한 다음의 채권을 말한다.

(1) 저당권을 설정하고 받은 대출금, 대여금 등

(2) 전세권을 설정하고 받은 전세보증금

(3) 임대차계약을 체결하고 받은 임대차보증금

(4) 국세체납 등에 의한 압류채권, 가압류 및 가처분채권 등

나. 개별인출금은 선순위채권 상환(복수의 선순위채권 상환 가능)을 위한 상환자금으로 사용할 수 있다.

다. 선순위채권 및 상환금액 등은 다음과 같이 확인한다.

(1) 선순위채권자 및 금액은 등기사항증명서, 채권관계 계약서, 부채증명서(보증신청일 기준 1주일 전부터 발급된 것), 대출통장, 임대차계약서 등으로 확인하고 사본을 보관한다.

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

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

라. 위 '다.(3)'과 같이 선순위채권 잔액 중 일부를 피보증인이 상환해야하는 경우 자기자금 상환 여부를 반드시 확인한 후 개별인출승인통지를 함으로써 공사의 담보취득에 지장이 없도록 한다.

마. 선순위채권 상환처리 방법은 다음과 같다. 다만, 신탁방식 주택연금 담보주택에 대한 임대차보증금의 경우로서 임대차를 유지한 상태로 보증을 취급하는 경우에는 '제5장제2절 14.가.'에 따라 처리한다.

(1) 선순위채권의 채권자와 채권잔액은 보증승인 이전까지 미리 확인한다.

(2) 보증승인 및 보증약정 후 보증서 발급 전까지 근저당권을 설정하고 최초 주채무실행일까지 선순위채권을 상환하여 담보주택에 대한 모든 권리제한사항을 말소하는 것을 원칙으로 한다.

(3) 보증약정을 할 때 개별인출금으로 반드시 선순위채권을 상환하여 최초 주채무 실행일까지 담보주택에 대한 모든 권리제한사항을 말소한다는 "선순위채권 상환 서약서"를 피보증인 및 연대보증인으로부터 제출받는다.

(4) 개별인출금으로 선순위채권을 상환하는 것은 피보증인이 수행하되 공사 직원은 상환절차 및 과정을 확인하여 반드시 담보주택에 대한 모든 권리제한사항을 말소해야 한다.

(5) 필요한 경우에는 연금대출취급 금융기관과 협의를 통해 제6장제2절에 명시된 특약을 부여하고, 선순위채권 상환처리방법을 준용하여 선순위채권 상환 및 말소를 수행할 수 있다.

(6) 담보주택에 대한 모든 권리제한사항의 말소 여부와 임차인의 전출 여부는 등기사항증명서 및 주민등록전입세대 열람 내역을 제출받아 확인하고 이를 편철·보관한다.

8. 소상공인대출 상환자금 신청 시 업무처리방법 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제15조제1항 및 제2항)

소상공인대출 상환자금 신청 시 업무처리방법은 다음과 같다.

가. 소상공인 자격 확인

(1)「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 여부는 인터넷 중소기업현황정보시스템(sminfo.mss.go.kr) 또는 지방중소벤처기업청에서 발급한 중소기업확인서[소기업(소상공인)]를 제출받아 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 신청일이 해당 확인서의 유효기간 이내인지 확인한다.

(2) 사업자등록증 사본을 제출받고 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr)에서 사업자등록상태조회를 조회하여 개별인출 신청일 현재 폐업 여부를 확인한다.

나. 상환대상대출 확인

(1) 소상공인대출 상환자금 신청 시 인출한도를 통하여 상환할 수 있는 대출이란 소상공인인 본인 또는 배우자가 국가·지방자치단체·공공기관·금융기관 등에서 받은 대출을 말한다.

(2) 상환대상대출의 범위는 미상환된 대출원금, 약정이자, 연체이자, 조기상환수수료, 보증료로 한다.

(3) 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 신청일 기준 1주일 전부터 발급된 금융기관의 부채증명서 등을 통해 대출금액 등을 확인한다. 이 경우 대출명의인이 채무관계자 아닌 배우자인 경우에는 소상공인인 배우자의 “개인정보 수집·이용·조회·제공 동의서”를 징구한다.

다. 대출상환처리방법

소상공인대출 상환자금 신청 시 피보증인으로부터 “소상공인대출 상환 및 폐업 서약서”를 제출받고 대출상환은 다음과 같이 처리한다.

(1) 상환대상 대출이 선순위채권인 경우 위 ‘7.’을 준용한다.

(2) 상환대상 대출이 선순위채권이 아닌 경우 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 실행일 이후 6개월 이내에 부채증명서 등을 통해 대출 상환여부를 확인한다. 단, 개별인출 신청서에 기재한 지출대상 및 지출금액으로 한정한다.

라. 폐업신고 확인

(1) 폐업신고 이행 여부는 국세청홈택스(www.hometax.go.kr) 사업자등록상태조회를 통해 확인한다.

(2) 소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 실행일로부터 5개월 이내 폐업신고사실이 확인되지 않는 경우 피보증인에게 폐업신고이행 협조요청을 통지하고, 6개월이 경과하여도 폐업신고 사실이 확인되지 않는 경우 지급정지관리를 실시한다.

9. 분담금 납부자금 신청 시 업무처리방법 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제15조)

분담금 납부자금 신청 시 피보증인으로부터 “분담금 납부 서약서”를 제출받고 다음과 같이 업무처리한다.

가. 분담금은 피보증인이 개별인출 신청일 이후 납부(개별인출 신청일 이전에 납부기한이 도래하였으나 납부하지 않은 금액 포함) 할 것을 대상으로 하며, 분담금통지서 등 서류 및 사업시행자 유선 확인을 통해 분담금 납부일정 및 금액 등을 확인한다.

나. 개별인출 실행 이후 1개월 이내 분담금 납부확인서를 제출받아 분담금 납부여부를 확인하고, 서류 미제출 또는 분담금 미납부 시 지급정지관리를 실시한다.

10. 지정대리신청인 (위임규정: 제16조제4항)

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

(1) 지정대리신청인을 지정하기 위한 요건은 다음과 같다.

(가) 피보증인의 배우자 또는 직계비속 중 1인을 지정

(나) 피보증인 및 지정대리신청인이 “주택담보노후연금보증약정서”(이하 “보증약정서”) 제31조의 “개별인출 신청에 관한 지정대리신청인 지정 특약”에 서명 또는 기명날인(인감증명서 징구). 다만, 보증약정일 이후 지정대리신청인을 지정하는 경우 “지정대리신

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

청인 지정 특약서”에 서명 또는 기명날인(인감증명서 징구)을 받는다.

(다) 피보증인 및 지정대리신청인의 가족관계증명서, 신분증 사본, 지정대리신청인의 “개인정보 수집·이용 동의서” 등을 징구

(2) 지정대리신청인의 개별인출 신청절차는 다음과 같다.

(가) 지정대리신청인으로부터 “지정대리신청인 개별인출 신청서”를 접수하고 주민등록증, 여권, 운전면허증 등으로 신분을 확인한다.

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

(다) 피보증인이 인출한도를 설정한 경우에는 인출한도 미사용잔액 이내에서 개별인출 신청할 수 있다. 다만, 피보증인이 인출한도를 설정하지 않았거나 인출한도 미사용잔액을 초과하여 개별인출이 필요한 경우에는 지정대리신청인이 조건변경을 통해 인출한도를 설정하거나 인출한도설정금액을 증액한 후 개별인출 신청할 수 있다.

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

(3) 보건복지부가 “사망의심자 허브시스템”을 통해 제공하는 사망의심자 정보(이하 “사망의심자 정보”)를 보유한 피보증인의 지정대리신청인이 개별인출을 신청한 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 사망의심자 정보 조회로 인한 지급정지로 개별인출이 불가능함을 지정대리신청인에게 안내하고, 피보증인의 생존사실을 확인하기 위하여 지정대리신청인에게 피보증인 면담을 요청한다.

(나) 지정대리신청인이 위 ‘(가)’의 면담 요청에 응하면 방문 조사, 전화 조사, 피보증인 내방 등을 통해 피보증인의 생사 여부를 확인하여 피보증인의 생존이 확인되면 ‘제4장제2절5.가.’에 따라 지급정지를 해제한다.

(다) 지정대리신청인이 위 ‘(가)’의 면담 요청에 응하지 않으면 위 ‘(나)’의 방법을 통해 피보증인 생존사실을 입증하기 전까지 개별인출이 불가능함을 안내한다.

(4) 지정대리신청인 지정 특약 시 위 ‘(1)’, ‘(2)’ 및 보증약정서 제31조 또는 “지정대리신청인 지정 특약서”의 내용 등을 설명하여 추후 민원 등을 예방하도록 한다.

제5절 보증료

1. 초기보증료 산출 방법 (위임규정: 제18조제4항, 관련규정: 제18조제1항 및 제2항)

가. 신규보증 시 납부하는 초기보증료는 [별표1]에 따라 산출한다.

나. 담보주택변경 시 납부하는 초기보증료는 [별표3]에 따라 산출한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

2. 연보증료 납부일 (위임규정: 제19조제4항, 관련규정: 제19조제2항)

가. 연보증료 납부일은 다음의 날(영업일이 아닌 경우에는 직전 영업일. 이하 “응당일”)로 한다.

(1) 월지급금이 지급되는 날

(2) 확정기간방식의 경우로서 월지급금이 지급 종료된 이후에는 매월 월지급금이 지급된 날에 해당하는 날

(3) 사전가입방식 중 월지급금 지급이 없는 경우에는 매월 개별인출금이 지급되는 날에 해당하는 날

(4) 지급정지를 한 때에는 매월 월지급금이 지급되는 날에 해당하는 날

나. 위 ‘가.’에도 불구하고 개별인출금이 지급되는 경우에는 그 지급일에 연보증료를 납부한다.

3. 연보증료 계산방법 (위임규정: 제19조제4항, 관련규정: 제19조제1항)

가. 연보증료는 대상금액에 규정 제19조제1항의 연보증료율과 대상기간을 곱한 후 이를 365(윤년은 366)로 나누어 계산하고, 1원 미만은 버린다.

나. 대상금액은 연보증료 납부일 현재 보증잔액(납부일에 실행되는 월지급금, 개별인출금, 대출이자를 포함)으로 한다.

다. 대상기간은 연보증료 납부일부터 그 다음 응당일의 전일까지로 한다.

라. 위 ‘나.’ 및 ‘다.’에도 불구하고 응당일이 아닌 날에 개별인출금이 지급되는 경우에는 당해 지급금액에 대하여 그 지급일부터 연보증료 최종수입일까지 계산한다.

4. 연보증료 납부 관련 유의사항 (위임규정: 제19조제4항)

가. 연보증료는 위 ‘2.’에 따른 납부일마다 납입하고 1년 단위 또는 보증기한까지 계산한 금액을 할인하여 선납할 수 없다.

나. 채권자는 연보증료를 매월 납부일 다음 영업일까지 공사의 계좌로 이체해야 한다.

다. 채권자는 보증료를 피보증인의 요구불예금계좌로 이체하였다가 다시 공사의 계좌로 이체하거나 직접 피보증인의 대출계좌에서 공사의 계좌로 이체할 수 있다.

라. 보증료 및 납부지연금의 납부에 따른 이체수수료는 채권자가 부담한다.

5. 보증료 납부지연금 (위임규정: 제18조제4항, 제19조제4항)

가. 규정 제18조 및 제19조의 보증료 납부일을 경과한 경우 납부할 보증료와 별도로 납부할 보증료에 연 100분의 10을 곱하여 산출한 금액을 채권자의 부담으로 받아 잡수익으로 처리한다. 다만, 전산시스템장애, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에서 정하는 자연재난(이하 “자연재난”) 등 기타 부득이한 사유로 보증료 납부가 불가능하다고 공사가 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

나. 납부지연금은 위 '가.'의 요율을 적용하여 위 '3.가.'의 방법에 따라 계산한다.

다. 납부지연금 계산기간은 보증료 납부일 다음날부터 실제 보증료를 납부(계좌이체 포함)하는 날의 전날까지로 한다. 다만, 보증료 납부일 다음날에 납부한 경우에는 1일로 계산한다.

6. 초기보증료 환급 시 유의사항 (위임규정: 제20조제4항, 관련규정: 제20조제1항)

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

(1) 초기보증료 환급을 위한 재난 등의 적용 범위

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

(나) 화재·붕괴·폭발 등은 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한한다.

(2) 위 '(1)'에 따른 주택멸실로 피보증인이 초기보증료를 환급받으려는 경우에는 지급정지 유보기간 이내에 보증부대출 전액을 상환하고 본인이 서명 또는 기명날인한 "초기보증료 환급신청서(주택멸실)" 및 신분증 사본을 제출해야 한다. 다만, 공사가 먼저 인지하거나 피보증인의 거동이 불편한 경우 공사 직원이 대신 작성할 수 있다.

(3) "초기보증료 환급신청서(주택멸실)"를 접수하면 현장실사를 통해 위 '(1)'에 따른 주택멸실 여부를 확인한다.

(4) 초기보증료 환급액은 [별표4]에 따라 산출한다.

(5) 초기보증료 환급액은 피보증인이 "초기보증료 환급신청서(주택멸실)"에 기재한 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급할 수 있다.

나. 최초 보증부대출 실행일로부터 3년 이내에 보증해지로 초기보증료 환급 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 피보증인이 보증부대출 전액을 상환하였을 경우에는 금융기관의 대출상환통지 내역을 통해 피보증인 명의의 보증료 환급계좌를 확인하고 SMS 등을 통해 보증료 환급금 발생 사실을 안내한 후 환급할 수 있다. 다만, 피보증인 명의의 보증료 환급계좌 확인이 불가한 경우에는 유선 등을 통해 환급계좌를 확인하고 면담일지를 작성한 후 환급할 수 있다.

(2) 초기보증료 환급액은 [별표4]에 따라 산출한다.

(3) 초기보증료 환급액은 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급할 수 있다.

(4) 피보증인이 사망한 경우 보증료 환급 시 유의사항은 '제1장제5절9.'에 따른다.

7. 연보증료 환급 시 유의사항 (위임규정: 제20조제4항, 관련규정: 제20조제2항)

가. 연보증료 환급금이 발생하였을 경우 즉시 환급하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 피보증인의 연락두절 등 기타 사유로 연보증료를 즉시 환급할 수 없을 때에는 미환급보증료로 처리한다.

나. 위 '가'에 따라 미환급보증료로 처리할 때에는 피보증인 또는 상속인에게 유선이나 SMS 등을 통해 보증료 환급금의 발생 사실을 안내한 후 미환급보증료로 처리한다.

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

라. 잡수익으로 처리한 미환급보증료를 환급할 때에는 전기오류수정손실로 처리한다.

8. 보증약정 철회에 의한 보증료 환급 시 유의사항 (위임규정: 제20조제4항, 관련규정: 제20조제3항)

가. 보증약정 철회에 의한 보증료 환급금은 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하거나 현금으로 지급할 수 있다.

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

9. 피보증인이 사망한 경우 보증료 환급 시 유의사항 (위임규정: 제20조제4항, 관련규정: 제20조)

가. 피보증인이 사망한 경우 보증료 환급 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 피보증인의 사망은 '제4장제2절3.가.'의 방법에 따라 확인한다.

(2) 보증료 환급금은 피보증인 명의의 금융회사 계좌로 송금하는 것을 원칙으로 하되, 사망자 계좌로 송금이 불가능한 경우 상속인 중 1인의 계좌로 송금할 수 있다.

(3) 위 '(2)'에 따라 피보증인의 상속인이 보증료를 환급받고자 하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 보증부대출 전액을 상환하고 상속인임을 증명하는 서류(피보증인 기본증명서 또는 상속인의 가족관계증명서, 신분증 사본 등)를 징구하여 상속인 여부를 확인한다.

(나) 위 '(가)'에 따라 상속인임이 확인되면 상속인 전원이 서명 또는 기명날인한 "보증료 환급신청서(상속인용)"를 서면으로 받도록 한다.

(4) 1백만원 이하의 소액보증료에 대해서는 상속인 1인의 청구에 의해 환급할 수 있다. 이 경우 상속인 여부의 확인은 위 '(3)(가)'를 준용하고 가급적 다른 상속인의 동의 여부를 유선 등으로 확인한 후 면담일지를 작성한다.

(5) 피보증인이 철회기한 이내에 사망한 경우 이미 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

나. 상속인의 연락두절 등 기타 사유로 보증료를 즉시 환급할 수 없을 때에는 '제1장제5절7.'을 준용한다.

제2장 보증절차

제1절 보증상담 및 신청

1. 상담방법 및 보증상담표 작성 (위임규정: 제21조제2항, 관련규정: 제21조)

가. 보증상담은 가급적 상담전담 계약인력(전문상담사)이 실시하되, 각 지점의 장은 상담 지연 해소 등 원활하고 신속한 업무추진을 위해 필요하다고 판단하는 경우 상담인력을 추가로 지정하여 활용할 수 있다.

나. 주택소유자, 배우자 또는 자녀와 상담하고 특별한 사정이 없으면 지인 등 제3자와의 상담은 지양한다. 이 경우 함께 상담한 자녀 등 친족의 "개인정보 수집·이용 동의서"를 제출받는다.

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

라. 상담 시에는 "주택연금 상담표"(이하 "상담표")를 작성하고 이후 보증심사철에 편철·보관한다.

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

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

2. 설명의무 이행 (위임규정: 제22조제3항, 관련규정: 제22조)

가. 보증상담 시부터 보증약정 시까지 설명의무를 이행한 후 상담인에게 "주택연금 설명서 및 체크리스트" 사본을 교부하고 원본은 상담표 뒷면에 붙인다.

나. "주택연금 예상 대출잔액 산출표" 2부를 전산으로 출력하여 각 항목을 설명한 후 1부는 상담인에게 교부하고 1부는 상담표 뒷면에 붙인다.

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

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

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

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

아. 비대면 보증신청의 경우에는 신청채널(인터넷, 모바일)을 통해 사전설명영상을 제공하고 “주택연금 설명서 및 체크리스트” 등을 열람하게 한다. 신청인과 배우자가 “주택연금 설명서 및 체크리스트”에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 하고자 하는 경우에는 신청채널을 통해 보증승인 내용이 반영된 “주택연금 설명서 및 체크리스트”의 내용을 확인하게 한 후에 전자서명을 받는다.

자. 위 ‘아.’의 전자서명이 완료된 경우에는 위 ‘가.’에 따른 “주택연금 설명서 및 체크리스트”의 사본 교부 및 원본 상담표 붙임을 생략할 수 있다.

3. 보증신청 시 필요서류 (위임규정: 제23조제4항, 관련규정: 제23조제1항)

가. 보증신청이 있을 때에는 “주택연금 신청서”(이하 “보증신청서”)와 다음의 서류를 제출받는다.

(1) 주민등록등본(배우자 포함)

(2) 주민등록전입세대 열람 내역

(3) 가족관계증명서(담보주택을 공동으로 소유한 배우자의 가족관계증명서 포함)

(4) 담보주택 등기사항증명서

(5) 담보주택 소재지의 토지이용계획확인서

(6) 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(배우자 포함)

(7) 행정정보 공동이용 사전동의서

나. 신청인 또는 배우자가 재외국민인 경우 주민등록초본을 추가로 제출받는다.

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

라. 위 ‘가.(6)’에도 불구하고 배우자가 행방불명 상태인 경우에는 배우자의 동의서 징구를 생략할 수 있다. 이 경우 배우자 행방불명 사실은 배우자에 대한 실종선고 심판청구 접수증명원과 “행방불명된 배우자의 정보제공 동의절차 생략에 따른 서약서”를 징구하여 확인한다.

마. 담보주택이 주거목적 오피스텔의 경우 “주택연금 담보제공 오피스텔의 주거목적 사용에 대한 확약서”를 받고, 보증신청일부터 1년 이내에 발급된 지방세 세목별 과세증명서를 제

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

출받아 주택분 재산세 과세 현황을 확인한다. 다만, 보증신청일 현재 주택분 재산세가 과세되지 않은 경우에는 추가 확약사항에 따라 최초 보증부대출 실행일로부터 1년 이내에 주택분 재산세 과세 증빙서류를 제출받는다.

4. 보증신청 시 서류제출에 따른 유의사항 (위임규정: 제23조제4항, 관련규정: 제23조제1항)

가. 제출서류의 유효기간은 보증신청서의 전산 접수일부터 1개월 이내로 한다.

나. 보증신청서는 신청인이 직접 작성함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 편의제공을 위하여 금융기관 직원이나 공사 직원이 대신 작성할 수 있다.

다. 작성된 보증신청서에 신청인이 서명 또는 기명날인하고 이를 채권자가 될 금융기관을 경유하여 공사에 제출하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 신청인이 원할 경우 금융기관 경유를 생략하고 공사가 전화 또는 팩스로 금융기관에게 보증신청서의 내용을 직접 확인할 수 있다.

라. 주민등록등본 등 보증신청 시 제출서류는 해당 시·군·구청·등기소 등에서 직접 발급한 서류뿐만 아니라 인터넷 열람·발급분도 제출 가능하며, 신청인의 편의를 위하여 공사 직원이 인터넷 또는 행정정보공동이용센터(“행정정보 공동이용 사전동의서” 징구), 공공 마이데이터 서비스(“주택금융상품 이용 동의서” 징구) 등을 통하여 열람·확인하거나 스크래핑(“스크래핑(서류 제출 자동화) 서비스 이용 동의서”를 징구)을 이용하여 발급한 서류로 확인할 수 있다.

마. 신청인과 배우자의 주소지가 다른 경우 주민등록등본을 각각 제출받는다.

바. “개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서” 징구 시 서명으로 동의를 받고 “신용정보 제공 활용에 대한 고객 권리 안내문”을 교부한다. 다만, 신청인이 홈페이지 등을 통해 비대면으로 보증신청한 경우 신청인과 배우자의 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의 여부를 확인하고, 동의가 완료된 경우에는 동의서 징구를 생략할 수 있다.

사. 상품서비스 안내 등을 위해 선택적으로 동의할 수 있는 “개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서” 징구 시 마케팅 목적의 신용정보 이용에 동의하지 않아도 불이익이 없음을 설명한다. 이 경우 고객이 원하는 경우에는 고지사항 중 일부를 생략하거나, 중요한 사항만을 발췌한 요약 동의서를 사용하여 동의를 받을 수 있다.

아. 위 ‘사.’에 따라 요약 동의서를 사용하는 경우에는 해당 고객에게 별도로 전체동의서 사용을 요청할 수 있음을 알리고, 고객이 전체동의서 사용을 요청하는 경우 반드시 전체동의서를 사용하여 동의를 받는다.

자. 보증신청 시 행정정보 공동이용에 대해 안내하고, “행정정보 공동이용 사전동의서”를 제출받는다. 신청인이 행정정보 공동이용에 동의하지 않는 경우에는 그 의사를 표시한 “행정정보 공동이용 사전동의서”를 제출받는다. 다만, 신청인이 홈페이지 등을 통해 비대면으로 보증신청한 경우 신청인과 배우자의 행정정보 공동이용 동의 여부를 확인하고, 동의가 완료된 경우에는 동의서 징구를 생략할 수 있다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

차. 위 '자.'에 따라 행정정보 공동이용에 대해 안내할 때에는 이에 동의하지 않더라도 불이익이 없으나, 동의하지 않으면 다음의 시기에 전입세대확인서를 신청인이 직접 구비하여 제출해야 함을 함께 안내한다.

(1) 담보주택에 대한 근저당권 설정등기가 완료된 후 보증서 발급 전

(2) 담보주택변경에 따라 신규주택에 대한 근저당권 설정등기가 완료된 후 1개월 내

(3) 담보주택에 대한 선순위채권 상환 서약 이행여부 점검 및 주민등록 이전 승인에 대한 점검 등 사후관리를 위해 공사가 요청하는 때

5. 보증신청접수 (위임규정: 제23조제4항, 관련규정: 제23조제2항)

가. 제출서류를 상담내용과 대조하여 이상 유무와 진위 여부를 확인한다.

나. 필요서류가 전부 제출되었다고 인정된 때에 보증신청을 전산으로 접수한다.

6. 보유주택수 조회 (위임규정: 제23조제4항, 관련규정: 제23조제3항)

가. 지점의 담당자가 보증신청서를 접수하여 전산에 입력하고, 신청인과 배우자의 "개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서" 받아 주택연금부에 보유부동산현황을 전산으로 요청한다. 주택연금부는 정부전산망을 통하여 확인한 보유부동산현황을 전산으로 회신한다.

나. 위 '가.'에 따라 전산으로 회신된 보유부동산현황자료를 바탕으로 지점의 담당자가 부부기준 보유주택수를 직접 판정한다.

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

라. 보유주택 전부에 대하여 '제1장제2절2.나.(1)'에 따라 공시가격등을 확인하고 전산에 입력한다. 다만, 처분조건으로 주택연금에 가입하는 경우에는 처분예정주택에 대한 공시가격등의 확인 및 입력을 생략할 수 있다.

마. 보유주택수 조회 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 보증신청서 접수 후 1개월 이내에 다시 접수하는 경우 직전 접수 시 조회한 보유부동산현황조회자료가 있으면 위 '가.'를 생략할 수 있다.

(2) 신청인 또는 배우자가 재외국민이고 주민등록초본상 말소된 국내거소신고번호가 확인되는 경우 주택연금부에 해당 번호로 보유부동산현황 조회를 추가 요청한다.

(3) 신청인 또는 배우자가 외국인이고 말소된 주민등록번호가 확인되는 경우 주택연금부에 해당 번호로 보유부동산현황 조회를 추가 요청한다.

(4) 보유부동산현황자료의 해당 부동산이 주택이 아닌 경우(도로, 전, 답, 상가 등)에도 등기사항증명서를 열람·발급받아 판정 후 그 내용을 전산에 입력한다.

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

7. 주택연금전용계좌의 신청 (위임규정: 제24조제2항, 관련규정: 제24조)

가. 지점의 담당자는 신청인이 주택연금전용계좌 개설을 희망하는 경우 보증신청서를 접수하여 전산에 입력하고 보증서 발급 이후 “주택연금 전용계좌 이용대상 확인서”(이하 “확인서”)를 발급하여 교부한다.

나. 이미 보증을 이용하고 있는 사람이 주택연금전용계좌 개설을 희망하는 경우 확인서를 발급하여 교부한다.

