
국민주택채권 자주하는 질문 (FAQ)

2023. 11.

목차

No.	분류	질문 및 답변	Page
1	매입대상자	1종 매입대상자 ☞ 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 또는 국가·지방자치단체·정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자 등	1
2	매입면제	1종 매입 면제자 ☞ 주택도시기금법 시행령 별표 및 동법 시행규칙 별표1 등	2
3	매입요율 및 매입금액	매입요율 ☞ 정액제 또는 정률제 적용 매입금액 ☞ 직접계산 또는 자동계산(주택도시기금 포털)	4
4	구입처	채권 구입처 ☞ 7개사 시중은행(우리, 국민, 농협, 신한, 하나, 대구, 부산은행)	5
5	보유방법	만기보유만 가능한지? ☞ 즉시매도(은행지점, 비대면채널) 및 만기보유(은행지점) 가능	6
6	셀프등기 인터넷 사이트 이용법	공동주택 셀프등기시 기금홈페이지 이용방법 ☞ 국민주택채권 매입금액 및 즉시 매도시 고객부담금 조회	7
7.	고객부담금	고객부담금 증감 사유 ☞ (증가) 기준금리 등 상승 → 채권 유통금리 상승 → 채권매도금액 하락 (하락) 기준금리 등 하락 → 채권 유통금리 하락 → 채권매도금액 상승 ※ 고객부담금 = 발행금액 - 채권매도액 + 채권매도대행수수료 - (선급이자 - 수입세)	10
8	중도상환	과다 매입시 중도상환 가능 여부 ☞ 법령의 요건에 해당하는 경우 차액에 대하여 중도상환 가능	11
9	소멸시효	소멸시효(상환일로부터 5년) 완성된 채권 ☞ '04.3.31 이전 실물발행은 상환불가. '04.4.1.이후 발급된 채권은 만기시 고객증권계좌로 원금과 이자가 자동 입금	12
10	원금과 이자 계산	만기보유시 원금과 이자 ☞ 총 수령액 = 원금 × (1 + 발행금리) ⁵ * 상세 계산법은 본문 참조	13
11	신규분양 아파트 매입기준	국토부 공시가격이 없는 신규분양아파트의 시가표준액 ☞ 지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격	14
12	토지 매입기준	토지 소유권 이전등기 시 채권매입 기준 ☞ 토지 시가표준액 × “토지”구간 매입율	17
13	오피스텔/상가/빌라 매입기준	오피스텔, 상가, 빌라의 채권매입기준 ☞ (오피스텔/상가) 건물: “주택 및 토지 외의 부동산”/ 토지: “토지”구간 ☞ (빌라) “주택”구간 매입율	18
14	상가주택 매입기준	상가주택의 소유권이전등기 시 채권매입 기준 ☞ (주택) 주택: 주택시가표준액 × “주택”구간 매입율 ☞ (상가) 건물시가표준액 × “주택 및 토지외의 부동산” 매입율 ☞ (토지) 개별공시지가 산정액 × “토지”구간 매입율	19

No.	분 류	질문 및 답변	Page
15	시가표준액 기준일	공시에정인 주택가격을 시가표준액으로 사용가능한지? ☞ 등기 접수시 기 공시된 주택가격을 사용	20
16	상속/증여 매입기준	공동주택 상속/증여 시 채권매입 기준 ☞ 공시가격이 있는 경우: 공시가격 ☞ 신규분양주택의 경우: 시장·군수·구청장이 산정한 가액	21
17	시가표준액 기준일	상속된 주택 등기 시 시가표준액 기준일은? ☞ 상속등기 접수일을 기준으로 시가표준액을 적용	21
18	부담부증여 매입기준	부담부 증여 시 채권매입 기준 ☞ (부담부 부분) 소유권 이전등기 매입율 ☞ (증여 부분) 증여 매입율	22
19	공동명의 매입기준	공동명의 소유권이전등기 시 채권매입 기준 ☞ 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액에 해당하는 매입율	23
20	저당권 설정	저당권 설정/이전 시 채권매입 기준 ☞ 설정금액이 2천만원 이상이라면 채권매입	24
21	매입내역확인	과거 매입한 채권 확인 ☞ 채권발행번호를 통한 확인 ☞ 매입은행 문의를 통한 확인	25

□ 국민주택채권 매입 대상자는 아래와 같습니다.

- 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 또는 국가지방자치단체·정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
- 소유권의 보존 또는 이전 시에는 소유권의 보존 또는 이전을 받은 당해 등기명의자, 상속 시에는 상속인
- 저당권 설정 시에는 저당권설정자, 저당권의 이전 시에는 저당권의 이전을 받은 자

< 관련 법규 >

- ◆ 주택도시시기금법 : 제8조(국민주택채권의 매입)
- ◆ 주택도시시기금법 시행령 : 제8조(국민주택채권의 매입) 및 별표

- 국민주택채권 매입 면제자는 아래 표와 같으며, 관련 법규(주택도시기금법 시행령 별표 및 같은 법 시행규칙 별표1) 및 국민주택채권 업무편람 해석사례를 참고하시기 바랍니다.

