**[출처]** 주택도시기금 전세피해임차인대상 버팀목전세대출대환

**[링크]** https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0505/050510001.jsp

**[상품명]** 전세피해임차인대상 버팀목전세대출대환

주택도시기금의 개인상품 중 주택전세자금대출입니다.

**전세피해 임차인을 위해 시중은행 전세대출을 버팀목전세대출로 대환해 드립니다.**

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

**[대출금리]** 연 1.2%∼2.7%

**[대출한도]** 4억원 이내

**[대출기간]** 6개월, 해당 보증기관의 보증연장 기준에 따름

**[대출안내]**

**1. 대출 대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

* 1. (시중은행 전세대출) 한국주택금융공사 주택보증서 담보·서울보증보험 전세자금대출 보증서로 취급된 은행재원 전세자금대출 또는 버팀목 전세자금대출(한국주택금융공사 주택보증서 담보)을 이용중인 전세피해자
* 2. (전세피해) 임대차계약 종료 후 전세금을 돌려받지 못하여 전세피해주택에 임차권등기를 설정한 자. 다만, 임대인이 사망하고 상속인이 확정되지 않은 경우에는 임차권등기명령을 신청한 경우에도 임차권등기설정을 한 것과 같이 본다.

「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등으로 결정된 자는 임대차계약 기간 중에도 대출신청 가능

* 3. (세대주) 대출신청일 현재 전세피해주택의 보증금이 5억원 이하이며, 보증금의 30% 이상을 피해본 민법상 성년인 세대주로 아래의 전세피해가 확인된 경우. 다만, 「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등으로 결정된 자는 전세피해금액 요건을 충족하는 것으로 봄
* 4. (전세피해 유형) : 전세피해가 확인된 경우는 다음과 같다.
  + 가. 임차인의 귀책사유 없이 전입신고일에 근저당권이 설정되어 우선변제권이 침탈된 경우
  + 나. 임대인이 사망하고 상속인이 확정되지 않은 경우
  + 다. 전세피해주택의 임대차 계약과 관련하여 사기 사건으로 형사 고소한 경우
  + 라. 전세피해주택에 경·공매가 개시된 경우
  + 마. 그 밖에 전세피해에 해당하여 HUG 전세피해지원센터 전세피해확인서를 발급받은 경우
  + 바. 「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 바목 전세사기피해자등으로 결정된 자는 전세피해임차인으로 보고 신청 가능

* 5. (무주택) 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자
* 6. (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
* 7. (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))

* 8. (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

**2. 신청시기**

* 임대차계약 종료 후부터 임차권등기 말소 전까지

「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등으로 결정된 자가 임대차계약 기간 중에도 대출신청 가능

* 기금 전세자금 대출과 별도로 담보부 보증(HF, SGI)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

**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)
* 2. 임차보증금 : 5억원 이내

**4. 대출한도**

다음 중 작은 금액으로 산정

* 1. 호당대출한도 4억원
* 2. 소요자금에 대한 대출비율
  + 기존 전세자금대출 잔액범위 이내에서 임차보증금의 80% 이내
* 3. 담보별 대출한도
  + 한국주택금융공사 전세대출보증, 서울보증보험 전세자금대출 보증서 : 해당 보증 규정에 따름

**5. 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 1명단 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**

6개월\*, 해당 보증기관의 보증연장 기준에 따름

「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등으로 결정된 자가 임대차계약 기간 중에 신청한 대환대출의 경우, 해당 임대차계약 기간의 종료일까지

**7. 상환방법**

일시상환

**8. 담보취득**

은행재원 전세자금대출 취급 시 담보로 취득한 보증서 발급기관의 보증서

* + 한국주택금융공사 전세대출보증, 서울보증보험 전세자금대출 보증서

**9. 고객부담비용**

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

**10. 대출금지급방식**

* + 기존 시중은행 전세자금대출 상환(대환)

**11. 중도상환수수료**

* + 없음

**12. 대출계약 철회**

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

**13. 유의사항**

* + 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 주택취득이 확인된 경우에는 본 대출금을 상환하여야 함
  + 임차권등기 말소 및 퇴거 시에 대출금의 전액 상환하여야 함
  + 본 대출상품은 수탁은행 대면접수를 통해서만 이용 가능
  + 주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 위법계약해지권 적용대상이 아님
  + 주택도시기금 전세피해 임차인대상 버팀목전세대출 대환을 이용 중 피해 금액의 전액 또는 일부를 회수하는 경우, 회수금액으로 본 대출금을 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
  + 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)

**14. 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) 전세피해주택에서 계속거주하는 자 또는 대항력을 유지하고 있는 임차인
* 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**

(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**

* 일시상환

**4. 유의사항**

* + 차주는 기한 연장시 대출취급기관에 전세피해금액 회수 여부를 입증하고 연장 또는 상환하여야함
  + 임차권등기가 말소되고 전세피해주택에서 퇴거하여 대항력을 상실한 경우에는 대출 연장 불가
  + 대출신청 시 임차권등기명령 접수증을 제출하거나 임대차 계약 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류를 제출하지 않은 자는 임차권등기 설정 여부 및 계약 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류를 제출하여야 함. 임차권등기명령신청 보정명령을 받는 등 임차권등기 설정이 완료되지 않은 경우에는 이행할 수 없었던 사유 및 변동 사실 등을 소명하여야 함
  + 전세피해주택의 임대차 계약과 관련하여 사기 사건으로 형사 고소한 경우에는 1개월 이내에 발급한 사건사고사실확인원을 제출하여 고소를 취하하지 않았음을 소명하여야 함
  + 「전세사기특별법」제2조 제3호 또는 제4호 다목에 해당하는 전세사기피해자 등에 해당하여 임대차계약기간 중에 대출 이용 중인 경우 기한연장시 계약해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류, 임차권등기 접수증 제출 필요하며, 2회차 연장시부터는 임차권 등기 설정 필요

**5. 상담문의**

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

**[이용절차 및 제출서류]**

**1. 대출신청**

* (은행 방문 신청)  지정 기금 수탁은행에서 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

* 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))

**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
  + (전세피해주택) 공통 : 전세금 입금 내역 확인서, 주민등록 등·초본(1개월이내 발급분), 확정일자부 임대차계약서 또는 주택임대차계약신고필증, 전세피해주택에 임차권등기명령이 경료된 부동산 등기부등본(1개월 이내 발급분), 임차인 확약서, 중도해지합의서(임대차계약 만료 전 중도해지 합의한 경우), 계약 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류(내용증명, 문자) 등  
    1. 임대인이 사망하고 상속인이 확정되지 않은 경우 : 임대인의 주민등록 등ㆍ초본 등 사망을 확인할 수 있는 공문, 임차권등기명령 접수증  
    \* 임대차 계약 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류는 요구하지 않음  
    2. 전세피해주택의 임대차 계약과 관련하여 사기 사건으로 형사 고소한 경우 : 임차인이 전세피해주택의 임대차 계약과 관련하여 사기 사건으로 형사 고소한 고소접수증  
    3. 전세피해주택에 경·공매가 개시된 경우 : 경ㆍ공매 통지서. 경ㆍ공매 개시 결정문  
    4. 그 밖에 전세피해에 해당하는 경우 : HUG 전세피해지원센터 전세피해확인서
* 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.

**5. 업무취급은행**

* 우리은행 (5월 중 순차적으로 수탁은행 전체로 확대할 예정입니다.)