다. 위 ‘가.’ 또는 ‘나.’에 따라 확인서를 교부하는 경우에는 채권자가 될 금융기관 또는 연금대출취급 금융기관에 방문하여 주택연금전용계좌 개설을 신청하고 해당계좌를 월지급금 수령계좌로 등록하도록 안내한다.

제2절 보증심사 및 승인

1. 담보주택조사 사항 (위임규정: 제25조제2항, 관련규정: 제25조제1항)

보증신청서를 접수한 때에는 담보주택의 적격성을 판단하기 위하여 담보주택을 방문하여 다음의 사항을 조사한다.

가. 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

나. 신청인 또는 배우자의 거주 여부

다. 임대차 현황

라. 주택의 관리·보존 상태 등

마. 주거목적 오피스텔의 용도

2. 담보주택조사 방법 (위임규정: 제25조제2항, 관련규정: 제25조제1항)

가. 보증신청서를 접수하면 신청인의 사전 동의를 구한 후 담보주택에 담당자 또는 전문상담사가 직접 방문하여 담보주택조사를 실시한다.

나. 담보주택조사 시 신청인 또는 배우자가 원하는 등 필요한 경우에는 보완상담을 실시한다.

다. 방문조사 후 담보주택 전경(全景)을 포함한 2장 이상의 사진을 촬영하여 담보주택조사서의 뒷면에 붙인다. 다만, 감정평가(담보물건조사를 제외. 이하 같다)를 실시한 경우와 담보주택이 아파트인 경우에는 생략할 수 있다.

라. 보증대상 주택이 노인복지주택인 경우에는 담보주택조사 시 노인복지시설 설치신고필증(설치신고확인증 포함) 사본을 제출받고 해당 특별자치도·시·군·구청에 폐지되지 않았음을 유선 확인한 내역을 사본에 기재하여 채권철에 보관한다.

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

바. 보증대상 주택이 주거목적 오피스텔인 경우에는 전용 입식 부엌, 전용 화장실, 세면시설 등 필수 주거시설의 설치 여부를 확인한다.

3. 담보주택 현장조사의 예외 (위임규정: 제25조제1항)

위 '2.가.'에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다.

가. 다음 요건을 모두 충족하는 경우

(1) 보증신청일로부터 10영업일 이내에 조회·출력한 주민등록전입세대 열람 내역상 신청인 또는 배우자가 전입하고 타인(직계존비속과 그 배우자 제외)의 전입이 없는 경우

(2) 담보주택이 다음 요건을 모두 충족하는 경우

(가) 규정 제26조에 의한 인터넷시세가 있는 50세대 규모 이상의 아파트 또는 주택연금 가입을 목적으로 최근 1개월 이내에 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가를 받은 아파트, 다세대주택, 연립주택 및 노인복지주택

(나) 담보주택의 등기사항증명서와 건축물대장의 용도가 일치하는 아파트, 다세대주택, 연립주택 및 노인복지주택

(3) "담보주택 현황 및 거주자 확인서"를 제출하는 경우

나. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에서 정하는 재난으로 인하여 방문조사가 어렵다고 주택연금부장이 판단하는 경우

4. 담보주택조사서 작성 (위임규정: 제25조제2항)

가. "담보주택조사서" 내용을 전산입력하고 "주택담보노후연금보증 품의서"와 함께 결재 후 채권철에 보관한다.

나. 주택소유자가 방문 또는 현장조사를 거부하거나 거짓으로 진술하는 등 담보주택조사를 수행할 수 없다고 판단되는 경우 해당 보증신청은 거절하고 받은 서류는 반송한다.

5. 가격평가 방법 (위임규정: 제26조제4항, 관련규정: 제26조)

가. 인터넷시세, 공시가격 및 시가표준액 조회는 공사가 직접 수행한다.

(1) 인터넷시세는 공사의 전산시스템에서 조회한다.

(2) 시가표준액은 담보주택의 건축물 시가표준액을 조회한 가액과 부속토지의 개별공시지가를 조회하여 등기사항증명서상 부속토지 면적을 곱한 가액을 합산하여 산출한다.

(3) 시가표준액이 조회되지 않는 경우 지방자치단체가 서면으로 확인한 시가표준액(보증신청일부터 1개월 이내의 것)을 적용할 수 있다.

나. 인터넷시세를 적용하는 경우 아파트 등의 최저층은 하한평균가를 적용하고, 기타 층은 중

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

간 값(한국부동산원 인터넷시세의 상한평균가와 하한평균가의 산술평균) 또는 일반평균가(국민은행)를 적용한다.

다. 주거목적 오피스텔의 경우 한국부동산원 인터넷시세를 적용할 수 없다.

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

6. 가격평가 시 유의사항 (위임규정: 제26조제4항, 관련규정: 제26조)

가. 주택가격은 주택형태에 관계없이 규정 제26조제1항에 의한 가격의 100%로 하고 소액임차보증금을 공제하거나 담보비율(LTV)을 적용하지 않는다. 다만, 담보주택이 그 용도가 주택이 아닌 부분을 포함하는 경우 월지급금 등의 산정을 위해 적용하는 주택가격은 용도가 주택이 아닌 건물부분(그 부속건물 포함)에 해당하는 가액을 공제하여 평가한다.

나. 제1장제2절3.마.에 따라 취급하는 경우 월지급금 등의 산정을 위해 적용하는 주택가격에는 주된 건물 외 별도로 등기된 부분(그 부속건물 포함)에 해당하는 가액을 포함하지 않는다.

다. 규정 제26조제2항 각 호에 의한 가격평가를 할 수 없는 경우에는 해당 보증신청을 거절한다.

라. 가격평가 시 다음과 같은 가격 또는 시세는 적용할 수 없다.

(1) 신청인이 임의로 제시하는 가격

(2) 인근 부동산중개업자 등이 제시하는 시세

(3) 매매(분양)계약서상 매매가격 또는 법원경매에 의한 최종낙찰가격

(4) 국토교통부에서 제공하는 실거래가액

(5) 국민은행 또는 한국부동산원이 아닌 기관 등에서 제공하는 시세

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

마. 감정평가업자의 감정평가는 신청인에게 “주택연금 담보주택 감정평가의뢰 신청 및 비용납부 확약서”를 제출받아 감정평가 의뢰 및 비용부담에 대하여 동의하고 있음을 확인한 후 공사가 신청인을 대신하여 전신 또는 “감정평가의뢰서”로 의뢰한다.

바. 감정평가업자의 감정평가 의뢰와 수수료 등에 관한 사항은 공사와 감정평가업자가 체결한 주택담보노후연금보증 담보주택에 대한 감정평가 관련 업무협약서에 따른다.

사. 담보주택조사 결과 권리침해 및 주택 관리상태 불량 등으로 담보취득이 곤란하여 보증을 거절하고자 하는 경우에는 감정평가를 의뢰하지 않는다.

아. 가격평가에 관한 시세조회표, 공시가격조회표, 시가표준액조회표, 감정평가서 등 담보주택 가격평가 조사표를 보증품의서 뒷면에 붙여 보관한다.

자. 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하는 경우에는 감정평가업자 소정의 감정평가비용을 신청인이 부담한다. 다만, 주택가격이 규정 제71조제1항에서 정하는 주택가격 미만인 1주택

자에 대한 보증심사 시 담보주택이 규정 제26조제2항의 인터넷시세가 존재하지 않아 감정평가액을 적용하는 경우에는 감정평가비용을 공사가 지원할 수 있다.

7. 보증심사 (위임규정: 제27조제2항)

가. 보증심사는 "주택담보노후연금보증 품의서"에 따라 심사항목을 중심으로 확인·검토하되 특히 신청인의 적격성과 담보주택의 가격평가에 대하여 심도 있는 심사를 진행한다.

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

다. 피보증인과 연대보증인의 신용정보조회를 실시하여 신용관리정보 보유여부 등을 확인한다.

라. 신용관리정보 해제를 조건으로 하는 보증은 보증서 발급 즉시 개별인출금 등으로 신용관리정보가 모두 해제될 수 있는지 여부를 해당 신용관리정보 등록기관 등에 확인하여 심사의견에 반영한다.

8. 보증승인 표준처리기간 (위임규정: 제28조제5항, 관련규정: 제28조제1항)

가. 규정 제28조제1항의 "1개월 이내"는 보증신청서 접수일부터 보증승인일까지 소요되는 기간을 기준으로 한다.

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

9. 보증거절 방법 (위임규정: 제28조제5항, 관련규정: 제28조제4항)

가. 보증신청을 접수하였으나 보증취급이 곤란하다고 판단되어 보증을 거절하는 경우에는 "주택연금 반송(거절) 관리표"를 작성하여 거절사유를 검토한다.

나. 보증거절 시 그 내용을 전산 입력하여 관리한다.

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

제3절 보증약정 및 실행

1. 채무관계자의 자격 (위임규정: 제29조제6항, 관련규정: 제29조)

가. 담보주택이 부부 공동소유인 경우에는 가급적 공유지분이 많은 사람을 피보증인으로 하고 나머지 사람을 보증약정서상 연대보증인으로 한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

다. 배우자는 연대보증인 여부에 관계없이 모두 전산 등록하여 관리한다.

2. 성년후견제도의 이용 (위임규정: 제29조제6항, 관련규정: 제29조제4항)

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

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

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

(2) 한정후견: 한정후견인이 보유한 권한이 동의권 또는 대리권인지 확인하여 다음과 같이 취급한다.

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

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

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

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

다. 성년후견제도 이용 시 유의사항

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

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

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

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

3. 채무관계자 변경 (위임규정: 제29조제6항, 관련규정: 제29조제3항)

가. 담보주택의 소유권 전부가 배우자에게 이전되면 배우자의 연령 또는 국적과 관계 없이 배우자를 피보증인으로 변경한다.

나. 피보증인이 사망하면 피보증인 사망일부터 6개월 이내에 배우자를 피보증인으로 변경한다.

다. 보증약정일 이후 공동소유자(연대보증인)가 아닌 배우자가 먼저 사망하거나 피보증인과 이혼한 사실을 확인한 경우에는 즉시 배우자 변동정보를 전산에 입력한다.

라. 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 배우자가 연대보증인으로 입보하였다가 부부 중 한 사람이 사망하거나 이혼한 경우에는 6개월 이내에 주택소유권 지분 전부를 이전받고 채무인수한 사람을 피보증인으로 변경하고 나머지 한 사람의 채무는 면제한다.

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

바. 보증약정일 이후 피보증인이 주택소유권 일부를 배우자가 아닌 새로 혼인한 사람 등에게 이전하여 공동소유가 된 경우에는 연대보증인으로 입보할 수 없을 뿐만 아니라 주택소유권의 상실로 지급정지사유에 해당한다.

4. 보증약정 (위임규정: 제30조제3항, 관련규정: 제30조제1항)

가. 보증약정을 할 때에는 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인이 서명 또는 기명날인한 보증약정서와 인감증명서(기명날인한 경우)를 받는다.

나. 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인의 본인 여부는 주민등록증, 여권, 운전면허증 등 행정기관에서 발급한 신분증으로 확인하고 그 사본을 보관한다.

다. 보증약정서의 서명 또는 기명날인의 진위 여부는 다음과 같이 확인한다.

(1) 서명의 경우 자필 여부를 확인한다.

(2) 기명날인의 경우 날인된 인영이 인감증명서상의 인감과 부합되는지 여부를 확인한다. 이 경우 인감증명서는 발행일로부터 3개월이 경과되지 않은 것이어야 한다.

라. 보증약정을 한 때에는 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인에게 보증약정서 사본을 교부한다.

마. 피보증인은 보증약정 시 '제1장제4절8.'에 따라 지정대리신청인을 지정할 수 있다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

5. 채권서류의 작성

가. 보증약정서, 근저당권설정계약서, 신탁계약서 등 채권서류(이하 “채권서류”)에는 채무관계자가 직접 서명해야 한다. 다만, 채무관계자가 원하는 경우 기명날인으로 갈음할 수 있다.

나. 위 ‘가.’의 단서에 따라 기명날인하는 경우에는 기명날인 한 날부터 3개월 내에 발행된 인감증명서를 제출받는다. 다만, 기존에 제출받은 인감증명서가 기명날인 한 날부터 3개월 내의 것인 경우에는 제출받지 않을 수 있다.

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

6. 근저당권 설정 (위임규정: 제31조제8항, 관련규정: 제31조제1항)

가. 근저당권을 설정하기 위하여 “근저당권설정계약서” 등 필요한 서류에 주택소유자의 서명 또는 기명날인을 받는다.

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

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

7. 근저당권 추가설정 (위임규정: 제31조제8항, 관련규정: 제31조제4항)

근저당권을 추가설정(설정금액 변경 포함)할 때에는 “추가설정 품의서”에 의하여 설정사유 및 설정금액의 적정성 등을 검토하고 다음과 같이 처리한다.

가. 설정금액 대비 보증잔액의 비율이 80%에 이른 때 피보증인 및 연대보증인에게 추가설정 요청한다.

나. 추가설정하는 채권최고액은 보증금액(보증금액이 증액된 경우에는 증액 후 보증금액)의 120%에서 기 설정금액의 합계액을 뺀 금액으로 한다.

다. 추가설정은 기 설정금액 대비 보증잔액의 비율이 85%에 이르기 전까지 마치도록 한다.

8. 부기등기 (위임규정: 제31조제8항, 관련규정: 제31조제6항)

가. 부기등기 시 주택소유자로부터 받은 부기등기에 대한 위임장과 “주택연금 부기등기 대상 주택 확인서”를 관할등기소에 제출한다.

나. 담보주택의 소유권이 이전(지분변동을 포함)되는 경우 부기등기를 말소하지 않으며, 추가로 부기등기하지 않는다. 다만, 규정 제36조 및 제44조에 따른 담보해지의 경우는 제외한다.

다. 기타 부기등기에 관한 사항은 대법원 등기예규 「특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규」 에서 정하는 바에 따른다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

9. 담보취득 관련 안내사항 (위임규정: 제31조제8항)

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

(1) 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위. 다만 저당권방식 주택연금의 경우로서 보증금액의 120%를 설정하고 공사가 "근저당권 설정등에 대한 동의서"를 교부하여 동의한 경우는 제외한다.

(2) 전세권을 설정하는 행위

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

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

10. 보증서 발급 (관련규정: 제32조)

가. 보증서에는 보증번호와 보증조건을 표시한다.

나. 보증서 발급 시 유의사항은 다음과 같다.

(1) 보증서 발급 시에는 담보취득 이후에 조회·출력한 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 피보증인의 거주 여부 및 담보주택에 대한 임대차 현황을 확인한다.

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

(3) 보증서는 전신으로 발급하고, 양식은 "주택담보노후연금보증서"를 이용한다.

(4) 보증서 발급 즉시 금융기관 담당자에게 보증서 발급사실을 구두로 통지하고, 보증부대출을 실행하면 "주택연금 대출 통지서"를 공사에 전신으로 통지하도록 요청한다.

11. 주택연금 가입 통지 (관련규정: 제32조)

가. 규정 제32조에 따라 채권자로부터 보증부대출 실행내역을 통지받는 즉시 피보증인에게 "주택연금 가입증명서"를 등기우편으로 발송한다.

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

제4절 보증약정 철회 및 해지

1. 약정철회 (위임규정: 제34조제3항, 관련규정: 제34조)

가. 철회의사는 피보증인이 "주택담보노후연금보증약정 철회신청서"(이하 "철회신청서") 및 신분증 사본을 공사에 제출함으로써 표시한다. 다만, 피보증인이 희망하는 경우 유선 등

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

으로 철회의사를 확인할 수 있다.

나. 철회신청서 접수 시에는 철회신청서 및 신분증 사본을 보관한다. 다만, 유선 등으로 철회의사를 확인하는 경우에는 면담일지 작성 등으로 대체한다.

2. 주채무 미실행 및 약정철회 해지 (위임규정: 제34조제3항, 관련규정: 제9조, 제34조)

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

나. 규정 제34조에 의해 약정철회한 경우 약정철회로 해지 처리한다.

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

3. 상환금액 계산 시 유의사항 (위임규정: 제35조제4항, 관련규정: 제35조제3항)

가. 상환일 현재 담보주택 가격은 당초 적용했던 가격평가방법에 따라 평가한다. 다만, 당초 적용했던 가격평가방법을 적용할 수 없는 경우에는 규정 제26조제2항제4호의 평가방법을 적용한다.

나. 법 제43조의4제2항 각 호에 의하여 담보주택에서 회수하지 못할 것으로 예상되는 금액을 담보주택 가격에서 빼지 않는다.

다. 상환일 현재 상환할 금액에는 이전에 이미 상환한 금액을 포함하지 않는다.

라. 대출잔액을 전부 상환하고 계약을 종료하고자 하는 경우가 아니면 가급적 일부금액의 중도상환이 발생하지 않도록 한다.

마. 대출잔액을 전액 상환하면 대출계좌가 자동 해지되므로, 대출잔액 전액을 중도상환하는 경우에는, 반드시 계약 유지에 대한 고객의 의사를 재확인하도록 한다. 만약, 고객이 계약 유지를 희망하는 경우에는 대출잔액을 일만 원 이상 유지하여 대출계좌가 해지되지 않도록 유의한다.

4. 담보해지 품의 (위임규정: 제36조제3항)

가. 규정 제35조제3항에 따라 보증부대출을 모두 상환하는 경우 “담보해지 품의서”를 작성한 후 근저당권 설정등기를 말소한다.

나. 부기등기 해지 시 대법원예규에 따라 공사가 발급하는 “부기등기 말소 동의서” 또는 채권자가 발급하는 “대출금 상환 증명서”를 관할법원에 제출하도록 한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

제3장 보증조건변경

제1절 공통사항

1. 조건변경 대상 (위임규정: 제37조제3항, 관련규정: 제37조제1항)

보증서 발급 전에는 보증승인된 내용을 변경할 수 있다. 다만, 다음의 경우에는 보증서 발급 이후에도 조건변경할 수 있다.

가. 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우

(1) 피보증인 사망 후 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일로부터 1개월 이내) 배우자 앞으로 피보증인의 담보주택 지분 전부의 소유권이전등기를 하여 담보주택의 단독소유자가 된 배우자가 채무인수를 완료하는 경우

(2) 피보증인과 공동소유자(연대보증인)인 배우자의 이혼 후 6개월 이내에 배우자 앞으로 피보증인의 담보주택 지분 전부의 소유권이전등기를 하여 담보주택의 단독소유자가 된 배우자가 채무인수를 완료하는 경우

(3) 위 '(1)' 및 '(2)' 외의 경우로서 배우자 앞으로 피보증인의 담보주택 지분 전부 또는 일부의 소유권이전등기를 하여 담보주택의 단독소유자 또는 공동소유자가 된 배우자가 채무인수를 완료하는 경우

나. 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우

(1) 보증기한을 10년 연장하는 경우. 이 경우 기한연장 신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정 시 적용한 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 새로운 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액이 기존 보증금액보다 큰 경우에는 해당 금액으로 보증금액을 증액한다.

(2) 보증잔액이 보증금액의 95%를 초과하여 증액신청일의 보증잔액에 최초보증금액 산정 시 적용한 연금산정이자율 및 연보증료율을 적용하여 보증기한까지 추가로 발생할 보증부대출 예상액을 더한 금액으로 보증금액을 증액하는 경우

다. 피보증인이 단독으로 소유하고 있던 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 담보주택을 공동소유하게 된 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우

라. 연대보증인으로 입보한 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우

(1) 공동소유자(연대보증인)인 배우자가 사망 후 6개월 이내에 피보증인 앞으로 담보주택 지분전부를 소유권이전등기하고 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우

(2) 피보증인과 공동소유자(연대보증인)인 배우자의 이혼 후 6개월 이내에 피보증인 앞으로 담보주택 지분전부를 소유권이전등기하고 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우

(3) 위 '(1)' 및 '(2)' 외의 경우로서 공동소유자(연대보증인)인 배우자로부터 피보증인 앞으로 담보주택 지분전부를 소유권이전등기하고 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

마. 월지급금 지급일자를 변경하는 경우

바. 지급방식을 변경하는 경우(인출한도설정금액변경 포함)

(1) 종신지급방식과 종신혼합방식 간 변경하는 경우

(2) 우대지급방식과 우대혼합방식 간 변경하는 경우

(3) '제6장제3절1.가.'의 우대형 전환 요건을 충족하여 '제6장제3절1.나.' 및 '다.'에 따라 종신지급방식에서 우대지급방식으로 변경하거나 종신혼합방식에서 우대혼합방식으로 변경하는 경우

(4) 인출한도설정금액을 변경하는 경우. 이 경우 이미 사용한 인출한도는 기 사용한 개별인출금, 그에 따른 대출이자와 보증료 합계(이하 "개별인출금등") 중 일부 또는 전부를 상환하는 경우 1회에 한하여 회복할 수 있다.

사. 지급유형을 변경하는 경우

종신지급방식 또는 종신혼합방식으로 보증을 이용 중인 경우로서 최초 보증부대출 실행일로부터 3년 이내에 1회에 한하여 지급유형을 변경하는 경우. 이 경우 변경 가능한 지급유형은 다음과 같다.

(1) 전후후박형에서 정액형으로 변경하는 경우

(2) 정액형과 초기증액형 간 변경하는 경우

(3) 정액형과 정기증가형 간 변경하는 경우

아. 담보주택을 변경하는 경우

(1) 피보증인 및 배우자가 일반주택 간, 노인복지주택 간 또는 주거목적 오피스텔 간 이사하는 경우

(2) 피보증인 및 배우자가 재건축등에 참여한 결과로 건설된 주택에 입주하는 경우

(3) 재난 등에 의해 담보주택이 멸실되어 피보증인 및 배우자가 신축한 주택에 거주하거나 다른 주택으로 이사하는 경우

자. 담보취득방식을 변경하는 경우

(1) 저당권방식 주택연금에서 신탁방식 주택연금으로 변경하는 경우

(2) 신탁방식 주택연금에서 저당권방식 주택연금으로 변경하는 경우

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

2. 조건변경 신청 (위임규정: 제38조제6항, 관련규정: 제38조)

가. 관할 지점에서는 피보증인 등이 서명 또는 기명날인한 후 채권자가 확인한 "주택연금 조건변경 신청서"를 제출받아 접수한다. 다만, 피보증인 등이 원할 경우 금융기관 경유를 생략하고 공사가 전화 또는 팩스로 금융기관에게 신청서의 내용을 직접 확인할 수 있다.

나. 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우, 보증기한을 연장하는 경우 또는

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

보증금액을 증액하는 경우의 조건변경 신청 업무처리 방법은 다음과 같다.

(1) 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우

(가) 피보증인이 사망하면 피보증인 변경에 대하여 배우자에게 전화 또는 서면으로 안내하여 피보증인 사망 후 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일로부터 1개월 이내) 배우자 앞으로 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수를 완료하고 피보증인 변경을 신청하도록 한다.

(나) 위 '(가)'에도 불구하고 배우자가 사전채무인수약정을 체결한 경우에는 피보증인 사망 시 피보증인 변경을 신청한 것으로 본다.

(2) 보증기한을 연장하는 경우

(가) 보증기한 3개월 전에 보증기한 연장에 대하여 피보증인 및 연대보증인, 사전채무인수인에게 전화 또는 서면으로 안내하여 보증기한 1개월전까지 보증기한연장을 신청하도록 한다.

(나) 위 '(가)'에도 불구하고 보증기한연장에 관한 사전약정(자동기한연장 약정)을 체결한 경우에는 위 신청기한까지 피보증인 등이 별도의 의사표시를 하지 않으면 보증기한연장을 신청한 것으로 본다.

(3) 보증금액을 증액하는 경우

(가) 보증잔액이 보증금액의 95%를 초과하면 보증금액증액에 대하여 피보증인 및 연대보증인, 사전채무인수인에게 전화 또는 서면으로 안내하여 95%초과시점으로부터 2개월 이내에 보증금액증액을 신청하도록 한다.

(나) 위 '(가)'에도 불구하고 보증금액증액에 관한 사전약정(자동증액약정)을 체결한 경우에는 위 신청기한까지 별도의 의사표시를 하지 않으면 보증금액증액을 신청한 것으로 본다.

다. 우대형 전환 조건변경 신청 시 업무처리는 '제6장제3절1.'에 따른다.

라. 담보주택변경 신청 시에는 "주택연금 담보주택변경 설명서 및 체크리스트"에 따라 설명하고 그 사본을 교부한다.

마. 담보취득방식 변경 신청 시 업무처리는 '제3장제3절2.'에 따른다.

바. 조건변경 신청 시 유의사항은 다음과 같다.

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

(2) 피보증인이 관할 지점 이외에 신청하는 경우 해당 지점은 제출서류를 수령하여 관할 지점에 이첩한다.

(3) 필요한 경우 혼인관계증명서, 등기사항증명서 등 조건변경사유를 확인할 수 있는 서류를 추가로 제출받는다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

(5) 배우자 이외의 사람에게 주택을 양도하여 피보증인을 변경하는 경우에는 신규절차에 따라 보증한다.

3. 조건변경 심사 (위임규정: 제38조제6항)

가. 조건변경 심사는 "주택연금 조건변경 품의서"에 따라 심사하며 중점적으로 심사할 내용은 다음과 같다.