【 제1종국민주택채권 매입면제자 및 면제기준(주택도시기금법 시행령 별표 일부 발췌) 】

1. 매입대상 및 매입금액은 별지 부표와 같다. 다만, 「도시철도법 시행령」 별표 2 제2호부터 제5호까지, 제7호부터 제13호까지 및 제16호에 따라 도시철도채권을 매입한 자는 해당 호에 상응하는 부표 제1호부터 제5호까지, 제9호, 제12호부터 제14호까지, 제16호, 제17호 및 제20호에 따른 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 국민주택채권의 매입의무를 면제한다.
 - 가. 국가기관
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 제8조제1항에 따른 공공기관
 - 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
 - 마. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사
 - 바. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
 - 사. 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 한국주택금융공사
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 매입의무의 일부를 면제한다.
 - 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 용자에 필요한 저당권의 설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
 - 1) 「농업협동조합법」에 따른 농업인, 「수산업협동조합법」에 따른 어업인 또는 「산림조합법」에 따른 임업인에 대하여 농업협동조합중앙회(농협은행을 포함한다)와 그 회원조합의 장, 수산업협동조합중앙회와 그 회원조합의 장 또는 산림조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌소득증대를 위한 영농자금·축산자금·어업자금·산림개발자금으로 용자하고 이를 확인한 경우
 - 2) 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자에 대하여 금융기관(국민주택사업특별회계가 설치된 지방자치단체를 포함한다)의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금으로 용자하고 이를 확인한 경우
 - 나. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
 - 1) 「민법」 제32조에 따라 허가받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계 법령에 따라 시장·군수에게 등록된 종교단체 또는 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 종교용 또는 사회복지용 건축물을 건축하거나 해당 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 경우
 - 2) 「사립학교법」에 따른 학교법인 또는 사립학교경영자가 교육용 토지 또는 건축물을 취득하여 소유권의 보존등기나 이전등기를 하는 경우

다. 「외국인투자 촉진법」에 따른 **외국인투자기업 및 그 밖에 국토교통부령***으로 정하는 자에 대해서는 **매입대상항목의 일부**에 관하여 채권의 매입을 면제할 수 있다.

* 주택도시금융법 시행규칙 별표1 참조

라. 건축허가를 신청할 때에 **국민주택채권을 매입한 자가** 사용승인을 마친 건축물에 대하여 **소유권보존등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

마. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 **농업인**, 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 **어업인** 또는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 **영농조합법인** 및 같은 법 제19조에 따라 설립된 **농업회사법인**이 영농을 목적으로 농지를 취득하여 **소유권이전등기**를 하거나 농지에 대하여 **저당권의 설정등기 및 이전등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

바. 관계 법령에 따라 조세를 납부하여야 하는 자가 그 법령에서 정하는 바에 따라 **분납·연부연납**(세금 신고기한 경과 후 장기간 분할납부하는 것을 말한다) 또는 **조세의 납부시기를 연기**할 목적으로 제공한 담보에 대하여 **저당권설정등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

사. 공사가 법 제26조에 따른 업무 중 보증업무를 수행하는 경우로서 건축허가를 받거나 부동산 등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

아. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」, 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」, 「5·18 민주유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」, 「제대군인지원에 관한 법률」 및 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」을 적용받는 자가 대부금으로 취득한 재산을 담보로 제공하거나 대부를 받기 위하여 담보로 제공하는 재산에 대하여 **근저당권설정등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

자. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람이 담보로 제공하는 주택에 대하여 **근저당권설정등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.

- 1) 「한국주택금융공사법」 제43조의2에 따라 한국주택금융공사로부터 **주택담보노후연금 보증**을 받는 사람
- 2) **장기주택저당대출**(주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 「한국주택금융공사법」 제2조 제11호의 금융기관으로부터 연금방식으로 생활자금을 대출받는 것을 말한다)에 가입한 사람

차. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 **부동산집합투자기구가 건축허가**를 받거나 **부동산등기**를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 않는다.

< 관련 법규 >

- ◆ 주택도시금융법 시행령 : 별표(제1종국민주택채권 매입대상자 및 매입기준)
- ◆ 주택도시금융법 시행규칙 : 별표1(국민주택채권의 매입이 일부 면제되는 범위)

□ 국민주택채권은 매입대상(인·허가 등)에 따라 정액제 또는 정률제가 적용되고 있습니다.

