**[출처]** 주택도시기금 전세피해 임차인 버팀목전세자금

**[링크]** https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05021201.jsp

**[상품명]** 전세피해 임차인 버팀목전세자금

주택도시기금의 개인상품 중 주택전세자금대출입니다.

**전세피해 임차인의 주거이전을 위한 보증금을 대출해 드립니다.**

**[대출대상]** 부부합산 연소득 1.3억원 이하, 순자산가액 4.88억원 이하 무주택 세대주  
전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30% 이상을 피해본 자

**[대출금리]** 연 1.2%∼2.7%

**[대출한도]** 2.4억원 이내

**[대출기간]** 2년(최장 10년 이용 가능)

**[대출안내]**

**1. 대출 대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

* 1. (계약) 주택임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자
* 2. (세대주) 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30% 이상을 피해본 민법상 성년인 세대주로 아래의 전세피해 유형에 해당하여 전세피해금액을 확인할 수 있는 자. 다만, 「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등으로 결정된 자는 전세피해금액 요건을 충족하는 것으로 봄
* 3. (전세피해 유형) : 전세피해 임차인 및 전세피해금액은 다음과 같음
  + - 가. 임대차계약 종료 후 1개월이 경과하였음에도 전세금을 돌려받지 못하여 전세피해주택에 임차권등기명령을 한 자가 임차권등기명령을 설정한 금액
    - 나. 전세피해주택의 경·공매 종료 후 임차보증금에서 배당금액을 제외한 임차보증금 미수령액
    - 다. HUG 전세피해지원센터 전세피해확인서를 받은 자로 전세피해확인서 내 피해금액
    - 라.「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하여 전세사기피해자등으로 결정된 자

보증회사의 전세보증금반환보증 또는 임대보증금보증(전부보증) 가입에 따른 보증이행(예정)자 제외. 다만, 위 라목 전세사기피해자등으로 결정된 자는 전세피해임차인으로 보고 신청 가능

* 4. (무주택) 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자
* 5. (소득) 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 연간 1.3억원 이하인 자
  + 근로소득자는 건강보험자격득실확인서, 사업소득자는 사업자등록증(또는 사업자등록증명원)의 확인을 통해 현재 재직 중인 직장 또는 현재 영위 중인 사업을 기준으로 소득 산정
* 6. (자산) 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 ‘소득 5분위별 자산 및 부채현황’ 중 소득 4분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)인 자
  + 2025년도 기준 4.88억원

자산심사 관련 자세한 사항은 기금포탈 [고객서비스]-[자산심사 및 금리안내]-[자산 심사 안내]를 참고([바로가기](https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP08/FP0813/FP081301.jsp))

* 7. (신용도) 아래 요건을 모두 충족하는 자
  + - 신청인(연대입보한 경우 연대보증인 포함)이 한국신용정보원 "신용정보관리규약"에서 정하는 아래의 신용정보 및 해제 정보가 남아있는 경우 대출 불가능  
      1) 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보  
      2) 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보  
      3) 신용회복지원등록정보
    - 그 외, 부부에 대하여 대출취급기관 내규로 대출을 제한하고 있는 경우에는 대출 불가능
* 8. (공공임대주택) 대출접수일 현재 공공임대주택에 입주하고 있는 경우 불가  
     대출신청 물건지가 해당 목적물인 경우 또는 대출신청인 및 배우자가 퇴거하는 경우 대출가능

**2. 신청시기**

* 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록등본상 전입일 중 빠른 날로부터 3개월이내까지 신청
* 계약갱신의 경우에는 계약갱신일(월세에서 전세로 전환계약한 경우에는 전환일)로부터 3개월이내에 신청
* 기금 전세자금 대출과 별도로 담보부 보증(HF, HUG 등)에 대해서도 보증 신청 기한 내 신청 완료해야 함

