

금융기관 주택담보대출 양수에 관한 세부 업무처리기준

제정 2012. 12. 26. 개정 2013. 5. 31. 개정 2013. 7. 19. 개정 2013. 8. 21.
개정 2013. 12. 31. 개정 2014. 5. 2. 개정 2014. 6. 20. 개정 2014. 9. 1.
개정 2014. 9. 30. 개정 2015. 3. 24. 개정 2015. 5. 27. 개정 2015. 7. 24.
개정 2015. 11. 2. 개정 2016. 1. 1. 개정 2016. 2. 29. 개정 2017. 1. 13.
개정 2018. 10. 05. 개정 2018. 11. 13. 개정 2019. 4. 30. 개정 2020. 12. 21.
개정 2021. 7. 1. 개정 2021. 9. 15. 개정 2022. 6. 23. 개정 2022. 7. 20.
개정 2022. 11. 21. [개정 2023. 4. 6.](#)

■ ■ ■ 목 차 ■ ■ ■

제1장 총칙	1
제2장 기본형 적격대출	1
제3장 스왑형 적격대출	7
제4장 금리고정형 적격대출	9
제5장 유한책임 적격대출	10
제6장 채무조정형 적격대출	12
제7장 중기형 적격대출 (삭제 2018.10.05.)	16
제8장 금리조정형 적격대출 (삭제 2019.4.30.)	17
제9장 안심전환대출 (삭제 2019.4.30.)	18
제10장 초장기 적격대출 (삭제 2022.7.20.)	19

제1장

총 칙

1 제정목적

- 1) 「금융기관 주택담보대출 양수에 관한 규정」 제16조에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 함(개정 2013.5.31.)

2 기본원칙

- 1) 금융위원회 또는 금융감독원이 정한 주택담보대출 취급에 관한 감독규정 등의 범위 내에서 취급 금융기관의 내규를 준수한 대출을 양수자산으로 선정

제2장

기본형 적격대출

1 채무자 요건

1) 연령

- 대출실행일 현재 민법상 성년

2) 신용정보

- 대출실행일 현재 한국신용정보원 “신용정보관리규약” 에서 정하는 신용정보* 및 해제정보*가 없을 것(개정 2013.5.31. 2015.3.24. 2016.2.29.)

* “연체정보”, “대위변제·대지급정보”, “부도정보”, “관련인 정보”, “금융질서 문란정보”, “체납정보” 등
(개정 2013.5.31.)

3) 신용평가

- 대출신청일 현재 NICE신용평가정보(주)의 CB점수가 271점 이상*(개정 2014.5.2. 2015.3.24. 2019.4.30. 2020.12.21., 2021.9.15.)

* 개인신용평가모형 RK0600 기준이며, RK0400의 경우 445점 이상

- 금융거래정보 부족으로 평가점수 산정이 불가능한 경우는 금융기관 내부평가기준에 따름(신설 2014.5.2., 개정 2020.12.21)

4) 주택보유수 요건(신설 2018.10.05.)

- 대출신청일 현재 채무자와 배우자의 총 주택보유수가 본건 담보주택을 제외하고는 무주택 또는 1주택*
- * 기존주택을 실행일로부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 신규주택을 담보로 구입용도 대출을 받는 경우 (“대체취득을 위한 일시적 2주택”)(개정 2023.4.6.)
- 주택을 지분으로 보유한 경우에도 주택보유수에 포함
- 복합용도 건축물의 경우 전체 건물면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2 이상인 경우에 한하여 주택보유수에 포함
- 분양권 또는 조합원 입주권의 경우 주택보유수에 포함
- 임대용으로 등록된 주택인 경우에도 주택보유수에 포함. 다만, ‘18.9.13.까지 구입 (‘18.9.13.까지 주택 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우도 포함)한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유수에서 제외(개정 2018.11.13.)
- 이외 기타 요건은 제1장 2. 기본원칙을 준용
- 주택보유수는 대출 실행 전 국토교통부 무주택검증(HOMS) 및 주택담보대출 이용현황에 따라 심사*
- 자금소요일에 임박하여 대출을 신청하는 경우 국토교통부 무주택검증 결과수신 전이라도 대출실행 가능**
- * 주택보유수 검증을 위해 대출신청일에 채무자 및 배우자로부터 별첨1 “개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서” 를 징구(금융기관 자체양식도 활용가능). 주택보유수 산정시 중도금 대출 등은 포함, 제3자 담보 대출인 경우는 제외
- ** 채무자는 대출실행시 약정서 등 특약사항란에 “무주택 검증결과 대출 부적격자로 판명되는 경우 기한이익상실에 동의함” 이라고 자필서명 및 날인
- 신청인 및 배우자의 주택소유에 대한 약약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우 또는 대출실행일로부터 3년 이내에 기존주택을 처분하지 않은 경우에는 기한 이익상실 처리됨을 반드시 채무자에게 고지(개정 2023.4.6.)
- 취급 금융기관은 주택소유 약약내용이 사실과 다른 것으로 확인되는 경우에는 확인 즉시, 처분기한내 기존주택을 처분하지 않은 경우에는 처분기한 익영업일에 기한이익 상실처리

