

※ 동 자료는 개정된 감독규정 적용시 발생할 수 있는 일반적 사례를 정리한 것으로 실제 대출한도 등은 개인별, 은행별로 상이할 수 있습니다.

「주택시장 안정화 방안(8.2일)」 관련 FAQ

2017. 8.

금융위원회
금융감독원

목 차

I. 검토배경 및 적용원칙

1. 검토배경 1
2. “이에 준하는 차주” 적용 원칙 1

II. 주요 사례 검토

1. 주택시장 안정화 방안 대출규제 개요

- (1) 8.3일 투기지역, 투기과열지구 지정에 따른 강화되는 LTV, DTI 대출규제 내용은? 3
- (2) 강화된 LTV, DTI 규제는 언제부터 적용되는지? 소급적용되는 것인지? 4

2. 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI)

- (1) DTI 적용대상은? 5
- (2) 다른지역 주택담보대출 없이 투기지역 내 아파트 주택담보대출 1건을 LTV 20%만큼 사용중인 경우 같은 아파트를 담보로 추가대출이 가능한지? 가능하다면 얼마까지 가능한지? 5
- (3) 투기지역 내 아파트 주택담보대출 1건(LTV 20%), 조정대상지역 내 아파트 주택담보대출 1건(LTV 40%)이 있는 경우 각각 추가대출이 가능하지? 얼마까지 추가로 가능한지? 6
- (4) 기존에 주담대가 있는 주택을 보유하고 있으나 새로 매입하는 주택으로 이사가기 위해, 기존 주담대의 전액상환을 조건으로 신규 주택담보대출을 받는 경우에도 복수 주담대에 적용되는 규제(LTV, DTI 10%p 차감)가 적용되는지? 상환조건은? ... 7

- (5) 투기지역 및 투기과열지구 내 '17.7.3일 이후 입주자모집
공고가 이루어진 사업장의 중도금대출이 잔금대출로 전환
되는 경우 DTI 적용기준은? 8
- (6) 투기지역 지정 이전에 중도금대출(입주자모집공고 8.3일 이전)
LTV를 60% 받아도 나중에 잔금대출은 40%만 받을 수
있는지? 9

3. 투기지역 소재 아파트담보대출 취급제한

- (1) 투기지역이 아닌 곳에 주택담보대출이 있는 경우 투기지역
소재 아파트 담보대출 신규가 가능한지? 10
- (2) 투기지역에 대출없이 아파트를 보유중인 세대가 다른 투기
지역 소재 아파트를 구입하면서 규정 개정 시행 후 대출을
받을 수 있는지? 이 경우 적용되는 대출 한도는? 10
- (3) 이미 주택담보대출을 2건 보유하고 있는 경우(담보물 상이)
기존 주택 처분조건부로 투기지역 소재 아파트를 구입
하면서 이를 담보로 신규 대출이 가능한지? 11
- (4) 세대분리된 자녀가 부모 소유의 투기지역 아파트를 담보로
제3자 담보대출을 받은 후 동 자녀가 투기지역 소재 아파트를
구입하면서 담보로 대출을 받을 수 있는지? 12

4. 재개발·재건축 관련

- (1) 8.3일 이전 관리처분계획을 신청한 투기지역 및 투기과열
지구 내 재건축 단지로 현재 관리처분계획 공람 기간 중
인데, 개정 규정 시행 후에도 이주비 대출을 60%까지 받을
수 있는지? 13
- (2) 투기지역에서 이미 이주비 대출을 받은 경우에도 추가
분담금 대출을 받을 수 있는지? 14

5. 경과조치

- (1) 규정개정안 부칙 제3조의 “이에 준하는 차주”란? 15
- (2) 8.3일 이전 모집공고된 아파트에 당첨되었으나 8.3일 현재
시행사와 미계약 상태인 경우 ‘이에 준하는 차주’에 해당
하는지? 16