(1) 피보증인 사망 등으로 배우자가 채무인수하는 경우

(가) 혼인관계증명서를 통한 규정 제2조제4호의 충족 여부 확인

(나) 등기사항증명서를 통한 담보주택 소유권이전등기완료 여부 확인

(다) 근저당권설정계약의 채무자변경 완료 여부

(라) 배우자의 규정 제7조제1항제1호부터 제4호까지의 보증제한 대상 해당 여부 확인 등

(2) 보증기한을 연장하거나 보증금액을 증액하는 경우

(가) 연장된 보증기한의 적정성

(나) 증액된 보증금액의 적정성

(다) 근저당권 설정금액의 적정성 등

(3) 피보증인이 단독으로 소유하고 있던 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 담보주택을 공동소유하게 된 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우

(가) 혼인관계증명서를 통한 규정 제2조제4호의 충족 여부 확인

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

(4) 연대보증인으로 입보한 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우

(가) 등기사항증명서를 통하여 배우자의 담보주택 소유권지분이 피보증인에게 이전등기되었는지 확인

(나) 근저당권설정계약의 근저당권 설정자 변경 완료 여부 등

(5) 월지급금 지급일자를 변경하는 경우

피보증인이 희망하는 월지급금 지급일자 확인

(6) 지급방식을 변경하는 경우(인출한도설정금액 변경 포함)

(가) 지급방식 변경(인출한도설정금액 변경 포함)가능 여부 확인

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

(다) 월지급금 변동내용 확인

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(7) 지급유형을 변경하는 경우

(가) 지급유형 변경가능 여부 확인

(나) 피보증인이 희망하는 지급유형 및 월지급금 변동내용 확인

(8) 담보주택변경의 경우

(가) 담보주택, 월지급금 등 보증조건 변동내용 확인

(나) 상환되어야 하는 보증부대출 예상액 등 확인

(9) 담보취득방식 변경의 경우

(가) 신탁방식 전환의 경우

1) 담보주택 요건 충족 여부 확인

2) 귀속권리자 지정의 적격성 확인

3) 국세 및 지방세 체납 여부 확인

4) 지방세 납세증명서 유효기간 확인 등

(나) 저당권방식 전환의 경우

1) 담보주택 요건 충족 여부 확인

2) 국세 및 지방세 체납 여부 확인

3) 공사가 수탁자 및 담보주택 소유자로서 부담하는 의무 확인

4) 신탁종료에 따라 공사가 우선 정산 받을 비용의 확인 등

나. 조건변경에 따른 보증금액, 월지급금 등은 조건변경 신청일을 기준으로 산정한다. 다만 담보주택변경의 경우에는 최종승인일을 기준으로 산정한다.

4. 조건변경에 따른 보증약정 및 담보취득 (위임규정: 제38조제6항, 관련규정: 제38조제5항)

가. 피보증인 사망 등으로 배우자에게 담보주택 소유권을 이전하여 피보증인을 변경하는 경우에는 다음과 같이 처리한다. 다만, 사전채무인수약정을 체결한 경우에는 아래 '(1)' 및 '(2)'를 생략할 수 있다.

(1) 신규 보증약정서에 의한 보증약정 체결. 이 경우 기존 보증약정을 체결할 당시 적용된 보증약정서 서식을 사용한다.

(2) 면책적 채무인수 방식에 의한 채무인수계약 체결

(3) 저당권설정(변경)계약 체결

(4) 그 밖에 규정 제22조에 따른 설명의무 이행 여부 및 "개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서" 제출 여부 등 필요한 사항 확인

나. 다음의 경우를 제외하고는 특별한 사정이 없으면 위 '가.(1)'의 신규 보증약정서에 의한 보증약정을 체결하지 않는다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(1) 피보증인 변경

(2) 우대형 전환

(3) 담보주택변경

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

(1) 피보증인 변경

(2) 보증금액 증액

(3) 연대보증채무 면제

(4) 재건축등에 따른 근저당권이 설정된 목적물의 표시 변경

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

(1) 연대보증인 채무면제의 경우

(가) 기 체결 보증약정서상 연대보증인 표시를 붉은색으로 삭제 표시

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

(2) 사전채무인수약정을 취소하는 경우

(가) 기 체결 보증약정서상 사전채무인 표시를 붉은색으로 삭제 표시

(나) 기 체결 보증약정서 여백에 면제사유 및 “사전채무인수약정 취소(채무면제일 00년00월00일)”라고 붉은 글씨로 기재

마. 보증약정 체결 이후 연대보증인을 추가 입보시키고자 하는 경우에는 규정 제30조를 준용하되 기체결한 보증약정서를 이용하여 보증약정을 한다.

바. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득에 관한 사항은 ‘제3장제2절8.’ 및 ‘9.’에 따른다.

사. 담보취득방식 변경에 따른 보증 추가약정에 관한 사항은 ‘제3장제3절4.’에 따르고, 담보해지 및 취득에 관한 사항은 ‘제3장제3절5.’에 따른다.

5. 조건변경 통지 (위임규정: 제39조제3항, 관련규정: 제39조)

가. 조건변경 승인통지는 피보증인에게는 전화 또는 서면으로 하고 채권자에게는 전신통지에 의한 “주택연금 조건변경 통지서” 로 한다.

나. 조건변경 승낙통지 시 다음의 경우에는 채권자로 하여금 대출조건변경을 완료하면 “주택연금 조건변경 실행통지서”를 공사에 전신으로 통지하도록 요청한다.

(1) 피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수한 경우

(2) 보증기한을 연장하였거나 보증금액을 증액한 경우

(3) 우대형 주택연금으로 전환한 경우

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(4) 담보주택을 변경한 경우

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

라. 담보취득방식 변경 승인통지 시 업무처리는 '제3장제3절6.'에 따른다.

제2절 담보주택변경

1. 담보주택변경 시 담보주택조사 (위임규정: 제42조제4항, 관련규정: 제42조제1항)

가. 다음의 사항은 최종승인 전까지 조사한다.

(1) 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

(2) 주택의 관리·보존상태 등

나. 다만, 위 '가'에도 불구하고 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 신규주택에 대한 담보취득 후 1개월 이내에 위 '가.(1)'과 '(2)'를 조사할 수 있다.

(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 피보증인에게 "담보주택 현황 및 거주자 확인서"를 제출받은 경우

다. 다음의 사항은 신규주택에 대한 담보취득 후 1개월 이내에 조사한다.

(1) 피보증인 또는 배우자의 거주 여부

(2) 임대차 현황

(3) 주거목적 오피스텔의 용도

(4) 위 '나.(1)' 과 '(2)'에 해당하는 경우 위 '가.(1)'과 '(2)'의 사항

라. 위 '가.' 및 '다.'의 조사사항에 대한 조사방법은 '제2장제2절2.'를 준용한다. 다만, '제2장제2절3.가.' 또는 '나.'의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신규주택에 직접 방문하지 않고 제출서류(위 '나.(2).'에 따라 "담보주택 현황 및 거주자 확인서"를 제출받은 경우에는 해당 서류 제출 생략 가능) 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다. 이 경우, '제2장제2절3.가.(1)'의 "보증신청일"은 "신규주택 담보취득일"로 본다.

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

2. 담보주택변경 시 가격평가 (위임규정: 제42조제3항 및 제4항)

가. 담보주택변경 시 “기존주택 또는 신규주택의 가격”을 평가하기 어려운 경우는 다음의 경우를 말한다.

(1) 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우

(2) 재난 등에 의해 기존주택이 멸실된 경우

(3) 인터넷시세에 따라 기존주택의 가격을 평가하였으나 해당 주택에 대한 인터넷시세 제공이 중단된 경우 등

나. 위 ‘가.’에 해당하는 경우에는 다음과 같이 가격평가 한다.

(1) 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 피보증인이 「도시 및 주거환경정비법」 제89조 등에 따른 분담금을 [별표2]의 “차액”으로 본다.

(나) 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 수령한 청산금을 [별표2]의 “차액”으로 본다.

(다) 기존주택의 가격평가는 실시하지 않으며, 신규주택의 가격은 분양계약서 등의 분양금액으로 하여 전산에 입력 및 관리한다.

(2) 재난 등에 의해 기존주택이 멸실된 경우 기존주택의 가격은 다음과 같이 평가한다.

(가) 멸실된 기존주택이 최초 담보주택인 경우에는 가입 시 주택가격에 보증신청일(가입 시 해당 주택을 감정평가한 경우에는 감정평가일)이 속하는 월부터 담보주택변경 최종승인일이 속하는 월의 직전 월까지의 한국부동산원 지역별·주택유형별 매매가격지수의 상승률을 곱한 금액을 최종승인일 현재 기존주택 가격으로 본다.

(나) 멸실된 기존주택이 최초 담보주택이 아닌 경우에는 직전 담보주택변경 시 주택가격에 직전 담보주택변경 최종승인일(직전 담보주택변경 시 해당 주택을 감정평가한 경우에는 감정평가일)이 속하는 월부터 현 담보주택변경 최종승인일이 속하는 월의 직전 월까지의 한국부동산원 지역별·주택유형별 매매가격지수의 상승률을 곱한 금액을 최종승인일 현재 기존주택 가격으로 본다.

(3) 그 밖의 경우로서 당초 적용했던 가격평가방법을 적용할 수 없는 경우에는 규정 제26조제2항제4호의 평가방법을 적용한다.

3. 담보주택변경 예비승인 (위임규정: 제43조제4항, 관련규정: 제43조제3항)

가. 담보주택변경 신청이 있는 때에는 피보증인이 이사를 준비할 수 있도록 보증조건변경 신청일로부터 1개월 이내에 예비승인을 한다. 다만, 다음의 경우에는 예비승인을 하지 않는다.

(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 경우

나. 예비승인 시 위 '2.'를 준용하여 기존주택과 신규주택의 가격을 평가한다.

다. 예비승인 통지는 다음의 내용을 포함해야 한다.

(1) 담보주택, 월지급금 등 보증조건 변동내용

(2) 상환되어야 하는 보증부대출 예상금액

(3) 보증부대출을 상환하거나 신규주택 매도인에게 지급하기 위하여 공사가 피보증인(기존주택 매도인)을 대신하여 기존주택 매매대금에서 매수인으로부터 직접 수령할 금액(이하 "공사수령액") 예상액

(4) 공사수령액 중 위 '(2)'의 금액을 제외하고 공사가 피보증인(신규주택 매수인)을 대신하여 신규주택 매도인에게 지급하거나 피보증인에게 돌려줄 금액(이하 "공사지급액") 예상액

라. 아래 '5.'에 따라 상환되어야 하는 보증부대출 금액, 공사수령액 또는 공사지급액이 없는 것으로 보는 경우에는 예비승인 통지 시에도 생략한다.

마. 상환되어야 하는 보증부대출 금액 예상액은 [별표2]에 따라 계산한 "고객상환액"(이하 "고객상환액")으로 한다.

바. 공사수령액 예상액은 다음 중 적은 금액으로 한다. 이 경우 백만 원 미만은 올린다.

(1) 예비승인일부터 2개월 후 예상되는 보증부대출 잔액(전산 조회금액)

(2) 예비승인일 기준 기존주택 가격의 90%

사. 공사지급액 예상액은 백만 원 단위로 하고, 백만 원 미만은 버린다.

아. 예비승인 시(단, 예비승인을 생략하는 경우에는 보증조건변경 신청 시)에는 "주택연금 담보주택변경 설명서 및 체크리스트"에 따라 설명하고, 피보증인 및 연대보증인의 서명 또는 기명날인을 받은 후 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다.

자. 예비승인 시에는 피보증인이 서명 또는 기명날인한 "주택연금 담보주택변경용 서약서"를 제출받은 후, "주택연금 담보주택변경 예비승인 통지서"를 피보증인에게 발급한다. 다만, 예비승인을 생략하는 경우에도 보증조건변경 신청일에 "주택연금 담보주택변경용 서약서"를 제출받는다.

4. 담보주택변경 최종승인 시기 (위임규정: 제43조제4항, 관련규정: 제43조제1항 및 제2항)

가. 최종승인은 신규주택 담보취득 예정일의 1개월 전(이하 "최종승인기준일")에 한다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 매매계약일부터 신규주택 담보취득 예정일까지의 기간이 1개월 미만인 경우 등 최종승인기준일 당시 최종승인을 할 수 없었음이 매매계약서 등에 의하여 확인되는 경우에는 해당 사유 확인 후 지체 없이 최종승인한다.

다. 위 '가.' 및 '나.'에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우에는 분양계약서 등을 통해 확인된 다음의 시기가 도래하기 전에 조건변경사항 및 상환

되어야 하는 보증부대출 금액 등을 확인한 후 최종승인한다.

(1) 피보증인에게 신규주택의 소유권이전 및 부기등기가 완료된 후 최초 월지급금 지급일

(2) 청산금을 수령하는 경우 청산금 수령 후 최초 월지급금 지급일

라. 위 '가.' 및 '나'에도 불구하고 재난 등에 의한 주택멸실로 주택을 신축하는 경우에는 피보증인 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 후 최종승인한다.

5. 담보주택변경 최종승인 내용 (위임규정: 제43조제4항, 관련규정: 제43조)

가. 최종승인 통지는 다음의 내용을 포함해야 한다.

(1) 담보주택, 월지급금 등 보증조건 변동내용

(2) 상환되어야 하는 보증부대출 금액

(3) 공사수령액

(4) 공사지급액

나. 담보주택변경에 따른 담보가치의 증가 또는 감소는 [별표2]에 따라 계산한 "차액"을 기준으로 판단한다.

다. 담보주택변경에 따른 월지급금은 최종승인일을 기준으로 다음과 같이 확정되며, 신규주택 담보취득일 이후부터 변동한다.

(1) 담보가치가 증가한 경우 월지급금이 증가한다. 다만, [별표2]에 따라 계산한 "담보가치변동금액"(이하 "담보가치변동금액")이 0원인 경우에는 증가하지 않는다.

(2) 담보가치가 감소한 경우 월지급금은 감소한다. 다만, 담보가치변동금액이 0원인 경우에는 감소하지 않는다.

(3) 담보주택변경 후 지급되는 월지급금은 담보가치변동금액을 바탕으로 [별표3]에 따라 계산한다.

라. 담보주택변경에 따른 초기보증료는 최종승인일을 기준으로 다음과 같이 확정된다.

(1) 담보가치가 증가한 경우 초기보증료를 추가 납부한다. 다만, 담보가치변동금액이 0원인 경우에는 추가 납부하지 않는다.

(2) 담보가치가 감소하거나 동일한 경우에는 초기보증료를 추가 납부하지 않는다.

마. 담보주택변경에 따라 상환되어야 하는 보증부대출 금액은 다음과 같다.

(1) 담보가치가 감소한 경우 상환되어야 하는 보증부대출 금액은 고객상환액으로 한다.

(2) 담보가치가 증가하거나 동일한 경우에는 보증부대출 잔액을 상환하지 않는다. 이 경우 최종승인 통지 시 상환되어야 하는 보증부대출 금액을 생략한다.

바. 담보주택변경에 따른 공사수령액은 다음과 같다.

(1) 공사수령액은 다음 중 적은 금액으로 한다. 이 경우 백만 원 미만은 올린다.

(가) 보증부대출 잔액

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(나) 기존주택가격의 90%

(2) 위 '(1)'에도 불구하고 본인소유 주택 간 이사, 재건축등 또는 주택멸실 등의 사유로 피보증인이 기존주택 처분으로 취득하는 금액이 없는 경우 공사수령액이 없는 것으로 본다. 이 경우 예비승인 및 최종승인 통지 시 공사수령액을 생략한다.

사. 담보주택변경에 따른 공사지급액은 다음과 같다.

(1) 공사수령액에서 위 '마.'에 따라 상환되어야 하는 보증부대출을 뺀 금액을 공사지급액으로 한다.

(2) 공사수령액이 없는 경우 공사지급액도 없는 것으로 본다. 이 경우 예비승인 및 최종승인 통지 시 공사지급액을 생략한다.

6. 담보주택변경 최종승인 방법 (위임규정: 제43조제4항, 관련규정: 제43조)

가. 최종승인 전에 다음의 사항을 확인해야 한다.

(1) 매매계약에 의한 이사인 경우 피보증인으로부터 매매계약서 사본을 제출받아 매매계약서상 다음 문구의 포함 여부를 확인한다. 다만, 본인 소유 주택 간 이사 등 매매계약 외 사유에 의한 이사의 경우에는 생략할 수 있다.

(가) 기존주택 매매계약서에 다음의 문구(동일한 취지의 문구 포함) 포함 여부

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

(나) 신규주택 매매계약서에 다음의 문구(동일한 취지의 문구 포함) 포함 여부

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

(2) 기존주택 담보해지 예정일 및 신규주택 담보취득 예정일(매매계약에 의한 이사인 경우 기존주택 및 신규주택의 매매잔금 지급일)이 동일하며 등기소에 담보해지 및 취득 관련 서류제출이 가능한 날인지 여부. 다만, 매매잔금 지급일 등 이사 예정일이 휴일인 경우에는 직전 영업일까지 보증부대출 상환, 기존담보 해지 및 신규담보 취득이 완료되어야 한다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우에는 분담금 납부영수증, 청산금 수령확인서 등을 제출받아 다음의 사항을 확인해야 한다.

(1) 분담금 납입일 또는 청산금 수령일

(2) 납입한 분담금 또는 수령한 청산금의 최종금액 등

다. 최종승인 시에는 예비승인 시 채권철에 보관한 "주택연금 담보주택변경 설명서 및 체크리스트"에 따라 설명하고, 피보증인 및 연대보증인의 서명 또는 기명날인을 추가로 받아 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다.

라. 최종승인 통지는 다음과 같이 한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(1) 피보증인에게는 전화 또는 서면으로 통지하고, 채권자에게는 전신통지에 의한 “주택연금 조건변경 통지서” 또는 일반문서로 통지한다.

(2) 피보증인에게는 최종승인일에 최종승인 내용을 통지하고, 채권자에게는 신규주택 담보취득일에 최종승인 내용을 통지한다. 이 경우 신규주택 담보취득일에 조건변경이 실행됨을 별도로 안내해야 한다.

(3) 피보증인이 신규주택 담보취득일까지 상환해야 하는 금액이 있는 경우에는 채권자로부터 그 상환내역을 제출받아 상환이 완료되었음을 확인한 후 채권자에게 최종승인을 통지해야 한다.

7. 담보주택변경에 따른 보증부대출 상환 등 (위임규정: 제43조제4항, 관련규정: 제43조)

가. 기존주택 매매잔금 지급일에 공사가 피보증인(기존주택 매도인)을 대신하여 기존주택 매수인으로부터 매매잔금 중 공사수령액만큼을 직접 수령한다.

나. 공사수령액은 지점의 관리계좌로 입금받는다. 다만, 공사수령액을 현금 또는 수표로 지급받은 경우에는 공사 직원이 직접 가까운 은행을 통하여 지점 관리계좌로 입금해야 한다.

다. 공사가 수령한 금액으로 채권자에게 위 ‘5.마.’에 따라 상환되어야 하는 보증부대출 금액을 상환하되, 대출계좌가 해지되는 것을 방지하기 위하여 대출잔액 중 일만 원 이하는 상환하지 않을 수 있다.

라. 공사수령액이 없는 경우에는 최종승인일 이후부터 신규주택 담보취득일까지 피보증인이 직접 채권자에게 위 ‘5.마.’에 따라 상환되어야 하는 보증부대출 금액을 상환해야 한다.

마. 보증부대출을 상환하고 남은 공사수령액(공사지급액)은 공사가 피보증인을 대신하여 신규주택 매도인(신규주택 소유자가 피보증인인 경우에는 피보증인)에게 지급하고, 신규주택 매도인에게 지급하고도 남은 공사수령액은 피보증인에게 돌려준다.

바. 공사수령액의 수령과 공사지급액의 지급은 같은 날 이루어져야 한다.

사. 위 ‘나.’ 및 ‘다.’에 따른 보증부대출 상환은 ‘제3장제1절1.바.(4)’의 개별인출금등의 상환으로 보지 않는다.

8. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 시기 (위임규정: 제44조제4항, 관련규정: 제44조제1항 및 제2항)

가. 담보해지 및 취득 시기는 다음 기간을 모두 만족해야 한다. 다만, 동 기간 이내에 기존주택의 근저당권 설정등기 및 부기등기 말소와 신규주택의 근저당권 설정등기 및 부기등기가 접수된 경우에는 이를 만족한 것으로 본다.

(1) 예비승인일부터 3개월 이내

(2) 최종승인일부터 1개월 이내

나. 위 ‘가.’에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우에는

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

다음과 같이 처리한다.

(1) 신규주택의 소유권이 피보증인에게 이전되면 지체 없이 신규주택에 대한 근저당권 설정 등기 및 부기등기 여부를 확인한다.

(2) 신규주택에 대한 담보취득 여부가 확인되면 '제2장제3절7.'에 따라 보증부대출 잔액과 근저당권 채권최고액을 비교하여 필요한 경우 근저당권을 추가설정한다.

다. 위 '가.'에도 불구하고 재난 등에 의한 주택 멸실로 주택을 신축하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 피보증인 앞으로 신규주택의 소유권보존등기가 완료된 때 신규주택에 대한 담보를 취득한다.

(2) 신규주택에 대한 담보취득 여부가 확인되면 '제2장제3절7.'에 따라 보증부대출 잔액과 근저당권 채권최고액을 비교하여 필요한 경우 근저당권을 추가설정한다.

9. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 시 유의사항 (위임규정: 제44조제4항)

가. 담보해지 및 취득에 필요한 서명 등은 공사 직원이 직접 기존주택 담보해지 및 신규주택 담보취득이 이루어지는 장소에 출장하여 확인한다.

나. 기존담보 해지 및 신규담보 취득 시 신규주택이 규정 제5조제1항제4호 요건을 충족하는지 여부를 확인하여 신규담보 취득에 지장이 없도록 한다.

다. 신규주택에 대한 근저당권 설정등기 및 부기등기 업무는 공사와 업무계약을 체결한 법무사 또는 변호사를 통하여 이루어지는 것을 원칙으로 한다.

제3절 담보취득방식 변경

1. 담보취득방식 변경 대상 요건 (위임규정: 제44조의2제2항)

가. 담보취득방식 변경 신청에 따라 담보주택 요건을 확인할 때에는 '제1장제2절2.'및 '3.'을 준용한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주거목적 오피스텔 해당 여부 확인을 생략할 수 있다.

(1) '제4장제1절'에 따라 실시한 담보주택 현황관리 결과 담보주택의 용도에 이상이 없는 경우

(2) 최초 보증부대출 실행일로부터 2년이 경과하지 않은 경우로서 '제2장제2절'에 따라 실시한 담보주택조사 결과 주거목적 사용 판단기준을 만족한 경우. 다만, 보증신청일 기준 주택분 재산세가 과세되지 않은 경우에는 '제2장제1절3.마.'에 따라 보완된 경우에 한한다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 신탁방식 전환에 따라 담보주택 요건을 확인할 때에는 '제5장제2절1.', '2.가.(1)','다.' 및 '라.'를 우선 준용한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

다. 피보증인 및 연대보증인에게 조건변경 신청일 현재 체납된 조세가 있는 경우에는 담보취득방식 변경을 할 수 없다.

라. 위 '다.'의 요건은 신용정보조회서를 통하여 확인한다.

마. 지급정지 기간 중에는 담보취득방식을 변경할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 다른 지급정지사유가 없는 경우에는 예외로 한다.

(1) 피보증인이 사망하여 지급정지 된 경우로서 배우자가 채무인수와 동시에 담보취득방식을 변경하는 경우

(2) 피보증인의 요청으로 지급정지 된 경우

2. 담보취득방식 변경 신청 (위임규정: 제38조제6항)

가. 신탁방식 전환 신청이 있는 때에는 다음과 같이 처리한다.

(1) "신탁방식 전환 설명서 및 체크리스트"에 따라 설명하고 피보증인 및 배우자의 서명 또는 기명날인을 받은 후 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다.

(2) "주택연금 조건변경 신청서"와 신탁방식 전환에 필요한 다음의 서류를 제출받아 전산으로 접수한다.

(가) 피보증인 및 연대보증인의 담보주택에 대한 지방세 납세증명서(용도: 신탁등기용)

(나) 주민등록전입세대 열람 내역

(다) 혼인관계증명서

(라) 배우자의 가족관계증명서. 다만, 이미 제출한 경우는 제외한다.

(마) 담보주택 등기사항증명서

(바) 담보주택 소재지의 토지이용계획확인서

(사) 행정정보 공동이용 사전동의서. 다만, 이미 동의한 경우는 제외한다.

(3) 신탁방식 전환 신청 시 서류제출에 관한 유의사항은 '제2장제1절4.가.', '나.', '라.', '제5장제2절4.다.' 및 '라.'를 준용한다.

(4) 담보주택을 변경하면서 신탁방식 전환을 하는 경우 위 '(2)'의 서류는 신규주택에 대하여만 제출받는다. 이 경우 유의사항은 다음과 같다.

(가) 피보증인 및 연대보증인의 신규주택에 대한 지방세 납세증명서는 해당 서류에 명시된 유효기간 내에 신규주택에 대한 신탁 등기 예정일이 포함되도록 제출받는다.

(나) 신규주택에 대한 주민등록전입세대 열람 내역은 신규주택에 대한 신탁 등기가 완료된 이후에 행정정보공동이용센터를 통하여 조회·출력한다.

나. 저당권방식 전환 신청이 있는 때에는 다음과 같이 처리한다.

(1) "저당권방식 전환 설명서 및 체크리스트"에 따라 설명하고 피보증인 및 배우자의 서명 또는 기명날인을 받은 후 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(2) “주택연금 조건변경 신청서”와 저당권방식 전환에 필요한 다음의 서류를 제출받아 전산으로 접수한다.

(가) 주민등록전입세대 열람 내역

(나) 담보주택 등기사항증명서

(다) 담보주택 소재지의 토지이용계획확인서

(라) 행정정보 공동이용 사전동의서. 다만, 이미 동의한 경우는 제외한다.

(3) 저당권방식 전환 신청 시 서류제출에 관한 유의사항은 ‘제2장제1절4.가.’, ‘나.’, ‘라.’, ‘자.’ 및 ‘차.’를 준용한다.

(4) 담보주택을 변경하면서 저당권방식 전환을 하는 경우 위 ‘(2)’의 서류는 신규주택에 대하여만 제출받는다. 이 경우 주민등록전입세대 열람 내역은 신규주택에 대한 근저당권 설정등기가 완료된 이후에 조회·출력한 것으로 한다.

3. 담보취득방식 변경 시 담보주택조사 (위임규정: 제25조제1항, 제44조의3제2항)

가. 신탁방식 전환 신청을 접수한 때에는 다음과 같이 담보주택조사를 실시한다.

(1) 담보주택의 적격성을 판단하기 위하여 담보주택을 방문하여 다음의 사항을 조사한다.

(가) 주택실물과 등기사항증명서의 일치 여부

(나) 주택의 관리·보존상태

(다) 임대차 현황 등

(라) 주거목적 오피스텔 용도. 다만, 위 ‘1.가.(1)’ 또는 ‘(2)’에 해당하는 경우에는 조사 생략 가능

(2) 위 ‘(1)’에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 담보주택을 직접 방문하지 않고 제출서류 등을 통하여 담보주택조사를 실시할 수 있다. 이 경우, 신탁방식 전환 신청일 이후 조회·출력한 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 임대차 현황을 확인한다.