- 취급 금융기관은 대출실행 후 주택보유수 검증 적정성 확인을 위하여 HOMS 회신결과, 조회 물건 등기사항전부증명서, 임대용 등록주택 확인서류 등 증빙 자료를 추가로 제출

2 대출요건

1) 자금용도

- 다음 중 하나에 해당할 것(개정 2013.5.31)
 - 구입용도 : 소유권이전 등기 후 3개월 이내 신청
 - 보전용도 : 소유권이전 등기 후 3개월 경과하여 신청(개정 2014.9.1.)
 - 상환용도 : 기존 구입·보전용도 주택담보대출 상환을 위해 대출 잔액범위 내에서 신청

2) 대출한도

- 담보주택 당 5억원 이하

3) 대출만기

- 10년 이상 50년 이하(개정 2016.1.1., 2017.1.13., 2022.7.20)
 - 단, 40년, 50년 만기는 신청일 현재 채무자가 아래의 요건을 충족하는 경우 취급 가능

대출만기	채무자요건
40년	만 39세 이하 또는 신혼가구* (결혼예정 가구 포함**)
50년	만 34세 이하 또는 신혼가구* (결혼예정 가구 포함**)

※ 혼인관계증명서 상 혼인신고일이 신청일로부터 7년 이내인 가구

※※ 청첩장 또는 예식장계약서 상 결혼예정일이 신청일로부터 3개월 이내인 가구 또는 [별첨 2] 결혼예정사실확인서를 제출하여 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 가구로서 결혼예정자의 경우, 배우자에 준하여 취급

4) 상환방식

- 원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환
- 거치기간은 1년 또는 운용하지 않음(개정 2014.5.2.)
- 만기 일부상환 불가(개정 2015.3.24.)

5) 대출금리

- 금융기관이 자율적으로 결정, 채무자 간 금리차등(가산·우대금리)은 만기와 거치유형, 전자약정 및 등기에 관해서만 적용하는 것을 원칙으로 함
- 최초 약정일부터 만기일까지 동일한 금리가 적용되는 ‘고정금리대출’ 일 것(개정 2016.1.1., 2017.1.13.)

6) 조기상환수수료율

- 0.9% (개정 2015.11.2., 2022.6.23.)

- 3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 비례하여 부과(개정 2015.3.24.)

* 조기상환수수료 = 조기상환원금 × 0.9% × [(3년 - 대출경과일수) / 3년] (개정 2015.11.2., 2016.1.1., 2022.6.23)

- 기한이익상실, 공용수용, 채무자 사망, 천재지변으로 인한 조기상환 시 면제 가능

* 자산선정기준일 이전에 조기상환된 원금의 수수료는 취급 금융기관이 자율적으로 처리

7) 연체기록

- 상환용도의 경우 기존대출이 전환대출 신청일 현재 최근 6개월간 30일 이상(연속) 연체기록이 없을 것(개정 2014.9.1. 2015.3.24.)

8) LTV (신설 2022.11.21.)

