

은행업감독규정 일부개정규정안

은행업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 6 제1호가목 중 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다”를 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다”로 한다.

별표 6 제1호가목(2) 중 “재건축·재개발 주택”을 “재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 6에서 같다) 주택”으로 한다.

별표 6 제1호나목 중 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.”를 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.”로 한다.

별표 6 제1호 마목부터 사목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택 담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 마목의 “주택구입 목적 주택담보대출”외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다. 별표 6 제1호카목을 다음과 같이 신설한다.

카. “규제지역”이라 함은 아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목의 “조정대상지역”을 말한다.

별표 6 제1호 차목을 제외한 아목부터 파목까지를 각각 타목부터 너목까지로 하며, 같은 호에 더목부터 머목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

더. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

러. “주택임대사업자”라 함은 사업자등록증상 나목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업을 말한다.

머. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

별표 6 제2호 중 “(담보인정비율의 적용)”를 “(주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)”로 한다.

별표 6 제2호가목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담

보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

별표 6 제2호나목 중 “증액 또는 은행 등의 변경 없이”를 “증액 및 은행 등의 변경 없이”로 한다.

별표 6 제2호다목 중 “일시상환 방식의 대출을”을 “일시 또는 분할 상환 방식의 대출을”로 한다.

별표 6 제2호라목(1) 중 “투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역”를 “규제지역”로 하고, “주택구입 자금대출과 질병치료 등 긴급한 자금 마련의 불가피성이 인정되고 은행 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻은 대출의”를 “주택구입 목적 주택담보대출의”로 한다.

별표 6 제2호라목(2)를 다음과 같이 한다.

(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 6 제2호라목(3)를 다음과 같이 신설한다.

(3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다.

별표 6 제2호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출

취급 제한) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 1주택 보유 세대에 대해 신규 주택의 소유권 이전 등기일로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 은행 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것

(나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것

(3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(4) 그 밖에 이에 준하는 것으로 은행 여신심사위원회가 인정하는 경우

별표 6 제2호바목을 다음과 같이 신설한다.

바. (규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보 인정비율을 적용한다.

(1) 무주택세대에 대해 주택구입 목적 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입[단, 2년 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외]을 조

건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대

별표 6 제2호사목을 다음과 같이 신설한다.

사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행은 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(3) 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결

할 것

별표 6 제2호아목을 다음과 같이 신설한다.

아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급 요건) 은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택세대로 한정) 또는 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것

(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경

우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 6 제2호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. (중도상환 제한) 은행은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택 담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

별표 6 제2호차목을 다음과 같이 신설한다.

차. (보고의무) 은행은 여신심사위원회의 승인을 받아 주택담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

별표 6 제2-1호를 다음과 같이 신설한다.

2-1. (주택임대업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 은행의 신규 주택임대업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용

나. (주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출 취급 제한) 은행은 다음에 해당하는 주택임대사업자에 대해 주택임대업대출을 신규로 취급할 수 없다.

(1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 기업자

금대출을 받은 주택임대사업자가 투기지역 소재 주택을 구입하고자 하는 경우

(2) 주택임대사업자가 투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 신규 구입하고자 하는 경우

다. 주택을 매입하여 임대하는 것이 아닌 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대하는 개인기업에 대해 취급하는 해당 주택 임대업대출의 경우 가목에서 정한 주택임대업대출에 대한 담보 인정비율을 적용하지 아니한다.

별표 6 제3호 중 “(총부채상환비율의 적용) 은행의 신규 주택담보대출 취급 시 총부채상환비율은 다음 표와 같다. 다만, 다음 각 목에 따라 총부채상환비율의 적용을 배제하거나 달리 적용할 수 있다.”를 “(주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)”으로 하고, 표를 삭제한다.

별표 6 제3호가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 은행의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다음 표와 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 ¹⁾	수도권 ¹²⁾
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용

2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

별표 6 제3호나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)

별표 6 제3호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차

감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 6 제3호라목을 다음과 같이 한다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제2호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) 제2호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

별표 6 제3호마목을 다음과 같이 한다.

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 은행은 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 6 제4장의 제목 “주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등”을 “대출 취급시 유의사항”으로 한다.

별표 6 제4호를 다음과 같이 한다.

