

## 금융위원회고시 제 55 호

### 보험업감독규정 일부개정규정안

보험업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7-5조의2의 제목 “(주택담보대출에 대한 위험관리)”를 “(주택관련 담보대출에 대한 위험관리)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “주택담보대출 취급시”를 “주택관련 담보대출 취급시”로, “주택담보대출”을 “주택담보대출 등의”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “주택담보대출”을 “주택담보대출 등의”로 한다.

별표21 제목의 “주택담보대출”을 “주택관련 담보대출”로 하고, 같은 표 제1호러목을 다음과 같이 하며, 같은 호 머목을 버목으로 하고, 같은 호에 머목, 서목 및 어목을 각각 다음과 같이 신설한다.

러. “주택임대사업자”라 함은 「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 임대업을 경영하는 자를 말한다.

머. “주택매매사업자”라 함은 「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 개발 및 공급업을 경영하는 자를 말한다.

서. “주택매매업대출”이라 함은 머목에 따른 주택매매사업자의 주택매매사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택매매사업자에 대한 기업자금대출은 주택매매업대출로 본다.

(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

어. “주택관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(나목에 따른 주택이 신탁 재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 대출을 말한다.

같은 표 제2호차목을 다음과 같이 한다.

차. 삭제

같은 표 제2-1호의 “주택임대업대출”을 “주택임대업대출 및 주택매매업대출”로 하고, 같은 호 가목 각 표 외의 부분 중 “주택임대업대출”을 “주택임대업대출 및 주택매매업대출”로 하며, 같은 호 나목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “(주택임대사업자의 투기지역 및 투기과열지구 내 주택임대업대출 취급 제한) 보험회사는 다음에 해당하는”을 “가목에도 불구하고 다음에 해당하는 경우”로, “주택임대사업자에 대해 주택임대업대출”을 “보험회사는 주택임대업대출 및 주택매매업대출”로 하며, 같은 목 (1) 중 “이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는”을 “개인사업자인 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 이미”로, “기업자금대출을 받은 주택임대사업자가”를 “하는 대출을 보유한 상태에서”로, “하는”을 “대출을 신청하는”으로 하며, 같은 목 (2) 중 “주택임대사업자”를 “개인사업자인 주택임대사업자 및 주택매매사업자”로, “신규 구입하고자 하는”을 “구입하고자

대출을 신청하는”으로 하고, 같은 호 다목을 다음과 같이 한다.

다. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규 건설(등기부 등본 및 건축허가증 등을 통해 명확히 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목에서 정한 담보인정비율을 적용하지 아니한다.

같은 표 제2-2호를 다음과 같이 신설한다.

2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용) 보험회사가 주택관련 수익증권 담보대출을 취급하는 경우 신탁재산에 포함된 주택의 소재지에 따라 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 <sup>1)</sup>	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	60% 이내	미적용

주: 1) 가계대출에 한하여 적용

같은 표 제6호 중 “임대사업자의 임대용 주택 취득 등 불가피하다고 인정되는 경우 등을 제외하고”를 “주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 취득하는 경우, 여신심사위원회에서 불가피성을 인정하여 승인한 경우 외에는”으로 하고, 같은 표 제7호 중 “주택담보대출 및 주택임대업대출”을 “주택관련 담보대출”로, “주택담보대출 또는 주택임대업대출”을 “주택관련 담보대출”로, “개인신용평가”를 “신용평가”로 하며, 같은 표에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

7. (보고의무) 보험회사는 여신심사위원회의 승인을 받아 주택관련 담

보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

## 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. 2019. 10. 13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 2019. 10. 13.까지 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 2019. 10. 13.까지 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2019. 10. 13.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고)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 2019. 10. 14.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 21을 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, 제6호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제7-5조의2(주택담보대출에 대한 위험관리) ① 보험회사는 주택담보대출 취급시 영 제65조 제4항의 규정에 따라 채무건전성이 유지되도록 <별표21>에서 정하는 담보인정비율, 총부채상환비율, 기타 주택담보대출 취급 및 만기연장에 대한 제한 등을 준수하여야 한다.	제7-5조의2(주택관련 담보대출에 대한 위험관리) ① ----- 주택관련 담보대출 취급시 ----- ----- ----- ----- -주택담보대출 등의 ----- ----- -.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 제1항에서 정하는 담보인정비율 및 총부채상환비율의 산정방법 및 적용대상의 세부판단기준, 주택담보대출 취급 및 만기연장 제한 등과 관련한 세부적인 사항은 감독원장이 정하는 바에 따른다.	③ ----- ----- ----- -- 주택담보대출 등의 ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
<p>&lt;별표21&gt; 주택담보대출에 대한 위험관리 기준(제7-52조의 2관련)</p> <p>&lt;별표21&gt; 제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) (생략)</p> <p>가. ~ 더. (생략)</p> <p>러. “주택임대사업자”이라 함은 <u>사업자등록증상 나목에 따른 주택을 임대할 수 있는 개인기업</u>을 말한다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>며. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.</p> <p>(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출</p>	<p>&lt;별표21&gt; <u>주택관련 담보대출</u></p> <p>-----</p> <p>-</p> <p>&lt;별표21&gt; 제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 더. (현행과 같음)</p> <p>러. -----「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 임대업을 경영하는 자를 말한다.</p> <p>며. “주택매매사업자”라 함은 「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 개발 및 공급업을 경영하는 자를 말한다.</p> <p>버. (현행 머목과 같음)</p>