6. 기타

- (1) 본인 및 배우자(세대분리된 배우자 포함)와 세대분리된 직계
비속도 동 규정에 따른 세대 개념에 포함되는지? 17
- (2) 감독규정 개정안에 포함된 서민·실수요자 요건이 조정되는
건지? 18
- (3) 거주를 위한 주택(임대사업과 무관) 1개와 임대사업을 위한
주택 3채를 보유하고 있는 임대사업자의 경우에도 1주택자로
볼 수 있는지? 18

I. 검토배경 및 적용원칙

1. 검토 배경

□ 감독규정 개정안 부칙§3는 투기지역·투기과열지구 지정에 따라 발생할 수 있는 **선의의 피해자 발생을 최소화**하기 위해 세 가지 예외 사례를 규정

- 투기지역·투기과열지구 지정 전 ①대출금액 신청접수를 완료, ②대출만기 연장통보를 받은 경우, ③이에 준하는 차주에 대해서는 투기지역·투기과열지구 지정 효과*를 배제

* 기존 주담대를 보유하고 있는 경우 투기지역 주담대 불허, 투기지역·투기과열지구 주담대에 대한 LTV, DTI 강화 등

➡ “이에 준하는 차주” 해석과 관련하여 FAQ를 통해 실제 적용 사례를 최대한 제시하는 동시에 FAQ에 포함되지 않은 여타 사례에 적용할 수 있는 일반 원칙 제시

2. “이에 준하는 차주” 적용 원칙 [1], [2], [3]조건 모두 충족

(1) 무주택세대인 차주(선의의 실수요자)

□ 다주택세대의 추가 주택 매수 및 신규 분양 등은 대출신청이 기 접수된 경우 등 예외적인 사유를 제외하고는 금번 대책에서 보호하고자 하는 선의의 실수요로 보기 어려우며,

- 다주택세대는 기존 주택의 처분 등을 통해 부족한 대출금액 충당이 가능할 수 있다는 점에서 예외 인정 곤란

* 다주택자에게도 예외를 인정할 경우, 투기지역 내 투기수요 억제라는 8.2대책의 취지와도 역행하는 측면이 있음

□ 다만, “일정 기한 내” 처분조건부 1주택* 세대인 차주는 무주택 세대인 차주와 동일하게 예외를 인정하고,

- “일정 기한 내”의 기산일을 실제 차주가 기존 주택을 실질적으로 처분할 수 있는 시점으로 폭 넓게 제시

* (일반대출) 기존에 1주택 보유세대가 신규 대출취급 후 2년 이내 기존 주택 처분

* (집단대출) 기존에 1주택 보유세대가 신규 주택 소유권 등기 후 2년 이내에 기존 주택 처분

(2) 투기지역 등 지정 이전까지 기대이익 형성

□ 사전예고가 없었던 투기지역·투기과열지구 지정(8.3일) 이전에,

- 적극적 조치(계약금 납부, 청약신청* 등) 등을 통해 일정수준의 대출 등이 가능하다는 기대이익 형성


* (예) 8.3일 투기지역 지정 이전에 청약을 신청하여 분양자로 당첨된 경우

※ 차주의 적극적 개별행위가 선행되지 않은 단순 기대이익은 보호 불가

(3) 회복하기 어려운 기대이익 손실 발생 예상

□ 투기지역 지정 등에 따른 대출금액 축소 등으로 불가피한 계약금 포기, 청약기회 상실* 등 회복이 곤란한 기대이익 손실이 발생할 것으로 우려되는 경우에는 예외를 인정

※ 다만, 당첨 이후 계약을 포기한 경우에는 당첨이 회복되는 것은 아니며 이미 포기된 계약은 효력 회복 불가

 현장에서 “선의의 실수요자 보호” 및 “투기수요 억제”라는 정책 취지를 훼손하지 않는 범위 내에서 합리적으로 운영

II. 주요 사례 검토

1 주택시장 안정화 방안 대출규제 개요

(1) 8월 2일 발표된 주택시장 안정화 방안에 따라 8월 3일부터 서울, 세종, 과천시가 투기지역, 투기과열지구 등으로 새로 지정되었는데, 이로 인해 강화되는 LTV, DTI 대출규제 내용은?