4. (미성년자에 대한 주택담보대출 및 주택임대업대출 취급 및 담보취득 제한)
가. 은행은 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규

주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40% 이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 은행은 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

별표 6 제5호를 다음과 같이 한다.

5. (일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등) 제2호 및 제3호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식 대출(비거치식 분할상환)로 대환·재약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.

별표 6 제6호를 다음과 같이 한다.

6. (투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등) 은행은 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고 주택을 구입하기 위한 목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규

로 취급할 수 없다.

별표 6 제7호를 다음과 같이 한다.

7. (주택담보대출 및 주택임대업대출 심사의 원칙) 은행은 주택담보대출 또는 주택임대업대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력과 개인신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.

별표 6 제8호를 삭제한다.

별표 6 제9호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 6에도 불구하고 종전규정 별표 6을 적용한다.

1. 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 2018.9.13.까지 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 2018.9.13.까지 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2018.9.13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 6을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2018.9.14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경

우 등은 이 규정 별표 6을 적용한다.

③ 이 규정 별표 6에도 불구하고 2018.9.13.까지 구입한 주택을 「민간 임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유건수에서 제외한다.

④ 종전규정 별표 6 제4호 내지 제5호에 따라 이미 취급된 대출에 대해서는 이 규정 별표 6에도 불구하고 종전규정 별표 6 제4호 내지 제5호를 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역이 신규로 지정되는 경우에는 신규 지정 효력발생일의 전일까지 은행이 대출금액 신청접수를 완료한 차주, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 및 이에 준하는 차주에 대해서는 이 규정 별표 6 제2호 내지 제3호, 제6호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

상호저축은행업감독규정 일부개정규정안

상호저축은행업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 5 제1호가목 중 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다”를 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다”로 한다.

별표 5 제1호가목(2) 중 “재건축·재개발 주택”을 “재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 5에서 같다) 주택”으로 한다.

별표 5 제1호나목 중 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.”를 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.”로 한다.

별표 5 제1호 마목부터 사목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택 담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 마목의 “주택구입 목적 주택담보대출”외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다. 별표 5 제1호가목을 다음과 같이 신설한다.

카. “규제지역”이라 함은 아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목의 “조정대상지역”을 말한다.

별표 5 제1호 차목을 제외한 아목부터 파목까지를 각각 타목부터 너목까지로 하며, 같은 호에 더목부터 머목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

더. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

러. “주택임대사업자”라 함은 사업자등록증상 나목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업을 말한다.

머. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

별표 5 제2호 중 “(담보인정비율의 적용)”를 “(주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)”로 한다.

별표 5 제2호가목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담

보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

별표 5 제2호나목 중 “증액 또는 상호저축은행 등의 변경 없이”를 “증액 및 상호저축은행 등의 변경 없이”로 한다.

별표 5 제2호다목 중 “일시상환 방식의 대출을”를 “일시 또는 분할 상환 방식의 대출을”로 한다.

별표 5 제2호라목(1) 중 “투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역”를 “규제지역”로 하고, “주택구입 자금대출과 질병치료 등 긴급한 자금 마련의 불가피성이 인정되고 상호저축은행 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻은 대출의”를 “주택구입 목적 주택담보대출의”로 한다.

별표 5 제2호라목(2)를 다음과 같이 한다.

(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 5 제2호라목(3)를 다음과 같이 신설한다.

(3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다.

별표 5 제2호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 상호저축은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 1주택 보유 세대에 대해 신규 주택의 소유권 이전 등기일로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 상호저축은행 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 5에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내

에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것

- (나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것

- (3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

- (4) 그 밖에 이에 준하는 것으로 상호저축은행 여신심사위원회가 인정하는 경우

별표 5 제2호바목을 다음과 같이 신설한다.

- 바. (규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 상호저축은행은 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

- (1) 무주택세대에 대해 주택구입 목적 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입[단, 2년 이내 전입이 곤란하여 상호저축은

행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외]을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

- (2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대

별표 5 제2호사목을 다음과 같이 신설한다.

- 사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 상호저축은행은 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

- (1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

- (2) 담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

- (3) 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 상호저

축은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 5 제2호아목을 다음과 같이 신설한다.

아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급 요건) 상호저축은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택세대로 한정) 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고

계약금을 받은 사실을 증명할 것

(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 상호저축은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 5 제2호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. (중도상환 제한) 상호저축은행은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

별표 5 제2호차목을 다음과 같이 신설한다.

