**[출처]** 주택도시기금 갱신만료 임차인 지원 버팀목전세자금

**[링크]** https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020701.jsp

**[상품명]** **전세금안심대출보증**

**[보증금액]**

전세보증금반환보증: 보증신청인이 신청한 금액전세자금대출특약보증: 전세대출금에 보증비율\*을 곱한 금액  
\* 수도권 및 규제지역 : 80%, 그 외 지역 : 90%

**[보증기간]**

대출실행일로부터 대출원금 상환 기일까지

**[상품분류]**

개인보증 / 거주·관리

이런 분들께 추천합니다*!*

* 전세자금 대출과 전세보증금 보호를 둘 다 받고 싶은 세입자
* 기존 전세자금 대출을 전세보증금 반환까지 보장되는 대출로 바꾸고 싶어하는 세입자
* 치솟는 전세금 때문에 전세자금 대출을 최대한 많이 받고 싶은 세입자
* 전세자금 대출이 필요하나 신용등급이 낮아서 필요한 만큼 대출을 받지 못하는 세입자
* 임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증상품
* 보증서 발급 시 임대인 협조사항 : 임대인은 채권양도통지서를 수령(통지형)하거나, 채권양도승낙서에 동의(승낙형)하여야 하며, 전세계약 사실 등을 유선통화를 통해 확인할 수 있어야 합니다

[알기 쉬운 전월세 계약 가이드 바로가기[알기 쉬운 전월세 계약 가이드 바로가기 ](https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/cscl000005.jsp?id=1038&mode=S&currentPage=1&articleId=19501)](https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/cscl000005.jsp?id=1038&mode=S&currentPage=1&articleId=19501)

**[보증상품 개요]**

(자세한 내용은 대출취급 금융기관 및 주택도시보증공사 콜센터에 문의)

**1. 대출취급 금융기관 (‘21.12월 기준)**

신한은행, 국민은행, 우리은행, NH농협은행, KEB하나은행, 부산은행, 기업은행, 수협은행

**2. 보증신청 기한**

* 전세계약을 체결한 날로부터 다음 아래의 기한 이내
  + 신규 전세계약인 경우: 전세계약서상의 잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 3개월 이내
  + 갱신 전세계약인 경우: 갱신계약을 체결한 날(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 3개월 이내

**3. 보증대상 주택유형**

* 대상주택 : 단독 ·다중 · 다가구, 연립 · 다세대, 아파트, 주거용 오피스텔  
  \* 공관, 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설은 보증대상이 아님

4. **보증채권자**

전세자금을 대출하는 금융기관

**5. 주채무자**

전세계약을 체결한 임차인으로서 전세자금대출을 받은 차주 (만 19세 이상의 자연인)

**6. 보증금액**

* 전세보증금반환보증: (보증한도 이내에서)보증신청인이 신청한 금액
* 전세자금대출특약보증: 전세대출금에 보증비율(수도권 및 규제지역 80%, 그 외 지역 90%)을 곱한 금액

**7. 보증기간**

보증부대출 실행일 ~ 대출원금의 상환기일(전세계약기간 만료일 후 1개월)

**8. 보증한도**

주택별 보증한도 다음 중 적은 금액에 보증비율(수도권 및 규제지역 80%, 그 외 지역 90%)을 곱한 금액

* 전세보증금\*의 80% 이내(신혼부부, 청년가구, 배당이의 소송당사자 가구 90%)
* \* 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 보증기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감
* 전세보증금반환보증금액\*의 80%(신혼부부, 청년가구, 배당이의 소송당사자 가구 90%)  
  수도권 4억원, 그 외 지역 3.2억원  
  (신혼부부, 청년가구, 배당이의 소송당사자 가구는 수도권 4.5억원, 그 외 지역 3.6억원)  
    
  연간 인정소득 대비 연간 부담하는 이자비용이 40% 이내인 보증부대출예정금액  
    
  - 전세보증금반환보증금액 한도  
  ■ 주택가격 x 담보인정비율(90%) – 선순위채권 등  
    
  ■ 선순위채권이 주택가액의 60% 이내일 것  
  \* 주택가액 = 주택가격\*담보인정비율  
    
  (단독,다가구,다중주택의 경우 타 세입자들의 선순위보증금(후순위, 공실의 최우선변제금 포함)과 선순위채권의 합이 주택가액의 80%이내일 것)  
    
