
 금융위원회	<h1 style="text-align: center;">보 도 자 료</h1>				 국토교통부
	보도	'20.1.17(금) 조간	배포	'20.1.16.(목) 10:00	

책 임 자	금융위원회 가계금융과장 이 수 영 (02-2100-2510)	담 당 자	홍 상 준 사무관 (02-2100-2514) 김 기 태 사무관 (02-2100-2523)
	국토교통부 주택기금과장 황 윤 언 (044-201-3337)		김 지 혜 사무관 (044-201-3338)
	기획재정부 부동산정책팀장 정 형 (044-215-2850)		이 종 민 사무관 (044-215-2851)
	금융감독원 은행감독국장 이 준 수 (02-3145-8020)		김 부 곤 팀 장 (02-3145-8040)
	주택금융공사 주택보증부장 우 병 국 (051-663-8401)		김 진 영 팀 장 (051-663-8421)
	주택도시보증공사 금융기획실장 유 승 종 (051-955-5710)		홍 정 순 팀 장 (051-955-5721)
	서울보증보험 개인고객부장 조 성 용 (02-3671-7791)		김 민 지 팀 장 (02-3671-7788)
	은행연합회 여신제도부장 이 인 균 (02-3705-5704)		전 주 환 과 장 (02-3705-5230)

제 목 : '19.12.16. 「주택시장 안정화 방안」 중 전세대출 관련 조치 시행

1 개 요

- 정부가 '19.12.16일 발표한 「주택시장 안정화 방안」의 후속조치로,
- '20.1.20일부터 전세대출 관련 조치*가 주금공, HUG 및 SGI의 모든 보증부 전세대출을 대상으로 시행됩니다.
- * ① 시가 9억원 초과 고가주택 보유자에 대한 SGI 전세대출보증 제한
 ② 보증부 전세대출을 받은 후 고가주택 매입 또는 다주택 보유시 전세대출 회수

- ※ 금번 조치시행 이후 고가 1주택 보유자에 대해 종전 인정되던 수준의 극히 예외적인 실수요를 제외하고는 보증부 전세대출이 일체 제한
- 새롭게 도입되는 “전세보증대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 전세대출 회수” 규제의 예외는 사실상 인정하지 않음
- ☞ 금번조치에 따른 적용례 (기존에 허용되었으나 앞으로 제한되는 주요사례) ⇨ p7-8 Q&A 참고

2 주요 내용

1. 고가주택 보유자에 대한 SGI 전세대출보증 제한

◆ ‘20.1.20일부터 공적보증(주금공·HUG)과 같이 SGI에서도 시가 9억원 초과 고가주택 보유자에 대한 전세대출보증이 제한됩니다.

* 공적보증에 대해서는 지난 ‘19.10.1일 대책에 따라 ‘19.11.11일 부터 기시행 중

□ (적용범위) ‘20.1.20일 이후 전세대출 신청 차주부터 적용합니다.

- 단, ‘20.1.20일 前 전세계약을 체결한 경우에는 차주의 증빙 하*에 적용이 제외(전세대출보증 가능)됩니다.

* 차주가 시행일 前 체결한 전세계약 존부 및 계약금 납부사실 입증 필요

□ (경과조치) ‘20.1.20일 前 SGI 전세대출보증을 이미 이용 중인 고가주택 보유 차주는 만기시 당해 대출보증 연장이 허용되나,

- 전셋집 이사 또는 전세대출 증액이 수반될 경우에는 신규대출 보증이므로 원칙적으로 만기연장이 불가능합니다.
- 다만, 전세대출 중단에 따른 급작스러운 주거불안을 방지하기 위해 ‘20.1.20일 기준 시가 15억원 이하 고가 1주택 차주가 전셋집 이사(전세계약 체결 포함)로 증액없이 대출 재이용시, ‘20.4.20일까지 한시적으로 1회에 한해 SGI 보증이용이 허용됩니다.

* 주금공·HUG 보증 이용 중이던 차주도 동일하게 SGI를 통한 전세대출보증 이용 허용

※ 시가 15억원 초과 초고가주택 보유자의 경우, 상기 한시 유예조치 없이 규제가 전면적용됩니다.