 신청 방법 : 기금e든든으로 비대면 신청한 경우 신청하신 수탁은행 영업점에 방문하여 신청, 수탁은행 대면 신청의 경우 대출 신청시 보증 동시 신청

 □ 보증 신청 기한

* + HUG 전세금안심대출보증
    - 임대차 계약 신규 : “전세계약 체결일” ∼ “잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 3개월” 이내
    - 임대차 계약 갱신 : “갱신 전세계약 체결일” ∼ “갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 3개월” 이내
  + HF 전세자금보증
    - 임대차 계약 신규 : 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날 기준 3개월 이내
    - 임대차 계약 갱신 : 계약갱신일 기준 3개월 이내(주민등록전입일로부터 3개월 이상 경과해야함), 묵시적 갱신의 경우 연장개시일로부터 3개월 이내

  ※  자세한 보증 요건 및 기한은 신청 수탁은행에 문의 필요

**3. 대상주택**

아래의 요건을 모두 충족하는 주택

* 1. 임차 전용면적
  + 임차 전용면적 85㎡ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡이하 포함) 및 채권양도협약기관 소유의 기숙사(호수가 구분되어 있고 전입신고가 가능한 경우에 한함)

단, 쉐어하우스(채권양도협약기관 소유주택에 한함)에 입주하는 경우 예외적으로 면적 제한 없음

* 2. 임차보증금 : 3억원 이내

**4. 대출한도**

다음 중 작은 금액으로 산정

* 1. 호당대출한도 2.4억원
* 2. 소요자금에 대한 대출비율
  + 전세금액의 80% 이내
* 3. 담보별 대출한도
  + 한국주택금융공사 전세대출보증 : 해당 보증 규정에 따름
  + 주택도시보증공사 전세금안심대출보증 : 해당 보증 규정에 따름
  + 채권양도협약기관 반환채권양도 : 연간인정소득 – 본인 부채금액의 25% – 기 기금전세자금대출잔액

**5. 대출금리**

[변동금리(국토교통부 고시)]

**대출금리 (변동금리, 국토교통부 고시)**

* **부부합산 연소득 ~ 5천만원 이하**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 1.2%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 1.3%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 1.5%
* **부부합산 연소득 5천만원 초과 ~ 6천만원 이하**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 1.5%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 1.6%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 1.8%
* **부부합산 연소득 6천만원 초과 ~ 7천만원 이하**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 1.8%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 1.9%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 2.1%
* **부부합산 연소득 7천만원 초과 ~ 1억원 이하**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 2.1%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 2.2%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 2.4%
* **부부합산 연소득 1억원 초과 ~ 1.3억원 이하**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 2.4%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 2.5%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 2.7%
* 금리우대

① 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p(단, 2025.3.24. 신규접수분부터는 자녀 1명당 4년간 적용하며 적용기간은 최대 12년 이내로 정함)

* 추가우대금리(①,② 중복 적용 가능)

① 부동산 전자계약 체결(2025.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p (최초 대출기한 1회 적용)  
② 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 연 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용 가능, 대출실행일로부터 최대 4년 적용)

- 대출심사를 통해 산정한 대출금액 : 호당대출한도, 소요자금에 대한 대출비율로 산정한 금액, 기존 전세자금대출 잔액(대환에 한함) 중 작은 금액

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.0% 미만인 경우에는 연 1.0%로 적용(단, 우대금리 적용 상한은 0.5%p로 하되, 다자녀가구는 0.7%p로 한다.)