- ☐ 은행업 감독규정 개정안이 시행되기 전까지 승인된 주담대에 대해서는 기존 규정에 의해 투기지역과 투기과열지구의 LTV는 40~60%(주택유형, 대출만기, 담보가액 등에 따라 상이) , DTI는 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등에 대해 40%를 적용
 - 투기지역 내에서는 아파트 담보대출을 차주당 1건으로 제한
 - ☐ 개정 감독규정 시행 이후에 승인된 주담대에 대해서는 주택유형, 대출만기, 담보가액 등에 관계없이 투기지역 및 투기과열지구는 LTV·DTI를 각각 40% 적용
 - 주택담보대출을 1건 이상 보유한 세대에 속한 자가 추가로 주택담보대출을 받을 경우 LTV·DTI 비율을 10%p씩 강화
 - 실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 서민·실수요자*는 LTV·DTI를 10%p 완화*
- * ①무주택세대주, ②부부 합산 연소득 7천만원(생애최초구입자는 8천만원) 이하 (행정예고기간 중 소득요건을 완화하여 당초보다 각 1천만원씩 상향조정), ③주택가격 6억원 이하를 모두 충족하는 경우
- 투기지역 내에서는 원칙적으로 아파트 담보대출을 세대당 1건으로 제한(단, 투기지역내 기존 주담대가 있는 경우에도 신규 아파트 담보대출을 받은 후 2년 이내에 기존 주택을 처분하여 기존 주담대를 상환하기로 약정한 경우에는 예외적으로 투기지역내 추가 아파트 담보대출 1건 가능)

(2) 강화된 LTV, DTI(투기지역, 투기과열지구 각각 40%) 규제는 언제부터 적용되는 것인지? 소급적용되는 것인지?

- ☐ 주택담보대출에 대한 강화된 LTV·DTI 40% 한도 일괄 적용은,
 - 일반주택담보대출에 대해서는 감독규정 개정안 시행 이후, 대출승인분부터 적용될 예정임
 - * 개정안 시행 이전, 대출승인분까지는 종전 기준을 적용
 - 집단대출의 경우, 대책발표 이후(8.3일), 입주자 모집 공고되는 사업장 관련 중도금, 잔금대출에 적용될 예정임
- ☐ 다만, 현행 감독규정에 투기지역·투기과열지구 지정*에 따른 별다른 경과조치가 없어,
 - * 현행 감독규정 LTV : 투기지역 40~60%, 투기과열지구 50~60%
 - 감독규정 개정안 시행이전에도 현행 감독규정에 따라 투기지역·투기과열지구 지정 효과가 즉시 발생(소급적용이 아님)
- ☐ 이에 따라 금융당국은 갑작스러운 투기지역·투기과열지구 지정 효과 발생에 따른 선의의 피해자 발생을 최소화하기 위해,
 - 감독규정 개정안(부칙§3)에 투기지역·투기과열지구 효력 발생 이전에 ① 은행에 대출신청 접수를 완료한 차주, ② 대출만기 연장 통보를 받은 경우, ③ 이에 준하는 차주 등에 대해서는 투기지역·투기과열지구 지정 효과를 배제하도록 규정해 놓았음
- ☐ 따라서, 부칙§3조에 해당하는 차주는 현행 투기지역·투기과열지구 지정효과가 배제되고 기존 지역(예 : 조정대상지역) LTV·DTI 비율을 적용받을 수 있음

(1) DTI의 적용대상은 무엇인지?

- ☐ 투기지역 및 투기과열지구에 대한 DTI는 「주택법」에 따른 주택*에 적용됨[은행업감독규정 별표6(이하 “규정”) 제1호 가, 나목]

* 주택법 제2조 제1호에 따른 단독주택 및 공동주택(오피스텔 제외)

- 투기지역 및 투기과열지구에 해당되지 않는 수도권과 조정대상지역에 대한 DTI는 아파트에만 적용됨

(2) 다른 지역 주담대 없이 투기지역 아파트에 대한 주담대만 1건 보유하고 있으나 LTV 20%의 대출만 쓰고 있는 경우, 같은 집을 담보로 추가 대출이 가능한지? 가능하다면 얼마까지 가능한지?