- ☐ (예외조치) ❶직장이동·자녀교육 등 실수요로 ❷보유주택 소재 시·군을 벗어나 ❸전셋집에 거주*해야 할 경우 예외적으로 허용됩니다.

* 전셋집과 보유 고가주택 모두에 세대원이 실거주할 필요

※ 동 예외조치의 경우, 지난 10.1대책에 따라 공적 보증기관(주금공·HUG)에는 '19.11.11일부터 동일한 내용이 既 적용 중입니다.

2. 보증부 전세대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 전세대출 회수

◆ '20.1.20일부터 차주가 전세대출보증(주금공·HUG·SGI)을 받은 후 고가주택을 매입하거나 다주택자가 되는 경우 전세대출이 회수됩니다.

- ☐ (적용범위) '20.1.20일 이후 전세대출 신청 차주부터 적용됩니다.

* 시행일 前 전세계약을 체결한 경우에는 차주 증빙 하에 적용 제외

☞ 전세대출 약정시점에 '고가주택을 취득하거나 다주택자가 되는 경우 대출이 회수됩니다'라는 내용의 추가 약정서를 체결 (변경된 은행 약관 적용).

- ☐ (경과조치) '20.1.20일 前 전세대출보증을 이용 중인 차주가 시행일 이후 고가주택을 취득하거나 다주택자가 되는 경우 전세대출 즉시 회수대상은 아니나, 만기시에는 대출연장이 제한됩니다.
- ☐ (예외조치) '상속'에 따른 고가주택 취득이나 다주택 보유 전환시에는 해당 전세대출 만기까지 회수를 유예합니다.

3 향후 조치 계획

- ☐ 1.20일부터 금융위·금감원 및 보증기관으로 구성된 합동점검반이 주요 은행지점을 방문하여, 규제 적용상황을 점검하고 현장 문의·애로사항에 대해 답변드릴 예정입니다.

※ 1.16일, 규제 내용 및 주요 적용례에 대한 실무매뉴얼(Q&A) 既 배포

- 금융당국은 개별지도 등을 통해 전세대출보증 제한 규제(10.1대책, 12.16대책 등)를 회피·우회하는 전세대출행위를 제한해 나갈 계획입니다.
- 무보증부 전세대출 취급현황을 금융회사 단위로 모니터링하여 규제시행 이후 대출이 증가하지 않도록 지도·감독하고,
 - 필요시 세부 취급내역*을 분석하여 전세대출 규제 회피수단으로 이용된다고 판단될 경우 해당 금융회사에 대한 공적보증공급 제한 등 필요한 추가조치를 시행할 예정입니다.

* 고가주택 보유자·다주택자 등 규제 대상자 대상 대출 현황, 대출모집·창구판매 행태(‘규제회피 수단’ 홍보 등), 대출한도 등 요건완화 여부, 고액전세자 이용상황 등

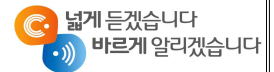
☞ 참고1 : 전세대출보증 규제 관련 주요 QA

참고2 : 그간 전세대출보증 관련 규제 개요



☞ 본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



1. 공통사항

1. “주택”의 범위는?

- ☐ 「주택법」상 주택 및 복합용도주택(등기상 “상가 및 주택”으로 등재)을 포함하여 산정함
- 다만, 분양권, 조합원 입주권 및 주택법상 주택이 아닌 오피스텔은 산정에서 제외됨

2. 주택보유수 산정 기준은?

- ☐ 부부합산(신청인 및 배우자*) 기준으로 주택보유수를 산정함

* 세대분리된 배우자도 확인 대상에 포함

3. '고가'주택 여부를 판단하는 가격기준은?