○ 정액제(3만원~500만원)

- 업종소지허가/ 사행행위영업허가/ 주류판매업면허/ 주류제조업면허/ 수렵면허/ 측량업등록/ 식품영업허가/ 게임제공업/ 골프장업의 신규 등록/ 화물자동차운송주선사업허가/ 자동차정비업 및 자동차매매업/ 카지노업 허가

○ 정률제(부동산등기 시 시가 표준액의 8/1000~50/1000 등)

- 건축허가/ 건축업, 주택산업사업 및 주택관리업 등록/ 공유수면매립면허/ 건설기계신규등록/ 정보통신공사업, 전기공사업 및 소방시설공사업 등록/ 부동산등기/ 국가, 지방자치단체 또는 공공기관과의 건설공사 도급계약

□ 채권매입금액은 주택도시기금법 시행령 별표상 매입요율 등을 활용하여 직접 계산하거나, 주택도시기금포털*(<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 매입용도 선택 및 시가표준액 등을 입력 후 자동으로 계산된 금액을 확인할 수 있습니다.

* 주택도시기금포털 → 청약/채권 → 셀프 채권매입 도우미

< 관련 법규 >

- ◆ 주택도시기금법 시행령 : 별표(제1종국민주택채권 매입대상자 및 매입기준)

☐ 아래의 7개사 시중은행을 직접 방문하거나 해당 은행 비대면 채널(인터넷, 모바일)을 통해 구입할 수 있습니다.

- 우리, 국민, 농협, 신한, 하나, 대구, 부산

< 관련 법규 >

◆ 주택도시보증법 시행령 : 제7조(국민주택채권의 사무취급기관 등)

국민주택채권은 매입하면 만기시까지 보유해야 하는지?
업무처리를 위해 반드시 영업점을 방문해야 하는지?

□ (채권보유방법) 국민주택채권 매입 후 ① 즉시 매도, ② 만기시까지 보유(만기상환)하는 2가지 방법이 있습니다.

○ 즉시 매도 시는 고객부담금만 납부하며, 매도시기에 따라 시장금리 차이 등으로 고객부담금*이 달라질 수 있습니다.

* 고객부담금 = 발행금액-(선금이자-수입제세)-(채권매도액-채권매도대행수수료)

○ 5년 만기보유시에는 원금 및 이자를 수령할 수 있습니다.

◆ 원리금 산정방식은 청구수량 전체에 대하여 표면이율 적용방식으로 하며, 이자의 계산은 1만원당 계산합니다.

※이자 계산방법

가. 1만원당 이자(원미만절사) = $10,000 \times (1 + \text{발행이율})^5 - 10,000$

나. 총 이자액 = 1만원당 이자 \times 총상환금액 / 10,000

□ (영업점 방문 여부) 매입 후 즉시 매도는 시중은행(우리, 국민, 농협, 신한, 하나, 부산, 대구은행) 영업점 방문을 하거나 해당은행 비대면 채널로 처리가 가능합니다.

○ 하지만, 만기시까지 보유할 경우에는 비대면채널으로 업무처리가 불가하니 영업점을 방문하시기 바랍니다.

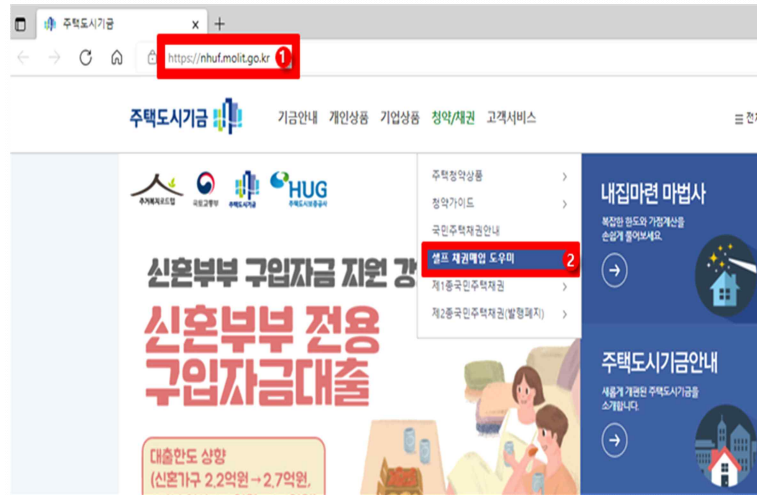
공동주택(아파트, 다세대, 연립)을 소유권이전등기 시 채권매입
금액 및 즉시매도 시 납부할 금액은 어디에서 확인하나요?

- ☐ 채권매입가격과 즉시 매도시 고객부담금은 주택도시보증포털
(<http://nhuf.molit.go.kr>) - “셀프 채권매입 도우미”에서 확인
할 수 있습니다.