차. (보고의무) 상호저축은행은 여신심사위원회의 승인을 받아 주택담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

별표 5 제2-1호를 다음과 같이 신설한다.

2-1. (주택임대업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 상호저축은행의 신규 주택임대업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용

나. (주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출 취급 제한) 상호저축은행은 다음에 해당하는 주택임대사업자에 대해 주택임대업대출을 신규로 취급할 수 없다.

- (1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 사업자금대출을 받은 주택임대사업자가 투기지역 소재 주택을 구입하고자 하는 경우
- (2) 주택임대사업자가 투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 신규 구입하고자 하는 경우

다. 주택을 매입하여 임대하는 것이 아닌 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대하는 개인기업에 대해 취급하는 해당 주택임대업대출의 경우 가목에서 정한 주택임대업대출에 대한 담보인정비율을 적용하지 아니한다.

별표 5 제3호 중 “(총부채상환비율의 적용) 상호저축은행의 신규 주택담보대출 취급 시 총부채상환비율은 다음 표와 같다. 다만, 다음 각 목에 따라 총부채상환비율의 적용을 배제하거나 달리 적용할 수 있다.”를 “(주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)”으로 하고, 표를 삭제한다.

별표 5 제3호가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 상호저축은행의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다

음 표와 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 ¹⁾	수도권 ¹²⁾
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용

2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

별표 5 제3호나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)

별표 5 제3호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 5 제3호라목을 다음과 같이 한다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제2호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) 제2호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

별표 5 제3호마목을 다음과 같이 한다.

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 상호저축은행은 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택

담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 5 제4장의 제목 “주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등”을 “대출 취급시 유의사항”으로 한다.

별표 5 제4호를 다음과 같이 한다.

4. (미성년자에 대한 주택담보대출 및 주택임대업대출 취급 및 담보취득 제한)

가. 상호저축은행은 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규 주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 상호저축은행은 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료 시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

별표 5 제5호를 다음과 같이 한다.

5. (일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등) 제2호

및 제3호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식(비거치식 분할상환, 부분 분할상환방식 포함) 대출로 대환·재약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.

별표 5 제6호를 다음과 같이 한다.

6. (투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등) 상호저축은행은 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고 주택을 구입하기 위한 목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다.

별표 5 제7호를 다음과 같이 한다.

7. (주택담보대출 및 주택임대업대출 심사의 원칙) 상호저축은행은 주택담보대출 또는 주택임대업대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환 능력과 개인신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.

별표 5 제8호를 삭제한다.

별표 5 제9호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 5에도 불구하고 종전규정 별표 5를 적용한다.

1. 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사

실을 증명한 차주

2. 2018.9.13.까지 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2018.9.13.까지 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2018.9.13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 5를 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2018.9.14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 5를 적용한다.

③ 이 규정 별표 5에도 불구하고 2018.9.13.까지 구입한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유건수에서 제외한다.

④ 종전규정 별표 5 제4호 내지 제5호에 따라 이미 취급된 대출에 대해서는 이 규정 별표 5에도 불구하고 종전규정 별표 5 제4호 내지 제5호를 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역이 신규로 지정되는 경우에는 신규 지정 효력발생일의 전일까지 상호저축은행이 대출금액 신청접수를 완료한 차주, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 및 이에 준하는 차주에 대해서는 이 규정 별표 5 제2호 내지 제3호, 제6호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

상호금융업감독규정 일부개정규정안

상호금융업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 2 제1호가목 중 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다”를 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다”로 한다.

별표 2 제1호가목(2) 중 “재건축·재개발 주택”을 “재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 2에서 같다) 주택”으로 한다.

별표 2 제1호나목 중 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.”를 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.”로 한다.

별표 2 제1호 마목부터 사목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택 담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 마목의 “주택구입 목적 주택담보대출”외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.

별표 2 제1호가목을 다음과 같이 신설한다.

카. “규제지역”이라 함은 아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목의 “조정대상지역”을 말한다.

별표 2 제1호 차목을 제외한 아목부터 파목까지를 각각 타목부터 너목까지로 하며, 같은 호에 더목부터 머목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

더. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

러. “주택임대사업자”라 함은 사업자등록증상 나목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업을 말한다.

머. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

별표 2 제2호 중 “(담보인정비율의 적용)”를 “(주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)”로 한다.

별표 2 제2호가목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담

보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

별표 2 제2호나목 중 “증액 또는 조합 등의 변경 없이”를 “증액 및 조합 등의 변경 없이”로 한다.

별표 2 제2호다목 중 “일시상환 방식의 대출을”을 “일시 또는 분할 상환 방식의 대출을”로 한다.

별표 2 제2호라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 조합은 가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.
- (3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다.

별표 2 제2호마목을 다음과 같이 한다.

마. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출

취급 제한) 조합은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

- (1) 1주택 보유 세대에 대해 신규 주택의 소유권 이전 등기일로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우
- (2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 조합 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 2에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것

(나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것

(3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(4) 그 밖에 이에 준하는 것으로 조합 여신심사위원회가 인정하는 경우

별표 2 제2호바목을 다음과 같이 신설한다.

바. (규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 조합은 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보 인정비율을 적용한다.

(1) 무주택세대에 대해 주택구입 목적 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입[단, 2년 이내 전입이 곤란하여 조합 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외]을 조

건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대

별표 2 제2호사목을 다음과 같이 신설한다.

사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 조합은 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 조합 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(3) 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 조합 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결

할 것

별표 2 제2호아목을 다음과 같이 신설한다.

아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급 요건) 조합은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 조합 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택세대로 한정) 또는 조합 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것

(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 조합 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경

우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 2 제2호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. (중도상환 제한) 조합은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택 담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

별표 2 제2호차목을 다음과 같이 신설한다.

차. (보고의무) 조합은 여신심사위원회의 승인을 받아 주택담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

별표 2 제2-1호를 다음과 같이 신설한다.

2-1. (주택임대업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 조합의 신규 주택임대업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용

나. (주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출 취급 제한) 조합은 다음에 해당하는 주택임대사업자에 대해 주택임대업대출을 신규로 취급할 수 없다.

(1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 사업자

금대출을 받은 주택임대사업자가 투기지역 소재 주택을 구입하고자 하는 경우

(2) 주택임대사업자가 투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 신규 구입하고자 하는 경우

다. 주택을 매입하여 임대하는 것이 아닌 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대하는 개인기업에 대해 취급하는 해당 주택 임대업대출의 경우 가목에서 정한 주택임대업대출에 대한 담보 인정비율을 적용하지 아니한다.

별표 2 제3호 중 “(총부채상환비율의 적용) 조합의 신규 주택담보대출 취급 시 총부채상환비율은 다음 표와 같다. 다만, 다음 각 목에 따라 총부채상환비율의 적용을 배제하거나 달리 적용할 수 있다.”를 “(주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)”으로 하고, 표를 삭제한다.

별표 2 제3호가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 조합의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다음 표와 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 ¹⁾	수도권 ¹²⁾
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용

2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

별표 2 제3호나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)

별표 2 제3호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차

감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 2 제3호라목을 다음과 같이 한다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제2호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) 제2호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

별표 2 제3호마목을 다음과 같이 한다.

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 조합은 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 조합 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 2 제4장의 제목 “주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등”을 “대출 취급시 유의사항”으로 한다.

별표 2 제4호를 다음과 같이 한다.

4. (미성년자에 대한 주택담보대출 및 주택임대업대출 취급 및 담보취득 제한)
가. 조합은 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규

주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40% 이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 조합은 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

별표 2 제5호를 다음과 같이 한다.

5. (일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등) 제2호 및 제3호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식(비거치식 분할상환, 부분 분할상환방식 포함) 대출로 대환·계약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.

별표 2 제6호를 다음과 같이 한다.

6. (투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등) 조합은 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고 주택을 구입하기 위한

목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다.

별표 2 제7호 중 “(주택담보대출 심사의 원칙)”을 “(주택담보대출 및 주택임대업대출 심사의 원칙)”으로 하고, “주택담보대출 취급시”를 “주택담보대출 또는 주택임대업대출 취급시”로 한다.

별표 2 제8호를 삭제한다.

별표 2 제9호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 2에도 불구하고 종전규정 별표 2를 적용한다.

1. 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 2018.9.13.까지 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 2018.9.13.까지 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2018.9.13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 2를 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2018.9.14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 2를 적용한다.

