**[출처]** 주택도시기금 전세사기피해자 최우선변제금 버팀목 전세자금 대출

**[링크]** <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0506/050560001.jsp>

**[상품명]** 전세사기피해자 최우선변제금 버팀목 전세자금 대출

주택도시기금의 개인상품 중 주택전세자금대출입니다.

**전세사기피해자 최우선변제금 버팀목 전세자금을 대출해 드립니다.**

**[대출대상]** 대출 대상주택 임차보증금 3억원 이하의 임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 다음 각 호의 요건 을 모두 충족하는 자  
1.「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자  
2. 대출신청일 현재 세대주로서 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택자  
3. 대출신청인과 배우자의 합산 총소득 및 합산 순자산 가액은 제한 없음

**[대출금리]** 연 1.2%∼3.0%

**[대출한도]** 2.4억원(일반대출과 최우선변제금 대출 포함)

**[대출기간]** 2년(최장 10년 이용 가능)

**[대출안내]**

**1. 대출 대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

1. (전세사기피해자) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」제2조 제3호에 따른 전세사기피해자(이하 “전세사기피해자”라 한다)

2. (계약) 대출대상 주택 임차보증금 3억원 이하의 주택임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자

3. (세대주) 대출신청일 현재 민법상 성년인 세대주

4. (무주택) 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택자

5. (소득·자산) 제한 없음

근로소득자는 건강보험자격득실확인서, 사업소득자는 사업자등록증(또는 사업자등록증명원)의 확인을 통해 현재 재직 중인 직장 또는 현재 영위 중인 사업을 기준으로 소득 산정

6. (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. 일반대출과 최우선변제금 대출**

전세사기피해자 최우선변제금 버팀목 전세자금대출은 대출금리가 적용되는 유이자대출(이하 “일반대출”이라 한다)과 대출금리가 적용되지 않는 무이자대출(이하 “최우선변제금 대출”이라 한다)로 구성된다.

1. 최우선변제금 대출 신청 대상자 : 최초 임대차계약시 보증금이 경ㆍ공매 종료 시점의 최우선변제금 대상 보증금액 이하인 경우에 최우선변제금에 해당하는 금액의 전부 또는 일부를 지급 받을 수 없는 경우

2. 최우선변제금대출 대출한도 : 경ㆍ공매 종료 시점에「주택임대차보호법 시행령」제10조 제1항에 따라 산정한 금액 이하. 다만, 보증금 일부를 지급 받은 경우 그 금액을 한도에서 차감

**3. 신청시기**

경·공매 종료 후 최우선 변제 피해 금액 확인 가능한 이후

임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록등본상 전입일 중 빠른 날로부터 3개월이내까지 신청

계약갱신의 경우에는 계약갱신일(월세에서 전세로 전환계약한 경우에는 전환일)로부터 3개월 이내에 신청

계약갱신은 기존 임대차계약 만기가 도래하여 체결한 계약을 원칙으로 함

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

**4. 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

**5. 대출한도**

대출한도 : 2.4억원 이내(최우선변제금 대출 포함)

최우선변제금 대출한도 : 「주택임대차보호법 시행령」 제10조 제1항의 최우선변제금액 이하

**주택임대차보호법 시행령 최우선변제금 기준 (2023.6.28. 기준)**

* **서울특별시**: 5천500만원
* **「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시**: 4천800만원
* **광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시**: 2천800만원
* **그 밖의 지역**: 2천500만원

\* 총 대출한도 : 2.4억원 이내(최우선변제금 대출금액 포함)

**6. 대출금리**

최우선변제금 대출: 무이자

일반대출 : 임차보증금(임대차계약서의 전체 임차보증금) 및 소득구간별 금리

부부합산 연소득과 임차보증금에 따른 금리는 다음과 같습니다.

* **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 2.3%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 2.4%
* **부부합산 연소득 1억원 초과**
  + 임차보증금 1.4억원 이하: 연 2.4%
  + 임차보증금 1.4억원 초과 ~ 1.7억원 이하: 연 2.7%
  + 임차보증금 1.7억원 초과: 연 3.0%
* 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

※ 최종금리가 1.0%미만인 경우 1.0% 적용한다.(단, 우대금리 적용 상한은 0.5%p로 하되, 다자녀가구는 0.7%p로 한다.)

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

**7. 이용기간**

2년. 단, 임차종료일을 초과할 수 없음(최장 10년 가능)

**8. 상환방법**

일시상환

**9. 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

**10. 중도상환수수료**

없음

**11. 대출계약 철회**

아래의 기일 중 늦을 날로부터 14일 이내에 대출계약 철회 가능

1) 대출계약서류를 제공받은 날

2) 대출계약체결일

3) 대출실행일

대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 철회권 행사 취소 불가

**12. 유의사항**

본 대출상품은 수탁은행 대면접수를 통해서만 이용 가능

주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 위법계약해지권 적용대상이 아님

주택도시기금 본 대출을 이용 중 전세사기피해주택의 임차보증금의 전부 또는 일부를 회수하는 경우, 전세사기피해주택에 대한 전세자금 대출을 상환하여야 함

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)

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해자 등 결정이 취소 또는 철회된 경우 본 대출금액을 전액 상환하거나 본 대출금리에 연 3%의 가산금리를 적용

**13. 업무취급은행**

우리은행, 국민은행, 신한은행, 하나은행, 농협은행

**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.

**[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(일반대출 및 최우선변제금 대출 포함, 최우선변제금은 추가대출 불가)
* 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.

**[기한연장]**

**1. 대출대상**

아래의 요건을 모두 충족하는 자

* 1. (계약) 주택임대차계약을 체결하고 해당주택에 전입 및 거주하는 자
* 2. (세대주) 「전세사기특별법」상 전세사기피해자인 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

**3. 상환방법**

* 일시상환

**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.

**[이용절차 및 준비서류]**

**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. **전세사기피해자 여부 확인:** ① 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」제2조 제3호에 따른 전세사기피해자 확인
2. **대출조건 확인:** ① 은행상담을 통해 대출 기본정보 확인
3. **대출신청:** ① 은행 방문 신청
4. **서류 제출 및 심사 진행:** ① 은행영업점에 필요 서류제출 및 심사
5. **대출승인 및 실행:** ① 대출가능 여부 및 대출한도 확인 ② 대출 실행

* 제출서류:「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의ㆍ의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 전세사기피해자 증빙서류 및 버팀목 대출신청을 위한 고객 준비서류

**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
  + 전세금 입금내역(통장 내역)
  + 주민등록 등·초본(1개월이내 발급분)
  + 확정일자부 임대차계약서 또는 주택임대차계약신고필증
  + 부동산등기부등본
* 전세사기피해자 증빙서류
  + 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」별지 제5호 서식(전세사기피해자등 결정문)
  + 임차인확약서
* 경매관련 서류
  + 경매통지서 또는 경매개시결정문, 매각물건명세서, 배당내역을 확인할 수 있는 서류(배당표, 전세보증금 중 미수령액을 증빙할 수 있는 서류 등)

**4. 상담문의**

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