※ 관련 인터넷 사이트 활용방법은 뒷장 참조

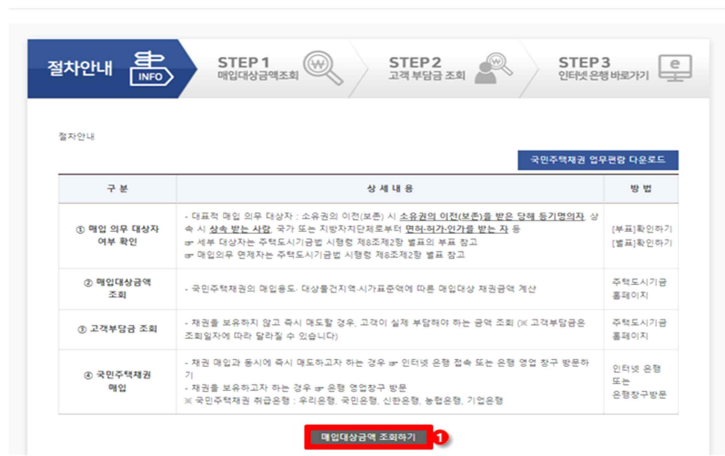
<채권매입금액 조회 방법>

1. 주택도시보증포털(<http://nhuf.molit.go.kr>) 접속 → “청약채권” 클릭 → “셀프 채권매입 도우미” 클릭



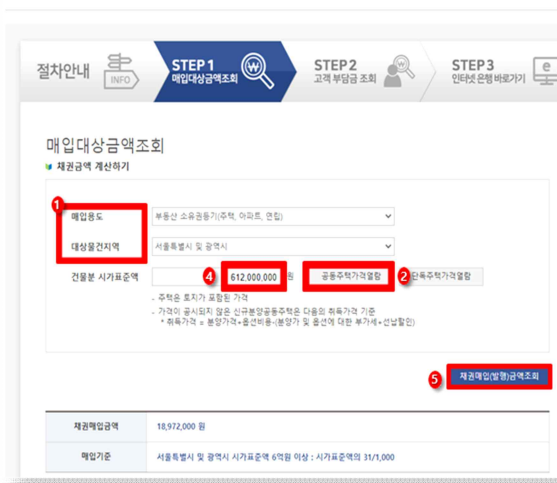
2. “셀프 채권매입도우미” 화면에서 “매입대상금액 조회하기” 클릭

셀프 채권매입 도우미



3. 매입용도 및 대상물건지역 선택 → “공동주택가격열람” 클릭 → 해당 주택 “공동 주택가격” 확인 및 입력 → “채권매입(발행)금액조회” 클릭

셀프 채권매입 도우미



공동주택가격 열람



<고객부담금 조회 방법>

1. “고객부담금 조회하기” 클릭

매입대상금액조회
 ● 채권금액 계산하기

매입종도: 부동산 소유권등기(주택, 아파트, 연립)
 대상물건지역: 서울특별시 및 광역시
 건물분 시가표준액: 612,000,000 원
 공동주택가격열람 단독주택가격열람

· 주택은 토지가 포함된 가격
 · 가격이 공시되지 않은 신규분양공동주택은 다음의 취득가격 기준
 * 취득가격 = 분양가격 + 옵션비용 (분양가 및 옵션에 대한 부가세 + 선납할인)

채권매입(발행)금액조회

채권매입금액	18,972,000 원
매입기준	서울특별시 및 광역시 시가표준액 6억원 이상 : 시가표준액의 31/1,000

· 5천원 미만은 절사, 5천원 이상은 올림하여 1만원 단위로 채권매입

시가표준액 추가 확인방법

- 등적세 영수증확인서(등기소보관등)에서 다음의 시가표준액을 확인할 수 있습니다.
 - 주택시가표준액: 주택은 토지가 포함된 가격
 - 건물시가표준액: 주택이 아닌 상가, 공장, 오피스텔 등을 말함
 - 토지시가표준액
- 시가표준액 관련 사항은 관할구청으로 문의하시기 바랍니다.

제1종 국민주택채권을 매입과 동시에 매도할 경우 매도금액,선금이자와 세금을 가감한 고객님의 실제 부담금을 조회하실 수 있습니다.

[← 이전단계](#) **고객부담금 조회하기 1**

2. “발행금액” 입력 → “조회” 클릭 → “고객부담금” 확인 → “인터넷은행 바로가기” 클릭

고객부담금 조회
 제1종 국민주택채권의 발행금액과 과세구분을 선택하면 실제 고객부담금을 조회할 수 있습니다.

※ 대리인을 통한 채권매입 시, 은행에서 발행하는 영수증의 고객부담금과 하단의 조회내역이 일치하는지 확인하시기 바랍니다.
 ※ 고객부담금은 조회 일자에 따라 달라질 수 있습니다.

채권매입금액	18,972,000 원
--------	--------------

● **고객부담금 조회**

※ 발행금액을 한임단위로 입력하고 과세구분을 선택한 후 [조회]버튼을 클릭하세요.
 ※ 발행금액: 1만원 미만 금액의 경우, 5천원 이상일때는 1만원, 5천원 미만이면 없는 것으로 계산하세요.