(가) ‘제2장제2절3.가.’의 요건을 충족하는 경우

(나) 주택연금부장이 정하는 바에 따라 담보주택 현황조사를 실시하고 “담보주택 현황에 관한 확약서”를 제출받는 경우

(3) 위 ‘(1)’및‘(2)’에도 불구하고 담보주택을 변경하면서 신탁방식 전환을 하는 경우에는 ‘제3장제2절1.’ 및 ‘제5장제2절5.’에 따라 신규주택에 대하여 담보주택조사를 실시한다.

나. 저당권방식 전환 신청을 접수한 때에는 다음과 같이 담보주택조사를 실시한다.

(1) 담보주택의 적격성을 판단하기 위하여 담보주택을 방문하여 위 ‘가.(1)(가)’부터 ‘(라)’까지의 사항을 ‘제2장제2절2.’에 따라 조사한다.

(2) 위 ‘(1)’에도 불구하고 ‘제2장제2절3.가.’ 또는 ‘나.’의 어느 하나에 해당하는 경우에는 담보주택을 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다. 이 경우, ‘제2장제2절3.가.(1)’의 “보증신청일”은 “저당권방식 전환 신청일”로 본다.

(3) 위 '(1)' 또는 '(2)'에 따라 담보주택조사를 실시한 결과 피보증인 또는 배우자 외 제3자가 담보주택의 주소지에 전입되어 있는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 제3자가 무상거주(점유)인 또는 임대차보증금 없는 임차인 등인 경우, '제1장제2절3.가.' 및 '제4장제1절5.'를 준용하여 처리한다. 다만, 이미 해당 기준에 따라 처리한 무상거주인 등인 경우에는 제외한다.

(나) 공사가 동의한 임대차보증금이 있는 임대가 확인된 경우, '제5장제2절16.다.'부터 '마.'까지를 준용하여 처리한다.

(다) 공사가 동의하지 않은 임대차보증금이 있는 임대가 확인된 경우, '제5장제2절2.가.(2)(단, (라)목 제외)'를 준용하여 처리한다. 이 경우 '제5장제2절2.가.(2)'의 "신탁 등기"는 "저당권 설정 등기"로 본다.

(라) 위 '(나)' 또는 '(다)'에도 불구하고 고객이 임대차보증금을 반환한 후 보증금이 없는 순수월세 형태로 담보주택을 임대하고자 하는 경우, '제1장제2절3.가.(2)' 및 '제4장제1절5.'를 준용하여 처리한다.

(4) 위 '(3)'에도 불구하고 임대 동의 신청을 하지 않거나 신청의사를 확인할 수 없는 경우 또는 임대차보증금의 반환 등 절차를 이행하지 않는 경우에는 '제5장제2절17.다.(3)' 또는 '(4)'에 따라 지급정지 관리를 실시한다.

(5) 위 '(1)' 또는 '(2)'에도 불구하고 담보주택을 변경하면서 저당권방식으로 전환하는 경우에는 '제3장제2절1.'에 따라 신규주택에 대하여 담보주택조사를 실시한다.

4. 담보취득방식 변경에 따른 추가약정 (위임규정: 제44조의4제3항)

가. 담보취득방식 변경을 승인한 때에는 피보증인, 연대보증인 및 사전채무인수인이 서명 또는 기명날인한 "주택담보노후연금보증 추가약정서"와 인감증명서(기명날인한 경우)를 받는다.

나. 신탁방식 전환의 경우 추가약정서를 통하여 배우자로부터 사전채무인수약정을 받는다.

다. 위 '가.'에 따른 추가약정의 방법은 '제2장제3절4.' 및 '5.'를 준용한다.

라. 담보취득방식 변경 시 채무관계자에게 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 '제2장제3절2.' 및 '제5장제2절6.가.'에 따라 성년후견제도를 이용하여 추가약정 체결 등의 업무를 수행한다.

5. 담보취득방식 변경에 따른 담보해지 및 취득 (위임규정: 제44조의5제4항)

가. 신탁방식 전환을 승인한 때에는 다음과 같이 근저당권 설정등기 및 부기등기 말소와 신탁등기를 한다.

(1) '제5장제1절2.'에 따라 신탁계약을 체결한다.

(2) 기존 근저당권설정 채권최고액에 관계 없이 신탁계약에 따른 우선수익권 한도액은 규정

제59조제3항에 따라 보증금액의 120%로 한다.

(3) 규정 제44조의5제1항에 따른 등기 업무는 공사와 업무계약을 체결한 법무사 또는 변호사 등을 통하여 이루어지는 것을 원칙으로 한다.

(4) 담보주택에 대한 신탁 등기는 가급적 피보증인이 조건변경 신청 시 제출한 지방세 납세증명서의 유효기간 내에 접수되도록 하여 추가 서류 제출에 따른 민원을 예방한다.

(5) 담보주택을 변경하면서 신탁방식 전환을 하는 경우 기존주택에 대한 담보해지와 신규주택에 대한 담보취득 시기는 '제3장제2절8.' 및 '제5장제2절13.'에 따른다.

나. 저당권방식 전환을 승인한 때에는 다음과 같이 신탁 등기 말소와 근저당권 설정등기 및 부기등기를 한다.

(1) 저당권방식 전환을 승인한 때에는 「주택연금 신탁업무지침」에 따라 신탁계약을 해지한다.

(2) 기존 신탁계약상 우선수익권 한도액에 관계 없이 근저당설정 채권최고액은 규정 제31조제3항에 따라 보증신청 시 최초보증기한의 예상주택가격으로 한다. 다만, 다음의 경우에는 근저당권설정 채권최고액을 보증금액의 120%로 한다.

(가) 피보증인이 요청하는 경우

(나) 조건변경 신청일 현재 보증잔액이 보증신청 시 최초보증기한의 예상주택가격의 80% 이상인 경우

(3) 규정 제44조의5제2항에 따른 등기 업무는 공사와 업무계약을 체결한 법무사 또는 변호사 등을 통하여 이루어지는 것을 원칙으로 한다.

(4) 담보주택을 변경하면서 저당권방식 전환을 하는 경우 기존주택에 대한 담보해지와 신규주택에 대한 담보취득 시기는 '제3장제2절8.'에 따른다.

6. 담보취득방식 변경 통지 (위임규정: 제39조제3항)

가. 다음의 사항을 확인한 결과 이상이 없다고 인정될 때 담보취득방식 변경 승인통지를 한다.

(1) 신규담보 취득. 이 경우 담보취득 이후에 조회·출력한 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 담보주택에 대한 임대차 현황을 확인한다.

(2) 추가약정

(3) 피보증인 및 연대보증인의 조세 체납 여부

나. 보증신청일이 2021년 6월 8일 이전인 경우에는 담보취득방식 변경 승인통지 시 채권자로 하여금 대출조건변경을 하고 "주택연금 조건변경 실행통지서"를 공사에 전신으로 통지하도록 요청한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

제4장 보증사후관리

제1절 사후관리

1. 거주확인 및 담보주택 현황관리 대상 및 방법 (위임규정: 제45조제4항, 관련규정: 제45조제1항)

거주확인 및 담보주택 현황관리 등은 최초 보증부대출 실행일이 속하는 월의 말일을 기준으로 다음과 같이 실시한다.

가. 공문서 확인을 통한 거주확인 및 담보주택 현황관리는 다음과 같이 실시한다.

(1) 주 1회 이상 사망의심자 정보를 점검하여 피보증인의 생사를 확인한다.

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

(3) 분기 1회 출입국관리사무소로부터 외국인 및 외국국적동포인 피보증인(배우자 포함)의 국내거소신고 말소, 전출 등 거주사실을 확인한다.

(4) 분기 1회 등기사항증명서를 열람하거나 대법원 등기정보자료를 제공받아 토지 미등기주택 보증취급 건의 대지권 등기 여부를 확인하고, 대지권 등기사실을 인지한 경우 추가 저당권을 설정한 후 전산에 입력하여 관리한다.

(5) 연 1회 등기사항증명서를 열람하거나 대법원 등기정보자료를 제공받아 다음의 사실을 확인한다.

(가) 담보주택의 소유권 및 권리변동 여부

(나) 처분조건으로 보증 취급한 건의 처분조건 이행 여부

나. 전화 확인을 통한 거주확인 및 담보주택 현황관리는 다음과 같이 실시한다.

전화 확인이 필요하다고 판단하는 피보증인을 대상으로 피보증인 또는 가족관계증명서상 가족에게 전화하여 거주지 및 거소 등을 확인할 수 있다.

다. 방문 확인을 통한 거주확인 및 담보주택 현황관리는 다음과 같이 실시한다.

(1) 방문 확인을 통한 관리 대상 및 관리 주기는 다음과 같다.

(가) 단독주택·복합용도주택: 2년

(나) 매년 1월 1일 기준으로 보증잔액이 주택가격(규정 제14조제3항에 따른 담보주택 가격에 보증신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액)을 초과하는 주택: 1년

(다) 기타 방문 확인이 필요하다고 지점의 장이 판단하는 주택: 1년

(2) 담보주택을 위 '(1)'의 주기마다 1회 이상 방문하여 피보증인 또는 배우자의 거주 여부, 재건축등 참여에 따른 주택멸실 이후 사업진행의 원활한 진행 여부, 주택의 관리상태 및 용도를 확인한다.

(3) 관리 대상 주택이 위 '(1)(가)'에 해당하는 경우 지점의 장의 판단에 따라 다음의 사항을

모두 확인함으로써 방문 확인을 대체할 수 있다. 다만, 방문 확인의 목적이 재건축등 참여에 따른 주택멸실 이후 사업의 원활한 진행 여부를 확인하는 것인 경우에는 그렇지 않다.

(가) 피보증인 또는 배우자에게 직접 전화하여 피보증인 또는 배우자의 담보주택 거주 여부를 확인한다.

(나) 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 담보주택에 피보증인 또는 배우자의 전입 여부 및 타인의 전입 여부를 확인한다. 다만, 피보증인 또는 배우자의 담보주택 전입 여부가 확인되지 않는 경우에는 주민등록등본을 추가로 확인한다.

(다) 건축물대장을 열람하고 최근 6개월 내에 촬영된 로드뷰 사진을 확인하여 주택의 관리상태 및 용도를 확인한다.

(4) 위 '(2)' 또는 '(3)'에도 불구하고 주택연금부장은 거주확인 및 담보주택 현황관리를 위한 현장조사 등 방문확인 사후관리의 목적 달성을 위하여 필요하다고 인정되는 업무를 제3자에게 의뢰할 수 있다.

(5) 위 '(2)'부터 '(4)'까지의 어느 하나에 따른 확인 결과 멸실 또는 훼손으로 더 이상 거주가 불가능하거나 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 것으로 판단되는 경우 사진 등 현장확인 자료를 확보하고 지급정지 여부를 검토한다.

라. 다음의 경우에는 공문서, 전화 및 방문을 통한 확인 중 1가지 이상의 필요한 방법을 통해 거주확인 및 담보주택 현황관리를 실시한다.

(1) 고객만족관리, 보증잔액 통지 등을 위하여 발송한 우편물이 반송된 경우

(2) 행정안전부 주민등록전산정보에 변동사항이 발생한 경우

(3) 담보주택을 변경하고 근저당권을 설정한 후 1개월 이내

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

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

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

바. 피보증인이 '제4장제2절3.'에서 공사가 요청한 재건축등 참여를 입증하는 서류를 공사에 제출하여 재건축등 참여사실을 알게 된 경우 "주택연금 담보주택변경 설명서 및 체크리스트"로 설명하고 피보증인 및 연대보증인의 서명 또는 기명날인을 받아 사본을 교부하고 원본은 채권철에 보관하며, "주택연금 담보주택변경용 서약서"를 제출받는다.

사. 피보증인이 재건축등에 참여함에 따라 조합원이 된 경우, 관할 시·군·구청 또는 해당 조합 등을 통해 조합원 여부를 확인하고 재건축등 관련사항을 전산에 입력하여 관리하며, 조합원 지위의 유지 등 재건축등에 지속적인 참여 여부를 재건축등 참여사실을 알게된 날부터 매 3개월마다 확인한다.

2. 거주확인 및 담보주택 현황관리 등 유의사항 (위임규정: 제45조제4항)

가. 거주확인 및 담보주택 현황관리 등은 위 '1.'의 관리 주기에 따라 실시하되, 관리 주기가 1년 이상인 경우에는 매년(관리 주기가 2년 이상인 경우에는 매 2년) 최초 보증부대출 실행일이 속한 월의 말일을 기준으로 그 이전 3개월 이내에 거주확인 및 담보주택 현황관리를 실시한다. 다만, 주택연금부장은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 위 '1.'의 관리 주기의 종료일로부터 3개월 이내에서 관리 주기를 조정할 수 있다.

(1) 공문서 수신 지연 등 불가피한 사유로 관리 주기의 조정이 필요하다고 판단하는 경우

(2) 지점의 업무량 등을 고려하여 관리 주기의 조정이 필요하다고 판단하는 경우

(3) 그 밖에 위 '1.'의 관리 주기 이내에 거주확인 및 담보주택 현황관리 등이 어려울 것으로 판단하는 경우

나. 위 '가.'에도 불구하고 다음의 경우에는 일정 기간 생략할 수 있다.

(1) 전차 확인 및 관리 내용에 변경이 없을 것으로 지점의 장이 판단하는 경우

(2) 고객성향 등을 감안할 때 거주확인 및 담보주택 현황관리 등으로 오히려 고객불만이 증가할 것으로 지점의 장이 판단하는 경우

(3) 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에서 정하는 재난에 의해 거주확인 및 담보주택 현황관리 등 업무 수행이 어려운 것으로 주택연금부장이 판단하는 경우

다. 방문확인 시 해당 회차의 공문서 및 전화확인을 완료한 것으로 처리한다.

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

마. 위 '1.라.(4)'에 따른 확인 결과 재난 등 발생 인근지역에 대한 종합적인 대응이 필요하다고 판단되는 경우, 해당지역에 대한 사후관리 결과를 주택연금부에 통지하고 특별 사후관리 실시를 요청할 수 있다.

바. 보증관할 지점이 아닌 부점에 소속된 별정직원이 거주확인 및 담보주택 현황관리를 실시하고자 할 때에는 소속부점에서 사전에 보증관할 지점과 관리대상 및 실시범위 등을 상의하여 정한다.

3. 기타 사후관리 사항 (위임규정: 제45조제4항)

가. 보증서를 발급한 후에는 다음과 같이 보증잔액을 통지한다.

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

(2) 통지대상은 통지 전월말 기준 보증잔액이 있는 피보증인으로 하고, 통지는 "주택연금 이용현황 안내말씀"을 우편, 전자우편, 문자메시지 등의 방법으로 한다.

(3) 피보증인별로 통지일자 등을 전산에 입력하여 기록을 관리한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(4) 주택연금부에서 일괄적으로 통지한 경우 관할 지점은 보증잔액통지를 생략할 수 있다.

나. 보증서상 특약사항 및 별도의 서약서를 받은 경우에는 그 이행 여부를 확인한다.

다. 처분조건으로 보증 취급한 건은 처분기한으로부터 6개월 이전의 날이 속하는 월에 “주택처분조건 이행 협조요청”을 우편으로 통지한다.

라. “주택연금 담보제공 오피스텔의 주거목적 사용에 대한 확약서”에 따라 추가 확약한 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 주거목적 오피스텔 추가 확약사항 이행기한까지 도래하는 직전 재산세 과세기준일 전에 추가 확약사항에 대해 서면으로 안내한다.

(2) 주택연금부에서 일괄적으로 추가 확약사항에 대해 안내한 경우 관할 지점은 안내를 생략할 수 있다.

마. 실제 대출금리 및 미사용한도증가율은 주택연금부에서 전산 입력하여 관리한다.

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

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

4. 주민등록 이전관리 (위임규정: 제46조제2항)

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

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

(2) 자녀등의 봉양을 받기 위하여 다른 주택 등에 장기체류

(3) 「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우

(4) 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등

(5) 기타 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 공사가 인정한 경우 등

나. 주민등록 이전 승인절차는 다음과 같다.

(1) 주민등록 이전의 승인을 희망하는 고객에게 “주택연금 주민등록 이전 승인에 대한 안내말씀”을 교부하고 유의사항을 충분히 설명해야 하며, 필요시 “주민등록 이전 승인 신청 및 확인서”를 미리 교부할 수 있다.

(2) 주민등록 이전의 승인 신청인은 관할 지점에 다음의 서류를 제출해야 한다.

(가) 실거주 예외 인정사유 입증서류(아래 1)의 서류, 3)의 재원증명서, 4)의 서류는 승인 신청서의 전산 접수일로부터 1개월 이내의 것)

1) 피보증인 또는 배우자의 입원 확인서, 입소 확인증, 장기요양인정서, 병원 진단서

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

2) 피보증인 또는 배우자의 노인복지주택 임대차계약서, 분양(매매)계약서

3) 피보증인 또는 배우자의 양로시설 또는 노인공동생활가정 입소여부 통지(통보)서, 재원증명서, 입소(입주) 계약서

4) 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서

5) 그 밖에 실거주 예외 인정사유를 입증할 수 있는 서류

(나) “주민등록 이전 승인 신청 및 확인서”

(다) 대상자가 서명 또는 기명날인한 “개인(민감)정보 수집·이용 동의서”(실거주 예외 인정사유 입증서류에 질병명 등 민감정보가 포함된 경우)

(라) 피보증인과 배우자의 신분증 사본

(3) 고객이 위 ‘가.(3)’의 사유로 주민등록 이전을 신청한 경우 지점의 담당자는 노인주거복지시설 해당 여부 확인을 위해 노인복지시설 설치신고필증(설치신고확인증 포함) 사본을 제출받고, 해당 특별자치도·시·군·구청에 유선으로 확인한다.

(4) 실거주 예외 인정사유 입증서류 및 신청내용, 사후관리 기록 등을 통해 피보증인 및 배우자 모두 담보주택에 장기간 미거주해야 할 사유가 있는지 여부를 “주민등록 이전 승인 품의서”를 통해 종합적으로 판단하여 주민등록 이전의 필요성이 인정되는 경우 이를 승인한다.

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

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

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

다. 주민등록 이전 승인기간 만료 4개월 전부터 2개월 이내(이하 “점검기간”)에 위 ‘나.(2).(가).’에서 정하는 실거주 예외 인정사유 입증서류와 담보주택의 주민등록전입세대 열람내역을 확인하여 피보증인 또는 배우자의 실거주 예외 인정사유 해당 여부 및 타인의 담보주택 주소지 전입 여부를 점검하고 다음과 같이 처리한다.

(1) 위 점검기간 내 해당서류를 제출하지 않거나 피보증인과 배우자 모두 실거주 예외 인정사유에 해당하지 않는 등 주민등록 이전 승인기간 연장이 불가능한 것으로 판단되는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 피보증인 및 배우자가 주민등록 이전 승인기간 만료일까지 아래 ‘라.’에 따라 기간 연장을 하지 않으면 만료일까지 담보주택으로 주민등록을 이전해야 하며 담보주택 전부 임대가 불가능함을 유무선 또는 서면으로 통지한다.

(나) 위 ‘(가)’의 통지에도 불구하고 피보증인 및 배우자가 주민등록 이전 승인기간 만료일

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

까지 아래 '라.'에 따라 기간 연장을 하지 않은 경우 '제4장제2절5.나.(3)'에 따라 지급정지관리를 실시한다.

(2) 피보증인 및 배우자 외 제3자가 담보주택 주소지에 전입한 경우(단, 공사의 동의를 받은 임대차계약의 임차인인 경우는 제외)에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 임대차보증금 없는 전부 임대가 확인된 경우, 아래 '5.'에 따라 공사의 동의를 받아야 함을 유무선 또는 서면으로 통지하고 공사의 동의를 받을 수 있도록 조치한다.

(나) 위 '(가)'의 통지에도 불구하고 임대 동의 신청을 하지 않거나 신청의사를 확인할 수 없는 경우 또는 임대차보증금 있는 임대 등 공사가 동의할 수 없는 임대가 확인된 경우 '제4장제2절5.자.'에 따라 지급정지관리를 실시한다.

(다) 제3자가 무상거주(점유)인 또는 무단전입인인 경우 '제1장제2절3.가.'를 준용한다.

라. 주민등록 이전 승인기간 기간 연장 절차는 다음과 같다.

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

(2) 위 '(1)'에도 불구하고 주민등록 이전 승인에 따라 담보주택의 전부를 임대한 경우 주민등록 이전 승인 연장은 기존 승인기간의 만료일로부터 2개월 전까지 실시해야 한다. 이 경우 점검기간 이전에도 위 '다.'에 따라 사후관리를 실시할 수 있다.

(3) 위 '(1)'에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위 '나.(2)'의 서류 중 자필작성이 필요한 서류의 징구를 생략할 수 있다.

(가) 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에서 정하는 재난으로 인해 서류징구가 어려운 경우

(나) 그 밖에 지점의 장이 불가피하다고 인정하는 경우

마. 질병·사고 등으로 피보증인 또는 배우자가 직접 주민등록 이전 승인 신청을 할 수 없을 사정에 대비하여 보증약정 시 또는 보증약정일 이후 다음과 같이 주민등록 이전 승인 신청을 대리할 수 있는 자(이하 "승인신청대리인")을 지정한 경우에는 승인신청대리인이 피보증인과 배우자를 대리하여 주민등록 이전 승인을 신청할 수 있다.

(1) 승인신청대리인 지정절차는 다음과 같다.

(가) 피보증인 또는 배우자의 자녀(자녀의 배우자 포함), 손자녀(손자녀의 배우자 포함), 형제·자매(형제·자매의 배우자 포함), 형제·자매의 (손)자녀 중 1인 이상을 승인신청대리인으로 지정한다.

(나) 피보증인, 배우자 및 승인신청대리인에게 "주민등록 이전 승인신청대리인 지정 특약서"에 서명 또는 기명날인(인감증명서 징구)을 받는다.

(다) 피보증인, 배우자 및 승인신청대리인의 신분증 사본, 위 '(가)'의 관계를 증명할 수 있는 서류(가족관계증명서 등), 승인신청대리인의 "개인(신용)정보 수집·이용 동의서(친족, 귀속권리자용)" 등을 제출받는다.

(2) 승인신청대리인의 주민등록 이전 승인 신청절차는 다음과 같다.

(가) 승인신청대리인으로부터 “승인신청대리인의 주민등록 이전 승인 신청 및 확인서”를 접수하고 주민등록증, 여권, 운전면허증 등으로 신분을 확인한다.

(나) 위 ‘나.(2)(가) 및 (라)’의 서류, 피보증인 또는 배우자가 질병·사고 등으로 주민등록 이전 승인 신청을 직접할 수 없음을 입증할 수 있는 서류(진단서 등. 다만, 위 ‘나.(2)(가)’의 서류로 입증이 가능한 경우 제출 생략), 가족관계증명서, 인감증명서(기명날인한 경우) 등을 제출받는다.

(다) “주택연금 주민등록 이전 승인에 대한 안내 말씀”은 승인신청대리인에게 교부하고 유의사항을 충분히 설명한다.

5. 담보주택 임대관리 (관련규정: 제47조제2항)

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

나. 피보증인 또는 배우자가 담보주택에 거주하면서 담보주택의 일부를 임대(이하 “일부 임대”)하는 행위는 공사의 동의가 없어도 가능하다.

다. 피보증인(담보주택이 공동소유인 경우에는 배우자를 포함, 이하 아래 ‘바.’까지 같다)이 담보주택에 거주하지 않고 담보주택의 전부 또는 일부를 임대(이하 “전부 임대”)하기 위해서는 다음의 요건을 모두 충족해야 한다.

(1) 위 ‘4.’에 따라 주민등록 이전을 승인받은 경우

(2) 담보주택 전부를 임대하는 것에 공사의 동의를 받은 경우

라. 담보주택 전부를 임대하고자 하는 고객에게 “저당권방식 주택연금 담보주택 임대 동의에 대한 안내말씀”을 교부하고 유의사항을 충분히 설명해야 하며, 필요시 아래 ‘마.’의 서식을 미리 교부할 수 있다.

마. 담보주택 전부 임대 동의절차는 다음과 같다.

(1) 위 ‘4.’에 따라 주민등록 이전을 승인받은 피보증인에 한하여 담보주택 전부 임대에 동의할 수 있으며, 필요시 주민등록 이전 승인과 담보주택 전부 임대 동의 절차는 동시에 진행할 수 있다.

(2) 전부 임대의 동의 신청인은 보증금 없는 임대차계약을 체결하고 가급적 임대차기간 개시 전까지 관할 지점에 다음의 서류를 제출해야 한다.

(가) “임대 동의 신청 및 확인서”

(나) 임대차계약서 사본

(다) 임차인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”

(라) 피보증인과 임차인의 신분증 사본

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

(4) 임대 동의기간은 임대차계약서상 임대차기간에 따르되, 2년 이내로 정한다. 다만, 특별한 사정이 있는 경우에는 2년 6개월 이내에서 정할 수 있다.

(5) “임대 동의 품의서”에 따라 심사한 결과를 고객에게 유무선 또는 “주택연금 담보주택 임대 동의서”로 통지하고, 신청 및 동의내역을 전산에 입력하여 명단 및 기일관리 등을 철저히 한다.

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

(7) 임대 동의 신청 시 피보증인의 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 성년후견제도를 이용하여 임대 동의 신청을 할 수 있음을 안내한다.

바. 임대 동의기간 만료 전에 기존 임대차계약의 갱신 또는 새로운 전부 임대차계약의 체결이 예상되는 경우 위 ‘마.’의 절차에 따라 임대 동의기간을 연장해야 한다. 다만, 다음의 경우에는 일부 서류의 징구를 생략할 수 있다.

(1) 임차인이 동일한 경우 임차인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서” 및 신분증 사본

(2) 피보증인과 임차인의 의사에 따라 기존 임대차계약과 동일한 조건으로 갱신(묵시적 갱신을 포함)되는 경우 임대차계약서 사본

제2절 지급정지 관리

1. 지급정지사유 (위임규정: 제48조제1항, 제62조제1항)

규정 제48조제1항제13호 및 제62조제1항제13의 지급정지사유는 다음과 같다.