- ☐ 기존 대출의 증액은 신규대출에 해당(개정안 제1호다목)하여, 투기지역 내 아파트에 대한 주택담보대출증액이 불가능할 것으로 해석될 수 있으나,

- 기존 대출잔액이 담보인정비율 이내인 경우에는 담보인정비율을 초과하지 않는 범위 내에서 추가대출이 가능함(개정규정 제4호 가목)

- ☐ 따라서, 본건의 경우 투기지역에 적용되는 LTV 한도는 40%이므로 20%p 한도 내에서 추가대출이 가능함

* 동일주택을 담보로 취급하는 복수 주담대의 경우에는 LTV 10%를 차감하지 아니함(개정규정 제2호라목 (2)(다) 참고)

(3) 투기지역에 아파트 주담대 1건(LTV20%), 조정대상지역에 아파트 주담대 1건(LTV40%)을 보유하고 있는 경우, 각각 추가 대출(후순위 담보대출)이 가능한지? 가능하다면 얼마까지 추가로 가능한지?

- ☐ 기존 주담대가 2건인 세대이므로 투기지역 내 신규 주담대는 불가능하나, 2년 이내*에 조정대상지역 기존 주택을 처분하고 기존대출을 상환하는 것을 조건**으로 신규 주담대 가능(규정 제4호 나목)

* 일반대출 : 대출취급 후 2년 이내, 집담대출 : 소유권 이전 등기 후 2년 이내

** 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분(명의이전 완료) 및 기존 대출의 상환이 완료되었음을 입증하지 못하는 경우 신규 아파트에 대한 담보대출의 기한의 이익이 상실된다는 내용의 특약을 체결

- 조정대상지역의 경우 주담대 건수 제한이 없으므로 추가 대출이 가능

- ☐ 투기지역의 경우 규정개정 이전 LTV 한도는 만기 10년 초과이고 담보가액 6억원 이내인 경우 60%(40%p 추가 대출 가능), 담보가액 6억원 초과 또는 만기 10년 이하인 경우 40%(20%p 추가 대출 가능)

- 규정개정 이후 투기지역의 LTV 한도는 40%이나 이미 2건의 주담대를 가지고 있어 LTV 한도가 30%p로 줄어들게 됨

- 따라서, 동 사례에서는 10%p만큼의 추가 대출이 가능함

- ☐ 규정개정 이전 조정대상지역 LTV 한도는 60%이며, 복수주담대에도 LTV 10%p를 차감하지 않으므로, 20%p만큼 추가 대출 가능

- 다만, 규정 개정후에는 이미 가지고 있는 2건의 주담대 때문에 LTV가 10%p 차감되므로, LTV 한도가 50%로 줄어들고 10%p만큼의 추가 대출이 가능

[4] 기존에 주담대가 있는 주택을 보유하고 있으나 새로 매입하는 주택으로 이사가기 위해, 기존 주담대의 전액 상환을 조건으로 신규 주택 담보대출을 받는 경우에도 복수 주담대 규제(LTV, DTI 10%p 차감)가 적용되는지? 상환 조건은?

- “기존 주담대 전액 즉시 상환 조건”으로 신규 주담대를 받는 경우 복수 주담대 차주에 적용되는 LTV 10%p 차감규제를 적용받지 않음(개정규정안 제2호라목(2)(가))
- “기존 주담대 전액 즉시 상환 조건”은 신규 주담대 신청시 기존 주택 매매계약서 등 이미 계약을 체결하였음을 증명해야 하고,
 - 동 계약서의 잔금일(휴일인 경우 다음 영업일)까지 기존 주택의 대출을 상환하지 않는 경우 신규 대출의 기한이익이 상실되는 특약으로 대출이 가능
- 다만, 주택매매계약이 체결되어 있지 않으나 신규대출 취급 후 2년 이내 기존주택을 처분하고 기존대출을 상환할 계획인 경우(규정 제4조 나목)에는,
 - 기존 주담대 상환이 아직 확정적이지 않은 점을 고려하여 복수 주담대로 보아 LTV, DTI 10%p 차감을 적용

[5] 투기지역 및 투기과열지구 내 '17.7.3일 이후 입주자모집 공고가 이루어진 사업장의 중도금대출이 잔금대출로 전환되는 경우 DTI 적용기준은?