※ 자산심사 부적격자의 경우 가산금리가 부과 자산심사 관련 자세한 사항은 기금포탈 [고객서비스]-[자산심사 및 금리안내]-[자산 심사 안내]를 참고([바로가기](https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP08/FP0813/FP081301.jsp))

※ 최종 우대금리의 적용은 수탁은행의 서류 심사 결과에 따라 결정되오니, 수탁은행 상담 필요

**6. 이용기간**

2년. 단, 임차종료일을 초과할 수 없음(최장 10년 가능)

* 주택도시보증공사 전세금안심대출 보증서 : 최대 2년 1개월(최장 10년 5개월 가능)
* 최장 10년 이용 후 연장시점 기준 미성년 1자녀당 2년 추가(최장 20년 이용 가능)

**7. 상환방법**

* 일시상환 또는 혼합상환

**8. 담보취득**

아래 중 하나 선택

* 1. 한국주택금융공사 전세대출보증
* 2. 주택도시보증공사 전세금안심대출보증
* 3. 채권양도협약기관 반환채권양도
  + 임차인의 보증금 반환채권을 금융기관에 양도하는 방식으로 공사와 협약된 기관의 경우에만 담보 인정 가능
  + ※ 채권양도협약기관(2022.12 기준)
    - LH, SH, 경기도시공사, 부산도시공사, 전북개발공사, 공공임대리츠 1~16호, 국민행복주택리츠 1~2호, 청년희망리츠

※ 단, 쉐어하우스(채권양도협약기관 소유주택에 한함)에 입주하는 경우 반환채권양도방식만 가능

**9. 보증 종류별 안내**

**보증 종류별 안내**

* **구분: 내용**
  + 전세금안심대출보증(HUG): 전세보증금반환보증 + 대출보증(특약), \*분리 불가
  + 전세자금보증(HF): 대출보증, \*전세보증금반환보증 별도 가입 가능
* **구분: 보증한도**
  + 전세금안심대출보증(HUG): 보증한도 관련 세부사항은 주택도시보증공사 [보증상품 안내페이지] 참고
  + 전세자금보증(HF): 보증한도 관련 세부사항은 주택금융공사 [보증상품 안내페이지] 참고
* **구분: 특징**
  + 전세금안심대출보증(HUG): 보증신청인의 소득 및 목적물에 따라 보증 가능여부 및 한도가 결정
  + 전세자금보증(HF): 보증신청인의 소득 및 신용도에 따라 보증 가능여부 및 한도가 결정
* **구분: 문의안내**
  + 전세금안심대출보증(HUG): 주택도시보증공사 콜센터(1566-9009) 또는 기금수탁은행
  + 전세자금보증(HF): 주택금융공사 콜센터(1688-8114) 또는 기금수탁은행

**10. 고객부담비용**

* 인지세 : 고객/은행 각 50% 부담
* 보증서 담보 취급 시 보증료

**11. 대출금지급방식**

임대인계좌에 입금함을 원칙

* 단, 임대인에게 이미 임차보증금을 지급한 사실이 확인될 경우에는 임차인계좌로 입금 가능

**12. 중도상환수수료**

* 없음

**13. 대출계약 철회**

* 아래의 기일 중 늦을 날로부터 14일 이내에 대출계약 철회 가능
  + 1) 대출계약서류를 제공받은 날
  + 2) 대출계약체결일
  + 3) 대출실행일
  + 4) 사후자산심사결과 부적격 확정통지일
  + - 대출계약 철회는 채무자가 철회기한 이내에 원금과 이자 및 부대비용을 전액 반환한 때에 효력이 발생
* 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 철회권 행사 취소 불가

**14. 유의사항**

* 대출 취급 후 주택취득이 확인된 경우에는 본 대출금을 상환하여야 함
* 본 대출상품은 수탁은행 대면접수를 통해서만 이용 가능
* 주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 위법계약해지권 적용대상이 아님
* 주택도시기금 전세피해 임차인 버팀목전세자금을 이용 중 피해 금액의 전액 또는 일부를 회수하는 경우, 회수금액으로 본 대출금을 상환하여야 함. 다만, 버팀목전세자금 이외에 기존 전세피해 주택의 전세자금 대출을 이용하고 있는 경우, 전세피해 금액의 전액 또는 일부를 회수하는 즉시 기존 전세자금대출을 우선 상환하여야 함
* 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해자 등 결정이 취소 또는 철회되거나, 고소·소송 등 패소로 차주에게 전세피해 입증이 성립되지 않은 경우 본 대출금액을 전액 상환하거나 본 대출금리에 연 3%의 가산금리를 적용
* 기금의 구입 또는 전월세자금대출 이용 중 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 이력이 있는 경우 이용 불가(다만, 신청일 현재 해당 기한이익상실일로부터 3년이 경과된 자는 가능)
* 대출 취급 후 기금중복대출 여부를 위반한 경우에는 본 대출금을 상환하여야 함(점검 대상 : 세대주 및 세대원 전원, 결혼예정 배우자, 분리된 배우자 및 자녀, 배우자의 직계존속과 동거세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함)