- 「은행업감독규정」 <별표6> 제2호바목(2)에 따라 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출 취급 시, 생애최초 특례구입자금보증* 또는 모기지보험(MI)을 이용하여 취급 가능

* 생애최초 특례구입자금보증은 「구입자금보증 업무지침」 제3장에 따라 취급

3 담보주택요건

1) 담보주택

- 대출승인일 현재 담보주택 가격이 9억원 이하(개정 2013.5.31. 2015.3.24)

- 담보주택평가 : 금융감독원이 정한 주택담보대출 감독규정의 담보가치 산정방법을 준용하여 평가(개정 2016.1.1.)

- 공부상 주택으로 실제 주거용으로 사용되는 아파트(주상복합아파트 포함), 연립주택, 다세대주택, 단독주택만 가능(신설 2015.3.24.)

- 공부상 주택이 아닌 경우(주거용 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등)는 취급불가

- 복합용도 건축물(공부상 “근린생활시설 및 주택” 또는 “상가 및 주택” 등으로 표시된 근린주택, 상가주택, 점포주택 등)은 주택면적이 1/2 이상인 경우 주택으로 보아 취급 가능

- 기존 대출을 상환하는 용도의 경우 가격을 재평가

2) 권리침해

- 대출실행일 현재 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, (가)압류, 가처분, 가등기 등의 법적절차 진행 중이 아닐 것(개정 2013.5.31. 2015.3.24. 2016.1.1.)

3) 담보제공자

- 채무자, 배우자, 채무자의 직계존비속, 매도인

4) 근저당권설정

- 대출금액의 110% 이상을 1순위 한정 근담보로 설정 (개정 2015.3.24.)
 - * 기존 저당권(120% 이상)을 이용하는 경우에는 기존 설정액 가능(개정 2015.3.24. 2016.1.1.)
- 공사가 유동화 목적으로 양수한 대출*, 주택도시기금대출, 전세권, 공공목적으로 행정 관청이 설정한 지상권·지역권은 선순위로 허용(개정 2014.9.1., 2018.10.05.)
 - * 선순위 대출이 양수된 후 후순위 대출 양수가능(동일 회차에 선·후순위 대출 함께 양수 가능)
- 적격대출로 전환 시에 기존 근저당권의 이용 또는 유용 가능(개정 2017.1.13.)
 - 다만, 설정계약의 피담보채무에 부합하는 이용과 달리 본건 거래(주택담보대출 등) 또는 과목이 설정계약서에 포함되어 있지 않거나, 임차인 등의 이해관계자가 있는 무효인 근저당권 유용 시에는 취급제한

☞ 근저당권 유용 시는 추가적으로 근저당권 유용을 위한 서식(신청서, 각서, 등 명칭 불문)을 징구·보관하여 향후 법적 분쟁 대비

- 기존 근저당권이 특정근담보인 경우에는 활용 불가
- 저당권은 토지와 건물에 모두 설정되어야 하나, 구획미정리 등의 사유로 토지가 미등기된 아파트의 경우에는 ‘토지 후취담보’ 조건으로 건물에 대한 저당권 설정만으로 취급가능(개정 2017.1.13.)

☞ 토지미등기 아파트의 경우는 “토지 후취담보 제공 서약”을 징구하고, 양수도 이전에 토지등기 완료될 경우에는 토지에 대한 추가근저당권 설정

5) 처분조건부

- 투기지역의 처분조건부 대출이 아닐 것(개정 2013.5.31.)

4 기타사항

1) 신용스프레드

- 공사가 익월 적용분에 대해 매월 말일 3영업일 전까지 취급 금융기관에 통지
- 금융시장의 급격한 변동을 사유로 공사가 요청할 경우 기 통지한 신용스프레드를 조정할 수 있음

2) 금리민감도(듀레이션)

- 「금융기관 주택저당채권 유동화에 관한 기본업무협약서」 체결시 확정하고 공사가 6개월 단위로 해당금융기관의 기초자산 특성을 반영하여 조정·고시 할 수 있음 (개정 2016.1.1.)