- ☐ KB시세 또는 감정원 시세 중 높은 가격을 적용하여 시가 9억원 초과시 “고가”주택으로 판단(주담대 관련 12.16 규제원칙 등 준용)

* 시세가 없는 예외적인 경우, **공시가격의 150% or 취득가액 중 높은 가격**을 적용하는 등 대체지표 활용

- ☐ 시가 9억원 초과여부의 판단시점은,

- 전세대출 신규 신청 또는 만기 연장시에는 대출 신청일(연장일)의 시세를 기준으로 판단하고,
- ‘회수’ 규제 적용시에는 주택 취득일(등기이전완료일)의 시세를 기준으로 판단함

- ☐ 주택 매매계약만 체결되었거나 분양권·입주권 상태라면 실제 주택 취득 전(등기이전)까지 주택매입이나 보유로 보지 않음

4. 금번 12.16 규제에 따라 종전에는 허용되었는데 앞으로 금지되는 전세대출 관련 주요 사례는?

사례① 고가 주택 보유자가 자녀교육 문제로 다른 지역에 거주 이전 하면서 전세자금대출을 신규 신청할 경우

※ (예) 강서구 1주택(10억원) 보유자 A씨가 자녀 교육문제로 본인 집을 전세(보증금 6억원)로 주고 '20.3월 강남구에 전세(보증금 8억원)로 거주이전하면서 부족한 2억원을 전세 대출로 충당하고자 할 경우

○ (기존) 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용이 제한되나, SGI에서 대출보증 이용이 가능했음

→ (향후) '20.1.20일 이후 SGI에서도 대출보증 이용불가

사례② 非고가 주택 보유자가 전세대출을 받은 후 보유 주택가격 상승으로 전세대출연장 시점엔 고가주택 보유자가 된 경우

※ (예) 노원구 1주택(7억원) 보유자 B씨가 '20.3월 전세대출을 2억원 받아 목동에 6억원 전세 거주
→ '22.3월 전세대출 연장이 필요하나, 노원구 주택이 9억원까지 상승

○ (기존) 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용(연장)이 제한되나, SGI에서 대출보증(연장) 이용이 가능했음

→ (향후) '20.1.20일 이후 SGI에서도 대출보증(연장) 이용불가

사례③ 규제시행 前 전세대출을 받아 거주하던 고가주택 보유자가 전세만기 시점에서 집주인의 요구로 전세금(및 전세대출) 증액이 필요한 경우

※ (예) 송파구 1주택(9억원) 보유자 C씨가 '18.9월 전세대출을 2억원 받아 강남에 7억원 전세 거주
→ '20.9월 임대인의 요구로 전세보증금 추가납입이 필요하여 전세대출을 증액받고자 할 경우

○ (기존) 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용(증액)이 제한되나, SGI에서 대출보증 이용(증액)이 가능했음

→ (향후) '20.1.20일 이후 SGI에서도 대출보증(증액) 이용불가

사례 ④ 규제시행 前 전세대출을 받아 거주하던 고가주택 보유자가 전세만기 시점에서 집주인의 요구로 다른 전셋집으로 이사해야 할 경우

※ (예) 송파구 1주택(9억원) 보유자 D씨가 '18.9월 전세대출을 2억원 받아 강남에 7억원 전세 거주
→ '20.9월 임대인의 자가입주로 동일 아파트 단지 내 다른 전셋집으로 이사 필요시

○ (기존) 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용이 제한되나, SGI에서 대출보증 이용이 가능했음

→ (향후) '20.1.20일 이후 SGI에서도 원칙적으로 대출보증 이용불가
다만, '20.1.20일 기준 보유 1주택 시가가 15억원 이하이고
'20.4.20일까지 전셋집 이사(전세계약 체결 포함)로 전세
대출 증액없이 보증 재이용시 예외적으로 1회에 한해
SGI를 통한 보증이용 허용

사례 ⑤ 무주택 전세대출자가 대출이용 중 고가주택을 구입하여 전세만기 시점에 이주하고자 할 경우

※ (예) 59세의 무주택자 E씨는 '20.3월 전세대출 2억원을 받아 강남 7억원 전세 거주 중
→ '21.6월 은퇴 후 내 집 마련을 위해 일산에 9억원 고가주택 (5억원 전세 승계)을 구입 후
전세만기인 '22.3월에 맞추어 입주할 계획

○ (기존) 대출회수 규제가 없었으므로 전세만기까지는 대출 이용이 가능했음

→ (향후) 고가주택 구입 시점에서 전세대출 회수

2. 고가주택 보유자에 대한 SGI 전세대출보증 제한

1. '20.1.20일 전 SGI 보증 전세대출을 이미 이용 중인 경우의 경과조치의 구체적인 내용은?