가. 규정 제37조제1항제2호에 따라 보증기한 연장 또는 보증금액 증액을 신청한 경우

나. 규정 제37조제1항제6호다목에 따라 우대형 전환을 신청한 경우

2. 지급정지사유 발생 확인방법 (위임규정: 제48조제3항)

가. 지급정지사유 발생사실은 채권자의 통지, 제4장제1절의 사후관리, 신문·방송 등 언론매체 또는 피보증인 가족 등으로부터의 정보입수를 통해 파악한다.

나. 지급정지사유 발생사실을 알게 되었으나 그 사실 여부가 불분명한 때에는 공문서 등으로 확인한다.

3. 지급정지사유별 세부 확인방법 (위임규정: 제48조제3항, 관련규정: 제48조제1항)

가. 피보증인이 사망한 경우

(1) 사망사실은 민원 방지를 위해 행정안전부 주민등록전산정보를 통해 확인한다.

(2) 행정안전부 주민등록전산정보 확인 전에는 다음과 같은 방법으로 사망사실을 확인할 수

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

있다.

(가) 채권자 또는 가족 등으로부터 사망사실을 통지받은 때에는 주민등록초본, 기본증명서(가족관계등록부), 사망진단(확인)서, 사망신고서 등을 통한 확인

(나) 사망의심자 정보 조회를 통한 확인

나. 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우

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

(2) 위 ‘(1)’에도 불구하고 ‘제4장제1절4.’에 따라 공사의 승인을 받아 피보증인 및 배우자 모두 주민등록을 이전한 경우에는 지급정지사유로 보지 않는다.

다. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우

(1) “거주하지 않는 경우”란 실제로 거주하지 않는 경우를 말하며, 방문, 실거주지 추적, 관리사무소 등을 통한 측면조사와 사후관리활동 기록 등으로 확인한다.

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

(3) 위 ‘(1)’에도 불구하고 실거주 예외 인정사유에 해당하면 지급정지사유로 보지 않는다. 다만, 피보증인 또는 배우자가 이를 공사에 미리 서면으로 통지하거나 공사가 직접 확인하여 불가피하다고 판단하는 경우에 한한다.

라. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우

(1) “소유권을 상실한 경우”란 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

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

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

(다) 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자가 사망하거나 이혼한 경우로서 6개월 이내에 피보증인 또는 배우자 중 한 명에게 소유권 지분 전부가 이전되지 않은 경우

(2) 소유권 상실 여부는 등기사항증명서 또는 현장사진 촬영(필요한 경우)을 통하여 확인한다.

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

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

(2) 근저당권 채권최고액은 등기사항증명서 및 근저당권설정계약서로 확인한다.

바. 피보증인 또는 배우자가 선순위채권 등의 상환, 신용관리정보 해제 등 보증약정 또는 별도의 서약서를 통해 이행하기로 정한 사항을 기한 내 이행하지 않는 경우

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(1) “보증약정 또는 별도의 서약서를 통해 이행하기로 정한 사항을 이행하지 않는 경우”는 다음 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

(가) 규정 제5조제1항4호 단서에 따라 담보주택에 대한 권리제한사항 해소를 조건으로 취급한 경우로서 최초 보증부대출 실행일까지 담보주택에 대한 선순위채권 등을 상환하고 권리제한사유를 해소하지 않는 경우

(나) 규정 제7조제1항제4호 단서에 따라 개별인출금 등으로 신용관리정보를 해제하는 조건으로 취급한 경우로서 최초 보증부대출 실행일로부터 10영업일 이내에 신용관리정보를 해제하지 않는 경우

(다) 개별인출금을 신청한 용도에 적합하게 사용하지 않는 경우

1) 소상공인대출 상환자금 용도: 최초 개별인출 실행 후 6개월 내에 소상공인대출의 상환 및 폐업신고를 하지 않는 경우. 단, 상환대상이 선순위채권인 경우 최초 보증부대출 실행일까지 선순위채권 상환 및 담보주택에 대한 권리제한사항을 말소하지 않거나 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 내에 폐업신고하지 않는 경우

2) 분담금 납부자금 용도: 개별인출 실행일로부터 1개월 내에 분담금을 납부하지 않거나 납부확인서류를 제출하지 않는 경우

3) 노후생활자금 용도: ‘제1장제4절.2.다.’에서 정하는 바에 따라 개별인출금의 지출증빙자료 또는 “개별인출금 사용용도 확인서”를 제출하지 않는 경우

(2) 위 ‘(1).(가)’부터 ‘(다)’까지의 사유발생은 다음과 같이 확인한다.

(가) 최초 보증부대출 실행일까지 담보주택에 대한 선순위채권등을 상환하고 권리제한사유를 해소하지 않는 경우

1) 경매, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등 소유권에 대한 권리제한사유의 해소 여부는 등기사항증명서로 확인한다.

2) 대출금, 대여금 등에 의해 설정된 저당권의 말소 여부는 등기사항증명서로 확인하고, 필요시 채권자를 통해 대출금 등의 상환 여부를 확인한다.

3) 전세권 또는 임차권의 말소 여부는 등기사항증명서 및 주민등록전입세대 열람내역으로 확인하고, 필요시 전세입주자 또는 임차권등기를 한 임차인을 통해 보증금 상환 여부를 확인한다.

4) 임대차계약을 체결하고 받은 임대보증금의 상환 여부는 임대차계약서 및 주민등록전입세대 열람내역으로 확인하고, 필요시 임차인을 통해 보증금 상환 여부를 확인한다.

(나) 신용관리정보의 해제는 신용정보조회서를 통해 확인한다.

(다) 개별인출금을 신청한 용도로 적합하게 사용하지 않는 경우

1) 소상공인대출 상환자금 용도

가) 소상공인대출 상환 여부는 상환대상이 선순위채권인 경우 위 (가)에 따라 상환 및 권리제한사유 해소 여부를 확인하고, 선순위채권이 아닌 경우 부채증명서 등을 통해 확인한다.

나) 폐업신고 이행 여부는 최초 개별인출 실행일로부터 6개월 내에 '폐업사실확인서'를

제출받거나 국세청 홈택스의 '사업자등록상태조회'를 통해 직접 확인한다.

2) 분담금 납부자금 용도: 개별인출 실행일로부터 1개월 이내에 분담금 납부확인서 등 자료를 제출받아 납부 여부를 확인하고, 필요시 사업시행자를 통해 확인한다.

3) 노후생활자금 용도: 개별인출금의 지출증빙자료 또는 "개별인출금 사용용도 확인서"를 제출받아 용도 적합성을 확인한다.

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

(1) "공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경 신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우"란 '제3장제1절2.'에 따라 피보증인에게 기한 내에 조건변경을 신청할 것을 요청하였으나 피보증인이 이에 응하지 않는 경우를 말한다.

(2) 피보증인 또는 배우자가 조건변경 사전약정을 체결한 경우에는 피보증인이 별도의 의사표시를 하지 않더라도 조건변경을 신청한 것으로 본다.

아. 상속, 이사 등으로 보유하게 된 2주택 중 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않는 경우

(1) "일정기간 이내에 처분"이란 처분대상 주택을 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 되는 날까지 피보증인 또는 배우자를 제외한 제3자에게 처분하는 것을 말한다.

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

자. 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(1) "다른 용도로 사용하는 경우"란 다음의 경우를 말한다.

(가) 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

(나) 담보로 제공한 주거목적 오피스텔을 주거목적 사용 판단기준에 위반하여 사용하는 경우

(2) 담보주택을 다른 용도로 사용하는지 여부는 제4장제1절의 사후관리 등을 통해 확인한다. 다만, 주거목적 오피스텔을 주거목적 사용 판단기준에 위반하여 사용하는지 여부는 다음과 같이 확인한다.

(가) 피보증인 및 배우자 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우는 위 '나.'의 확인방법 및 지급정지 예외사유를 준용한다.

(나) 피보증인 및 배우자 모두 담보주택에 거주하지 않는 경우는 위 '다.'의 "거주하지 않는 경우" 확인방법 및 지급정지 예외사유를 준용한다.

(다) 추가 확약사항 이행 여부는 이행 기한 이내에 주택분 재산세 과세 증빙서류(지방세 세목별 과세증명서 등 지방자치단체가 발급한 서류)를 제출받아 확인하거나, 지점의 담당자가 행정정보공동이용센터 또는 공공데이터 연계시스템 등을 통하여 열람·확인("행

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

정정보 공동이용 사전동의서” 징구 필요)한다. 다만, 다음의 사유로 인하여 이행기한까지 추가확약사항을 이행하지 못하는 경우에는 이행기한을 1년 단위로 연장할 수 있다.

1) 질병치료, 심신요양 등을 위한 병원 입원 또는 요양시설 입소

2) 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등

3) 그 밖에 이행이 어려울 것으로 지점의 장이 인정하는 사유

차. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령하는 경우

(1) “청산금을 수령하는 경우”란 기존주택에 대한 권리가액 등이 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택의 분양금액보다 커서 「도시 및 주거환경정비법」 제89조 등에 따라 피보증인이 그 차액만큼 청산금을 수령하는 경우를 말한다.

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

카. 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

(1) “무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우”란 무효·취소 청구가 법원에 제기되어 취하·포기 등 없이 적법하게 계속중인 경우로서 청구에 대한 확정판결이 있기 전인 경우를 말한다.

(2) 법원에 제기되었는지 여부는 법원으로부터의 송달문서 등을 통해 확인한다.

타. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

(1) 고객요청에 따른 지급정지를 희망하는 고객에게 “고객요청에 따른 지급정지 관련 고객안내문”을 교부하고 유의사항을 충분히 설명해야 한다.

(2) 피보증인이 기간을 정하여 “주택연금 지급정지 요청서”로 지급정지를 요청한 경우 본인 여부 및 고객이 선택한 지급재개 시 미지급 월지급금 수령 여부를 확인한 후 승인한다.

(3) 지급정지 요청서 접수 시 본인 여부는 ‘제2장제3절4.나.’에 따라 확인한다.

파. 조건변경을 신청한 경우로서 기준에서 정하는 경우

(1) “보증기한 연장 또는 보증금액 증액을 신청한 경우”란 규정 제38조제1항 또는 제2항에 따라 조건변경 신청을 전산으로 접수한 때를 말한다.

(2) “우대형 전환을 신청한 경우”란 규정 제38조제1항 및 ‘제6장제3절1.’에 따라 조건변경 신청을 전산으로 접수한 때를 말한다.

하. 피보증인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차를 진행하는 경우

(1) “회생절차를 진행하는 경우”란 피보증인이 회생(개인회생 및 파산 제외, 이하 같다)절차 개시를 신청하고 법원이 회생절차개시결정을 한 경우를 말한다.

(2) 회생절차개시결정 여부는 법원으로부터의 송달문서 등을 통해 확인한다.

4. 조합 등 참여에 따른 지급정지사유 예외 (위임규정: 제48조제3항, 관련규정: 제48조제2항)

가. 규정 제48조제2항의 “일정기간”(이하 “유예기간”)은 「주택연금 채권관리 업무처리기준」

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

에서 정한다.

나. 피보증인이 더 이상 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하지 않는 경우는 다음과 같이 확인한다.

(1) “더 이상 참여하지 않는 경우”란 피보증인이 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 조합원 등으로 참여하였다가 분양신청을 하지 않거나, 분양신청을 철회하거나, 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외되거나, 입주권을 제3자에게 매도하는 등의 경우를 말한다.

(2) 해당 조합, 건설사, 피보증인 등을 통해 피보증인이 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하는지 여부를 확인한다.

5. 지급정지 관리 (위임규정: 제49조제3항, 제50조제2항, 제52조제3항)

지급정지사유가 발생한 경우 다음과 같이 지급정지사유해소 협조요청, 지급정지 및 지급재개 업무를 수행한다.

가. 피보증인이 사망한 경우

(1) 배우자가 없는 피보증인이 사망한 경우

(가) 사망사실을 확인한 때에 채권자 및 자녀 등(소재파악 가능한 1차 상속인에 한함)에게 지급정지를 통지하고 별도의 사유해소 협조요청은 생략한다.

(나) 사망의심자 정보가 조회되는 경우에는 채권자 및 자녀 등(소재파악 가능한 1차 상속인에 한함)에게 즉시 지급정지를 통지하고 사망의심자 정보상 사망추정일로부터 10일이 경과한 이후부터 방문 조사, 전화 조사, 피보증인 내방 등 별도 확인절차를 통해 피보증인의 생사 여부를 확인하여 피보증인의 생존이 확인되면 지급정지를 해제한다.

(2) 배우자 있는 피보증인이 사망한 경우

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

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

(다) 사망의심자 정보가 조회되는 경우에는 위 ‘(가)’와 같이 처리하고 사망의심자 정보상 사망추정일로부터 10일이 경과한 이후부터 방문 조사, 전화 조사, 피보증인 내방 등 별도 확인절차를 통해 피보증인의 생사 여부를 확인하여 피보증인의 생존이 확인되면 지급정지를 해제한다.

(라) 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따라 “배우자에게 담보주택 지분전부 소유권이전등기 및 채무인수”를 할 수 없는 경우를 대비하여 “주택연금 담보주택변경용 서약서”를 제출받고 신·증축주택의 소유권이 피보증인 앞으로 이전

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

등기가 완료된 때 지체 없이 위 '(가)' 및 '(나)'와 같이 처리한다.

(마) 위 '(라)'의 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따라 소유권이전등기, 근저당권 변경 등을 할 수 없는 경우 유예기간에 해당하는 일수를 위 '(가)'의 "6개월"에 포함하지 않는다.

나. 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우

(1) 담보주택변경을 위한 주민등록 이전인 경우 기존주택 담보해지일 1영업일 전에 지급정지를 통지하고 채권자로부터 조건변경실행(대출약정변경) 완료통지를 받은 때 지급정지를 해제한다. 다만, 담보주택변경에 따라 담보가치가 감소한 경우에는 고객상환액 이상을 상환해야 지급정지를 해제할 수 있다.

(2) 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따른 주민등록 이전인 경우, 공사는 피보증인에게 동 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따른 주민등록 이전이라는 사실을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 분담금 납입 일정 또는 청산금 수령 일정 확인서 등)를 요청하고 이에 응한 경우 유예기간 동안은 해당사유가 발생하지 않은 것으로 보며, 응하지 않은 경우에는 아래 '(3)'에 의한 주민등록 이전으로 보아 이를 준용한다.

(3) 위 '(1)', '(2)' 또는 '제4장제1절4.' 이외의 주민등록 이전인 경우, 주민등록 이전사실 확인 시 "담보주택으로 주민등록을 이전"하도록 사유해소 협조요청하고 요청일부터 2주일 이내에 주민등록을 이전하지 않거나 주민등록 이전의사를 확인할 수 없는 경우에 지급정지를 통지한다.

(4) 지급정지 통지서를 발송한 날로부터 1개월 이내에 주민등록을 이전하지 않거나 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함과 관련한 증명서류 제출요청에 응하지 않은 경우에는 보증채무이행 청구요청 등의 조치를 취한다.

다. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우

(1) 미거주 사실을 확인한 날에 "미거주 기간이 계속하여 1년이 경과되기 전에 부부 중 어느 한 사람이라도 담보주택으로 거주지를 옮기도록" 또는 "재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따른 미거주임을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 분담금 납입 일정 또는 청산금 수령 일정 확인서 등)를 제출하도록" 사유해소협조요청하고, 이에 응하지 않은 경우 미거주 사실을 확인한 날부터 1년이 경과한 때 지급정지를 통지한다.

(2) 위 '(1)'의 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함과 관련된 증명서류 제출요청에 응한 경우는 유예기간 동안은 해당사유가 발생하지 않은 것으로 본다.

라. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우

(1) 소유권상실 확인일에 지급정지를 통지하고 "통지일로부터 1개월 이내에 소유권을 원상회복"하도록 사유해소협조를 요청하고 이에 응하지 않은 경우 보증채무이행 청구요청 등의 조치를 취한다. 다만, 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여

이외의 사유로 담보주택의 실물 또는 등기가 멸실된 경우에는 사유해소 협조요청을 생략할 수 있다.

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

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

(나) 보상금으로 보증부대출금을 상환한 후 보상금의 잔여액이 있는 경우에는 제3장제2절의 담보주택변경 절차를 준용하여 처리하고 채권자로부터 조건변경 실행 및 보증부대출 해지 통지를 받은 후 지급정지를 해제한다.

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

(라) 월지급금의 계산방법은 [별표3]의 '3.'을 준용하되 담보가치변동금액을 계산하기 위한 [별표2]의 "차액"은 "(-)보상금"으로 한다.

(3) 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따라 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우에는 소유권 상실 확인일에 지급정지 통지 후 피보증인에게 동 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여함에 따른 소유권 상실임을 증명하는 서류(분양계약서 사본, 사업시행인가서 사본, 관리처분계획인가서 사본, 분담금 납입 일정 또는 청산금 수령 일정 확인서 등)를 요청하고 이에 응한 경우에는 해당사유가 해소된 것으로 보아 지급정지를 해제한다.

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

(1) 피보증인이 추가설정(또는 설정금액 변경)에 응하지 않은 경우 보증잔액이 채권최고액의 85%를 초과한 때 지급정지를 통지한다.

(2) 피보증인이 재건축등 사업 참여로 인해 채권최고액 변경을 할 수 없는 경우를 대비하여 "담보주택변경용 서약서"를 제출받고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택의 소유권이 피보증인 앞으로 이전등기가 마쳐진 때 지체 없이 추가설정한 후 지급정지를 해제한다.

바. 피보증인 또는 배우자가 선순위채권 등의 상환, 신용관리정보 해제 등 보증약정 또는 별도의 서약서를 통해 이행하기로 정한 사항을 기한 내 이행하지 않는 경우

(1) 이행하기로 한 기한의 다음 영업일에 지급정지를 통지하며, 별도의 지급정지사유 해소 협조요청은 생략한다.

(2) 위 '3.바.(1).(가) 또는 (다).1)'에 해당하는 경우, 지급정지 통지서를 발송한 날부터 1개월 이내에 해당 사유가 해소되지 않은 경우에는 보증채무이행 청구요청 등의 조치를 취한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

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

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

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

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

아. 처분조건으로 취급한 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우

(1) 처분조건 미이행 확인일에 지급정지를 통지한다.

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

자. 담보주택을 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(1) 다음 어느 하나의 경우 지급정지를 통지한다.

(가) 다른 용도로 사용함으로써 저당권 실행에 지장을 초래하는 것으로 판단한 때

(나) 담보로 제공한 주거목적 오피스텔을 주거목적으로 사용하지 않는 사실을 확인한 때

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

차. 피보증인이 재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령한 경우

(1) 재건축등 관련 서류상 청산금을 받기로 예정된 날에 지급정지를 통지하고, 청산금 실제 수령 내역을 확인할 수 있는 증명서류 제출 및 보증부대출잔액 상환 등 지급정지사유 해소 협조를 요청한다.

(2) 청산금과 보증부대출잔액 중 적은 금액 이상이 상환 완료된 경우 지급정지를 해제한다. 다만, 청산금 수령에 따라 월지급금이 감소하는 경우에는 채권자로부터 조건변경실행 완료통지를 받은 때 지급정지를 해제한다.

카. 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

(1) 무효·취소 청구가 제기된 것을 확인한 날에 지급정지를 통지한다.

(2) 무효·취소 청구가 취하·포기 등으로 종료되거나 청구를 인용하지 않는 확정판결이 있는 경우 지급정지를 해제한다.

(3) 판결 확정 여부를 지속적으로 확인하여 무효·취소 청구를 인용하는 확정판결이 있는 경우에는 지체 없이 담보주택에 대하여 가압류 등의 조치를 취한다.

타. 피보증인이 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

(1) 피보증인이 요청한 지급정지 기간이 종료한 때 지급정지를 해제한다. 다만, 지급정지 기

간 종료 전에 피보증인이 “주택연금 지급재개 요청서”를 제출한 때에는 본인 여부를 확인한 후 지급정지를 해제한다.

(2) 지급재개 요청서 접수 시 본인 여부는 ‘제2장제3절4.나.’에 따라 확인한다.

(3) 지급정지 해제 시에는 “주택연금 지급재개 요청서”상 고객이 선택한 미지급 월지급금 수령 여부에 따라 지급이 이루어지도록 처리한다. 다만, “주택연금 지급재개 요청서”를 제출하지 않은 경우에는 “주택연금 지급정지 요청서”상의 신청내역에 따른다.

파. 피보증인이 더 이상 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하지 않는 경우

(1) 더 이상 재건축등에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참여하지 않는 사실을 확인한 날에 지급정지를 통지한다.

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

하. 조건변경을 신청한 경우로서 기준에서 정하는 경우

(1) 위 ‘3.파.’에 따라 조건변경 신청을 전산으로 접수한 때 지급정지를 통지하고 별도의 지급정지사유 해소 협조요청은 생략한다.

(2) 채권자로부터 ‘제3장제1절5.나.’에 따른 조건변경 실행통지를 받은 때 지급정지를 해제한다.

거. 피보증인이「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차를 진행하는 경우

(1) 법원의 회생절차개시결정이 있는 즉시 지급정지를 통지하고, 보증부대출이 회생채권으로 포함되어 회생계획안(변제계획안)이 인가되는 경우 담보권이 소멸되므로 보증부대출을 공익채권에 포함시켜 줄 것을 피보증인에게 요구하는 등 지급정지사유 해소 협조를 요청한다.

(2) 보증부대출의 공익채권 인정여부는 시부인표를 열람하여 판단하며 법원 또는 피보증인의 법률대리인 등을 통해 시부인표를 수령하여 확인한다.

(가) 시부인표에 보증부대출이 포함되지 않은 상태인 ‘미기재’인 경우에는 보증부대출을 공익채권으로 인정한다는 확인서를 피보증인으로부터 제출받는다.

(나) 시부인표에 보증부대출이 포함되어 있고 ‘부인’인 경우에는 보증부대출이 공익채권으로 인정된 경우로서 회생계획안(변제계획안) 인가 시 까지 ‘부인’ 상태가 유지되고 있음을 지속적으로 확인한다.

(다) 시부인표에 보증부대출이 포함되어있고 ‘시인’인 경우에는 보증부대출이 회생채권으로 포함된 경우로서 피보증인 또는 피보증인의 법률대리인에게 이행보고요구를 신청하여 보증부대출이 공익채권임을 인정하도록 요청한다.

(3) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 즉시 지급정지를 해제한다.

(가) 위 ‘(2)(가)’ 및 ‘(나)’와 같이 보증부대출이 공익채권으로 인정된 회생계획안(변제계획안)이 가결되어 법원이 회생계획인가의 결정을 한 경우

(나) 법원이 회생계획인가 결정 전 회생절차 폐지의 결정을 하는 등 인가결정 전 회생절차

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

가 종료된 경우

6. 지급정지 등 통지 (위임규정: 제49조제3항, 제50조제2항, 제52조제3항)

가. “주택연금 지급정지사유해소 협조요청 통지서”, “주택연금 지급정지 통지서” 및 “주택연금 지급정지 해제 통지서”는 채무관계자에게는 우편으로 통지하고 채권자에게는 전신 또는 우편으로 통지한다.

나. 지급받을 월지급금 및 잔여인출한도가 없거나 기타의 사유로 지급정지를 할 수 없는 피보증인에게 지급정지사유 발생사실을 확인한 때에는 지급정지사유해소 협조요청 통지를 생략하고, 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우 “주택연금 보증채무이행사유해소 협조요청 통지서”를 피보증인 등에게 우편으로 통지한다.

7. 지급정지 유보 (위임규정: 제51조제4항)

가. 규정 제51조제1항에 따른 지급정지 유보의 처리방법은 다음과 같다.

(1) 지급정지를 유보할 때에는 지급정지사유 해소를 위한 이행계획이 포함된 “주택연금 지급정지 유보 요청서”를 받는다.

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

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

(4) 담보주택에 대한 물적담보는 「주택연금 채권관리 업무처리기준」에서 정하는 부동산의 “예상구상실익가액의 산정방법”에 따른다.

(5) 공사에 대한 손실발생 여부는 대위변제 후 담보권실행이 완료될 것으로 예상되는 시점의 보증잔액 대비 예상구상실익이 충분하여 담보주택으로부터 전액회수가 가능한지 여부로 판단한다.

나. 규정 제51조제2항제1호에 따른 지급정지 유보의 경우 처리방법은 다음과 같다.

(1) 재난 등의 적용범위는 ‘제1장제5절6.가.(1)’에 따른다.

(2) 위 ‘(1)’에 따른 재난 등의 적용범위에 해당되는 경우 “주택연금 지급정지 유보 요청서”를 받고 1년 이내의 기간 동안 지급정지를 유보할 수 있다. 다만, 요청서의 이행계획은 유보기간 경과 전까지 받을 수 있다.

(3) 피보증인이 지급정지 유보를 요청할 때 “재난 등으로 인한 주택멸실에 따른 고객 안내문”을 교부하고 해지 및 담보주택변경 절차에 대하여 충분히 안내한다.

(4) 재난 등에 의한 주택멸실에 따라 담보주택변경하는 경우에는 “주택연금 담보주택변경용 서약서”를 제출받고 처리한다.

(5) 지급정지를 유보한 경우에는 유보기간 내에 해지 또는 담보주택변경이 이루어질 수 있

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

도록 관리한다. 다만, 최초 유보기간 경과 후 기간연장의 필요성이 있을 경우에는 위 '가'에 따라 연장할 수 있다.

다. 규정 제51조제2항제2호에 따른 지급정지 유보의 경우 처리방법은 다음과 같다.

(1) 근저당권 설정계약을 무효·취소로 하는 확정판결이 있기 전인 경우 "주택연금 지급정지 유보 요청서"를 받고 1년 이내의 기간 동안 지급정지를 유보할 수 있다.

(2) 최초 유보기간 경과 후 기간연장의 필요성이 있을 경우에는 위 '(1)'에 따라 연장할 수 있다.

(3) 지급정지 유보한 경우에는 판결 확정 여부를 지속적으로 확인하여 무효·취소 청구를 인용하는 확정판결이 있는 경우에는 지체 없이 담보주택에 대하여 가압류 등의 조치를 취한다.

제5장 신탁방식 주택연금에 관한 사항

제1절 통칙

1. 적용 범위 등 (관련규정: 제53조)

가. 이 장의 내용은 신탁방식 주택연금에 대하여 적용한다.

