

금융생활에 필요한 모든 정보, 인터넷에서 「파인」 두 글자를 쳐보세요

“금융은 튼튼하게, 소비자는 행복하게”

| | | | |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|
|  | 보도 참고 자료 | | |
| 보도 | 2017. 8. 25. (금) 조간 | 배포 | 2017. 8. 23.(수) |
| 담당부서 | 은행감독국 | 민병진 국장(3145-8020), | 곽범준 팀장(3145-8030) |

제목 : 금융꿀팁 200선 - ⑯⑬ 전세자금대출자를 위한 금융꿀팁

- 금융감독원은 국민들이 일상적인 금융거래과정에서 알아두면 유익한 실용금융정보(금융꿀팁) 200가지를 선정, 알기 쉽게 정리하여
 - 매주 1~3가지씩 보도참고자료를 통해 안내하고
 - 동시에 2016.9.1일 개설한 금융소비자정보 포털사이트 “파인”(FINE)에도 게시하고 있음
- 이에 따라 예순세번째 금융꿀팁으로, “전세자금대출자를 위한 금융꿀팁”을 별첨과 같이 안내해 드림

<별첨> 금융꿀팁 200선 - ⑯⑬ 전세자금대출자를 위한 금융꿀팁

금융감독원은 「국민체감 20대 금융관행 개혁」을 추진하고 있습니다. 금융거래 과정에서 경험한 불합리한 금융관행 및 불편사항에 대한 의견은 '금융관행 개혁 포털' (<http://better-change.fss.or.kr>) 내 '국민 참여방'으로 제보 바랍니다.

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)

| 제 목 | 전세자금대출자를 위한 금융꿀팁 |
|-----|---|
| 사례 | <ul style="list-style-type: none">■ (사례1) A씨는 전세계약을 갱신하면 별다른 절차 없이 대출도 자동연기가 되는 줄 알고 만기 전날에 은행에 연락하였음 그런데 전세자금대출 만기연장 신청시 집주인의 동의가 필요 한데 집주인이 만기일에 해외여행 중으로 연락이 되지 않아 전세자금대출이 연체되었음 ■ (사례2) B씨는 전세계약 만기시 새로운 집주인의 배우자와 전세 보증금을 증액하는 갱신계약을 체결하였음 그런데 전세자금대출 만기연장 신청시 은행으로부터 집주인이 아닌 제3자와 계약을 체결하면서 집주인의 위임장이 없다며 만기연장이 곤란하다고 통지 받음 ■ (사례3) C씨는 전세이용기간 중 집주인이 대출을 받는다고 하여 집주인이 대출을 받는 날에 잠시 전출을 하였다가 다음날 다시 전입을 하였음 그런데 전세자금대출 만기연장 신청시 은행으로부터 C씨의 전입일이 대출의 근저당권 등기일 보다 늦어 대항력을 상실하였다며 만기연장이 안된다고 통지 받음 |

☞ 은행에서 전세자금을 대출받은 사람은 아래 5가지 사항을 꼭 기억하고 활용하세요!

전세자금대출자를 위한 금융꿀팁

- ① 만기연장은 만기 1개월 전에 신청
- ② 전세갱신계약은 집주인과 체결
- ③ 집주인의 주택담보대출 위한 전출 요구시 신중하게 결정
- ④ 전세 보증금 증액시 최고한도 확인
- ⑤ 85㎡이하 주택 세입자는 소득공제 신청

① 만기연장은 만기 1개월 전에 신청

꿀 팁

은행은 전세자금대출을 이용 중인 고객의 만기연장 심사시 고객의 신용상태 확인뿐만 아니라 집주인의 동의와 보증서 발급 기관의 기한연장 승인이 필요하여 일반적으로 신용 및 주택담보대출에 비해 만기연장 심사에 많은 시간이 필요합니다.

따라서, 전세자금대출의 만기연장이 필요한 소비자의 경우 충분한 시간적 여유(만기 1개월 전)을 가지고 은행에 만기연장을 요구하는 것이 좋습니다.

특히, 은행은 전세자금대출 만기연장 확정 전에 실제 전세 계약이 만기연장 되었는지를 집주인으로부터 확인을 받으므로 사전에 집주인에게 은행에서 연락이 갈 수 있음을 알려주면 만기연장이 좀 더 원활하게 진행될 수 있습니다.