**15. 상담문의**

* 대출 심사 관련한 상담은 주택도시보증공사 콜센터 1566-9009 및 기금 수탁은행 지점에서 가능합니다.
* 자산심사 관련한 상담은 자산심사 전용 상담센터 1551-3119 및 심사 진행 중 안내된 담당자 번호로 문의바랍니다.

**[기한연장]**

**1. 대출대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

* 1. (계약) 주택임대차계약을 체결하고 해당주택에 전입 및 거주하는 자
* 2. (세대주) 가. 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30% 이상을 피해본 민법상 성년인 세대주  
                나. 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며「전세사기특별법」상 전세사기피해자등에 해당하는 민법상 성년인 세대주
* 3. (무주택) 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자

**2. 대출금리**

* (금리 재판정) 신 임차보증금을 기준으로 재판정(단, 소득기준은 신규당시 소득 기준)
* (우대금리 추가적용) 대출기간 중 기한연장시 아래의 우대금리에 해당하는 경우 금리우대 가능
  + 다자녀가구, 2자녀가구, 1자녀가구

자녀수 증가에 따른 우대금리는 계좌취급일과 자녀수 증가일에 따라 금리가 다르게 적용됩니다. 자세한 사항은 [자주하는 질문]을 참고하시기 바랍니다.

**3. 상환방법**

* 상환방법 변경 가능

**4. 유의사항**

* 기한연장시 임대차계약서상 임차보증금이 대출금액 보다 적을 때에는 신 임차보증금 이내로 대출금 일부상환처리
* 신규시 주택도시보증공사 보증서가 담보로 취급된 경우 신 임대차계약 체결 전 주택도시보증공사 보증서 발급 가능 물건지인지 확인 필요
* 차주는 기한 연장시 대출취급기관에 전세피해금액 회수 여부를 입증하고 연장 또는 상환하여야함

**5. 상담문의**

* 대출 관련한 상담은 아래의 콜센터 번호 및 기금 수탁은행 지점에서 가능합니다.

**[추가대출]**

**1. 대출대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

* 1. 직전 대출 받은 날로부터 1년 이상 경과한 경우
  + 공공임대주택 추가대출 신청하는 경우는 해당 주택에 계속해서 3개월(전입일 기준)거주 및 직전 대출받은 날로부터 3개월 이상 경과한 경우
* 2. 임차보증금이 증액 (새로운 임차목적물로 이전하는 경우 포함)하는 경우

**2. 대출한도**

다음 중 작은 금액으로 산정

* 1. 호당대출한도
  + 2.4억원 이하
* 2. 소요자금에 대한 대출비율
  + 증액금액 이내에서 증액 후 총 보증금의 80% 이내
* 3. 담보별 대출한도
  + ① 한국주택금융공사 전세대출보증 : 해당 보증 규정에 따름
  + ② 주택도시보증공사 전세금안심대출보증 : 추가대출 불가
  + ③ 채권양도협약기관 반환채권양도 : 연간인정소득 – 본인 부채금액의 25% – 기 기금전세자금대출잔액

**3. 유의사항**

* 주택도시보증공사 보증서를 담보로 취급된 대출의 경우 추가대출 불가(전체 수탁은행)

**4. 상담문의**

* 대출 관련한 상담은 아래의 콜센터 번호 및 기금 수탁은행 지점에서 가능합니다.