  \*선순위채권 :전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권.  
  다만. 단독, 다중, 다가구 주택의 경우에는 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금(후순위, 공실의 최우선변제금 포함)의 합계를 포함  
  \*신혼부부 : 연소득 6천만원 이하, 혼인기간 7년 이내인 경우(3개월 이내 결혼 예정자 포함)  
  \*청년가구 : 연소득 5천만원 이하(배우자 포함), 만 19세 이상 34세 이하인 가구  
  \*배당이의 소송 당사자 가구 : 직전 임대차계약에서 피보증인 또는 배우자가 배당이의 소송 당사자가 된 가구. 단, 직전 임대차계약 및 현재 임대차계약상 주택임대차보호법 시행령 제11조 우선변제를 받을 임차인의 범위에 해당하고 피보증인 연소득이 40백만원 (배우자포함 60백만원) 이하인 경우
* 보증신청인(배우자포함) 1주택자인 경우 2억원을 초과할수 없음

9. 보증조건

* 주택의 인도와 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자를 갖출 것
* 보증대상 주택의 건물과 토지는 모두 동일 임대인의 소유일 것(공공택지로서 지적미정리로 대지권 미등기인 경우 보증가능)
* 보증대상 주택 소유권에 대한 권리침해 (경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등)가 없을 것
* 전입세대확인서 상 타 세대의 전입내역이 없을 것 (단독, 다중, 다가구 제외)
* 전세권이 설정된 경우 이를 공사로 이전하거나 말소
* 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것
* 전세계약기간이 1년 이상일 것
* 전세보증금(보증부 월세계약의 경우 전월세전환율 적용 전세보증금) 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하
* 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약
* ■ 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 ‘주택가격 x 담보인정비율(90%)’ 이내일 것  
    
  Ex) 주택가격 1억원인 경우  
  전세보증금 9천5백만원 ▶ 가입불가 (보증한도 9천만원)  
  전세보증금 9천만원 ▶가입가능 (보증한도 9천만원)  
  전세보증금 4천만원. 선순위채권 5천5백만원 ▶ 가입불가 (보증한도 3천5백만원, 선순위채권 주택가액 60% 초과)  
    
  ■ [단독.다중.다가구의 경우] 임대인 또는 공인중개업자가 확인한 타전세계약 확인서 미제출시  
  ＊ 전세보증금 ≤ 주택가격 x 담보인정비율(90%) x (임차인 점유면적 ÷ 건물연면적)  
  - 선순위채권 등

10. 유의사항

대출을 받은 임차인은 대출실행일 당일에 임차주택 주소지로 전입신고를 마친 후 주민등록등본을 은행으로 제출

대출취급 금융기관의 대출심사기준과 공사의 보증업무 처리 기준에 따라 대출여부 및 대출한도(보증한도)가 결정

대출금리, 대출금의 상환 또는 이자납입이 지연된 경우의 연체이율 등은 고객과 대출취급 금융기관이 약정한 내용에 따름

신용거래 정보가 부족하거나 신용하락의 요인이 될 수 있는 경력(연체 경험 등)이 있을 경우 대출취급이 제한 될 수 있음

전세금 안심대출보증(임차인용)은 임대인이 법인인 경우 취급이 불가능

'18.9.13, '19.12.16, '20.6.17 대책 등에 따라 주택보유자는 전세자금대출이 제한될 수 있음

2주택자는 대출보증 취급 불가

'20.7.10 이후 투기지역, 투기과열지구 내 3억원 초과 아파트 구입(규제대상 아파트 구입자)시 대출보증 취급불가

\*실수요자 확인되는 경우에는 규제대상 아파트 구입자임에도 불구하고 예외적으로 보증허용

보증요건에 부합하더라도 취급 금융기관의 대출 심사에 따라 대출이 거절될 수 있음

\* 대출 실행 후 1개월 이내 본인과 가족의 전입 확인을 위하여 보증대상 목적물과 보유주택에 대한 전입증빙자료(같은 날에 발급한 주민등록등본)를 제출하여야 함

\* 증빙자료는 보증신청일 기준 1개월 이내 발급분으로 보증신청시 제출

**[주택가격 산정기준]**

**가. 아파트 및 오피스텔 (보증신청인이 임차인인 경우)**

1. 1순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

* KB시세 ([onland.kbstar.com](https://onland.kbstar.com/))
* 한국부동산원 부동산테크 시세 ([www.rtech.or.kr](http://www.rtech.or.kr/))
* 상기 2가지 산정기준 중 선택 적용  
  (상한가·하한가의 산술평균 적용, 아파트 최저층, 주거용 오피스텔은 하한가 적용)

2. 2순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격(오피스텔의 경우 「소득세법」제99조 제1항 제1호 다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격)의 140%에 해당하는 금액

* 아파트 공시가격 확인 : 부동산공시가격 알리미 ([www.realtyprice.kr](https://www.realtyprice.kr:447/)) 에서 공동주택공시가격 열람
* 오피스텔 공시가격 확인 : 국세청 홈택스 ([www.hometax.go.kr](http://www.hometax.go.kr/)) 에서 상업용건물, 오피스텔 기준시가 조회