- ① 입주자모집 공고가 '17.7.3.~8.2.사이에 이루어진 사업장에서 향후 차주가 잔금대출을 받고자 하는 경우 DTI 50% 한도가 적용되나(개정규정안 부칙 제2조 제3항),
 - 다음의 어느 하나에 해당되는 경우 DTI 40% 한도를 적용(현행 규정 제3호)
 - 배우자가 주담대 1건 이상 받은 차주에 대한 투기지역 소재 아파트담보대출(잔금대출)
 - 만 30세 미만인 미혼 차주에 대한 투기지역 소재 아파트담보대출(잔금대출)
 - 투기지역 및 투기과열지구 내 소재한 시가 6억원 초과 아파트를 담보로 취급되는 당해 아파트 신규 취득 목적의 가계대출(잔금대출)
- ② 입주자모집 공고가 '17.8.3. 이후 이루어진 사업장에서 향후 차주가 잔금대출을 받고자 하는 경우 DTI 40% 한도가 적용되나(개정규정안 부칙 제2조 제3항),
 - 서민·실수요자 또는 긴급한 자금마련의 불가피성이 인정되고 은행 여신위원회의 승인을 받은 경우 DTI 50% 적용(개정규정 제3호 마목)

[6] 투기지역 지정 이전에 중도금대출(입주자모집공고 8.3일 이전 LTV를 60% 받아도 나중에 잔금대출은 40%만 받게 되는지?)

- ☐ 중도금대출이 증액 또는 은행 등의 변경없이 잔금대출로 전환하는 경우에는 중도금 취급시점의 담보인정비율을 적용할 수 있어 60% 이내에서 잔금대출 가능
- ☐ 은행 등을 변경하고자 할 경우에는 담보가액 6억원 이내 주택에 대해 10년 초과 만기를 설정할 경우에는 60% 이내에서 가능
 - 다만, 은행을 변경하면서, 담보가액이 6억원 초과 주택이거나 대출만기를 10년 이하로 설정하는 경우에는 40% 이내에서 가능

3 투기지역 소재 아파트담보대출 취급제한

[1] 투기지역이 아닌 곳에 주택담보대출이 있는 경우 신규로 투기지역 소재 아파트 담보대출이 가능한지?

- ☐ 지역에 관계없이 이미 주택담보대출이 있는 경우 투기지역 소재 아파트*에 대해서는 신규 담보대출이 불가능(개정규정 제4호)
 - * 단독주택 등 아파트가 아닌 주택의 경우 투기지역이더라도 대출 가능
- 다만, 기존 주담대가 1건인 경우에 한하여 투기지역 내 신규 아파트 구입을 위한 신규 대출 후,
 - 2년 이내*에 기존 주택을 처분하고 기존대출을 상환하는 것을 조건**으로 신규 주담대 가능(개정규정 제4호 나목)
 - * 일반대출 : 대출취급 후 2년 이내, 집단대출 : 소유권 이전 등기 후 2년 이내
 - ** 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분(명의이전 완료) 및 기존 대출의 상환이 완료되었음을 입증하지 못하는 경우 신규 아파트에 대한 담보대출의 기한의 이익이 상실된다는 내용의 특약을 체결

[2] 투기지역에 대출 없이 아파트를 보유중인 세대가 다른 투기지역 소재 아파트를 구입하면서 규정개정 시행 후 대출을 받을 수 있는지? 이 경우 적용되는 대출 한도는?

- ☐ 투기지역 내 기존 아파트에 대한 대출이 없으므로 투기지역 내 다른 아파트 구입시 대출이 가능하고, LTV · DTI 한도 40%가 적용됨

[3] 이미 주택담보대출을 2건 보유하고 있는 경우(담보물 상여), 기존 주택 처분조건부로 투기지역 소재 아파트를 구입하면서 이를 담보로 신규 대출이 가능한지?