③ 이 규정 별표 2에도 불구하고 2018.9.13.까지 구입한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유건수에서 제외한다.

④ 종전규정 별표 2 제4호 내지 제5호에 따라 이미 취급된 대출에 대해서는 이 규정 별표 2에도 불구하고 종전규정 별표 2 제4호 내지 제5호를 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역이 신규로 지정되는 경우에는 신규 지정 효력발생일의 전일까지 조합이 대출금액 신청접수를 완료한 차주, 조합으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 및 이에 준하는 차주에 대해서는 이 규정 별표 2 제2호 내지 제3호, 제6호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

보험업감독규정 일부개정규정안

보험업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 21 제1호가목 중 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다”를 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다”로 한다.

별표 21 제1호가목(2) 중 “재건축·재개발 주택”을 “재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 주택”으로 한다.

별표 21 제1호나목 중 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.”를 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.”로 한다.

별표 21 제1호 마목부터 사목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택 담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 마목의 “주택구입 목적 주택담보대출”외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.

별표 21 제1호카목을 다음과 같이 신설한다.

카. “규제지역”이라 함은 아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목의 “조정대상지역”을 말한다.

별표 21 제1호 차목을 제외한 아목부터 파목까지를 각각 타목부터 너목까지로 하며, 같은 호에 더목부터 머목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

더. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

러. “주택임대사업자”라 함은 사업자등록증상 나목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업을 말한다.

머. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

별표 21 제2호 중 “담보인정비율의 적용”를 “주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용”로 한다.

별표 21 제2호가목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담

보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

별표 21 제2호나목 중 “증액 또는 보험회사 등의 변경 없이”를 “증액 및 보험회사 등의 변경 없이”로 한다.

별표 21 제2호다목 중 “일시상환 방식의 대출을”을 “일시 또는 분할 상환 방식의 대출을”로 한다.

별표 21 제2호라목(1) 중 “투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역”를 “규제지역”로 하고, “주택구입 자금대출과 질병 치료 등 긴급한 자금 마련의 불가피성이 인정되고 보험회사 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻은 대출의”를 “주택구입 목적 주택담보대출의”로 한다.

별표 21 제2호라목(2)를 다음과 같이 한다.

(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 21 제2호라목(3)를 다음과 같이 신설한다.

(3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다.

별표 21 제2호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 보험회사는 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 1주택 보유 세대에 대해 신규 주택의 소유권 이전 등기일로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 보험회사 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내

에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것

(나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것

(3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(4) 그 밖에 이에 준하는 것으로 보험회사 여신심사위원회가 인정하는 경우

별표 21 제2호바목을 다음과 같이 신설한다.

바. (규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 보험회사는 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 무주택세대에 대해 주택구입 목적 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입[단, 2년 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여

신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외]을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대

별표 21 제2호사목을 다음과 같이 신설한다.

사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사는 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(3) 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후

3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 21 제2호아목을 다음과 같이 신설한다.

아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사는 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택세대로 한정) 또는 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것

(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하

여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 21 제2호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. (중도상환 제한) 보험회사는 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

별표 21 제2호차목을 다음과 같이 신설한다.

차. (보고의무) 보험회사는 여신심사위원회의 승인을 받아 주택담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

별표 21 제2-1호를 다음과 같이 신설한다.

2-1. 주택임대업대출에 대한 담보인정비율의 적용

가. 보험회사의 신규 주택임대업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용

나. (주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출

취급 제한) 보험회사는 다음에 해당하는 주택임대사업자에 대해 주택임대업대출을 신규로 취급할 수 없다.

- (1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 기업자 금대출을 받은 주택임대사업자가 투기지역 소재 주택을 구입하고자 하는 경우
- (2) 주택임대사업자가 투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 신규 구입하고자 하는 경우

다. 주택을 매입하여 임대하는 것이 아닌 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대하는 개인기업에 대해 취급하는 해당 주택임대업대출의 경우 가목에서 정한 주택임대업대출에 대한 담보인정비율을 적용하지 아니한다.

별표 21 제3호를 다음과 같이 한다.

3. 주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용

별표 21 제3호가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 보험회사의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다음 표와 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 ¹⁾	수도권 ¹²⁾
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용

2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

별표 21 제3호나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을

배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)

별표 21 제3호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출

을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 21 제3호라목을 다음과 같이 한다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제2호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) 제2호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

별표 21 제3호마목을 다음과 같이 한다.