발행금액 1 18,970,000 원
 조회기간 2022년 03월 25일 (수)
 과세구분 과세구분 (주택/상가/개인과세) ▼

2 **조회**

● **고객부담금 확인**

조회일자	2022.03.25		
매도금액	18,972,000 원	수수료	10,000 원
선금이자	10,000 원	주필세	0 원
소득/법인세	0 원	채권수익금	0 원
매도단가	31.1%	즉시매도 시 분담부담금 3	5,972,000 원

※ 즉시매도 시 분담부담금: 발행금액-(매도금액-수수료)-(선금이자-소득/법인세-주필세)

[← 이전단계](#) **인터넷은행 바로가기 4**

※유의 사항

- 주택 공시가격 확인이 어려운 경우
: 물건지 관할 지자체로 문의 필요
- 고객부담금 발행금액 입력 시
: 1만원 미만 금액의 경우 5천원 이상이면 1만원, 5천원 미만이면 없는 것으로 계산

- 고객부담금은 국민주택채권을 즉시매도하는 경우 고객이 부담하는 매수-매도 차액으로 액면금액(의무매입)과 할인매도(신고시장 단가)액 차이에 따라 발생합니다.

* 고객부담금 = 발행금액-(선금이자-수입제세)-(채권매도액-채권매도대행수수료)

- 즉시매도 시 채권 매입자는 실제 차액(발행액-매도액) 및 매도대행 수수료 정도만 부담하게 되는데, 채권 매도금액은 시장 유통금리 변동에 따라 영향을 받는 관계로 금융시장 상황에 따라 변동이 있을 수 있고, 이에 따라 국민부담금도 증감이 있습니다.
- 즉, 시중 유통금리가 상승하는 경우는 매도금액 하락으로 고객부담금이 증가하고, 반대로 시중 유통금리가 하락하는 경우는 매도금액 상승으로 고객부담금이 하락하게 됩니다.

8

국민주택채권을 500,000원을 매입하였는데, 알고 보니 250,000원만 필요하다고 합니다. 차액을 돌려받을 수 있을까요?

□ 매입금액을 초과하여 국민주택채권을 매입한 경우 등 법령의 요건에 해당하는 경우에 한해 그 차액에 대하여 **중도상환**이 가능합니다.

* 즉시매도한 채권의 중도상환 요청시 매입인에게 지급되는 상환금

⇒ (발행일 미경과시) 채권발행금액-(환입이자-환입제세)+(경과이자-수입제세)-채권매입대금
(발행일 경과시) 채권발행금액+(경과이자-수입제세)-채권매입대금

○ 그 사무를 취급하는 국가·지자체·공공기관 또는 사업주체가 확인하는 사실증명을 첨부하여 해당 은행 영업점에 방문신청 (주택도시기금법 시행규칙 별지 제8호 서식)

< 주택도시기금법 시행령(발체) >

제10조(국민주택채권의 중도상환) ① 국민주택채권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없다.

1. 해당 면허·허가·등록이 제1종국민주택채권 매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우
2. 국가, 지방자치단체 또는 제8조제1항에 따른 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결한 자가 그에게 책임 없는 사유로 계약을 취소당한 경우
3. 제2종국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말한다) 또는 공급계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우
4. 국민주택채권 매입대상자가 아닌 자가 착오로 매입하였거나 **법정매입금액을 초과하여 매입한 경우**

2002년 3월 5일 1천만원의 채권을 매입했습니다. 만기가 지난 것 같은데 상환받을 수 있나요?

- (상환 불가능) 국민주택채권은 매월 말일날 발행되어 5년이 되는 날에 일시 상환합니다. 해당 채권은 매입한 달의 마지막 날인 2002년 3월 31일 발행하여 2007년 3월 31일로 상환일(만기)이 도래하였습니다.
- 2007년 3월 31일부터 2012년 3월 31일까지 상환청구가 가능하였으나, 해당 기간에 상환청구가 없어 채권의 소멸시효(5년)가 완성되어 상환받으실 수 없습니다.
- 참고로 '04.4.1. 이후 발행건에 대해서는 상환일 도래 시 고객의 요청이 없어도 증권사의 고객계좌에 원금과 이자가 입금되나,
- 해당 계좌에 압류 등 제한이 있는 경우에는 상환조치를 할 수 없어 향후 소멸시효 완성시 원리금을 상환받을 수 없게 됩니다.

【 참고사항 : 채권발행 유형별 상환기일도래에 따른 상환처리방법 】

발행일	채권상환청구권 소멸시효	상환청구가 없을 시 원금 및 이자 처리
04.3.31 이전 (실물 발행)	상환일로부터 5년	소멸시효 완성 ☞ 국고 귀속 (실물채권은 무기명채권으로 언제든지 타인에게 양도가 가능하여 최종 소유자를 확인할 수 없으며, 따라서 소지자의 상환 청구가 없을 시 상기와 같이 처리)
04.4.1 이후 (전자 발행)	상환일로부터 5년	상환일 도래시 고객증권계좌에 원금과 이자 입금

2018년 3월 5일 1천만원의 채권을 매입했습니다. 만기가 지났는데 상환받을 수 있는지? 얼마나 상환받을 수 있나요?

