 금융위원회	보도참고				• 생산적 금융 • 신뢰받는 금융 • 포용적 금융
	보도	배포 후 즉시	배포	2018.8.29(수)	
책 임 자	금융위 금융정책과장 신진창(02-2100-2830)		담 당 자	윤덕기 사무관 (02-2100-2835)	
	금융위 가계금융과장 박주영(02-2100-2510)			홍상준 사무관 (02-2100-2514)	

## 제 목 : 연합뉴스 8.29일자 “다주택 · 고소득자 전세보증 못받는다 … 정책모기지도 제한” 제하 기사 관련

### < 기사 내용 >

- 연합뉴스는 8.29일자 “다주택 · 고소득자 전세보증 못받는다 … 정책모기지도 제한” 제하 기사에서
  - “주택금융공사는 전세보증상품 이용 대상을 부부합산 연소득 7천만원 이하로 규정하기로 했다. 다만, 신혼이거나 자녀가 있는 가구에는 소득기준을 완화해준다. 신혼 맞벌이부부는 8천 5백만원, 1자녀 가구는 8천만원, 2자녀는 9천만원, 3자녀 1억원 이하로 차별화된 소득기준이 적용된다”
  - “기존에는 관련 제한이 없었지만 10월부터는 무주택자나 1주택자 에게만 전세보증 상품을 제공하기로 했다”라고 보도

### < 참고 내용 >

- 금일 기사에서 언급된 전세보증 이용시 주택보유요건(무주택자 또는 1주택자만 가능), 소득기준 도입(보급자리론 기준 준용) 등은
  - ‘18.4.24일 발표된 「서민 · 실수요자 주거안정을 위한 금융 지원방안\*」 을 통해 이미 구체적 추진방안을 발표한 내용

\* 「서민 · 실수요자 주거안정을 위한 금융지원방안 발표」 보도자료(4.24일) 참조

## ※ 「서민 · 실수요자 주거안정을 위한 금융지원방안」 주요 내용

○ 신혼 · 다자녀가구 보금자리론 소득요건 완화(70백만원 → 최대 1억원)

구 분		현 행				개 선		
		합산소득	주택가격	대출한도		합산소득	주택가격	대출한도
신혼 부부	외벌이	70백만원	6억원	3억원	70백만원	좌동	좌동	
	맞벌이				85백만원			
다자녀	1자녀				80백만원	좌동	좌동	
	2자녀				90백만원			
	3자녀↑				1억원			4억원

○ 전세자금보증 요건 개편(완화된 보금자리론 소득기준 적용)

※ 국회 등에서 고소득자도 서민들이 이용하는 전세자금보증을 이용하는 것은 적절하지 않다는 문제 제기('17년 국정감사)

요 건	현 행	개 선	비고
소 득	(신 설)	보금자리론 소득기준* 적용	
주택보유 여부	(신 설)	무주택 or 1주택	이사수요 고려
보증금	수도권 4억, 지방 2억	수도권 5억, 지방 3억	

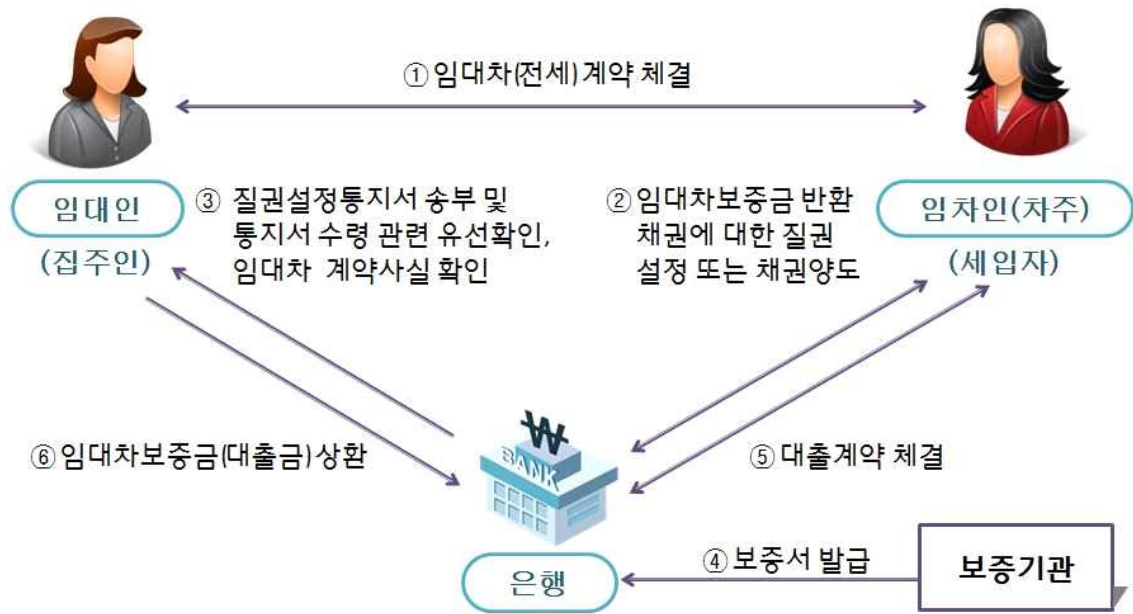
※ 완화된 내용 : ① 신혼 맞벌이(70백만원 → 85백만원), ② 다자녀가구(70백만원 → 1자녀 80백만원, 2자녀 90백만원, 3자녀 1억원)

□ 다만, '18.8.28일 개최된 「주택시장 안정을 위한 가계부채관리 점검회의\*」에서 언급된 “전세보증요건 강화 등”의 구체적 내용은

\* 「김용범 금융위 부위원장, 주택시장 안정을 위한 가계부채관리점검회의」 보도참고자료(8.28일) 참조

- ① 금융위가 이미 발표(4.24일)한 정책 기조 하에,
- ② 관계부처 협의, 금융회사 현장점검 결과 등을 종합적으로 감안하여 조속한 시일내 확정 · 발표할 예정

※ 주택금융공사 외에 전세보증을 취급하는 주택도시보증공사 (HUG), 서울보증보험(SGI)은 전세자금보증시 주택보유수, 소득요건 등에 따라 전세보증을 제한하고 있지 않음



- ① 임대인(집주인)과 임차인(세입자)간 임대차(전세)계약 체결
- ② 은행은 임대차보증금반환채권에 대해 우선적인 권리를 확보하기 위한 조치(질권설정 등)를 취함
  - ※ 다만, 주택금융공사는 질권 설정을 필수적으로 요구하고 있지 않음
- ③ 은행이 ②의 조치(질권설정 등)를 임대인에게 주장(대항)할 수 있기 위해 질권설정 등 사실을 임대인에게 통지하는 한편, 임대인에게 임대차 계약사실을 확인
- ④ 보증기관(주택금융공사, 주택도시보증공사, 서울보증보험)의 보증서 발급
- ⑤ 은행과 임차인간 전세자금대출 계약 체결
  - ※ 대출금은 임차인(차주)의 동의절차를 거쳐 임대인에게 직접 송금
- ⑥ 만기시 임대인이 은행에 직접 임대차보증금(대출금) 상환(질권소멸)

◇ 전세자금보증은 서민 실수요자의 주거 안정을 위해 지원되어야 하나, 일부 다주택자들의 갭투자 등 악용사례 발생

\* (예) 전세보증을 활용하여 금융회사에서 전세자금대출을 받은 후 전세로 거주하면서 기존에 가지고 있던 여유자금을 활용한 추가 주택구입