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

2. 신탁계약의 체결방법 (위임규정: 제55조제2항)

가. 신탁계약은 "주택연금 부동산신탁계약서"(이하 "신탁계약서")를 통해 체결한다.

나. 신탁계약 체결 시 피보증인이 신탁부동산을 단독으로 소유한 경우 신탁계약의 당사자 및 수익자는 다음과 같다.

(1) 피보증인을 위탁자 겸 수익자 겸 채무자로 한다.

(2) 배우자를 사후수익자로 한다.

(3) 공사를 수탁자 겸 우선수익자로 한다.

다. 신탁계약 체결 시 피보증인과 배우자가 신탁부동산을 공동으로 소유한 경우 신탁계약의 당사자 및 수익자는 다음과 같다.

(1) 피보증인을 위탁자 겸 수익자 겸 사후수익자 겸 채무자로 한다.

(2) 배우자를 위탁자 겸 수익자 겸 사후수익자로 한다.

(3) 공사를 수탁자 겸 우선수익자로 한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

라. 신탁기간은 신탁계약을 체결하는 날부터 위탁자와 사후수익자가 모두 사망하는 날(사후수익자가 지정되지 않은 경우에는 위탁자가 사망한 날)까지로 한다.

마. 귀속권리자의 지정에 관한 사항은 다음과 같다.

(1) 귀속권리자의 지정방법은 다음과 같다.

(가) 개별지정: 신탁계약서 별지에 귀속권리자의 성명, 주소, 귀속비율 등을 기재하는 방법

(나) 포괄지정: 신탁계약서 별지에 “신탁계약 체결일 현재 생존해 있는 포괄지정 대상자 전원을 귀속권리자로 지정”한다는 취지의 의사표시를 하는 방법

(2) 위 ‘나.’에 따라 피보증인만이 위탁자가 되는 경우에는 다음과 같이 귀속권리자를 지정한다.

(가) 개별지정 시 위탁자는 신탁계약 체결일 현재 생존해 있는 본인의 자녀 중 1인 이상을 귀속권리자로 지정하여 신탁계약서의 별지에 기재해야 한다. 다만, 다음의 경우에는 귀속권리자를 달리 지정할 수 있다.

1) 위탁자 본인의 자녀, 자녀의 배우자, 손자녀, 보증약정 이후 위탁자와 혼인하여 사후수익자가 될 수 없는 법률상 배우자 중에서 1인 이상을 귀속권리자로 지정하는 경우

2) 위 ‘1)’ 외의 자 1인을 귀속권리자로 지정하는 경우

(나) 포괄지정 대상자는 위탁자의 자녀를 말한다.

(다) 위 ‘(가)’ 및 ‘(나)’에도 불구하고 위탁자에게 신탁계약 체결일 현재 생존해 있는 자녀가 없는 경우에는 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 바에 따라 귀속권리자를 달리 지정할 수 있다.

(3) 위 ‘다.’에 따라 피보증인과 배우자가 모두 위탁자가 되는 경우에는 다음과 같이 귀속권리자를 지정한다.

(가) 피보증인과 배우자가 각자 귀속권리자 지정방법을 선택하고 선택한 지정방법에 따라 귀속권리자를 지정한다.

(나) 개별지정 시 각 위탁자는 신탁계약 체결일 현재 생존해 있는 본인의 자녀 중 1인 이상을 귀속권리자로 지정하여 신탁계약서의 별지에 기재해야 한다. 다만, 다음의 경우에는 귀속권리자를 달리 지정할 수 있다.

1) 해당 위탁자 본인의 자녀, 자녀의 배우자, 손자녀 중에서 1인 이상을 귀속권리자로 지정하는 경우

2) 위 ‘1)’ 외의 자 1인을 귀속권리자로 지정하는 경우

(다) 포괄지정 대상자는 각 위탁자의 자녀를 말한다.

(라) 위 ‘(나)’ 및 ‘(다)’에도 불구하고 위탁자 중 1인 또는 각 위탁자 모두에게 신탁계약 체결일 현재 생존해 있는 자녀가 없는 경우에는 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 바에 따라 귀속권리자를 달리 지정할 수 있다.

(4) 신탁계약 시 “주택연금 설명서 및 체크리스트” 또는 “신탁방식 전환 설명서 및 체크리스트”를 통해 귀속권리자 지정 신청을 받고, 개별지정의 경우에는 귀속권리자로 지정되

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

는 자의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”를 함께 제출받는다.

(5) 대한민국 국민이 아닌 자 및 법인은 귀속권리자가 될 수 없다. 다만, 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 바에 따라 예외로 할 수 있다.

(6) 그 밖에 귀속권리자 지정에 관한 세부사항은 「주택연금 신탁업무지침」에서 정한다.

3. 신탁계약의 변경 등 (위임규정: 제55조제2항, 관련규정: 제55조제1항)

가. 신탁계약을 체결한 이후에는 신탁 등기 여부에 관계없이 다음에 해당하는 경우에만 신탁계약을 변경할 수 있으며, 신탁 등기 이후 신탁계약 변경 시에는 변경 사항을 등기해야 한다.

(1) 위탁자가 귀속권리자의 변경 또는 추가 지정을 신청하는 경우. 이 경우 변경 또는 추가로 인한 새로운 귀속권리자의 지정은 위 ‘2.마.’를 준용한다.

(2) 위탁자가 수인의 귀속권리자 간 귀속비율 변경을 신청하는 경우

(3) 위탁자가 사망한 경우로서 위탁자가 지정한 귀속권리자 모두가 사망하거나 그 지위를 포기함에 따라 사후수익자가 「주택연금 신탁업무지침」에 따라 귀속권리자의 변경 또는 추가 지정을 신청하는 경우. 이 경우 귀속권리자로 지정할 수 있는 자는 다음과 같다.

(가) 변경 또는 추가 지정 신청일 현재 생존해 있는 위탁자의 자녀

(나) 위 ‘(가)’에 해당하는 자가 모두 사망한 경우 등 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 사유에 해당하는 경우에는 그 외의 자

(4) 사후수익자가 위 ‘(3)’에 따라 지정된 수인의 귀속권리자 간 귀속비율 변경을 신청하는 경우

(5) ‘제5장제2절7.’에 따라 우선수익권 한도액을 증액하는 경우

(6) 귀속권리자로 지정된 자가 그 지위를 포기하는 경우. 이 경우 구체적인 업무처리는 「주택연금 신탁업무지침」에 따른다.

(7) 대지권 미등기 주택에 대한 보증취급 이후 대지권 등기가 가능해짐에 따라 대지권을 등기하는 경우

나. 위 ‘가.(1)’부터 ‘(4)’까지에 따라 귀속권리자 또는 귀속비율을 변경하는 경우 지점의 담당자는 “귀속권리자(귀속비율) 추가지정 및 변경 신청서” 및 귀속권리자로 지정되는 자의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”를 제출받는다.

다. 신탁계약상 위탁자 및 신탁부동산은 변경할 수 없다.

라. 다음의 경우에는 조건변경절차에 따라 보증의 효력을 유지하면서 기존 신탁계약을 해지하고 새로운 신탁계약을 체결할 수 있다. 이 경우 기존 신탁 등기의 말소와 새로운 신탁 등기는 같은 날 이루어져야 한다.

(1) 담보주택변경의 경우

(2) 위 ‘2.다.’에 따라 피보증인과 배우자가 모두 위탁자로 되었다가 이혼하고 6개월 이내에 부부 중 한 명만을 위탁자 겸 수익자로 하는 합의가 있는 경우

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

마. 위 '라.'의 경우 피보증인과 배우자 중에서 새로운 신탁계약의 위탁자를 기존 신탁계약의 위탁자와 다르게 정할 수 있다. 이 경우 새로운 신탁계약의 위탁자가 위 '2.마.'에 따라 귀속권리자를 지정해야 한다.

바. 위 '가.' 또는 '라.'에 따라 신탁계약을 변경하거나 기존 신탁계약을 해지하고 새로운 신탁계약을 체결하기 위하여 필요한 비용은 피보증인 또는 배우자가 부담한다. 다만, 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 바에 따라 그 일부 또는 전부를 공사가 부담할 수 있다.

제2절 보증취급 및 사후관리

1. 주택으로 보지 않는 경우 (위임규정: 제56조제2항, 관련규정: 제2조제2호 및 제7호)

'제1장제2절2.가.'에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 경우 다음에 해당하는 주택은 보증대상이 될 수 없다.

가. 복합용도주택 등 전체 건물의 일부를 주택 외의 용도로 사용 중인 주택. 다만, 주택 외의 용도로 사용 중인 부분이 다음의 요건을 모두 만족하는 경우는 보증대상 주택으로 본다.

(1) 그 용도가 창고 또는 주차장

(2) 주된 건물의 등기사항증명서에 포함되어 있거나, 미등기된 부합물 또는 미등기된 종물

나. 「농지법」상 "농업인 주택" 및 "어업인 주택" 등 주택 소유자의 자격이 다른 법령 등에 따라 제한되어 있는 주택

2. 담보주택 요건의 특례 (위임규정: 제5조제2항, 제56조제2항, 관련규정: 제5조제1항, 제56조제1항)

가. 주택소유자 이외의 타인이 담보주택의 주소지에 전입한 경우에는 '제1장제2절3.가.'에 따라 취급한다. 다만, 주택소유자 이외의 타인이 담보주택에 대한 임차인인 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 임대차를 유지한 상태로 보증을 취급하는 경우에는 아래 '14.가.'에 따라 처리한다.

(2) 임대차보증금이 있는 임대차로서 임대차를 종료하고 보증을 취급하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 신청인이 임대차보증금 전부를 자기자금으로 반환하기로 하는 경우에는 임대차 종료 후 지점의 담당자가 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 임차인의 전출 여부를 확인한 후에 신탁 등기를 접수해야 한다.

(나) 신청인이 임대차보증금 일부를 자기자금으로 반환하고 나머지는 개별인출금으로 반환하기로 하는 경우에는 자기자금으로 반환하기로 한 금액을 임차인에게 반환하였는지를 확인한 후에 신탁 등기를 접수해야 한다. 이 경우 개별인출금을 통한 반환처리방법은 아래 '3.라.'에 따른다.

(다) 위 '(나)'에 따른 반환 여부는 입금 내역 등으로 확인한다. 다만, 신청인이 자기자금으

로 반환하기로 한 금액을 반환하지 않으면 신탁 등기 접수일 이후에는 공사가 그 반환 책임을 부담하므로, 공사의 손실발생을 예방하기 위하여 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임차인 또는 아래 '2)'의 제3자로부터 "임대차 종료에 따라 반환 받아야 할 임대차보증금 중 ○원을 수령하였다."는 임의의 확인서면을 추가로 제출받아야 한다.

1) 자기자금으로 반환하기로 한 금액이 규정 제26조에 따라 평가한 주택가격의 50% 이상인 경우

2) 임차인의 임대차보증금 반환청구권에 대한 질권설정, 채권양도 및 가압류 등으로 인해 임대차보증금 일부 또는 전부를 자기에게 직접 반환하도록 청구할 수 있는 제3자가 있는 경우. 다만, 제3자가 자기에게 직접 반환하도록 청구할 수 있는 금액이 신청인이 개별인출금으로 반환하기로 한 금액 이내인 경우는 제외한다.

(라) 위 '(나)' 및 '(다)'에도 불구하고 신청인이 자기자금으로 임차인에게 반환하기로 한 금액을 신탁 등기 접수 전까지 반환하기 어려운 특별한 사정이 있는 경우에는 최초 보증부대출 실행일까지 임대차보증금 전부를 반환할 수 있도록 금전임치, 채권양도 등 필요한 조치를 취한 후 신탁 등기를 접수할 수 있다.

(마) 신청인이 임대차보증금 전부를 개별인출금으로 반환하기로 하는 경우 개별인출금을 통한 반환처리방법은 아래 '3.라.'에 따른다.

나. 주택의 일부를 임대차보증금이 있는 임대차계약중인 주택 또는 주택 일부 임대에 따라 전세권 또는 임차권등기가 설정된 주택의 경우에는 아래 '14.가.'의 요건을 모두 만족하면 규정 제5조제1항제4호의 요건을 충족한 것으로 본다. 다만, 담보주택이 단독주택인 경우가 아니면 임대차보증금이 있는 임대차계약은 4건 이하여야 한다.

다. '제1장제2절3.다.'에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 경우 건물 등기는 완료되었으나 토지(지분)가 지적공부 미정리 등으로 인하여 미등기상태인 주택은 다음 요건을 모두 만족해야 담보주택 요건을 충족한 것으로 본다.

(1) 향후 우선수익권 행사 등 권리행사에 영향을 주는 제한사유가 없는 아파트

(2) 「주택연금 신탁업무지침」에서 정하는 바에 따라 대지권 취득에 관한 약정을 체결한 경우

라. '제1장제2절3.라.'에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건물의 등기가 완료되지 않은 것으로 보아 담보주택 요건을 충족하지 못한 것으로 본다.

(1) 주택의 주된 건물 또는 부속건물이 위반건축물인 경우

(2) 주택의 주된 건물의 등기와 실질이 상이한 경우

마. 위 '라.(2)'에도 불구하고 다음의 요건을 모두 만족한다고 지점의 장이 인정하는 경우에는 담보주택 요건을 충족한 것으로 볼 수 있다.

(1) 감정평가서 등을 통해 공부와의 차이가 없거나 경미함이 확인되고, 추후 시정명령이 있을 시 원상회복이 가능한 경우

(2) 우선수익권 행사에 지장이 없는 경우

(3) "담보주택 현황에 관한 확약서"를 제출받는 경우

3. 인출한도 및 개별인출의 특례 (위임규정: 제16조제4항, 관련규정: 제15조, 제57조)

가. 담보주택에 대한 임대차계약에 따라 임대차보증금을 반환하는 용도로 인출한도를 설정한 경우 개별인출금은 다음의 용도로 사용할 수 있다.

(1) 임차인이 담보주택에서 퇴거하도록 임대차보증금을 반환하는 용도

(2) 다음의 어느 하나에 해당하는 임대차계약에 대하여 향후 임대차 종료 시 임차인에게 반환해야 하는 임대차보증금을 보관하기 위하여 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금하는 용도

(가) 보증신청일 이전에 이미 담보주택 일부에 대해 체결된 임대차계약

(나) 최초 보증부대출 실행 이후에 아래 '14.'에 따라 공사의 동의를 받아 신규로 체결된 임대차계약

(다) 위 '(가)' 또는 '(나)'에 해당하는 임대차계약에 대하여 보증서 발급 이후에 아래 '14.'에 따라 공사의 동의를 받아 갱신 또는 변경하는 임대차계약

나. 위 '가.(1)' 또는 '(2)(가)'의 경우에는 대출한도의 90% 이내에서 인출한도를 설정할 수 있다. 이 경우 대출한도의 50%를 초과하여 인출한도를 설정한 경우에는 추가로 인출한도를 설정하거나 임대차보증금 반환 외의 용도로 개별인출금을 사용할 수 없다.

다. 위 '나.'에도 불구하고 대출한도의 50%를 초과하여 인출한도를 설정하였다가 '제3장제1절 1.바.(4)'에 따라 개별인출금등을 상환하여 인출한도설정금액을 대출한도의 50% 이내로 회복한 경우에는 인출한도설정금액의 합계가 대출한도의 50%를 초과하지 않는 범위에서 추가로 인출한도를 설정할 수 있으며, 이 경우 개별인출금은 임대차보증금 반환 또는 그 외의 용도로 사용할 수 있다. 다만, 분담금 납부자금으로 인출한도를 설정하는 경우에는 대출한도의 70% 이내로 회복한 경우에도 인출한도설정금액의 합계가 대출한도의 70%를 초과하지 않는 범위에서 추가로 대출한도를 설정할 수 있으며 이 경우 대출한도의 50%를 초과하는 부분은 분담금 납부 용도로만 개별인출금을 사용해야 한다.

라. '제1장제4절7.마.'에도 불구하고 위 '가.(1)'의 용도로 개별인출금을 사용하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 보증심사 시 다음의 사항을 검토하여 개별인출금 중 임차인 및 제3자에게 지급해야할 금액을 각각 확인한다.

(가) 피보증인과 임차인 간의 임대차계약에 따라 임대차보증금에서 차감할 금액이 있는지 여부

(나) 임차인의 임대차보증금 반환청구권에 대한 질권설정, 채권양도 및 가압류 등으로 공사가 제3자에게 지급해야 할 금액이 있는지 여부

(다) 피보증인이 임대차보증금 일부를 자기자금으로 반환하기로 하였는지 여부

(2) 위 '(1)'에 따라 확인한 금액을 바탕으로 피보증인 및 연대보증인이 서명 또는 기명날인한 "임대차보증금 반환 확인서"를 제출받는다. 이 경우 "선순위채권 상환 서약서" 징구를 생략할 수 있다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(3) 위 '(1)'에 따라 확인한 금액이 지급받을 자에게 정확히 지급될 수 있도록 채권자에게 협조를 요청하고, 필요한 경우에는 채권자와 협의를 통해 개별인출금을 임차인 명의 계좌 등 공사가 지정하는 계좌에 입금되도록 특약을 부여할 수 있다.

(4) 최초 보증부 대출 실행일 전까지 위 '(2)'에 따라 제출받은 "임대차보증금 반환 확인서"에 임차인의 서명 또는 기명날인을 받고 임차인의 "개인(신용)정보 수집·이용 동의서"를 제출받는다.

(5) 최초 보증부 대출 실행일 이후 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 임차인의 전출 여부를 확인하고 이를 편철·보관한다.

마. '제1장제4절8.가.(1)(가)에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 경우에는 피보증인의 배우자, 직계비속 외에 귀속권리자도 지정대리신청인이 될 수 있으며, 가급적 사후수익자 또는 귀속권리자를 지정대리신청인으로 지정하도록 안내한다.

4. 보증신청 시 필요서류 (위임규정: 제23조제4항)

가. 신탁방식 주택연금 신청 시에는 '제2장제1절3.'에 따른 서류 외에도 다음의 서류를 제출받아야 한다.

(1) 신청인(담보주택을 공동소유한 배우자를 포함)의 담보주택에 대한 지방세 납세증명서(용도: 신탁등기용)

(2) 배우자의 가족관계증명서(담보주택을 공동으로 소유하지 않은 배우자 포함)

나. 신탁방식 주택연금의 경우 '제2장제1절3.라.'를 적용하지 않는다.

다. '제2장제1절4.자.'에도 불구하고 신탁방식 주택연금의 경우에는 행정정보 공동이용에 대해 사전동의를 해야 한다. 다만, 신청인이 홈페이지 등을 통해 비대면으로 보증신청한 경우 신청인과 배우자의 행정정보 공동이용 동의 여부를 확인하고, 동의가 완료된 경우에는 동의서 징구를 생략할 수 있다.

라. '제2장제1절4.가.'에도 불구하고 위 '가.'의 지방세 납세증명서는 해당 서류에 명시된 유효기간 내에 담보주택에 대한 신탁 등기 예정일이 포함되도록 제출받는다. 다만, 지방세 납세증명서 발급일 현재 담보주택에 대하여 납부고지된 지방세가 있는 경우 이를 납부한 후 지방세 납세증명서를 다시 발급 받아야 할 수도 있음을 안내하여 민원이 발생하지 않도록 한다.

5. 담보주택조사의 특례 (위임규정: 제25조제2항)

단독주택을 담보주택으로 하여 신탁방식 주택연금을 신청한 경우에는 '제2장제2절2.'에 따른 담보주택조사 외에도 담보주택 요건의 확인을 위하여 감정평가업자로부터 감정평가를 받아야 한다. 다만, 보증신청일로부터 6개월 이내에 감정평가업자로부터 감정평가를 받은 경우에는 생략할 수 있다.

6. 채무관계자 관련 특례 (위임규정: 제29조제6항, 관련규정: 제29조제3항, 제4항 및 제5항)

가. 신탁방식 주택연금의 경우 배우자는 신탁계약의 사후수익자로서 사전채무인수인이 된다.

나. 신탁방식 주택연금의 경우 채무관계자에게 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 주택연금부장이 정하는 바에 따라 성년후견제도를 이용하여 보증취급 및 사후관리 등을 수행한다.

다. 신탁방식 주택연금의 경우에는 공사가 담보주택의 소유권을 보유하므로 채무관계자의 변경은 다음의 경우에만 가능하다. 이 경우 구체적인 업무처리는 아래 '9.'부터 '11.'까지의 조건변경 절차에 따른다.

(1) 피보증인이 사망하거나 연대보증인인 배우자가 사망하는 경우

(2) 피보증인과 연대보증인인 배우자가 이혼하는 경우

(3) 담보주택변경의 경우

7. 우선수익권 한도액 증액 (위임규정: 제59조제5항, 관련규정: 제59조제4항)

가. 우선수익권 한도액을 증액할 때에는 "추가설정 품의서"에 따라 증액사유 및 증액하는 금액의 적정성 등을 검토하여 처리한다.

나. 우선수익권 한도액 증액은 다음의 순서에 따라 처리한다.

(1) 우선수익권 한도액을 증액하기 이전에 보증잔액이 보증금액의 95%를 초과하면 '제3장제1절1.나.(2)'에 따라 보증금액을 증액한다

(2) 우선수익권 한도액 대비 보증잔액의 비율이 80%에 이른 때 피보증인 및 연대보증인에게 우선수익권 한도액 증액을 요청한다.

(3) 우선수익권 한도액이 위 '(1)'에 따라 증액한 보증금액의 120%가 되도록 신탁계약 및 신탁 등기를 변경한다.

다. 우선수익권 한도액 증액은 기 한도액 대비 보증잔액의 비율이 85%에 이르기 전까지 마치도록 한다.

8. 보증서 발급 시 특약사항 (위임규정: 제32조제2항)

가. 보증서 발급 시에는 다음과 같은 특약을 부여한다.

신탁방식인 경우 보증부대출 상환 시 공사와 협의 후 처리하여 주시기 바랍니다.

나. 위 '가.'의 특약과 관련한 유의사항은 다음과 같다.

(1) 사전채무인수약정을 한 배우자가 있음에도 불구하고 피보증인 사망 후 배우자의 동의 없이 자녀 등이 보증부대출을 상환하여 보증이 해지되지 않도록 유의한다.

(2) 위 '(1)'의 경우 자녀 등이 보증부대출을 상환하여도 신탁계약에 따라 담보주택의 소유권은

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

사후수익자인 배우자에게 이전되므로 자녀 등의 상환 시에는 이 점을 유의해야 한다.

(3) 피보증인과 배우자가 모두 사망한 후 귀속권리자 외의 상속인이 보증부대출을 상환하여도 신탁계약에 따라 담보주택의 소유권은 귀속권리자에게 이전되므로 귀속권리자가 아닌 상속인의 상환 시에는 이 점을 유의해야 한다.

9. 조건변경 대상의 특례 (위임규정: 제37조제3항)

가. 신탁방식 주택연금의 경우에는 공사가 담보주택의 소유권을 보유하므로 피보증인 및 연대보증인의 변경은 아래 '나.'부터 '라.'까지에 해당하는 경우에만 가능하다.

나. '제3장제1절1.가.'에도 불구하고 "피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우"는 다음의 경우만을 말한다.

(1) 피보증인이 사망하여 신탁계약에 따라 부부 중 배우자만 신탁의 수익자가 되는 경우

(2) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼 후 6개월 이내에 부부 중 배우자만을 위탁자 겸 수익자로 하는 합의가 있는 경우

다. '제3장제1절1.라.'에도 불구하고 "연대보증인으로 입보한 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우"는 다음의 경우만을 말한다.

(1) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자가 사망하여 신탁계약에 따라 부부 중 피보증인만 신탁의 수익자가 되는 경우

(2) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼 후 6개월 이내에 부부 중 피보증인만을 위탁자 겸 수익자로 하는 합의가 있는 경우

라. 위 '나.' 및 '다.'에도 불구하고 담보주택변경 시에는 다음과 같이 피보증인 및 연대보증인을 변경할 수 있다.

(1) 배우자가 단독소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자가 채무인수하는 경우

(2) 피보증인과 배우자가 공동소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자가 연대보증인으로 입보하는 경우

(3) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 배우자가 연대보증인으로 입보하였다가 피보증인이 단독소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우

(4) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 배우자가 연대보증인으로 입보하였다가 피보증인과 배우자가 공동소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자가 채무인수하고 기존 피보증인이 연대보증인으로 입보하는 경우

10. 조건변경 신청 및 심사의 특례 (위임규정: 제38조제6항)

가. 조건변경 신청 시 특례는 다음과 같다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(1) ‘제3장제1절2.나.(1)’에도 불구하고 “피보증인의 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우”의 조건변경 신청 업무처리 방법은 다음과 같다.

(가) 피보증인이 사망하면 사전채무인수약정에 따라 피보증인 변경을 신청한 것으로 보고 관련 내용을 배우자에게 전화 또는 서면으로 안내한다.

(나) 위 ‘(가)’에도 불구하고 사전채무인수약정을 취소한 경우에는 피보증인이 사망하면 피보증인 변경에 대하여 배우자에게 전화 또는 서면으로 안내하여 피보증인 사망 후 6개월 이내에(이미 6개월 경과 시 사망확인일로부터 1개월 이내) 채무인수를 완료하고 피보증인 변경을 신청하도록 한다.

나. 조건변경 심사 시 특례는 다음과 같다.

(1) ‘제3장제1절3.가.(1)’에도 불구하고 “피보증인 사망 등으로 배우자가 채무인수하는 경우” 중점적으로 심사할 내용은 다음과 같다.

(가) 혼인관계증명서를 통한 규정 제2조제4호의 충족 여부 확인

(나) 최초 신탁계약 시 배우자를 사후수익자로 기재하였는지 여부 확인

(다) 배우자의 규정 제7조제1항제1호부터 제4호까지의 보증제한 대상 해당 여부 확인

(라) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼에 따라 배우자가 채무인수하는 경우에는 이혼 후 6개월 이내에 부부 중 배우자만을 위탁자 겸 수익자로 하는 합의가 있었는지 여부를 「주택연금 신탁업무지침」에 따라 확인

(2) ‘제3장제1절3.가.(4)’에도 불구하고 “연대보증인으로 입보한 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우” 중점적으로 심사할 내용은 다음과 같다.