3) 서식의 제정

- 대출거래약정서, 근저당권설정계약서, 상품설명서 등 채권증서는 유동화 조건특약이 반영되어 채권양도 및 피담보채권 확정절차를 생략할 수 있도록 공사와 협의하여 제정한 서식을 활용(개정 2016.1.1.)

4) 주택저당채권 사후관리(신설 2016.1.1.)

- 적격대출 채권관리업무(채무인수 및 조건변경 등 포함)는 별도의 채권관리위탁계약에 따라 취급금융기관이 수행

5) 채무인수(신설 2022.7.20.)

- 대출만기 40년, 50년 채무인수는 채무인수자가 「2.3)대출만기」의 만기별 채무자요건을 충족하는 경우에 한하여 가능
 - 단, 배우자, 상속으로 인한 채무인수시 채무자요건과 무관하게 취급 가능
- 생애최초주택구매자의 주택담보대출 취급 시 배우자, 상속으로 인한 채무인수* 외에 제3자의 채무인수는 생애최초 주택구입자요건을 충족하는 경우에 한하여 가능 (신설 2022.11.21.)
 - * 다만, 생애최초 특례구입자금보증잔액이 남아있는 경우 「구입자금보증 업무지침」 제3장에 따라 생애최초 주택구매자 요건 충족 시 채무인수 가능

1 적용범위

- 1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제2장 “기본형 적격대출”을 준용(개정 2016.1.1)

2 양수자산 요건(신설 2015.3.24.)

1) 신용정보

- 양수자산 선정 기준일 현재 한국신용정보원 “신용정보관리규약”에서 정하는 신용정보* 및 해제정보*가 없을 것(개정 2016.2.29.)

* “연체정보”, “대위변제·대지급정보”, “부도정보”, “관련인 정보”, “금융질서 문란정보”, “체납정보” 등

2) 신용평가

- 양수자산 선정 기준일 현재 NICE신용평가정보(주)의 CB점수가 350점 이상*(개정 2020.12.21., 2021.9.15.)

* 개인신용평가모형 RK0600 기준이며, RK0400의 경우 515점 이상

* * 다만, 대출실행일로부터 양수자산 선정 기준일까지의 기간이 6개월 이내인 경우 대출신청일로부터 대출실행일까지의 기간내에 조회한 CB점수로 평가 가능

- 금융거래정보 부족으로 평가점수 산정이 불가능한 경우는 금융기관 내부평가 기준에 따름(개정 2020.12.21.)

3) 연체기록

- 양수자산 선정 기준일 현재 최근 6개월간 30일 이상(연속) 연체기록이 없을 것

4) 권리침해

- 양수자산 선정 기준일 현재 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, 가압류, 가처분, 가등기, 소송 등의 법적절차 진행 중이 아닐 것

5) 근저당권설정

- 대출금액의 120% 이상을 1순위 한정 근담보로 설정
- 공사가 유동화 목적으로 양수한 대출*, 주택도시기금대출, 전세권, 공공목적으로 행정관청이 설정한 지상권·지역권은 선순위로 허용(개정 2018.10.05.)

* 선순위 대출이 양수된 후 후순위 대출 양수가능(동일 회차에 선·후순위 대출 함께 양수 가능)

6) 잔존만기(개정 2022.7.20.)

- 5년 이상, 50년 이하

7) 조기상환수수료율(개정 2022.6.23.)

- 0.9%
- 3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 비례하여 부과하되, 조기상환수수료 산정 산식은 취급 금융기관 내규를 따름

8) 대출금리 및 상환방식(개정 2016.1.1.)