(2) 재건축·재개발 주택에 대한  
이주비대출, 추가분담금에 대  
한 중도금대출 및 잔금대출

< 신 설 >

< 신 설 >

서. “주택매매업대출”이라 함은 머  
목에 따른 주택매매사업자의  
주택매매사업을 위한 용도로  
주택을 담보로 취급하는 기업  
자금대출을 말한다. 다음의 어  
느 하나에 해당하는 주택매매  
사업자에 대한 기업자금대출은  
주택매매업대출로 본다.

(1) 분양 주택에 대한 중도금대  
출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발 주택에 대한  
이주비대출, 추가분담금에 대  
한 중도금대출 및 잔금대출

어. “주택관련 수익증권 담보대출”  
이라 함은 「자본시장과 금융투  
자업에 관한 법률」 제4조제5항  
에 따른 수익증권(나목에 따른  
주택이 신탁재산에 포함된 신탁  
의 수익권이 표시된 것에 한  
함)을 담보로 취급하는 대출을  
말한다.



## 제2장 담보인정비율(LTV)

### 2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. ~ 자. (생략)

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

#### 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.

## 제2장 담보인정비율(LTV)

### 2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. ~ 자. (현행과 같음)

차. (보고의무) (삭제)

#### 2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한-----)

가. -----주택임대업대출 및 주택매매업대출-----  
-----.

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

나. 가목에도 불구하고 다음에 해당하는 경우 보험회사는 주택임대업대출 및 주택매매업대출을-----.

(1) 개인사업자인 주택임대사업

(1) 이미 주택임대업대출, 주택담보대출 또는 주택을 담보로 기업자금대출을 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.

#### < 신 설 >

자 및 주택매매사업자가 이미 -----하는 대출을 보유한 상태에서 ----- 대출을 신청하는---

(2) 개인사업자인 주택임대사업자 및 주택매매사업자 -----구입하고자 대출을 신청하는--

다. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목에서 정한 담보인정비율을 적용하지 아니한다.

2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용) 보험회사가 주택관련 수익증권 담보대출을 취급하는 경우 신

타재산에 포함된 주택의 소재  
지에 따라 담보인정비율은 다  
음과 같다.

구 분	투기 지역	투기과열 지구	조정대상 지역 <sup>1)</sup>	기타 지역
담보인정 비율	40% 이내	40% 이내	60%	미적용

주: 1) 가계대출에 한하여 적용

### 제3장 총부채상환비율(DTI)

3. (주택담보대출에 대한 총부채상  
환비율의 적용)

가. ~ 다. (생략)

### 제4장 대출 취급시 유의사항

4. (미성년자에 대한 주택담보대출  
및 주택임대업대출 취급 및 담보  
취득 제한)

가. ~ 다. (생략)

5. (투기지역 소재 주택을 담보로  
하는 기업자금대출 제한 등)보  
험회사는 임대사업자의 임대용  
주택 취득 등 불가피하다고 인  
정되는 경우 등을 제외하고 주  
택을 구입하기 위한 목적으로  
투기지역 소재 주택을 담보로  
하는 기업자금대출을 신규로

### 제3장 총부채상환비율(DTI)

3. (주택담보대출에 대한 총부채상  
환비율의 적용)

가. ~ 다. (현행과 같음)

### 제4장 대출 취급시 유의사항

4. (미성년자에 대한 주택담보대출  
및 주택임대업대출 취급 및 담보  
취득 제한)

가. ~ 다. (현행과 같음)

5 (투기지역 소재 주택을 담보로  
하는 기업자금대출 제한 등)---  
주택임대사업자 및 주택매매사  
업자가 주택을 취득하는 경우,  
여신심사위원회에서 불가피성  
을 인정하여 승인한 경우 외에  
-----  
-----

취급할 수 없다.

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.

< 신 설 >

-----.

6. (주택관련 담보대출에 대한----  
--)  
---주택관련 담보대출----  
-----신용평가-----  
-----  
-----.

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