- ☐ 기존 주택 처분조건부로 투기지역 소재 아파트 담보 대출이 가능한 경우는 주택담보대출이 1건인 세대로 한정되어 있는 바,
- 주택담보대출을 2건 이상 보유한 세대는 처분조건부라 하더라도 투기지역 소재 아파트에 대해 신규 대출을 받을 수 없음
- ☐ 다만, “기존 주담대(2건) 전액 즉시 상환” 조건으로 신규 주담대 신청시 기존 주택매매계약서 등을 통해 기존 주택의 처분사실을 확실하게 입증한 경우에는 투기지역 내 신규 주담대가 가능
- 동 매매계약서의 잔금일(휴일인 경우 다음 영업일)까지 기존 주택의 처분사실을 입증하는 서류(잔금입금증 등)를 은행에 제출하고 기존 주담대를 상환해야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 기한의 이익을 상실한다는 특약을 체결하여 대출 취급

[4] 세대분리된 자녀가 부모 소유의 투기지역 소재 아파트를 담보로 제3자 담보 대출을 받은 후, 동 자녀가 투기지역 소재 아파트를 구입하면서 이를 담보로 대출을 받을 수 있는지?

- ☐ 제3자 담보대출은 담보물건의 본인소유 여부와 관계없이 차주의 주담대로 인정됨
- 따라서, 자녀(차주)는 이미 투기지역에 주담대 1건을 가지고 있는 바, 원칙적으로 투기지역에 추가 주담대를 가질 수 없음
- 다만, 2년 이내에 기존 주택(부모 소유) 처분 및 기존 대출 상환조건의 특약을 체결하여 투기지역 소재 아파트 담보 대출을 받을 수 있음

[1] 8.3일 이전 관리처분계획을 신청한 투기지역 및 투기과열지구 소재 재건축 단지로 현재 관리처분계획 공람 기간 중인데, 개정 규정 시행 후에도 이주비대출을 60%까지 받을 수 있나?

- ☐ 해당 재건축조합이 투기지역 및 투기과열지구 지정일(8.3일) 이전에 이주비대출 취급기관(은행)을 선정하고 이를 관련 은행에 통보하였다면,
- 지정일 이전에 '대출금액 신청접수가 완료'된 것으로 보아(개정 규정 부칙 제3조), 투기지역 및 투기과열지구 지정 효과를 배제하게 되므로 LTV 60%까지 이주비대출이 가능

[2] 투기지역에서 이주비 대출을 받은 경우에도 추가분담금 대출을 받을 수 있는가?(투기지역 내 아파트 주담대 건수를 1건으로 제한하는 규제 적용 여부)

- ☐ 투기지역에서 이미 이주비 대출을 받은 경우에도 추가 분담금 대출을 받을 수 있음
- * 투기지역 소재 아파트 담보대출 취급건수 제한(1건) 여부를 판단할 경우에는 이주비 대출을 아파트 담보대출 건수에서 제외함

[1] 규정개정안 부칙 제3조의 “이에 준하는 차주”란 어떠한 경우를 의미하는지?

□ 투기지역 및 투기과열지구 지정일 현재(8.3일)

① 무주택세대 또는 일정기간 내 처분조건부 1주택세대*의 세대원이
 * 1주택 보유 세대가 대출 취급일(일반대출) 또는 소유권이전등기일(집단대출)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분하고 기존 주담대를 상환 완료하는 조건으로 신규 주담대를 받는 경우에도 무주택세대 차주로 인정

② 투기지역 및 투기과열지구 지정일(8.3일) 이전 적극적 조치(예 : 계약금 납부, 청약신청 등)를 통해 장래에 일정 금액의 대출이 가능하다는 기대이익이 형성된 상황에서,

③ 투기지역 지정 등에 따른 대출한도 축소 등으로 계약금 포기, 청약기회 상실* 등 회복이 곤란한 선의의 피해가 발생할 것으로 우려되는 경우

※ 다만, 당첨 이후 계약을 포기한 경우에는 당첨이 회복되는 것은 아니며 이미 포기된 계약은 효력 회복 불가

⇒ 개정규정안 부칙 제3조에서 정하는 “이에 준하는 차주”에 해당되어, 투기지역 및 투기과열지구 지정 이전의 대출규제를 적용 받을 수 있음(투기지역 등 지정효과 배제)