- 아래 표 ‘고정금리대출’ 및 ‘비거치식 분할상환대출’에 해당하는 대출일 것

구분	인정기준
고정금리대출	<ul style="list-style-type: none"> · 최초 약정일부터 만기일까지 동일한 금리가 적용되는 대출 · 만기가 10년 이상이고 금리변동주기(최초 약정일부터 만기일까지 적용되는 금리가 변동될 경우 최초 약정일부터 최초 금리변동일까지 기간, 금리변동일간 기간)가 5년 이상인 대출
비거치식 분할상환대출	<ul style="list-style-type: none"> · 최초 약정일부터 만기일까지 이자만 상환하는 기간이 1년 이내이고 원리금 전부 또는 원금 전부를 균등하게 분할하여 월 1회 이상 상환하는 대출(개정 2014.5.2)

1 금리고정형 적격대출의 정의

- 1) 금리고정형 적격대출이란 본 장에서 정하는 요건에 따라 취급된 대출로서 대출 금리가 만기까지 고정되어 있는 적격대출을 말함

2 적용범위

- 1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제2장 “기본형 적격대출”을 준용

3 금리운영

- 1) 공사는 매월 말일 5영업일 전까지 다음 달 대출에 적용될 매입금리(헤지비용 포함)를 통지
 - 금융시장의 급격한 변동이 있을 경우, 매입금리 재통지 가능
 - 삭제(2020.12.21.)

제5장

유한책임 적격대출 (신설 2018.10.05.)

1 적용범위

- 1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제2장 “기본형 적격대출” 및 제4장 “금리고정형 적격대출”을 준용(개정 2021.7.1., 2022.7.20)
- 2) 스왑형 적격대출의 경우 취급 불가

2 용어의 정의

- 1) (유한책임 적격대출) 대출상환책임을 담보주택에만 한정하여, 채무불이행시 담보주택 처분에 의한 회수액 이외에 추가상환 요구가 불가능한 적격대출. 다만, 허위나 그 밖의 부정한 방법에 의해 대출이 실행된 경우 제외
- 2) (일반 적격대출) 유한책임 적격대출이 아닌 적격대출

3 삭제 (2022.7.20)

4 대출요건

- 1) (소득요건) 부부합산 연소득 7천만원 이하
 - 연소득의 산정은 금융감독원 「은행업감독업무시행세칙」 및 제 시행문서 또는 금융기관의 내규 등을 따르되, 배우자의 주택담보대출 보유여부에 관계없이 반드시 소득을 합산하여 소득요건 충족여부를 확인*

* 「은행업감독업무시행세칙」 <별표 18> ‘주택담보대출에 대한 리스크관리 세부기준’ 제2장 9. (연소득의 산정) 나. 참조

- 2) (취급기준) 아파트의 경우 담보주택 심사평가표의 평가점수에 따라 승인여부 결정 (개정 2022.7.20)

심사점수	50점 이상	40~50점	40점 미만
대출취급	유한책임 적격대출 (최대 LTV 70%)	유한책임 적격대출 (최대 LTV 60%)	일반 적격대출

- 유한책임대출과 일반 적격대출은 혼용 불가
- 유한책임 적격대출 이용시 모기지신용보험(MCI), 모기지보험(MI), 생애최초 특례구입자금보증 등 보험(보증)상품 이용 불가(개정 2022.11.21.)

5 심사방법

1) 삭제(2022.7.20.)

- 경과년수 : 등기사항전부증명서의 보존등기일 또는 건축물대장의 사용승인일 기준
- 가구수 증가율 : 최근 3개년간 주민등록 세대수 평균 증가율로 산정(통계청의 시군구 소재지 기준)
- 주택조사가격 대비 구입가격의 적정성 : 주택조사가격과 구입가격의 차액에 대한 백분율로 산정

※ 다만, 보전용도 및 상환용도의 경우 '주택조사가격 대비 구입가격의 적정성' 평가를 생략하고, 그 외 평가 항목 합산점수를 총 100점 기준으로 환산하여 적용

2) 삭제(2022.7.20.)

- 단지규모 : 단지 세대규모 기준

3) 삭제(2022.7.20.)

- 삭제(2022.7.20.)

6 채무인수

- 1) 제3자 채무인수시 채무인수자의 소득요건은 4. 대출요건의 소득요건을 적용. 다만, 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수는 제외

1 채무조정형 적격대출의 정의

- 1) 채무조정형 적격대출이란 본 장에서 정하는 요건에 따라 기존대출 채무자의 채무를 조정하여 상환부담을 경감하기 위해 취급된 대출을 말함(개정 2013.12.31. 2016.1.1.)
 - 기존대출을 취급한 기관에서 채무조정형 적격대출을 실행하는 것을 원칙으로 함. 단, 기존대출이 채무조정형 적격대출 미취급 금융기관을 통해 실행된 공사 보증 자리론인 경우에는 공사가 별도로 통지한 금융기관을 통해 채무조정형 적격대출 실행(신설 2015.3.24., 개정 2016.1.1.)

