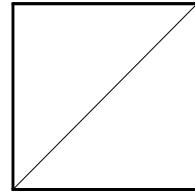


공 개



의안번호	제 114 호
의 결 연 월 일	2024. 4. 30. (제 8 차)

의
결
사
항

은행업감독규정 일부개정규정안

금융위원회회의 안건

제 출 자	위원장 김 주 현
제출 연월일	2024. 4. 30.

1. 의결주문

「은행업감독규정 일부개정고시안」을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

역전세*로 인해 전세금을 반환받지 못하는 등 어려움을 겪고 있는 세입자 분들의 주거안정을 위해, 역전세 임대인에 대해 1년 한시적으로 전세보증금 반환목적 대출규제를 완화하는 내용을 감독규정에 반영(‘23년 하반기 경제정책방향(23.7.4.))

* 신규 전세보증금이 기존 보증금보다 낮거나 후속세입자를 구하지 못한 경우

3. 주요골자

역전세 임대인에게 세입자 보호조치를 전제로 전세보증금 반환목적 대출규제를 1년(‘23.7.27~‘24.7.31(잠정)) 한시적으로 완화

○ (대상) 보증금 반환기일이 도래한 역전세 상황의 임대인

(단, 임대차계약일이 ‘23.7.3일 이전인 경우로서, 임대차계약 만료 등으로 ‘24.7.31일까지 보증금 반환수요가 발생하는 집주인)

○ (범위) 주택 및 오피스텔

○ (한도) DSR 40% 대신 DTI 60% 적용

* DSR(총부채원리금상환비율) = 차주가 보유한 모든 대출의 연 원리금상환액 / 연소득

* DTI(총부채상환비율) = (해당 주담대의 연 원리금상환액 + 기타부채 연 이자상환액) / 연소득

○ (대출약정) 후속임차인에 대한 세입자 보호조치*, 타용도 유용금지 등 대출약정을 전제로 대출규제 완화허용

* 임대인이 전세금반환보증보험 가입 (또는 임차인 가입 + 임대인 보증료 부담)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 규제개혁위원회 합의완료(규제 미포함)

라. 2024년도 제8차 안전검토 소위원회(2024.4.25.) 심의필

마. 기 타 : 1) 신·구조문대비표 별첨

2) 입법예고(2024.1.26. ~ 2.5.) 결과, 특기할 사항 없음

<별 지>

금융위원회 고시 제2024-114 호

은행업 감독규정 일부개정고시안

은행업감독규정 <별표 6> 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5장에 제21호를 다음과 같이 신설한다.

21. (임차보증금반환 목적 생활안정자금 주택담보대출 세부 취급요건 등) 제3호 및 제4호에도 불구하고, 2023년 7월 3일 이전에 소유권 이전등기 및 임대차 계약 체결을 완료하고 2024년 7월 31일까지 임대차 계약 만료 등으로 임차보증금을 반환해야하는 임대인에 대해 임차보증금 반환목적의 주택담보대출(오피스텔 담보대출 포함)을 취급하는 경우로서, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율(DTI) 60% 범위 내에서 대출을 취급할 수 있다.
- (다만 해당 조항은 2024년 7월 31일까지 유효하다)

가. 후속 임차인이 있는 경우 : 다음 (1)~(3)의 사항을 위반할 시 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용 등의 대출약정을 체결하고, 대출액이 직전 임대차계약의 임차보증금과 후속 임대차계약의 임차보증금의 차액 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환 목적 외 사용 금지
- (2) 자력으로 임차보증금 반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 후속 임차인의 임차보증금에 대한 반환보증보험 가입 또는 보증료 납입 등의 임차인 보호조치 의무를 이행할 것