**[이용절차 및 제출서류]**

**1. 대출신청**

* (은행 방문 신청) 기금 수탁은행인 우리, 신한, 국민, 농협, 하나은행에서 가능

이용 가능 지점은 은행 상황에 따라 다를 수 있습니다.

**2. 이용절차**

1. **대출조건 확인:** 기금포털 또는 은행상담을 통해 대출기본정보 확인
2. **대출신청:** 은행 방문 신청  
   ※ 전세피해확인서가 필요한 경우 HUG전세피해지원센터 우선 방문
3. **자산심사:** 자산 정보 수집 후 심사
4. **자산심사 결과 정보 송신(HUG):** 대출 신청 시 기입한 신청자 휴대폰번호로 SMS 결과 발송
5. **서류제출 및 추가심사 진행(수탁은행):** 은행 영업점에 필요 서류 제출  
   소득심사, 담보물심사
6. **대출승인 및 실행:** 대출가능 여부 및 대출한도 확인 대출 실행

**3. 준비 서류**

* 본인확인 : 주민등록증, 운전면허증, 여권 중 택1
* 대상자확인 : 주민등록등본
  + 합가기간 확인 등 필요시 주민등록초본
  + 단독세대주 또는 배우자 분리세대 : 가족관계증명원
  + 배우자 외국인, 재외국민 또는 외국국적동포 : 외국인등록증 또는 국내거소신고사실증명
  + 결혼예정자 : 예식장계약서 또는 청첩장
* 재직 및 사업영위 확인 : 건강보험자격득실 확인서
  + (근로소득) 필요시 사업자등록증이 첨부된 재직증명서
  + (사업소득) 사업자등록증
  + 상기와 같은 방법으로 확인이 불가능한 경우에는 경력증명서, 위촉증명서, 고용계약서 등 이와 유사한 형태의 계약서 등
* 소득확인 : 소득구분별 아래의 서류
  + (근로소득) 세무서(홈텍스)발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서, 연말정산용 원천징수영수증(원천징수부 등 포함), 급여내역이 포함된 증명서 (재직회사가 확인날인한 급여명세표, 임금대장, 갑근세 원천징수 확인서, 일용근로소득지급명세서) 중 택1
  + (사업소득) 세무서(홈텍스)발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서, 사업소득 원천징수영수증(연말정산용), 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 납부 계산서 중 택1
  + (연금소득) 연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관 증명서 (연금수령액이 표기되지 않은 경우 연금수령 통장)
  + (기타소득) 세무서(홈텍스)발급 소득금액증명원
  + (무소득) 신고사실없음 사실증명원
* 주택관련
  + (신규주택) 확정일자부 임대차(전세)계약서 사본, 임차주택 건물 등기사항전부증명서
  + (전세피해주택) 공통 : 전세금 입금 내역 확인서 , 주민등록 등·초본(1개월이내 발급분), 확정일자부 임대차계약서 또는 주택임대차계약신고필증, 등기부등본, 임차인 확약서  
    1. 전세피해주택에 임차권등기명령을 한 경우 : 전세피해주택에 임차권등기명령이 경료된 부동산 등기부등본(1개월 이내 발급분), 중도해지합의서(임대차계약 만료 전 중도해지 합의한 경우), 계약 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류(내용증명, 문자) 등  
    2. 전세피해주택의 경·공매가 끝난 경우 : 경매통지서 또는 경매개시결정문, 매각물건명세서, 배당내역을 확인할 수 있는 서류(배당표, 전세보증금 중 미수령액을 중명하는 서류 등)
* 기타확인 : 주거상향 유형 확인서. 보증자격 확인서류, 담보제공 서류

기타 심사 시 필요한 서류 추가 징구 가능

**4. 상담문의**

* 대출 관련한 상담은 아래의 콜센터 번호 및 기금 수탁은행 지점에서 가능합니다.