- (상환가능) 국민주택채권은 매월 말일날 발행되어 5년이 되는 날에 일시 상환합니다. 해당 채권은 매입한 달의 마지막 날인 2018년 3월 31일 발행하여 2023년 3월31일로 상환일이 도래하였습니다.
- '04.4.1 이후 발급분(전자발행)은 상환일 도래시 고객증권계좌에 원금과 이자가 입금되오니 해당 계좌를 확인하시기 바랍니다.
- (상환금액) 채권이자는 그 발행일로부터 상환일 전일까지 1년 단위의 복리로 계산합니다. 다만, 상환일 이후의 이자는 지급하지 않습니다.
- 수령하실 금액은 원금 1천만원 및 이자 906,000원으로 총 10,906,000원입니다.

* 1만원당 이자 = $10,000 \times (1 + 1.75\%)^5 - 10,000 = 906\text{원(원미만절사)}$

총 이자 = 1만원당 이자 $\times 10,000,000 / 10,000 = 906 \times 10,000,000 / 10,000 = 906,000\text{원}$

【 국민주택채권 발행일별 발행이자율 】

발행일자	발행이자율(표면금리)
~2012.7.31.	3.00%
2012.8.1. ~ 2013.4.30.	2.50%
2013.5.1. ~ 2014.9.30.	2.25%
2014.10.1. ~ 2015.3.31.	2.00%
2015.4.1. ~ 2016.2.14.	1.75%
2016.2.15. ~ 2016.6.14.	1.50%
2016.6.15. ~ 2016.11.23.	1.25%
2016.11.24. ~ 2016.12.31.	1.50%
2017.1.1. ~ 2019.6.3.	1.75%
2019.6.4. ~ 2019.7.22.	1.50%
2019.7.23. ~ 2019.8.7.	1.25%
2019.8.8. ~ 2022.11.30.	1.00%
2022.12.1. ~	1.30%

11

신규분양 아파트에 대한 이전등기를 하고자 하는데 국토부 공시가격이 없는데 어떤 기준으로 채권을 매입해야 하나요? 분양권 프리미엄은 영향이 없나요?

- 신규분양 아파트의 국토부 공시가격이 없을 경우에는 아래와 같이 지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격으로 국토부 공시가격을 대체합니다. 분양권 프리미엄 혹은 마이너스 프리미엄 여부는 채권매입금액 산정 시 영향이 없습니다.

【 국민주택채권 매입기준 】

적용 순서	신규분양 공동주택*	그 외의 공동주택	토지, 단독주택	주택 및 토지 외의 부동산**
1	공시가격 (국토부 발표)	공시가격 (국토부 발표)	공시가격	시장·군수·구청장이 산정한 가액 (지방세법 제4조제2항)
2	지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격(취득세 과세표준)	시장·군수·구청장이 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)	시장·군수·구청장이 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)	

* 신규 분양한 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)

** 상업용 건축물, 오피스텔, 주상복합건물 등 대형 건축물 포함하며 시가표준액은 건물분(건물에 대한 국세청 기준시가 계산법에 따름) 및 토지분(제곱미터당 토지의 공시가격×토지면적)의 합계

※ 다만, 상속, 증여 및 무상취득 시 공시가격이 없는 신규분양공동주택은 시장·군수·구청장이 산정한 가액 기준(지방세법 제4조제1항)

< 관련 법규 >

- ◆ 주택도시기금법 시행규칙 : 제7조(채권매입면제 등) 제3항
- ◆ 지방세법 제4조 및 제10조의3
- ◆ 국민주택채권 업무 시행세칙 : 제3편 3호 ‘소유권의 보전 및 이전’ 내 ‘국민주택채권 매입기준이 되는 시가표준액의 의미 등’

국민주택채권 매입기준이 되는 시가표준액의 의미 등

- **제1종 국민주택채권의 매입금액**은 등기신청서를 접수하는 날을 기준으로 하여(주택도시보증법 시행규칙 제7조제3항) 지방세법 제4조에 따른 **시가표준액**을 적용하여 산정(주택도시보증법 시행령 별표 부표)

■ 공시가격이 있는 경우의 시가표준액

○ 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부 및 시·군·구에서 매년 공시하는 가격

- 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(지방세법 제4조제1항)
- 공시여부는 국토교통부 홈페이지의 “부동산 공시가격”란에서 확인 가능하며, 등기신청서 접수일을 기준으로 가장 최근에 공시된 가격을 적용(시·군·구청장이 공시하는 가격은 해당 시·군·구 홈페이지로 연결)

<공시주체>

공동주택	단독주택		토지	
	표준주택	개별주택	표준지공시지가	개별공시지가
국토교통부장관	국토교통부장관	시·군·구청장	국토교통부장관	시·군·구청장

■ 공시가격이 없는 경우의 시가표준액

① 공동주택

①-1 신규 분양 공동주택*을 소유권 이전登記하는 경우 : 취득세 과세표준 (취득시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격)

* 신규분양공동주택 : 신규 분양한 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)

** 상속, 증여 등 무상 취득의 경우는 ①-2 적용

①-2 그 외의 공동주택인 경우 : 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)

② 단독주택, 토지 : 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)

③ 주택 및 토지 외 부동산 : 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 지방자치단체장이 결정한 가액 (지방세법 제4조제2항)

□ 단위면적당 토지 개별공시지가×해당 면적×“토지”구간 매입률로 채권 매입하시면 됩니다.