(가) 최초 신탁계약 시 배우자를 수익자로, 피보증인을 사후수익자로 기재하였는지 여부 확인

(나) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼에 따라 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우에는 이혼 후 6개월 이내에 부부 중 피보증인만을 위탁자 겸 수익자로 하는 합의가 있었는지 여부를 「주택연금 신탁업무지침」에 따라 확인

11. 조건변경 후 보증약정 및 담보취득의 특례 (위임규정: 제38조제6항, 관련규정: 제38조제5항)

가. “피보증인 사망 등으로 배우자가 채무인수 하는 경우” 조건변경 후 보증약정 및 담보취득은 다음과 같이 처리한다.

(1) 피보증인이 사망하여 배우자를 피보증인으로 변경하는 경우에는 별도의 약정 및 담보취득·변경이 필요하지 않다. 다만, 사전채무인수약정을 취소한 경우에는 ‘제3장제1절4.가.’(저당권설정변경계약 체결은 제외)에 따라 처리한다.

(2) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼에 따라 배우자를 피보증인으로 변경하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(가) ‘제3장제1절4.가.’(저당권설정변경계약 체결은 제외)에 따라 보증약정 등 체결

(나) 기존의 신탁 등기를 말소하고 새로운 신탁을 등기. 이 경우 유의사항은 다음과 같다.

1) 새로운 신탁계약은 ‘제5장제1절3.’에 따라 체결한다.

2) 기존 신탁 등기 말소와 새로운 신탁 등기는 같은 날 접수한다.

3) 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 아래 ‘14.’에 따른 임대차계약의 임차인 외에 담보주택에 타인이 전입한 사실을 확인한 경우에는 ‘제1장제2절3.가.’에 따라 처리한 후 기존 신탁 등기를 말소해야 한다.

나. “연대보증인으로 입보한 배우자의 사망 등으로 연대보증채무를 면제하는 경우” 조건변경 후 담보취득은 다음과 같이 처리한다.

(1) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자의 사망으로 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) ‘제3장제1절4.라.(1)’에 따라 기 체결 보증약정서 수정

(나) 신탁계약 및 신탁 등기는 변경하지 않음

(2) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 연대보증인으로 입보한 배우자와 피보증인의 이혼에 따라 배우자의 연대보증채무를 면제하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) ‘제3장제1절4.라.(1)’에 따라 기 체결 보증약정서 수정

(나) 기존의 신탁 등기를 말소하고 새로운 신탁을 등기. 이 경우 유의사항은 다음과 같다.

1) 새로운 신탁계약은 ‘제5장제1절3.’에 따라 체결한다.

2) 기존 신탁 등기 말소와 새로운 신탁 등기는 같은 날 접수한다.

3) 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 아래 ‘14.’에 따른 임대차계약의 임차인 외에 담보주택에 타인이 전입한 사실을 확인한 경우에는 ‘제1장제2절3.가.’에 따라 처리한 후 기존 신탁 등기를 말소해야 한다.

다. 담보주택변경의 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 피보증인이 단독소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하는 경우

(가) 배우자가 연대보증인으로 입보한 경우에는 배우자의 연대보증채무를 면제하기 위하여 ‘제3장제1절4.라.(1)’에 따라 기 체결 보증약정서 수정

(나) 신규주택을 신탁부동산으로 하여 위 ‘제5장제1절2.나.’에 따라 신탁계약 체결 및 신탁 등기

(2) 배우자가 단독소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자가 채무인수하는 경우

(가) ‘제3장제1절4.가.’(저당권설정변경계약 체결은 제외)에 따라 보증약정 등 체결

(나) 신규주택을 신탁부동산으로 하여 위 ‘제5장제1절2.나.’에 따라 신탁계약 체결 및 신탁 등기. 이 경우 배우자를 위탁자 겸 수익자 겸 채무자로 하고, 피보증인을 사후수익자로 한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(3) 피보증인과 배우자가 공동소유하는 주택을 신규주택으로 하여 피보증인의 변경 없이 담보주택을 변경하는 경우

(가) '제3장제1절4.마.'에 따라 연대보증 약정 체결. 다만, 배우자가 이미 연대보증인으로 입보한 경우에는 생략한다.

(나) 신규주택을 신탁부동산으로 하여 위 '제5장제1절2.다.'에 따라 신탁계약 체결 및 신탁등기

(4) 피보증인과 배우자가 공동소유하는 주택을 신규주택으로 하여 담보주택을 변경하면서 배우자가 채무인수하는 경우

(가) '제3장제1절4.가.'(저당권설정변경계약 체결은 제외)에 따라 보증약정 등 체결. 이 경우 기존 피보증인을 연대보증인으로 입보시킨다.

(나) 신규주택을 신탁부동산으로 하여 위 '제5장제1절2.다.'에 따라 신탁계약 체결 및 신탁등기. 이 경우 배우자를 위탁자 겸 수익자 겸 사후수익자 겸 채무자로 하고, 기존 피보증인을 위탁자 겸 수익자 겸 사후수익자로 한다.

12. 담보주택변경 대상주택 요건의 특례 (위임규정: 제41조제2항)

담보주택변경 시 신규주택 요건을 판단할 때에는 규정 제56조제1항의 특례를 적용하지 않는다.

13. 담보주택변경에 따른 담보해지 및 취득 (위임규정: 제44조제4항)

가. 담보주택변경 시 기존주택에 대한 신탁계약 해지 및 신탁 등기를 말소하고 위 '11.다.'에 따라 신규주택에 대한 신탁계약 체결 및 신탁 등기한다. 이 경우 담보해지 및 취득 시기는 '제3장제2절8.가.'에 따른다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택에 입주하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 이전고시가 있으면 신규주택에 대해 공사 앞으로 소유권이전등기가 되었는지 여부를 확인한다. 필요한 경우 기존 신탁계약 해지 및 신탁 등기를 말소하고 위 '11.다.'에 따라 신규주택에 대한 신탁계약 체결 및 신탁 등기한다.

(2) 신규주택에 대한 담보취득이 확인되면 위 '7.'에 따라 보증부대출 잔액과 우선수익권 한도액을 비교하여 필요한 경우 우선수익권 한도액을 증액한다.

다. 위 '가.'에도 불구하고 재난 등에 의한 주택 멸실로 주택을 신축하는 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 피보증인 앞으로 신규주택의 소유권보존등기가 완료된 때 위 '11.다.'에 따라 신규주택에 대한 신탁계약 체결 및 신탁 등기한다.

(2) 신규주택에 대한 담보취득이 확인되면 위 '7.'에 따라 보증부대출 잔액과 우선수익권 한도액을 비교하여 필요한 경우 우선수익권 한도액을 증액한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

14. 담보주택 임대차계약 관리 (위임규정: 제47조제2항, 제60조제4항)

담보주택 임대차계약 관리는 다음 표에 따라 실시하며, 구체적인 업무처리는 아래 '가.'부터 '자.'까지에 따른다.

임대차계약 시기	임대 범위	임대차보증금	임대허용 요건	임대차계약 관리 업무처리
보증신청일 전	일부 임대	무관	'가.'에 따라 처리	
최초 보증부대출 이후 (갱신·변경 포함)	전부 임대	보증금 있음	'다.'의 요건 충족	'바.'에 따라 처리
		보증금 없음	'라.'의 요건 충족	'바.'에 따라 처리
	일부 임대	보증금 있음	'마.'의 요건 충족	'바.'에 따라 처리
		보증금 없음	항상 허용	'사.'에 따라 처리

가. 보증신청일 전에 이미 담보주택 일부를 임대한 경우 임대차를 유지한 상태로 보증을 취급하기 위해서는 다음의 요건을 모두 만족해야 한다. 이 경우 담보주택의 소유권을 이전받는 공사가 「주택임대차보호법」에 따라 임대인의 지위를 승계하므로 업무처리에 특별히 유의하도록 한다.

(1) 다음의 서류를 공사에게 제출할 것

(가) 임대차계약서 사본(임대차계약서가 없는 경우 "임대차 사실 확인서")

(나) 신청인 및 공동소유자인 배우자가 서명 또는 기명날인한 "임대차보증금 입금에 관한 확인서"(임대차보증금이 있는 경우에만 적용)

(다) 임차인이 서명 또는 기명날인한 "신탁방식 주택연금 가입에 따른 임대차계약 승계 동의서"

(라) 임차인의 "개인(신용)정보 수집·이용 동의서"

(마) 임차인의 신분증 사본

(2) 신탁 등기 전까지 임대차보증금에 해당하는 금액을 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금할 것(임대차보증금이 있는 경우에만 적용). 다만, 개별인출금을 통해 임대차보증금 일부 또는 전부를 입금하기로 한 경우에는 "임대차보증금 입금에 관한 확인서"에 그 의사를 표시하고 보증을 취급할 수 있다.

나. 최초 보증부대출 실행 이후에 체결하는 임대차계약은 피보증인(연대보증인인 배우자 포함, 이하 아래 '자.'까지 같다)을 임대인으로 하여 임대인과 임차인 간에 체결한다.

다. 위 '나.'에 따라 임대차보증금을 받고 담보주택을 전부 임대하기 위해서는 다음의 요건을 모두 충족해야 한다.

(1) '제4장제1절4.'에 따라 주민등록 이전을 승인받을 것

(2) 공사가 정한 "주택연금 가입주택 임대차계약서"를 통해 임대차계약을 체결할 것

(3) 다음의 서류를 제출받을 것

(가) "주택연금 가입주택 임대차계약서" 사본

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(나) 임차인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”

(다) 임차인의 신분증 사본

(4) 피보증인이 담보주택 임대에 대한 공사의 동의를 받을 것

(5) 임차인이 담보주택에 전입하는 날까지 임대차보증금을 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 임차인이 직접 입금하게 할 것

(6) 본 건을 포함하여 담보주택에 대한 임대차보증금 있는 임대차계약이 4건 이하일 것. 다만, 담보주택이 단독주택인 경우는 예외로 한다.

라. 위 ‘나.’에 따라 임대차보증금을 받지 않고 담보주택을 전부 임대하기 위해서는 위 ‘다.’의 요건 중 ‘(5)’ 및 ‘(6)’을 제외한 나머지 요건을 모두 충족해야 한다.

마. 위 ‘나.’에 따라 임대차보증금을 받고 담보주택을 일부 임대하기 위해서는 위 ‘다.’의 요건 중 ‘(1)’을 제외한 나머지 요건을 모두 충족해야 한다.

바. 위 ‘다.’부터 ‘마.’까지의 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 담보주택 임대를 원하는 고객에게 “신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀” 및 “주택연금 가입주택 임대차계약서”를 교부하고 유의사항을 충분히 설명한다.

(2) 위 ‘(1)’에 따라 서류를 교부받은 고객은 “주택연금 가입주택 임대차계약서”에 따라 임대차계약을 체결하고, 공사에게 “임대 동의 신청 및 확인서”와 위 ‘다.(3)’의 서류를 제출해야 한다.

(3) 위 ‘(2)’에 따라 서류를 제출받으면 다음의 사항을 확인하고 “임대 동의 품의서”에 따라 심사하여 담보주택 임대를 동의한다.

(가) 주민등록 이전 승인 여부 확인(전부 임대의 경우에만 적용)

(나) 공사가 정한 “주택연금 가입주택 임대차계약서”를 통해 다음의 사항 확인

1) 임대차계약 체결 여부 확인

2) 임대차보증금 유무 확인

3) 임대차보증금이 있는 경우에는 금액을 확인하고, 위 ‘다.(5)’에 따라 임대차보증금을 입금하는 것에 대한 피보증인과 임차인의 동의 여부 확인

(4) 위 ‘(3)’에 따라 담보주택 임대에 동의하는 경우 피보증인 및 임차인에게 “주택연금 담보주택 임대 동의서”로 담보주택 임대 동의를 통지하고, 임대차계약에 대한 정보 및 동의 내용을 전산에 입력하여 관리한다.

(5) 임대차보증금이 있는 경우에는 임차인이 담보주택에 전입하는 날까지 임대차보증금 전부가 입금되었는지 확인한다.

사. 위 ‘나.’에 따라 임대차보증금을 받지 않고 담보주택을 일부 임대하는 경우 피보증인은 공사에 임대차 사실을 신고해야 한다. 이 경우 다음과 같이 처리한다.

(1) 임대차 사실을 신고받은 경우 피보증인 및 임차인으로부터 다음의 서류를 제출받는다.

(가) “주택연금 가입주택 임대차계약서” 또는 그 외 양식으로 체결한 임대차계약서 사본

(나) 임차인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”

(다) 임차인의 신분증 사본

(2) 위 ‘(1)’에 따라 서류를 제출받으면 임대차계약서를 통해 임대차보증금 없는 일부 임대임을 확인한다.

(3) 위 ‘(2)’에 따라 임대차보증금 없는 일부 임대임이 확인되면 피보증인과 임차인에게 “신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀”을 교부한다.

(4) 임대차계약에 대한 정보를 전산에 입력하여 관리한다.

아. 기존 임대차계약의 갱신 및 변경의 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(1) 기존 임대차계약이 위 ‘가.’에 따라 공사가 임대인 지위를 승계한 임대차계약인 경우에는 다음과 같이 처리한다.

(가) 최초 보증부대출 실행일부터 기존 임대차계약 종료일까지 남은 임대차기간이 2개월 미만으로서 「주택임대차보호법」에 따라 기존 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 갱신된 임대차의 종료일을 기존 임대차계약의 종료일로 본다.

(나) 기존 임대차계약 종료일 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 이내에 임차인에게 “임대차계약 갱신에 대한 안내”를 내용증명부배달증명 우편으로 발송하고, 갱신거절 의사를 문자메시지로 발송한다. 이 경우 안내문이 기간 내에 임차인에게 도달할 수 있도록 발송에 유의한다.

(다) 임차인이 기존 임대차계약 종료일 2개월 전까지 「주택임대차보호법」에 따라 계약갱신을 요구할 경우 갱신 계약의 당사자는 피보증인과 임차인으로 하고 임대차보증금 유무 및 전부 임대 여부에 따라 위 ‘나.’부터 ‘사.’까지를 준용하여 처리한다.

(2) 위 ‘(1)’ 외의 경우에는 갱신(변경) 임대차계약의 임대차보증금 유무 및 전부 임대 여부에 따라 위 ‘나.’부터 ‘사.’까지를 준용하여 처리한다. 다만, 다음의 경우에는 일부 서류의 징구를 생략할 수 있다.

(가) 임차인이 동일한 경우 임차인의 “개인(신용)정보 수집·이용 동의서” 및 신분증 사본

(나) 피보증인과 임차인의 의사에 따라 기존 임대차계약과 동일한 조건으로 갱신(묵시적 갱신을 포함)되는 경우 임대차계약서 사본

(3) 위 ‘(1)’ 및 ‘(2)’의 경우 기존 임대차계약에 대하여 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 이미 입금한 임대차보증금의 범위에서 신규 갱신(변경) 임대차계약의 임대차보증금이 입금된 것으로 볼 수 있다.

자. 신탁방식 주택연금 담보주택의 임대차계약 관리에 관한 유의사항은 다음과 같다.

(1) 보증신청일 전에 이미 담보주택 전부를 임대한 경우 임대차를 유지한 상태로는 보증을 취급할 수 없다.

(2) 보증신청일 이후부터 최초 보증부대출 실행 전까지는 담보주택을 신규로 임대하거나 기

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

존 임대차계약을 갱신 및 변경할 수 없다.

(3) 위 '(2)'에도 불구하고 보증신청일 전에 담보주택을 일부 임대한 경우로서 임대차기간의 종료일이 보증신청일과 최초 보증부대출 실행 사이에 있는 경우에는 신탁 등기 전까지 해당 임대차계약을 갱신 또는 변경할 수 있다. 이 경우 위 '가.'의 요건을 만족하는지 여부를 다시 심사해야 한다.

(4) 공사가 인지하지 못한 담보주택 임대 사실이 '제4장제1절1.'에 따른 사후관리 등을 통해 확인된 경우에는 유선 등을 통해 피보증인에게 임대차보증금 유무 및 전부 임대 여부를 확인하고 위 '다.'부터 '사.'까지에 따라 처리한다.

(5) 그 밖에 신탁방식 주택연금 담보주택 임대 동의 절차는 '제4장제1절5.마.'('(2)' 및 '(3)' 제외)를 준용한다.

15. 담보주택 임대차보증금 관리 · 운용 (위임규정: 제60조제4항)

위 '14.'에 따라 입금받은 임대차보증금의 관리·운용에 관한 사항은 「주택연금 신탁업무지침」에서 정한다.

16. 담보주택 임대차현황 등 관리 (위임규정: 제61조제3항)

가. 위 '14.'에 따라 보증신청일 전에 이미 담보주택 일부에 대해 존재하는 임대차를 유지한 상태로 보증을 취급하는 경우 또는 최초 보증부대출 이후 담보주택을 임대하는 경우에는 임대차계약서 등에 기재된 사항을 전산에 입력하여 명단 및 기일 등을 관리한다.

나. 공사가 임차인의 임대차보증금 반환청구권에 대한 질권설정, 채권양도 또는 가압류 등의 통지를 받거나 해당 통지를 받은 피보증인이 공사에게 그 사실을 알린 경우에는 임대차보증금 반환청구권에 대한 권리관계를 전산에 입력하여 관리한다.

다. 담보주택의 임대차가 종료되어 공사가 보관중인 임대차보증금을 임차인에게 반환해야 하는 경우에는 다음의 사항을 확인하고 아래 '(2)' 및 '(3)'에 따른 금액을 제외한 나머지 금액을 반환한다.

(1) 임차인의 퇴거 여부

(2) 임대차보증금 중 "주택연금 가입주택 임대차계약서"에 따라 차감하고 반환해야 할 금액이 있는지 여부

(3) 임차인의 임대차보증금 반환청구권에 대한 질권설정, 채권양도 또는 가압류 등으로 제3자에게 지급해야 할 금액이 있는지 여부

라. 위 '다.'에 따라 임대차보증금을 반환하는 때에는 피보증인과 임차인이 서명 또는 기명날인한 "임대차보증금 반환 확인서"를 받는다.

마. 임대차보증금 반환 후 3영업일 이내에 주민등록전입세대 열람 내역을 통해 임차인의 전출 여부를 확인하고 이를 편철·보관한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

17. 지급정지사유 (위임규정: 제62조제4항, 관련규정: 제62조)

신탁방식 주택연금의 지급정지사유 및 세부 확인방법은 다음과 같다.

가. 보증부대출 잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되어 공사가 우선수익권 한도액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우

(1) “보증부대출 잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우”란 보증잔액이 우선수익권 한도액의 85%에 도달한 경우를 말한다.

(2) 우선수익권 한도액은 신탁원부 및 신탁계약서로 확인한다.

나. 신탁계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

(1) “무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우”란 무효·취소 청구가 법원에 제기되어 취하·포기 등 없이 적법하게 계속중인 경우로서 청구에 대한 확정판결이 있기 전인 경우를 말한다.

(2) 법원에 제기되었는지 여부는 법원으로부터의 송달문서 등을 통해 확인한다.

다. 위탁자 또는 사후수익자가 신탁계약을 위반하여 담보주택에 대하여 채권 확보에 지장이 발생할 것으로 예상되는 경우로서, 공사가 위반 사유의 해소를 요구하였음에도 불구하고 이에 따르지 않는 경우

(1) 신탁계약 위반 사유의 해소 요구는 다음과 같이 한다.

(가) 신탁계약 위반 사유를 확인한 경우에는 “주택연금 신탁계약 위반 사유 발생 안내 및 해소 요구 통지서”를 위탁자 및 사후수익자에게 우편으로 통지한다. 다만, 아래 ‘(2)(가)’, ‘(4)(가)’ 및 ‘(나)’의 경우에는 아래 ‘18.다.(1)’ 단서에 따른 지급정지 통지로 갈음한다.

(나) 위반 사유의 해소를 요구하는 때에는 위반 사유별로 이를 해소하기 위한 기간(이하 “위반 사유 해소 기간”)을 정할 수 있다. 이 경우 기간 내에 위반 사유를 해소하지 않으면 지급정지사유가 발생한다.

(2) “공사의 동의 없이 신탁부동산의 현상이 변경되거나 기타 방법으로 재산적 가치가 훼손된 경우”에 해당하는 사유 및 위반 사유 해소기간은 다음과 같다. 다만, 아래 ‘(가)’의 경우에는 별도의 위반 사유 해소기간을 두지 않고 위반 사유 발생 즉시 지급정지사유가 발생한 것으로 본다.

(가) 공사의 동의 없이 신탁부동산이 수용·멸실되는 경우

(나) 공사의 사전 동의 없이 신탁부동산의 현상이 변경되거나 신탁부동산의 훼손 등으로 재산적 가치가 훼손된 경우: 3개월

(다) 신탁부동산의 지적공부 정리 등으로 실질과 공부가 일치하지 않게 된 경우: 3개월

(3) “공사의 동의 없이 제3자가 신탁부동산에 대한 권리를 취득하거나 신탁부동산의 소유권에 대한 권리침해가 발생한 경우”에 해당하는 사유 및 위반 사유 해소기간은 다음과 같다.

(가) 신탁부동산에 대한 압류가 등기된 경우: 1개월

(나) 공사의 동의 없이 제3자가 신탁부동산에 대한 권리를 취득하거나 가압류·가처분·가등

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

기 등 소유권에 대한 권리침해 사항이 등기된 경우: 3개월

(4) “신탁부동산에 대한 권리제한사유의 해소 등 신탁계약을 통해 위탁자 또는 사후수익자가 이행하기로 정한 사항을 이행하지 않는 경우”에 해당하는 사유 및 위반 사유 해소기간은 다음과 같다. 다만, 아래 ‘(가)’ 및 ‘(나)’의 경우에는 별도의 위반 사유 해소 기간을 두지 않고 위반 사유 발생 즉시 지급정지사유가 발생한 것으로 본다.

(가) 위탁자가 신탁 등기 전에 신탁부동산에 대하여 발생한 권리제한사유를 연금대출로 채무를 상환 후 해소하기로 공사와 약정하였으나 최초 연금대출 실행일까지 상환 및 해소하지 않는 경우

(나) 신탁계약 전에 이미 위탁자와 제3자가 신탁부동산 일부에 대하여 체결한 임대차계약의 임대차보증금에 대한 질권설정, 채권양도 또는 가압류 등 제반 권리관계를 공사에 고지하기로 약정하였으나 이를 고지하지 않아 공사가 손해를 입은 경우

(다) 위탁자가 신탁부동산의 임대차계약에 따른 임대차보증금 일부 또는 전부를 연금대출로 받아 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금하기로 약정하였으나 약정기일까지 입금하지 않는 경우: 1개월

(라) 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 부부 모두 위탁자로 되었다가 이혼하여 부부 중 한 명만을 위탁자로 하는 합의를 공사에 제출하기로 약정하였으나 이를 제출하지 않는 경우: 6개월

(5) “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 공사에 손해가 발생한 경우”에 해당하는 사유 및 위반 사유 해소기간은 다음과 같다.

(가) 신탁부동산의 하자로 인하여 공사가 국가 또는 지방자치단체 등으로부터 시정명령을 받는 등 법령 위반에 따른 의무를 부담하게 된 경우: 1개월. 다만, 시정명령 등의 이행기간이 1개월 이상인 경우 해당 이행기간을 위반 사유 해소기간으로 본다.

(나) 위탁자 또는 사후수익자가 신탁부동산의 관리 업무(신탁부동산의 임차인이 신탁부동산을 사용·수익하기 위하여 필요한 경우를 포함)를 수행하지 않거나 제세공과금(관련 법률에 따라 공사에게 부과되는 것을 포함)을 법정기일까지 납부하지 않아 공사가 관리에 필요한 비용 또는 제세공과금을 대신 납부한 경우: 1개월

(다) 위 ‘(가)’에 해당하지 않는 경우로서 신탁부동산의 하자로 인하여 공사가 의무를 부담하거나 제3자에게 손해를 배상하게 된 경우(위탁자 또는 사후수익자에게 배상책임이 있는 경우를 포함): 3개월

(6) 위반 사유의 발생 및 해소에 대한 확인 방법은 「주택연금 신탁업무지침」에서 정한다.

라. 규정 제62조제1항의 지급정지사유에 관하여 위 ‘가.’부터 ‘다.’까지에서 정하지 않은 사항은 ‘제4장제2절1.’부터 ‘3.’까지를 준용한다.

18. 지급정지 관리 (위임규정: 제49조제3항, 제50조제2항, 제52조제3항)

지급정지사유가 발생한 경우 다음과 같이 지급정지사유해소 협조요청, 지급정지 및 지급재개 업무를 수행한다.

가. 보증부대출 잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되어 공사가 우선수익권 한도액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우

(1) 피보증인이 우선수익권 한도액 변경에 응하지 않은 경우 보증잔액이 우선수익권 한도액의 85%를 초과한 때 지급정지를 통지한다.

(2) 피보증인이 재건축등 사업 참여로 인해 우선수익권 한도액 증액을 등기할 수 없는 경우를 대비하여 "주택연금 담보주택변경용 서약서"를 제출받고 재건축등에 참여함에 따라 건설된 신규주택의 소유권이 피보증인 앞으로 이전등기된 때 우선수익권 한도액을 증액한 새로운 신탁계약을 체결하고 이를 등기한 후 지급정지를 해제한다.

나. 신탁계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

(1) 무효·취소 청구가 제기된 것을 확인한 날에 지급정지를 통지한다.

(2) 무효·취소 청구가 취하·포기 등으로 종료되거나 청구를 인용하지 않는 확정판결이 있는 경우 지급정지를 해제한다.

(3) 판결 확정 여부를 지속적으로 확인하여 무효·취소 청구를 인용하는 확정판결이 있는 경우에는 지체 없이 담보주택에 대하여 가압류 등의 조치를 취한다.

다. 위탁자 또는 사후수익자가 신탁계약을 위반하여 담보주택에 대하여 채권 확보에 지장이 발생할 것으로 예상되는 경우로서, 공사가 위반 사유의 해소를 요구하였음에도 불구하고 이에 따르지 않는 경우

(1) 위반 사유 해소기간 내에 신탁계약 위반 사유를 해소하지 않는 경우 해당 기간 마지막 날의 다음 영업일에 지급정지를 통지한다. 다만, '17.다.(2)(가)', '(4)(가)' 또는 '(4)(나)'의 경우에는 지급정지사유가 발생한 것을 확인한 날에 지급정지를 통지한다.