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 보험회사는 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 21 제4장의 제목 “주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등”을 “대출 취급시 유의사항”으로 한다.

별표 21 제4호를 다음과 같이 한다.

4. 미성년자에 대한 주택담보대출 및 주택임대업대출 취급 및 담보취득 제한

가. 보험회사는 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규 주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 보험회사는 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보 제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료 시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

별표 21 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등
보험회사는 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고 주택을 구입하기 위한 목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다.

별표 21 제6호를 다음과 같이 한다.

6. 주택담보대출 및 주택임대업대출 심사의 원칙

보험회사는 주택담보대출 또는 주택임대업대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력과 개인신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.

별표 21 제7호를 삭제한다.

별표 21 제8호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 21에도 불구하고 종전규정 별표 21을 적용한다.

1. 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 2018.9.13.까지 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 2018.9.13.까지 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2018.9.13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 21을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2018.9.14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 21을 적용한다.

③ 이 규정 별표 21에도 불구하고 2018.9.13.까지 구입한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유건수에서 제외한다.

④ 종전규정 별표 21 제4호 내지 제5호에 따라 이미 취급된 대출에 대해서는 이 규정 별표 21에도 불구하고 종전규정 별표 21 제4호 내

지 제5호를 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역이 신규로 지정되는 경우에는 신규 지정 효력발생일의 전일까지 보험회사가 대출금액 신청접수를 완료한 차주, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 및 이에 준하는 차주에 대해서는 이 규정 별표 21 제2호 내지 제3호, 제5호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

여신전문금융업감독규정 일부개정규정안

여신전문금융업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 3 제1호가목 중 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다”를 “다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다”로 한다.

별표 3 제1호가목(2) 중 “재건축·재개발 주택”을 “재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 3에서 같다) 주택”으로 한다.

별표 3 제1호다목 중 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.”를 “제2조 제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.”로 한다.

별표 3 제1호 바목부터 아목까지를 각각 아목부터 차목까지로 하며, 같은 호에 바목 및 사목을 각각 다음과 같이 신설한다.

바. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 주택 담보대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

사. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 바목의 “주택구입 목적 주택담보대출”외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.

별표 3 제1호타목을 다음과 같이 신설한다.

타. “규제지역”이라 함은 자목의 “투기지역”, 차목의 “투기과열지구”, 카목의 “조정대상지역”을 말한다.

별표 3 제1호 카목을 제외한 자목부터 하목까지를 각각 파목부터 더목까지로 하며, 같은 호에 리목부터 버목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

리. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

머. “주택임대사업자”라 함은 사업자등록증상 다목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업을 말한다.

버. “주택임대업대출”이라 함은 머목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.

- (1) 분양 주택에 대한 중도금 대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

별표 3 제3호 중 “(담보인정비율의 적용)”를 “(주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)”로 한다.

별표 3 제3호가목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담

보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

별표 3 제3호나목 중 “증액 또는 여신전문금융회사 등의 변경 없이”를 “증액 및 여신전문금융회사 등의 변경 없이”로 한다.

별표 3 제3호다목 중 “일시상환 방식의 대출을”을 “일시 또는 분할 상환 방식의 대출을”로 한다.

별표 3 제3호라목 중 “다음의 경우에는”을 “다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는”으로 한다.

별표 3 제3호라목(1) 중 “투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역”을 “규제지역”으로 하고, “주택구입 자금대출과 질병 치료 등 긴급한 자금 마련의 불가피성이 인정되고 여신전문금융회사의 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻은 대출의”를 “주택구입 목적 주택담보대출의”로 한다.

별표 3 제3호라목(2)를 다음과 같이 한다.

(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 3 제3호라목(3)를 다음과 같이 신설한다.

(3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차

감할 수 있다.

별표 3 제3호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 여신전문금융회사는 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 1주택 보유 세대에 대해 신규 주택의 소유권 이전 등기일로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 여신전문금융회사 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 3에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용 (가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별

세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것

(나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것

(3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(4) 그 밖에 이에 준하는 것으로 여신전문금융회사 여신심사위원회가 인정하는 경우

별표 3 제3호바목을 다음과 같이 신설한다.