① 신뢰보호 차원에서 규제 시행일 前 SGI 전세대출보증을 받아 이용 중인 고가 1주택 보유차주는 대출 연장을 허용

○ 다만, 이 경우에도 '20.1.20일 이후 고가주택을 취득한 경우라면 규제시행 後 행위인 점을 감안하여 연장이 허용되지 않음

* 예: 규제시행일 前인 '18.12.1일부터 SGI보증 전세대출을 이용 중인 차주가 '20.12.1일부로 대출을 연장하려는 경우

▶ '20.1.20일 前 주택취득자 (모든 행위가 규제시행 前 완료) : 연장

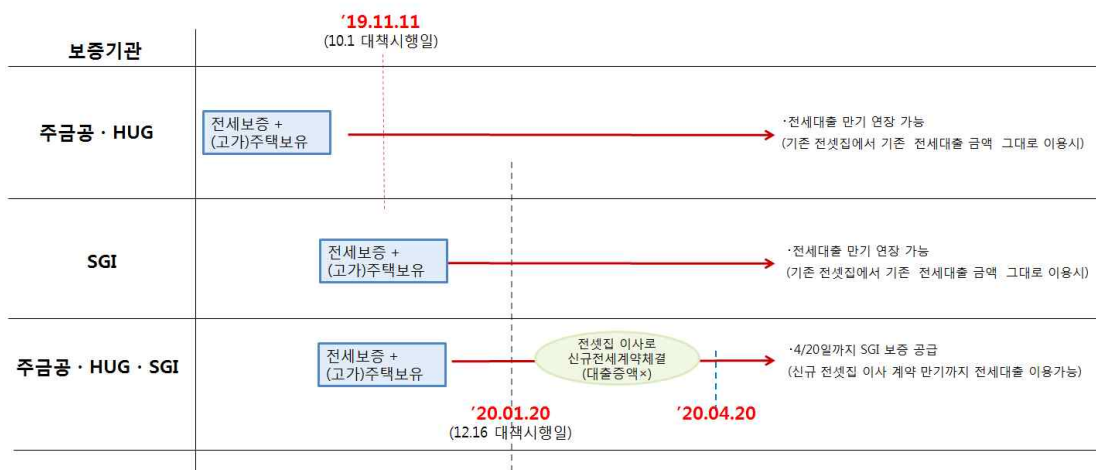
▶ '20.1.20일 이후 주택취득자 (규제 이후 주택구매행위) : 연장 제한 (대출만기까지만 이용)

② '20.1.20일 前 전세대출보증을 받은 고가 1주택 차주더라도 만기에 전셋집 이어나 대출증액이 수반될 경우 보증 재이용이 제한되나,

○ '20.1.20일 기준 보유 1주택 시가가 15억원 이하이고 '20.4.20.까지 전셋집 이사(전세계약 체결 포함)로 전세대출 증액없이 보증 재이용시 예외적으로 1회에 한해 SGI를 통한 보증이용 허용*

* 주금공·HUG 보증 이용 중이던 차주도 동일하게 SGI를 통한 전세대출보증 이용 허용

고가주택 보유자에 대한 전세보증 제한조치(10.1 및 12.16 대책 경과규정 요약)



2. 경과조치 대상차주 중 시세 15억원 이하의 고가 1주택 차주에 대하여 3개월 내(~'20.4.20일) 전셋집 이사시 예외적으로 보증이용을 1회 허용하는 취지는?