(2) 위 '(1)'에 따라 지급정지를 통지하는 때에는 「주택연금 채권관리 업무처리기준」에서 정하는 일정기간 내에 신탁계약 위반 사유를 해소하지 않으면 이행청구 사유가 발생함을 안내한다.

(3) 신탁계약 위반 사유 해소를 확인한 경우 지급정지를 해제한다.

라. 규정 제62조제1항의 지급정지사유에 대한 지급정지관리에 관하여 위 '가.'부터 '다.'까지에서 정하지 않은 사항은 '제4장제2절5.'를 준용한다.

19. 지급정지 유보 (위임규정: 제63조제2항)

가. 규정 제63조제1항제1호에 따른 지급정지 유보에 관한 사항은 '제4장제2절7.가.'를 준용한다.

나. 규정 제63조제1항제2호에 따른 지급정지 유보에 관한 사항은 '제4장제2절7.나.'를 준용한다.

다. 규정 제63조제1항제3호에 따른 지급정지 유보에 관한 사항은 '제4장제2절7.다.'를 준용한다. 이 경우 "근저당권 설정계약"을 "신탁계약"으로 본다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

제6장 대출상환지원제도 및 우대형 주택연금제도 등의 특례

제1절 공통사항

1. 적용 범위 등 (관련규정: 제66조)

가. 이 장의 내용 중 제2절의 내용은 대출상환지원제도에 대하여 적용하고, 제3절의 내용은 우대형 주택연금제도에 대하여 적용하며, 제4절의 내용은 주택담보노후연금보증 전환에 대하여 적용한다.

나. 대출상환지원제도, 우대형 주택연금제도 및 주택담보노후연금보증 전환에 관하여 이 장에서 달리 정하지 않은 사항은 제1장부터 제5장까지의 내용 및 제7장의 내용을 적용한다.

제2절 대출상환지원제도에 대한 특례

1. 상환대상대출 (위임규정: 제68조제5항, 관련규정: 제68조제3항)

가. 선순위채권

(1) 대출상환지원제도의 인출한도를 통하여 상환할 수 있는 선순위채권이란 담보주택을 담보로 국가·지방자치단체·금융기관 등에서 받은 대출로서 등기사항증명서상 근저당권이 설정되어 있는 관련대출을 말한다.

(2) 선순위채권의 범위는 미상환된 대출원금, 약정이자, 연체이자, 조기상환수수료로 한다.

(3) 선순위채권 금액은 보증신청일 기준 1주일 전부터 발급된 금융기관의 부채증명서 등을 통해 확인한다.

나. 소상공인대출

대출상환지원제도의 인출한도를 통하여 상환할 수 있는 소상공인대출과 그에 따른 업무처리방법은 제1장제4절8.을 준용한다. 다만, 제1장제4절8.가. 및 나.의 “소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 신청일”은 “보증신청일”로, 제1장제4절8.다. 및 라.의 “소상공인대출 상환 용도의 최초 개별인출 실행일”은 “최초 보증부대출 실행일”로 본다.

2. 보증서 발급 시 특약사항 (위임규정: 제32조제2항)

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

> 본 보증서에 따른 최초 대출실행 즉시 담보주택에 설정된 선순위 근저당권을 말소해야 합니다.

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

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

3. 선순위채권 상환처리방법 (위임규정: 제68조제5항)

대출상환방식 및 대출상환우대방식에 의한 선순위채권 상환처리방법은 다음과 같다.

가. 연금대출 실행 전까지 고객추가부담금 준비 여부 등을 확인하여 연금대출취급 금융기관이 개별인출금으로 선순위채권 상환 및 근저당권 말소 업무를 수행함에 지장이 없도록 협조한다.

나. 보증특약조건이 이행되지 않았음이 확인된 경우에는 연금대출취급 금융기관에 통지하여 보증특약조건이 이행되도록 협조요청하고, 시행령 제28조의2제2항에서 정한 보증채무이행사유에 해당하는 경우 “주택연금 보증채무이행사유해소 협조요청 통지서”를 피보증인 등에게 우편으로 통지한다.

4. 월지급금 지급유형 (위임규정: 제68조제5항)

대출상환지원제도의 피보증인이 선택할 수 있는 지급유형은 정액형으로 한정한다.

5. 보유주택수 관리 및 지급조정 (관련규정: 제69조의2)

가. 보유주택수 관리는 최초 보증부대출 실행일로부터 1년이 경과한 주택담보대출 상환지원제도의 피보증인(대출상환우대방식에 한함)을 대상으로 실시한다.

나. 보유주택수 관리의 실시 방법은 ‘제6장제3절3.가’부터 ‘라.’까지를 준용한다.

다. 담보주택 외의 주택 보유에 따른 지급조정에 관한 사항은 ‘제6장제3절4.’를 준용한다.

제3절 우대형 주택연금제도에 대한 특례

1. 우대형 전환 (위임규정: 제70조제4항)

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

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

(2) 기보증신청 시점을 기준으로 기보증신청 당시 규정의 담보주택 요건 및 보유주택수를 모두 충족하는 경우. 다만, 보유주택수 요건은 전환 신청 시점에서도 충족해야 한다.

(3) 전환 신청일 현재 종신지급방식 또는 종신혼합방식으로 보증을 이용 중이고, 지급유형이 정액형인 경우

(4) 전환 신청일 현재 인출한도설정금액이 우대지급방식 대출한도의 50%(분담금 납부용도의 경우 70%) 이내인 경우

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

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

(2) 우대형 전환 대상자와 보증약정 시 “우대형 전환에 대한 확인서”를 제출받고 전환 요건, 절차 및 유의사항을 충분히 설명해야 한다.

다. 우대형 전환을 위한 조건변경 신청·심사·약정 등 업무처리 절차는 다음과 같다.

(1) 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시에는 기초연금 수급자 확인서 및 “우대형 전환 서약서”를 추가로 제출받는다.

(2) 우대형 전환 신청 접수에 따라 전환 신청인의 보유주택수를 확인할 때에는 ‘제2장제1절 6.가’부터 ‘다.’까지 및 ‘마.’를 준용한다. 다만, “개인(신용)정보 수집·이용 동의서”를 이미 제출한 경우에는 해당 서류 징구를 생략할 수 있다.

(3) 지점의 담당자는 신청내역 및 제출서류 등을 검토하여 위 ‘가.’의 요건 충족 여부를 심사한다.

(4) 위 ‘(3)’에 따른 심사 결과 이상이 없다고 인정되면 신규 보증약정서에 의한 보증약정을 체결한다. 이 경우 기존 보증약정을 체결할 당시 적용된 보증약정서 서식을 사용한다.

(5) 그 밖에 우대형 전환에 관한 사항은 ‘제3장제1절’에 따른다.

2. 월지급금 지급유형 (위임규정: 제73조제4항)

우대형 주택연금제도의 피보증인이 선택할 수 있는 지급유형은 정액형에 한한다.

3. 보유주택수 관리 (관련규정: 제74조)

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

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

나. 지점의 담당자는 ‘가.’에 따라 전산에 입력된 보유부동산현황자료를 바탕으로 부부 기준 보유주택수를 직접 판정한다.

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

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

라. 새롭게 확인된 보유주택에 대한 보유주택수는 ‘제1장제2절4.’ 및 ‘5.’에 따라 판단한다.

4. 지급조정 (위임규정: 제75조제5항, 관련규정: 제75조)

가. 위 ‘3.’에 따라 담보주택 외의 주택을 보유한 것으로 확인되는 경우 “주택연금 지급조정사유 해소 협조요청 통지서”를 통해 지급조정사유를 해소하도록 요청한다.

나. 지급조정 시 월지급금 등을 제한하는 일정률은 90%로 한다.

다. 지급조정 적용 대상은 다음과 같다.

(1) 지급조정 통지일 이후부터 지급 받는 월지급금

(2) 지급조정 통지일 전에 설정한 인출한도 중 미사용 잔액

(3) 지급조정 통지일 이후부터 새로 설정 가능한 최대 인출한도

라. 위 ‘가.’의 요청일로부터 6개월 내에 지급조정사유가 해소되지 않는 경우 지급조정 처리하고 “주택연금 지급조정 통지서”를 통해 채권자와 채무관계자에게 통지한다.

마. 지급조정사유 해소 사실은 등기사항증명서 등 공문서로 확인하고 이를 채권철에 보관하며, 그 확인사실을 전산에 입력하여 관리한다.

바. 위 ‘마.’에 따라 지급조정사유 해소를 확인한 때에는 지급조정을 해제 처리하고 “주택연금 지급조정 해제 통지서”를 통해 채권자와 채무관계자에게 통지한다.

제4절 금융기관에서 취급한 연금방식 장기주택저당대출의 주택담보노후연금보증 전환

1. 보증전환의 대상 (위임규정: 제76조)

보증전환 대상 역모기지는 다음 요건을 모두 만족해야 한다.

가. 역모기지의 최초 대출실행일로부터 만기까지의 기간이 최장 20년 이내

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

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

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

2. 보증절차의 특례 (관련규정: 제77조)

가. 역모기지 취급 금융기관 또는 고객에게 “주택연금 전환을 위한 안내말씀(예시)”을 제공하여 보증전환 절차 등을 설명할 수 있다.

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

(1) ‘제2장제1절1.’에 따른 보증상담 및 보증상담표 작성을 생략할 수 있다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

(2) ‘제2장제1절4.다.’의 단서를 우선 적용하여 보증신청서의 금융기관 경유를 생략할 수 있다.

(3) ‘제2장제2절3.가.(1)’ 또는 ‘(2)’의 요건을 충족하지 않아도 직접 방문하지 않고 제출서류 등으로 담보주택조사를 실시할 수 있다.

다. 역모기지의 안정적인 보증전환을 위하여 취급 금융기관과 협의하여 역모기지 가입자의 담보주택 평가가격, 대출잔액 등의 대출정보를 모니터링할 수 있다.

제7장 보칙

1. 사장 전결사항

법 시행령 및 규정에 따라 이 기준에서 다음에 관한 사항은 사장이 정한다.

가. ‘제1장제2절4.’의 1주택으로 보지 않는 주택의 범위(근거: 규정 제6조제5항)

나. ‘제1장제2절5.’의 보유주택수 산정 기준(근거: 규정 제6조제5항)

다. ‘제1장제4절2.가.’ 및 ‘나.’의 개별인출금(선순위채권 상환자금 제외)의 사용용도(근거: 법 시행령 제3조의2제1항제3호가목3)

라. ‘제2장제2절5.’ 및 ‘6.’의 가격평가 방법 및 가격평가 시 유의사항(근거: 규정 제26조제4항)

마. ‘제4장제1절4.가.’의 실거주 예외 인정사유(근거: 법 시행령 제28조의2제2항제3호다목 등)

바. ‘제4장제1절5.’ 및 ‘제5장14.가.’부터 ‘마.’까지의 담보주택 임대 동의 요건 및 절차(근거: 법 시행령 제28조의5제2호)

2. 주택담보노후연금보증 서식

가. 보증 업무 수행에 필요한 「주택담보노후연금보증 서식」은 주택연금부장이 정하는 바에 따른다.

나. 위 ‘가.’에도 불구하고 다음의 서식은 주택연금부 담당 임원이 정하는 바에 따른다.

(1) 규정 제22조에 따른 “주택연금 설명서 및 체크리스트”

(2) 규정 제30조에 따른 “주택담보노후연금보증약정서”

(3) 규정 제31조에 따른 “근저당권설정계약서”

(4) 규정 제59조에 따른 “주택연금 부동산신탁계약서”

(5) 그 밖에 국민의 권리·의무에 관한 서식으로서 담당 임원이 정하는 서식

부칙[전부개정]

이 기준은 2021년 6월 9일부터 시행한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

부칙[2]

1. 시행일

이 기준은 2021년 8월 2일부터 시행한다.

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 '제3장제1절1.사.', '제5장제1절2.마.(2)' 및 '(3)'의 개정규정은 이 기준 시행일 이전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[3]

1. 시행일

이 기준은 2021년 12월 24일부터 시행한다.

2. 경과조치

이 기준 시행일 전에 신청접수 된 건에 대하여는 '제2장제2절3.', '제2장제3절10.나.(1)', '제5장제2절6.가.'의 개정기준에도 불구하고 종전의 기준을 적용한다.

부칙[4]

1. 시행일

이 기준은 2022년 2월 1일부터 시행한다.

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 신청접수 건부터 적용한다.

나. 위 '가.'에도 불구하고 '제2장제4절3.마.', '제3장제1절1.가.', [별표2]의 개정규정은 이 기준 시행일 이전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[5]

1. 시행일

이 기준은 2022년 7월 11일부터 시행한다.

2. 적용례

'제4장제2절1.', '3.파.' 및 '5.하.'의 개정기준은 이 기준 시행일 이후 보증신청접수 건 및 담보취득방식을 변경한 건부터 적용한다.

부칙[6]

이 기준은 2022년 9월 1일부터 시행한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

부칙[7]

1. 시행일

이 기준은 2022년 12월 12일부터 시행한다.

2. 적용례

가. ‘제1장제5절6.’, ‘9.’ 및 [별표4]의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청되어 이 기준 시행일 이후 보증해지 되는 건에 대해서도 적용한다.

나. ‘제3장제1절2.나.(1)(나)’ 및 ‘제5장제2절10.가.(가)’의 개정기준은 이 기준 시행일 이후 보증신청접수 건부터 적용한다.

부칙[8]

1. 시행일

이 기준은 2023년 7월 14일부터 시행한다.

2. 적용례

가. ‘제1장제2절2.나.(4)(나)’의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

나. ‘제1장제5절6.’, ‘7.’ 및 ‘9.’의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청되어 이 기준 시행일 이후 보증해지 되는 건에 대해서도 적용한다.

부칙[9]

1. 시행일

이 기준은 2023년 10월 12일부터 시행한다.

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 보증신청접수 건부터 적용한다.

나. ‘제4장제1절1.다.(3)’ 및 ‘(4)’의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청되어 이 기준 시행일 이후 방문 확인 관리 대상인 건부터 적용하고, [별표3]의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[10]

1. 시행일

이 기준은 2024년 5월 20일부터 시행한다.

2. 적용례

가. ‘제4장제1절4.가.(3)’, ‘제4장제1절4.나.(2).(가) 및 나.(3)’의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청한 건에 대해서도 적용한다.

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

나. ‘제4장제2절3.자.(2).(다)’의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청하고 이 기준 시행일 이후에 이행 확인 대상이 된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[11]

1. 시행일

이 기준은 2024년 6월 3일부터 시행한다.

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 보증신청접수 건부터 적용한다.

나. 위 ‘가.’에도 불구하고 ‘제2장제1절2.아.’의 개정기준은 이 기준 시행일 이전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[12]

이 기준은 2024년 8월 7일부터 시행한다.

부칙[13]

1. 시행일

이 기준은 2025년 4월 1일부터 시행한다. (개정 2025.3.19.)

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 보증신청접수 건부터 적용한다.

나. 위 ‘가’에도 불구하고 제1장제4절2., 3., 8., 9. 및 제4장제2절3.(바).(1).(다), 제5장제2절3.다., 제6장제3절1.가.(4)의 개정기준은 이 기준 시행일 전에 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

부칙[14]

1. 시행일

이 기준은 2025년 7월 14일부터 시행한다.

2. 적용례

가. 이 기준은 시행일 이후 보증신청접수 건부터 적용한다.

나. 위 ‘가.’에도 불구하고 ‘제1장제5절6.’, ‘제2장제3절3.다.’, ‘제3장제2절1. 및 3.’, ‘제3장제3절2.가.’, ‘제3장제3절3.’, ‘제4장제1절1., 2., 4., 5.’, ‘제5장제2절14.다.’의 개정기준은 이 기준 시행일 전 보증신청된 건에 대해서도 적용한다.

[별표1]

신규보증 시 초기보증료 계산방법

구 분	초기보증료 계산방법
신규보증 시	담보주택가격[주1] × 1.5%[주2] × $Min\left(1\ ,\ \frac{6억원}{\text{총대출한도 계산방법에 의한 금액}^{주3)}}\right)^{주4)}$

주1) 규정 제14조제3항에 따라 평가한 주택가격

주2) 규정 제68조제1항의 대출상환방식 또는 대출상환우대방식을 선택한 경우에는 1.0%로 적용

주3) 규정 제2조제11호 및 같은 조 제9호에 따라 피보증인과 배우자 중 나이가 적은 사람이 완전생명표상 최고나이까지 지급받을 연금대출과 초기보증료를 보증신청일 현재 연금산정이자율과 연보증료율을 더한 율로 할인하여 합산한 금액

주4) Min: 두 값 중에서 작은 값

[별표2]

담보주택변경(이사・재건축・멸실) 시 주택의 가격평가 및 담보가치변동금액 계산방법

1. 최초(n=1) 담보주택변경인 경우

구 분		계산방법
① 기존주택 담보가치비율		$\frac{\text{보증신청일 담보가치인정금액}^{주1)}}{\text{보증신청일 주택가격}^{주2)}}$ = $\frac{Min(\text{보증신청일 주택가격}^{주2)},\ \text{보증신청일 기준 주택가격인정한도}^{주3)})}{\text{보증신청일 주택가격}^{주2)}}$
② 주택가격	(1) 기존주택	조건변경 승인일의 주택가격[주4]
	(2) 신규주택	조건변경 승인일의 주택가격[주4]
③ 차액[주5]		신규주택 가격 [②.(2)] - 담보가치비율을 고려한 기존주택 가격 [②.(1) × ①)]
④ 차액이 0보다 큰 경우 (담보가치의 증가)	(1) 담보가치 변동금액[주6]	차액 중 월지급금 산정에 반영하는 금액 (해당 금액은 조건변경 승인일 기준 주택가격인정한도를 넘을 수 없음) = Min(③차액, 조건변경 승인일 기준 주택가격인정한도[주3] − 보증신청일 담보가치인정금액[주1])
⑤ 차액이 0보다 작은 경우 (담보가치의 감소)	(1) 담보가치 변동금액[주7]	차액과 대출잔액을 비교하여 월지급금 산정에 반영하는 금액 (|③차액| > 대출잔액 인 경우, '③차액 + 대출잔액'만큼 반영하고, |③차액| ≤ 대출잔액 인 경우, '0원'을 적용) = Min(0, ③차액+조건변경 승인일의 대출잔액)
	(2) 고객상환액	차액과 보증부대출잔액 중 작은 금액 = Min(|③차액|[주8], 조건변경 승인일의 대출잔액)

1937/주택연금부/2025-07-01 08:33:32

2. 2회차 이상(n≥2) 담보주택변경인 경우

구 분		계산방법
① 기존주택 담보가치비율		$\frac{\text{직전회차의 월지급금 산정에 적용된 담보가치 및 변동금액의 합계}}{\text{직전회차의 신규주택 가격}}$ $= \frac{\left\{\begin{array}{c}(n-1)\text{회차의 담보가치비율}\times(n-1)\text{회차의 기존주택 가격} \\ +(n-1)\text{회차의 담보가치변동금액}\end{array}\right\}}{(n-1)\text{회차의 신규주택 가격}}$ $= \frac{[(n-1)\text{회차의}②.(1)\times①]^{주9)}+[(n-1)\text{회차의}④.(1)\text{또는}⑤.(1)^{주10)}]^{주9)}}{[(n-1)\text{회차의}②.(2)]^{주9)}}$
② 주택가격	(1) 기존주택[주11]	조건변경 승인일의 주택가격[주4]
	(2) 신규주택	조건변경 승인일의 주택가격[주4]
③ 차액[주5]		신규주택 가격 [②.(2)] - 담보가치비율을 고려한 기존주택 가격 [②.(1) × ①)]
④ 차액이 0보다 큰 경우 (담보가치의 증가)	(1) 담보가치 변동금액[주6]	차액 중 월지급금 산정에 반영하는 금액 (해당 금액은 조건변경 승인일 기준 주택가격인정한도를 넘을 수 없음) = Min{ ③차액, 조건변경 승인일 기준 주택가격인정한도[주3] – (보증신청일 담보가치인정금액[주1] + 1회차부터 $(n-1)$회차까지의 ④.(1) 및 ⑤.(1)의 합계[주10]) }
⑤ 차액이 0보다 작은 경우 (담보가치의 감소)	(1) 담보가치 변동금액[주7]	차액과 대출잔액을 비교하여 월지급금 산정에 반영하는 금액 (|③차액| > 대출잔액 인 경우, '③차액 + 대출잔액'만큼 반영하고, |③차액| ≤ 대출잔액 인 경우, '0원'을 적용) = $Min(0,$ ③차액+조건변경 승인일의 대출잔액$)$
	(2) 고객상환액	차액과 보증부대출잔액 중 작은 금액 = $Min($|③차액|[주8], 조건변경 승인일의 대출잔액$)$

주1) 규정 제14조제3항에 따라 평가한 주택가격

주2) 규정 제26조에 따라 평가한 주택가격

주3) 월지급금 계산 시 규정 제14조제3항에 따라 적용하는 기준가액

주4) 규정 제42조제2항에 따라 평가한 주택가격

주5) 담보주택변경으로 인한 담보가치 증감여부를 판단하는 기준금액으로, 재건축등에 참여하여 피보증인이 분담금을 지급한 경우에는 분담금을 "차액"으로 보아 적용하며, 피보증인이 청산금을 수령한 경우에는 (-)청산금을 "차액"으로 보아 적용. 만약, 분담금 지급과 청산금 수령이 모두 발생한 경우, '분담금 지급액 - 청산금 수령액'을 "차액"으로 보아 적용

주6) [별표3]의 담보주택변경에 따라 변동하는 월지급금을 산출하기 위한 기준금액으로, 우대지급방식, 우대혼합방식 및 대출상환우대방식인 경우 또는 "담보가치변동금액"이 1백만원보다 작거나 같은 경우(≤1백만원)에는 0원으로 적용

주7) [별표3]의 담보주택변경에 따라 변동하는 월지급금을 산출하기 위한 기준금액으로, "담보가치변동금액"이 (-)1백만원보다 크거나 같은 경우(≥-1백만원)에는 0원으로 적용

주8) | | :절대값

주9) n=2인 경우, '표1'을 따르고, n≥3인 경우, '표2'를 따름

주10) (n-1)회차의 차액이 0보다 큰 경우 ④.(1)을 적용하고, (n-1)회차의 차액이 0보다 작은 경우 ⑤.(1)을 적용

주11) n회차 담보주택변경 시의 기존주택은 (n-1)회차 담보주택변경 시의 신규주택에 해당

[별표3]

담보주택변경 시 추가 초기보증료 및 월지급금 계산방법

1. 담보가치가 동일한 경우 ([별표2]의 "차액"이 0인 경우)

추가 초기보증료 계산방법	월지급금 계산방법
초기보증료를 납부하지 않음	변동 없음

2. 담보가치가 증가한 경우 ([별표2]의 "차액"이 0보다 큰 경우)

추가 초기보증료 계산방법	월지급금 계산방법
담보가치변동금액[주1)] ×보증신청일 당시의 초기보증료율 $\times Min(1, \frac{6억원-직전\ 회차까지의\ 총대출한도\ 합계}{추가\ 총대출한도\ 계산방법에\ 의한\ 금액[주2)]})$[주3)]	[기존 월지급금] + [담보가치변동금액[주1)]을 주택가격으로 보아 계산한 총대출한도[주4)]에 따른 월지급금]

3. 담보가치가 감소한 경우 ([별표2]의 "차액"이 0보다 작은 경우)

추가 초기보증료 계산방법	월지급금 계산방법
초기보증료를 납부하지 않음	{ [기존 월지급금 한도[주5)]] + [담보가치변동금액[주6]]을 주택가격으로 보아 계산한 월지급금] }[주7)]

주1) [별표2]의 1.④.(1) 또는 2.④.(1) 계산방법에 의한 금액

주2) 최초 연금대출금액 산정 시 적용된 나이에 보증이용연수를 합한 나이 및 담보주택변경에 따른 담보가치변동금액 등을 기준으로 100세 말까지 지급받을 연금대출과 초기보증료를 연금산정이자율과 연보증료율을 더한 율로 할인하여 합산한 금액을 말함

주3) Min: 두 값 중에서 작은 값

주4) 담보가치변동금액을 주택가격으로 보아 계산한 총대출한도가 "6억원-(직전 회차까지의 총대출한도 합계)"를 초과하는 경우에는 "6억원 - (직전 회차까지의 총대출한도 합계)"를 적용함

주5) 신규보증 시와 직전 회차까지의 담보주택변경 시에 "총대출한도 계산방법에 의한 금액"을 총대출한도로 보는 경우 피보증인에게 지급 가능했던 최대 월지급금을 말함

주6) [별표2]의 1.⑤.(1) 또는 2.⑤.(1) 계산방법에 의한 금액

주7) 변경 후 지급될 월지급금은 기존 월지급금을 초과할 수 없으며, 변경 후 월지급금이 0보다 작은 경우 담보주택변경이 불가함

[별표4]

초기보증료 환급액 계산방법

구 분	초기보증료 환급액
재난 등에 의한 주택멸실 (규정 제20조제1항제1호)	기납부 초기보증료 $\times Max^{주1)}\left(\frac{주택가격^{주2)} - 보증부대출잔액^{주3)}}{주택가격^{주2)}}, 0\right)$
보증실행 후 3년 이내 보증해지 (규정 제20조제1항제2호)	기납부 초기보증료 $\times \left(\frac{(3년^{주4)} - 철회기간^{주5)}) - Max((경과일수^{주6)} - 철회기간^{주5)}), 0)}{3년^{주4)} - 철회기간^{주5)}}\right)$

주1) Max: 두 값 중에서 큰 값

주2) 보증신청일을 기준으로 규정 제14조제3항에 따라 평가한 주택가격에 보증신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가액

주3) 상환일까지 이용한 보증부대출 전액을 말함

주4) 최초보증부대출 실행일로부터 3년이 되는 날까지의 일수

주5) 최초보증부대출 실행일로부터 규정 제34조에 따른 철회기한까지의 일수

주6) 최초보증부대출 실행일로부터 보증해지일(금융기관에 보증잔액 전액을 상환한 일자)까지의 일수