바. (규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 여신전문금융회사는 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 무주택세대에 대해 주택구입 목적 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입[단, 2년 이내 전입이 곤란하여 여신전문금융회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외]을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

(2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대

별표 3 제3호사목을 다음과 같이 신설한다.

사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 여신전문금융회사는 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 여신전문금융회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(3) 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 여신전문금융회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 3 제3호아목을 다음과 같이 신설한다.

아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급 요건) 여신전문금융회사는 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 여신전문금융회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(1) 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택세대로 한정) 또는 여신전문금융회사 여신심사위원회

의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능

(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것

(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 여신전문금융회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

별표 3 제3호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. (중도상환 제한) 여신전문금융회사는 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

별표 3 제3호차목을 다음과 같이 신설한다.

차. (보고의무) 여신전문금융회사는 여신심사위원회의 승인을 받아 주택담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

별표 3 제3-1호를 다음과 같이 신설한다.

3-1. (주택임대업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 여신전문금융회사의 신규 주택임대업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용

나. (주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출 취급 제한) 여신전문금융회사는 다음에 해당하는 주택임대사업자에 대해 주택임대업대출을 신규로 취급할 수 없다.

- (1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 기업자 금대출을 받은 주택임대사업자가 투기지역 소재 주택을 구입하고자 하는 경우
- (2) 주택임대사업자가 투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 신규 구입하고자 하는 경우

다. 주택을 매입하여 임대하는 것이 아닌 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대하는 개인기업에 대해 취급하는 해당 주택임대업대출의 경우 가목에서 정한 주택임대업대출에 대한 담보인정비율을 적용하지 아니한다.

별표 3 제4호 중 “(총부채상환비율의 적용) 여신전문금융회사의 신규 주택담보대출 취급 시 총부채상환비율은 다음 표와 같다. 다만, 다음 각 목에 따라 총부채상환비율의 적용을 배제하거나 달리 적용할 수 있다.”를 “(주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)”으로 하고, 표를 삭제한다.

별표 3 제4호가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 여신전문금융회사의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다음 표와 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 ¹⁾	수도권 ¹²⁾
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용

2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

별표 3 제4호나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대

한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)

별표 3 제4호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산할 수 있다.
- (2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 3 제4호라목을 다음과 같이 한다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제3호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) 제3호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

별표 3 제4호마목을 다음과 같이 한다.

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 여신전문금융회사는 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주

택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 여신전문금융회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

별표 3 제4장의 제목 “주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등”을 “대출 취급시 유의사항”으로 한다.

별표 3 제5호를 다음과 같이 한다.

5. (미성년자에 대한 주택담보대출 및 주택임대업대출 취급 및 담보취득 제한)

가. 여신전문금융회사는 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규 주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 여신전문금융회사는 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

별표 3 제6호를 다음과 같이 한다.

6. (일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등) 제3호 및 제4호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식(비거치식 분할상환, 부분 분할상환방식 포함) 대출로 대환·계약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.

별표 3 제7호를 다음과 같이 한다.

7. (투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등) 여신전문금융회사는 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고 주택을 구입하기 위한 목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다.

별표 3 제8호 중 “(주택담보대출 심사의 원칙)”을 “주택담보대출 및 주택임대업대출 심사의 원칙”으로 하고, “주택담보대출 취급시”를 “주택담보대출 또는 주택임대업대출 취급시”로 한다.

별표 3 제9호를 삭제한다.

별표 3 제10호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 3에도 불구하고 종전규정 별표 3을 적용한다.

1. 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사

실을 증명한 차주

2. 2018.9.13.까지 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2018.9.13.까지 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2018.9.13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 3을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2018.9.14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 3을 적용한다.

③ 이 규정 별표 3에도 불구하고 2018.9.13.까지 구입한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유건수에서 제외한다.

④ 종전규정 별표 3 제5호 내지 제6호에 따라 이미 취급된 대출에 대해서는 이 규정 별표 3에도 불구하고 종전규정 별표 3 제5호 내지 제6호를 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역이 신규로 지정되는 경우에는 신규 지정 효력발생일의 전일까지 여신전문금융회사가 대출금액 신청접수를 완료한 차주, 여신전문금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 및 이에 준하는 차주에 대해서는 이 규정 별표 3 제3호 내지 제4호, 제7호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.