② 전세갱신계약은 집주인과 체결

은행은 전세자금대출 만기연장시 정당한 전세계약 체결여부를 확인하기 위하여 갱신한 계약서 원본에서 집주인이 직접 서명을 하였는지 확인하고, 만약 대리인과 체결할 경우 대리관계를 명확하게 증명할 수 있는 서류^{*}를 요청합니다.

* 집주인의 인감증명서가 첨부된 위임장 또는 해외공관에서 확인한 위임장

따라서, 집주인의 대리인과 갱신계약서를 작성해야 할 경우 반드시 대리인 관련 서류를 요구하여 받아 두어야만 전세자금대출 만기연장이 가능하며, 특히 대리인이 집주인의 배우자일 경우에도 위임장은 필요하다는 점을 유의하여야 합니다.

③ 집주인의 주택담보대출 위한 전출 요구시 신중하게 결정

은행은 전셋집에 주택담보대출 금액과 전세자금대출 금액이 일정 한도 이내^{*}일 경우에만 전세자금대출 만기연장을 해주고 있습니다.

* (예) 주택담보대출 근저당권설정금액과 전세자금대출금액의 합계가 주택 가격의 80% 이내인 경우

따라서, 집주인이 주택담보대출이 필요하다며 전세자금대출을 받은 세입자에게 주민등록상 일시 전출을 요구할 경우 향후 대출로 인해 전세자금대출의 만기연장이 되지 않을 수 있으니 집주인이 받으려는 주택담보대출의 금액 등을 확인하고 신중하게 결정할 필요가 있습니다.

특히, 전입신고가 주택담보대출의 근저당권 설정일보다 늦으면 대항력이 상실되어 만약 전셋집에 경매가 진행될 경우 전세보증금을 회수하지 못할 수도 있으니 유의하여야 합니다.

한편, 주택도시기금의 버팀목 전세자금대출은 은행권의 일반 전세자금대출 보다 상대적으로 낮은 금리를 제공하는 반면 대출을 이용할 수 있는 고객의 요건이 지속 유지^{*}되어야 대출의 만기 연장이 가능합니다.

* 세대원 전원이 무주택자이며 주택의 규모가 국민주택규모 $85m^2$ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 $100m^2$)이하

따라서, 버팀목 전세자금대출을 이용 중인 소비자가 주택을 매입^{*}하거나, 이사한 주택이 국민주택규모를 초과할 경우 만기 연장이 어려울 수 있으니 유의하여야 합니다.

* 최초 제출한 주민등록등본상 본인 포함 세대원 전원의 무주택 유지로 전세 기간 중 주택을 매입한 후 즉시 매도해도 만기연장이 불가

④ 전세 보증금 증액시 최고한도 확인

전세자금대출은 상품별로 전세 보증금의 최고한도가 정해져 있으며, 갱신 계약시 증액된 전세 보증금이 최고한도 보다 높을 경우^{*} 만기연장이 제한됩니다.

* (예) 전세보증금이 4억원을 초과할 경우 만기연장 대상에서 제외

다만, 일부 전세자금대출은 전세보증금의 최고한도를 초과해도 1회에 한해서는 연기가 가능한 경우도 있습니다.

따라서, 전세만기시 집주인이 보증금 증액을 요청할 경우 사용 중인 전세자금대출의 만기연장이 가능한지 여부를 사전에 은행에 확인해볼 필요가 있습니다.

⑤ 85㎡이하 주택 세입자는 소득공제 신청

전세자금대출을 이용 중인 소비자가 일정 요건^{*}을 충족할 경우 연 300만원 한도내에서(원리금 납부액의 40%) 소득공제 혜택을 받을 수 있습니다.

* '16년말 기준 ① 무주택세대주인 근로소득자 본인 명의로 계약하고 대출, ② 국민주택규모(85제곱미터) 이하, ③ 대출금이 임대인 계좌 입금

따라서, 위 요건을 충족하는 소비자는 연말정산시 잊지 말고 전세자금대출을 받은 은행이나 국세청 연말정산간소화 서비스를 통해 관련서류를 발급 받아 소득공제 혜택을 누릴 필요가 있습니다.