- ☐ 기존 전세대출보증을 받은 고가 1주택 차주가, 동일 전셋집에서 대출 증액이 없는 경우에는 계속 거주가 가능(전세대출 연장 가능)한 점을 감안하여,
 - 집주인 사정 등으로 전셋집을 이전해야 할 경우에 대해서도 갑작스러운 전세대출보증 중단을 최소화하려는 취지
- ☐ 15억 이하의 고가 1주택 차주에 대해서만 예외를 허용하는 것은, 주택구입용 주담대 금지 규제를 반영한 것임

3. 고가 1주택 보유자가 예외적으로 전세보증대출을 이용할 수 있는 '실거주' 목적의 '실수요'의 구체적인 범위는?

- ① 직장이동, 자녀교육 등 실수요로 ②주택 소재지역을 벗어난 ③실거주 수요가 있을 경우 예외적으로 전세대출 보증 허용

① (실수요) 이직, 자녀교육 등 전세거주 실수요를 증빙

< 실수요 사유 및 증빙서류 >

사유	직장이동	자녀 교육	요양·치료	부모봉양	학교폭력
증빙 서류	재직기관 발급서류	자녀재학증명 합격통지서	진단서 의사소견서	주민등록등본	징계처분서 등

② (주택 소재지역 外) 보유주택 소재 기초지자체(시·군)를 벗어난 전세거주 수요를 인정하되, 서울시, 광역시 내의 區간 이동은 불인정

③ (실거주) 고가주택과 전세집 모두에서 세대원 실거주 필요

※ 공적보증(주금공, HUG)에도('19.11.11일부터) 동일한 예외조치를 적용 중

3. 전세보증대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 전세대출 회수

1. '20.1.20일 전 전세대출을 이용 중인 경우의 경과조치의 구체적인 내용은?

□ 기본적으로 규제시행일('20.1.20) 前에 전세대출을 받은 경우에는,

- 규제시행일 이후 고가주택을 구매하거나 다주택자가 된 경우에도 (대출이 회수되지 않고) 만기까지는 전세대출 이용 가능

2. 차주에 대한 주택보유 등 세부 확인방법은?

① 향후 전세대출 차주는 대출실행시 '대출기간 중 고가주택 취득 다주택 보유시 대출이 회수된다'는 내용의 추가약정서 체결

② 최장 3개월 단위로 은행이 국토부 주택보유수 확인시스템 (HOMS)을 통해 규제준수 여부를 확인

* HOMS를 통해 주택보유수, 주소지, 취득일 등을 공유

- 무주택자의 1주택 보유 확인시 → 은행이 해당 주택의 취득시점 시가를 확인 → 고가주택 확인시 규제 위반*

* 단, 상속에 따른 취득이 확인될 경우 예외 인정

- 기존 1주택자의 다주택 보유 확인시 규제 위반*

* 단, 상속에 따른 취득이 확인될 경우 예외 인정

③ 규제 위반 확인 즉시 은행은 기한이익 상실예정 통지 발송 등 대출약관에 따른 절차를 거쳐 기한이익 상실 조치

3. 규제 위반으로 대출회수 조치가 이뤄진 차주에 대한 불이익 조치는?

- ☐ 금번 규제 위반으로 대출회수 조치(기한이익 상실)가 이루어진 차주에 대해 전세대출 원리금 상환의무가 발생하고,
 - 미상환시 연체차주로서 연체정보 등록, 연체이자 등 불이익 부과
 - 또한, 대출회수조치가 이뤄진 차주는 향후 3년간 주택관련 대출 이용이 제한됨

4. 전세대출 차주가 주택을 구입하였으나 매입 당시엔 고가주택이 아니었던 경우 대출회수 대상인지?

- ☐ 원칙적으로 주택가격 판단시점은 주택 취득일을 기준으로 함
- ☐ 주택 매입 당시 고가주택이 아니었다면, 이후 보유주택이 시가 상승으로 고가주택이 되더라도 대출회수 대상이 아님

* 예: 무주택자가 '20.3.1. 전세대출을 받은 후 '20.9.1. 시세 7억원의 非고가 주택을 구매했으나, 주택가격 상승으로 '21.3.1.부터 주택시세가 9억을 초과한 경우

☞ 구매 시점 고가주택이 아니므로 대출이 중도회수되지 않음

→ 대출회수 대상은 아니더라도, 전세대출 만기시점에는 고가주택 보유자(또는 다주택자)인 경우 대출의 연장은 제한됨

5. 상속·증여로 고가 1주택이나 다주택자가 될 경우 대출이 회수되는지?