           \* '22.12.31 이전 신청건의 경우 150% 적용

3. 3순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

안심전세 앱 시세의 하한가

4. 4순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액

5. 5순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

분양가격의 90% (단, 준공 후 1년이 지나지 않은 주택에 한함)

6. 6순위 적용 / 가격정보 (상기 산정기준 순서대로 적용)

토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액의 100%에 해당하는 금액

* 공시가격 확인 : 부동산공시가격 알리미 ([www.realtyprice.kr](https://www.realtyprice.kr:447/)) 에서 개별 공시지가 – 개별공시지가x등기부상 토지면적
* 건물 시가표준액 확인 : 유선으로 관할지자체(구청 등) 해당과(세무과 등)에 확인 또는 임대인으로부터 취득세납부확인서 징구

※ 주택가격은 보증승인일 현재의 ‘가격정보 순서’로 적용

**나. 기타 주택 (보증신청인이 임차인인 경우) 가격정보 산정 기준**

**1. 연립·다세대**

가격정보는 아래 산정 기준 순서대로 적용합니다.

* **적용순위 ①**
  + 국토교통부장관이 공시하는 **공동주택가격**의 140%에 해당하는 금액
  + 공시가격 확인: 부동산공시가격 알리미 (www.realtyprice.kr)에서 공동주택가격 확인 후 해당 시군구청 홈페이지에서 열람
  + \* '22.12.31. 이전 신청건의 경우 150% 적용
* **적용순위 ②**
  + 안심전세 앱 시세의 하한가
* **적용순위 ③**
  + 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가격
* **적용순위 ④**
  + 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140% 또는 감정평가금액의 90%에 해당하는 금액 (단, HUG 인정 감정평가의 경우 감정평가금액의 100%)
  + 공시가격 확인: 부동산공시가격 알리미 (www.realtyprice.kr) → 개별공시지가 → 개별공시지가 X 등기부상 토지면적
  + 건물 시가표준액 확인: 유선으로 관할지자체(구청 등) 해당과(세무과 등)에 확인 또는 임대인으로부터 취득세 납부확인서 징구

**2. 단독·다중·다가구**

가격정보는 아래 산정 기준 순서대로 적용합니다.

* **적용순위 ①**
  + 국토교통부장관이 공시하는 **개별단독주택가격**의 140%에 해당하는 금액
  + 공시가격 확인: 부동산공시가격 알리미 (www.realtyprice.kr)에서 개별단독주택공시가격 확인 후 해당 시군구청 홈페이지에서 열람
  + \* '22.12.31. 이전 신청건의 경우 150% 적용
* **적용순위 ②**
  + 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가격
* **적용순위 ③**
  + 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 140% 또는 감정평가금액의 100%에 해당하는 금액
  + 공시가격 확인: 부동산공시가격 알리미 (www.realtyprice.kr) → 개별공시지가 → 개별공시지가 X 등기부상 토지면적
  + 건물 시가표준액 확인: 유선으로 관할지자체(구청 등) 해당과(세무과 등)에 확인 또는 임대인으로부터 취득세 납부확인서 징구

**다. 감정평가금액의 적용**

[※ HUG 인정 감정평가 안내](https://khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000006.jsp)

**[보증료]**

* 전세금안심대출보증 보증료 : 전세보증금반환보증 보증료 + 전세자금대출특약보증 보증료
* 전세보증금반환보증 보증료 = 전세보증금반환보증금액 \* 보증료율 \* 전세계약기간/365
* 전세자금대출특약보증 보증료 = 전세자금대출특약보증금액 \* 보증료율 \* 보증기간의 총일수/365
* [전세보증금반환보증 보증료율]

다음은 보증금액, 주택유형, 부채비율에 따른 보증료율 표에 대한 텍스트 설명입니다.

**보증료율 안내**

* **보증금액 1억원 이하**
  + **아파트**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.097%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.117%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.137%
  + **기타**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.111%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.142%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.172%
* **보증금액 1억원 초과 ~ 2억원 이하**
  + **아파트**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.102%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.124%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.146%
  + **기타**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.117%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.151%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.184%
* **보증금액 2억원 초과 ~ 5억원 이하**
  + **아파트**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.107%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.131%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.154%
  + **기타**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.124%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.161%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.197%
* **보증금액 5억원 초과**
  + **아파트**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.113%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.138%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.164%
  + **기타**
    - 부채비율 70% 이하: 연 0.132%
    - 부채비율 80% 이하: 연 0.172%
    - 부채비율 80% 초과: 연 0.211%

- 부채비율 = (선순위 채권금액 + 전세보증금) / 주택가액  
- 단독,다중,다가구주택의 경우로서 타전세계약확인서 미제출시 보증금액 구간에 따른 최고요율  
- 전세자금대출특약보증 보증료율 : 0.031%