○ 토지 개별공시지가 확인 : 부동산공시가격알리미

【 토지 시가표준액 구간별 채권 매입률 】

시가표준액	매입률
가) 시가표준액 5백만원 이상 5천만원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	시가표준액의 25/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 20/1,000
나) 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	" 40/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 35/1,000
다) 시가표준액 1억원 이상	
(1) 특별시 및 광역시	" 50/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 45/1,000

오피스텔, 상가, 빌라의 소유권이전 등기와 관련하여 주택기준으로 채권을 매입하나요?

□ 오피스텔 및 상가는 주택이 아니므로 건물은 ‘주택 및 토지외의 부동산’ 기준*, 토지는 ‘토지’ 기준**으로 매입하여야 합니다.

* (건물) 건물시가표준액×“주택 및 토지외의 부동산”구간 채권매입율

- 건물 시가표준액 확인 : 위택스(서울 외), 이택스(서울)
- 이택스 : https://etax.seoul.go.kr/jsp/BldnStrdAmtLstAction.view?grnb_id=0709&lnb_id=0709&gl_gubun=I
- 위택스 : <https://www.wetax.go.kr/main/?cmd=LPTINB1R0>

** (토지) 개별공시지가 산정액×“토지”구간 채권매입율

- 개별공시지가 산정액 : 단위면적당 토지 개별공시지가×해당면적(등기부 등본 상 토지면적×대지권비율)
- 토지 공시지가 확인 : 부동산공시가격알리미

□ 빌라는 주택법 상 용어가 아닌 시중에서 단독주택 중 다가구주택, 공동주택(다세대주택, 연립주택)을 의미하므로 ‘주택’을 기준*으로 매입하시기 바랍니다.

* 단독주택(다가구주택) : 개별단독주택공시가격×“주택”구간 매입율

공동주택(다세대·연립주택) : 공동주택공시가격×“주택”구간 매입율

- 공시가격 확인 : 부동산공시가격알리미(<https://www.realtyprice.kr/notice/main/mainBody.htm>)

※ (참고) 주택법 및 동법 시행령 상 ‘주택’의 정의

□ 주택이란 단독주택과 공동주택을 말한다.

※ 준주택(오피스텔, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택)은 주택이 아님

< 주택의 정의 >

단독주택	공동주택
단독주택, 다중주택, 다가구주택	아파트, 연립주택, 다세대주택

상가주택에 대한 소유권 이전 등기시 국민주택채권 매입기준이 어떻게 되나요?

- ☐ 건물(주택/상가)과 토지에 대한 각각의 시가표준액을 산정하여 각각의 매입율을 적용하시면 됩니다.
- 주택 : 주택시가표준액(개별주택공시가격)×"주택"구간 매입율
 - 건물(주택 외) : 건물시가표준액×"주택 및 토지외의 부동산"구간 매입율
 - 건물 시가표준액 확인 : 위택스(서울 외), 이택스(서울)
 - 토지 : 개별공시지가 산정액×"토지"구간 매입율
 - 단위면적당 토지 개별공시지가×해당면적(전체 대지면적-주택 부분 산정 대지면적)
 - 토지 공시지가 확인 : 부동산공시가격알리미

4월28일 주택 소유권이전등기를 하려고 합니다.
관청에 문의하면 4월29일 공시예정인 공시가격을 알려
주는데 4월28일 등기시에 4월29일 공시예정가격을
시가표준액으로 사용해도 되는지?

□ 공시가격은 기 공시된 가격을 기준으로 하고 있습니다. 4월28일 등기하면서 4월29일 공시가격을 사용할 수 없습니다. 전년도 공시된 주택가격을 시가표준액으로 사용하시기 바랍니다.

○ 전년도 공시가격이 없는 경우 신규분양 공동주택의 소유권이전등기 시에는 지방세법 제10조의 3에 따른 취득세 과세표준, 그 외의 경우에는 시장·군수가 산정하는 가격*을 활용하시기 바랍니다.

* 지자체장이 지방세의 과세표준을 정하기 위하여 산정한 가격으로 지방세 취득세고지서 상의 시가표준액

< 관련 법규 >

- ◆ 주택도시시기금법 시행령 : 제8조 제2항 별표
- ◆ 주택도시시기금법 시행규칙 : 제8조(면허권자 등의 채권매입 확인) 제1항

16

공동주택(아파트, 연립, 다세대)을 상속/증여받을 때는
국민주택채권 매입기준이 어떻게 되나요?