나. 후속 임차인이 없는 경우 : 다음 (1)~(5)의 사항을 위반할 시 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용 등의 대출약정을 체결하고, 대출액이 직전 임대차계약의 보증금 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환목적 외 사용금지
- (2) 자력으로 임차보증금 반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 대출취급일로부터 1년 이내에 임차인 보호조치 특약이 포함된 후속 임대차계약을 체결하고 1개월 내 은행에 통지할 것
- (4) 후속 임차인으로부터 수령한 보증금으로 대출금을 상환하고, 감액 또는 말소등기를 이행할 것
- (5) 후속 임차인의 임차보증금에 대한 반환보증보험 가입 또는 보증료 납입 등의 임차인 보호조치 의무를 이행할 것

다. 임대인(또는 배우자)이 전입하는 경우 : 다음 (1)~(4)의 사항을 위반할 시 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용 등의 대출약정을 체결하고, 대출액이 직전 임대차 계약의 보증금 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환목적 외 사용금지
- (2) 자력으로 임차보증금 반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 대출취급일 기준 1개월 이내에 은행에 전입신고서를 제출하고 해당 주택에 2년 동안 거주할 것
- (4) 대출 취급일로부터 2년 이내에 후속 임대차계약을 체결하지 않을 것

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
<p><별표 6> 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</p> <p>제1장~4장(생략)</p> <p>제5장 가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 관련 유의사항</p> <p>5. ~ 20. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><별표 6> 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</p> <p>제1장~4장(현행과 같음)</p> <p>제5장 -----</p> <p>5. ~ 20. (현행과 같음)</p> <p>21.(임차보증금반환 목적 생활안정 자금 주택담보대출 세부 취급요건 등) 제3호 및 제4호에도 불구하고, 2023년 7월 3일 이전에 소유권 이전 등기 및 임대차 계약 체결을 완료하고 2024년 7월 31일까지 임대차 계약 만료 등으로 임차보증금을 반환해야 하는 임대인에 대해 임차보증금 반환 목적으로 주택담보대출(오피스텔 담보대출 포함)을 취급하는 경우로서, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율(DTI) 60% 범위 내에서 대출을 취급할 수 있다. (다만 해당 조항은 2024년 7월 31일까지 유효하다)</p> <p>가. 후속 임차인이 있는 경우 :</p> <p>다음 (1)~(3)의 사항을 위반할 시 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용의 대출약정을 체결하고, 대출액이 직전 임대차계약의 임차보증금과 후속 임대차계약의</p>

임차보증금의 차액 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환 목적 외 사용 금지
- (2) 자력으로 임차보증금 반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 후속 임차인의 임차보증금에 대한 반환보증보험 가입 또는 보증료 납입 등의 임차인 보호조치 의무를 이행할 것

나. 후속 임차인이 없는 경우 :

다음 (1)~(5)의 사항을 위반할 시
기한의 이익이 상실될 수 있다는
내용의 대출약정을 체결하고,
대출액이 직전 임대차계약의
보증금 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환목적 외 사용금지
- (2) 자력으로 임차보증금 반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 대출취급일로부터 1년 이내에 임차인 보호조치 특약이 포함된 후속 임대차계약을 체결하고 1개월 내 은행에 통지할 것
- (4) 후속 임차인으로부터 수령한 보증금으로 대출금을 상환하고, 감액 또는 말소등기를 이행할 것
- (5) 후속 임차인의 임차보증

금에 대한 반환보증보험
가입 또는 보증료 납입
등의 임차인 보호조치
의무를 이행할 것

다. 임대인(또는 배우자)이 전입하는
경우 : 다음 (1)~(4)의 사항을
위반할 시 기한의 이익이 상실
될 수 있다는 내용의 대출약정을
체결하고, 대출액이 직전 임대차
계약의 보증금 범위 내인 경우

- (1) 임차보증금 반환목적
외 사용금지
- (2) 자력으로 임차보증금
반환 가능한 경우가 아닐 것
- (3) 대출취급일 기준 1개월
이내에 은행에 전입신
고서를 제출하고 해당
주택에 2년 동안 거주
할 것
- (4) 대출 취급일로부터 2년
이내에 후속 임대차계약을
체결하지 않을 것

< 의안 소관 부서명 >

	금융위원회	금융감독원
소관부서	거시금융팀	은행감독국
연 락 처	02-2100-1692	02-3145-8040