□ '20.1.20일 이후 매입이나 증여를 통해 고가 1주택이나 다주택 보유자가 될 경우 대출회수 대상임

○ 다만, 상속*은 차주의 의사나 행위와 상관없이 자연취득되는 점을 감안하여 대출회수 대상에서 배제(예외조치)

* 상속 등 여부는 등기부등본 확인(등기원인 확인) 등을 통해 증빙

→ 대출회수 대상은 아니더라도, 전세대출 만기시점에는 고가주택 보유자(또는 다주택자)인 경우 대출의 연장은 제한됨

6. 무주택 전세대출자가 직장이동 등 실수요로 다른 지역에 고가주택을 구매할 경우 전세대출 중도회수의 예외를 적용받을 수 있는지?

- ☐ 직장이동, 자녀교육 등 실수요로 주택 소재지역을 벗어난 실거주 수요가 있을 경우에도, 통상 '고가주택을 구입'하는 것을 불가피한 실거주 수요로 보기 곤란한만큼, 대출회수 규제의 예외가 아님
- 실거주 수요는 전세거주 또는 非고가주택 구매, 구매주택으로의 이주 등을 통해 충분히 충족이 가능

7. 무주택 전세대출자가 전세만기에 본인이 거주할 목적으로 전세기간 이용 중 고가주택을 구매할 경우 전세대출 중도회수의 예외를 적용할 수 있는지?

- ☐ 규제시행 後 고가주택을 취득하였으므로 전세대출 회수 대상에 포함
- 전세기간 만료까지는 전세대출을 활용한 갭투자 효과가 있으므로 회수를 통해 규제 필요
- ※ 주택매매계약시, 자신의 전세만기 도래시점에 맞추어 잔금지급 및 입주일 설정을 통해 실거주 주택구매 수요 충족 가능

1. 전세대출보증 제한 관련 규제 현황

< 전세대출보증 이용 제한 개황 >

연소득(부부합산) 주택보유수(부부합산)		중·저소득자 (1억원 이하)	고소득자 (1억원 초과)
무주택		○	○
1주택	非고가 주택 (시가 9억원 이하)	○	공적보증 제한 ^{'18.9.13}
	고가 주택 (시가 9억원 초과)	공적보증 제한 ^{'19.10.1} 사적보증 제한 ^{'19.12.16}	공적보증 제한 ^{'18.9.13} 사적보증 제한 ^{'19.12.16}
다주택		공적보증 제한 ^{'18.9.13} 사적보증 제한 ^{'18.9.13}	

□ ('18.9.13 대책 : '18.10.15일 시행)

- ①다주택자에 대한 공적(주금공·HUG)·사적보증(SGI) 제한
②고소득 1주택자에 대한 공적보증 제한

□ ('19.10.1 대책 : '19.11.11일 시행)

- 고가(시가 9억원+) 1주택 보유자에 대한 공적보증 제한
 - 단, 직장이동·자녀교육 등 실수요로 보유주택 소재 시·군을 벗어나 ③전셋집에 거주*해야 할 경우 전세대출 이용 허용
- * 보유주택과 전세주택에 모두 세대원 실거주 필요

□ ('19.12.16 대책 : '20.1.20일 시행)

- 고가 1주택 보유자에 대한 SGI의 사적보증 제한

2. 전세대출 회수 관련 규제 현황(12.16 대책 : '20.1.20일 시행)

□ 전세대출 후 고가주택 구입 또는 2주택자 전환시 대출회수

전세대출 이용자		대출기간 중 금지 행위		대출회수 사유
非고가 1주택자	⇒	추가주택 취득행위	⇒	다주택 보유*
무주택자	⇒	고가 1주택 구입행위	⇒	고가주택 구입*

* 예외적으로 상속에 따른 보유는 대출회수 유예