- ☐ 공동주택을 상속/증여받을 때의 시가표준액의 의미는 다음과 같습니다.
- 공시가격이 있는 경우 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부 및 시·군·구에서 매년 공시하는 가격
 - 주택 공시지가 확인 : 부동산공시가격알리미
- 공시가격이 없는 신규분양주택의 경우 : 지방세법 제4조제1항에 따라 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액

17

3년전 사망한 아버지의 주택을 상속등기하려고 하는데
시가표준액은 사망한 3년전이 기준(4억원)인지 또는
등기접수일이 기준(6억원)인지?

- ☐ 모든 시가표준액 적용시점은 등기접수일 기준입니다. 3년전 부친 사망에 따른 상속시에도 동일한 기준으로 등기접수일을 기준으로 시가표준액(6억원)을 적용하시기 바랍니다.

부담부 증여로 소유권 이전등기를 할 경우 국민주택 채권 매입 기준이 어떻게 되나요?

□ 부담부 증여란 수증자가 증여자로부터 증여받는 동시에 일정한 채무를 부담하는 것으로, 시가표준액 중 부담부 부분을 소유권의 이전매입률로 우선 매입하고, 나머지는 증여에 해당하는 매입률로 채권을 매입합니다.

○ 예) 시가표준액 5억, 지역 : 서울

- 부담부 부분이 시가표준액 미만일 경우(부담부 1억)
 부담부 : $1\text{억} \times 2.6\%$ (소유권이전 5억 매입률) = 2백 60만원
 증여 : $4\text{억} \times 4.2\%$ (증여 5억 매입률) = 1천 6백 80만원
 → 총 채권 매입액: $2,600,000 + 16,800,000 = 19,400,000$
- 부담부 부분이 시가표준액 이상일 경우(부담부 6억)
 부담부 : $5\text{억} \times 2.6\%$ (소유권이전 5억 매입률) = 1천 3백만원
 증여 : 매입금액 없음 → 총 채권 매입액 = 13,000,000

공동주택(서울소재 시가표준액 1억)을 부부가 공동명의로 취득시 주택채권매입 기준이 어떻게 될까요?

- 매입자의 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액에 해당하는 주택 구간 매입률 적용하시면 됩니다. 각 매입자의 공유지분율이 50%일 경우 각각 시가표준액 5천만원에 해당하는 매입률(19/1,000)이 적용됩니다.

【 주택 시가표준액 구간별 채권 매입률 】

시가표준액	매입률
가) 시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만	시가표준액의 13/1,000
나) 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	" 19/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 14/1,000
다) 시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	" 21/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 16/1,000
라) 시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	" 23/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 18/1,000
마) 시가표준액 2억6천만원 이상 6억원 미만	
(1) 특별시 및 광역시	" 26/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 21/1,000
바) 시가표준액 6억원 이상	
(1) 특별시 및 광역시	" 31/1,000
(2) 그 밖의 지역	" 26/1,000

저당권 설정 및 이전 시에도 국민주택채권을 매입해야 하나요? 얼마나 매입하나요?

- 저당권의 설정 및 이전 시, 저당권 설정금액이 2천만원 이상이라면 채권을 매입해야 합니다.
 - 다만, 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 저당권을 이전하는 경우는 제외됩니다.
 - 저당권 설정금액의 10/1,000에 해당하는 채권을 매입해야 합니다.
 - 다만, 채권매입금액이 10억원을 초과하는 경우에는 10억원
- 또한 최초 저당권 설정 후 추가 설정 혹은 설정 변경 시 추가 설정 혹은 변경(증액)되는 금액을 기준으로 채권을 매입하시면 됩니다.
 - 예)
 - 근저당 설정시 최초 저당권 1,500만원이며 추가 저당권 설정금액 3,000만원일 경우(총 저당권 설정금액 4,500만원), 채권 매입기준은 추가 설정금액인 3,000만원이 됩니다.
 - 최초 저당권 설정시 채권최고액이 1,900만원이며 추후 저당권 설정금액을 1,900만원 증액하여 3,800만원으로 변경한 경우, 채권 매입기준은 총 저당권 금액인 3,800만원이 아닌 추가 설정금액 1,900만원으로 채권매입기준인 2천만원 미만이므로 채권매입 대상이 되지 않습니다.

- ☐ 채권발행번호를 알고 있다면, 주택도시보증공사 홈페이지 > 청약/채권 > 제1종국민주택채권 > 국민주택채권매입내역조회에 채권발행번호를 입력하여 매입내역을 확인하실 수 있습니다.
- ☐ 매입한 은행을 알고 계신다면 매입은행의 인터넷뱅킹 혹은 영업점 방문을 통해 매입내역을 확인하실 수 있습니다.
- 발행은행 인터넷뱅킹 가입이 안된 경우 해당은행 영업점에 매입자 본인 또는 매입 대리인이 내점하여 확인하셔야 합니다.