□ 무주택세대 판단시 분양권도 주택으로 간주하여, 분양권을 보유하고 있는 세대는 무주택세대에 해당하지 않으나,

○ 1주택을 보유한 세대라 하더라도 대출 취급일(일반대출) 또는 소유권이전등기일(집단대출)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분하는 조건으로 대출 특약을 체결한 경우에는 무주택세대로 인정

□ 대출신청인은 매매계약서 및 거래신고필증 등을 통해 투기지역·투기과열지구 지정일 이전에 체결된 적법한 매매계약임을 명확하게 증명하여야 하고, 계약금 이체 내역 등을 통해 계약금 납부사실을 증명하여야 함

[2] 8.3일 이전 입주자모집 공고된 아파트에 당첨되었으나 투기지역 및 투기과열지구 지정일(8.3일) 현재 시행사와 미계약 상태인 경우 감독규정 개정안 부칙 제3조의 “이에 준하는 차주”에 해당?

□ 선의의 실수요자를 보호하기 위해 무주택세대(처분조건부 1주택세대)인 차주가 8.3일 이전에 청약을 하여 분양자로 당첨된 경우에는

* 1주택 보유 세대가 대출 취급일(일반대출) 또는 소유권이전등기일(집단대출)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분하고 기존 주담대를 상환 완료하는 조건으로 신규 주담대를 받는 경우에도 무주택세대 차주로 인정

○ 8.3일 현재 시행사와 분양계약 체결 이전이더라도 “이에 준하는 차주”에 해당된다고 보아 투기지역 및 투기과열지구 지정효과 배제 가능

[1] 본인 및 배우자(세대분리된 배우자 포함)와 세대분리된 직계 비속도 동 규정에 따른 세대 개념에 포함되는지?

- ☐ 배우자와 동일세대를 구성하고 있지 않는 직계비속이 세대 분리된 경우 세대 정의에 포함되지 않음
- 세대라 함은 세대주 및 세대원으로 구성
- 세대원은 주민등록표상의 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 또는 직계비속인 세대원(세대분리된 배우자 및 그 배우자와 동일세대를 이루고 있는 직계비속 포함)을 말함

[2] 감독규정 개정안에 포함된 서민 실수요자 요건의 조정되는건지?

* 부부합산 연소득 6천만원(생애최초구입자 7천만원)이하, 주택가격 6억원 이하, 무주택세대주 등의 요건을 모두 충족

- ☐ 우리나라의 가구당 연평균 소득, 정책모기지 자격요건* 등을 종합적으로 고려하여
- 기존 서민 실수요자 소득 요건을 기존에 발표한 부부합산 연소득 6천만원(생애최초구입자 7천만원)이하에서 **부부합산 연소득 7천만원(생애최초구입자 8천만원)이하로 완화**할 계획임
- * 디딤돌대출 : 부부합산 연소득 6천만원(생애최초 7천만원)이하
보증자리론 : 부부합산 연소득 7천만원 이하
- ※ (예) ①부부합산 소득이 6천5백만원 차주가 ②8.3일부터 감독규정 개정안 시행일 사이에 ③투기지역에서 LTV 40%인 아파트 담보대출을 승인 받은 경우
→ 개정안 시행일 이후, 서민 실수요자 요건 충족을 입증(무주택세대인 차주, 부부합산연소득 7천만원(생애최초구입자 8천만원)이하, 주택가격 6억원 이하)하면 동일물건으로 LTV 10%p 추가대출 가능(단, 투기지역에서 이미 승인받은 1건의 아파트 주담대만 가지고 있는 경우)

[3] 거주를 위한 주택(임대사업과 무관) 1개와 임대사업을 위한 주택 3채를 보유하고 있는 임대사업자의 경우에도 1주택자로 볼 수 있는 지?

- ☐ 임대사업을 위한 주택 3개가 임대용주택으로 등록되어 있는 등 해당 차주가 임대업을 영위하고 있는 사실이 명확하게 확인되는 경우에는 1주택자로 볼 수 있음