2 적용범위

- 1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제2장 “기본형 적격대출”을 준용(개정 2016.1.1.)

3 양수자산의 요건

1) 채무자 요건

- (연소득) 부부합산 연소득 60백만원 이하
- (주택보유수) 대출신청일 현재 부부기준 1주택 보유자*
 - * 대출실행 전까지 기존주택 처분하고 이를 입증한 경우에는 1주택 보유자로 간주
- (신용정보) 채무자 및 배우자가 대출실행일 현재 한국신용정보원 “신용정보관리 규약”에서 정하는 신용정보* 및 해제정보*가 없을 것(개정 2013.7.19. 2015.3.24. 2016.2.29., 2018.10.05.)

* “연체정보”, “대위변제·대지급정보”, “부도정보”, “관련인 정보”, “금융질서 문란정보”, “체납정보 등” 등

2) 대출 요건 : 대출신청일 기준(개정 2015.3.24.)

- (자금용도) 아래 요건을 모두 충족하는 ‘기존대출’에 대해 취급기관이 채무조정을 위하여 상환용도로 취급한 대출일 것(개정 2013.7.19., 2013.8.21., 2015.3.24., 2015.5.27)

< 기존대출 요건 >

- 구입, 보전, 상환용으로 취급된 주택담보대출
 - 대출실행일로부터 1년이 경과한 대출
 - 대출신청일을 기준으로 최근 6개월 이내에 '30일 이상 연속하여 연체된 기록' 이 없는 대출
 - 주택가격하락으로 LTV가 70%*를 초과한 대출(공사 보금자리론 적용 제외)
- * 취급기관 내규에 따라 평가한 최근 LTV

- (기존대출의 조기상환수수료 면제)(신설 2015.3.24., 개정 2015.5.27., 2020.12.21.)
 - 변동금리대출* 또는 이자만 상환중인 기존대출을 동일 금융기관에서 취급하는 경우 : 전액면제
 - * 대출실행일부터 만기까지 금리가 완전히 고정된 만기 5년 이상의 고정금리 대출을 제외한 대출 (개정 2016.1.1., 2018.10.05., 2022.7.20., 2022.11.21)
 - 공사가 유동화 목적으로 양수한 대출, 공사 보금자리론, 주택도시기금대출 등 취급기관의 재량으로 조기상환수수료 면제가 어려운 대출 : 면제불가
- (조기상환수수료율)(개정 2015.3.24., 2017.1.13., 2022.6.23.)
 - 0.9%(3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 비례하여 부과)
 - * 조기상환수수료 = 조기상환원금 × 0.9% × [(3년 - 대출경과일수) / 3년]
- (대출한도) 기존대출 잔액 이내에서 최대 3억원(개정 2015.3.24.)
- (만기 일부상환 비율) 0% 또는 30% 중 택일(만기 30년은 0%만 가능)(신설 2015.3.24.)
 - * 만기 일부상환 비율 30% 선택시 대출금리 0.10% 가산
- (거치기간) 운용하지 않음(개정 2015.3.24.)
- (대출금리) 최초 약정일부터 만기일까지 동일한 금리가 적용되는 고정금리*
 - * 금융기관 자율로 결정하되, 제2장에 따라 공사가 매입·유동화하는 적격대출 기본형의 동일 만기 대출금리보다 높지 않게 적용. 단, 만기 일부상환 30% 선택시 대출금리 0.1%p 가산(개정 2015.3.24., 2016.1.1.)
- (LTV) 기존대출의 담보인정비율(LTV)을 그대로 적용*. 다만, 기존대출이 공사 보금자리론인 경우 채무조정형 적격대출 적용기준에 따라 재산정(개정 2013.7.19., 2017.1.13.)
 - * 기존대출에 모기지신용보험(MCI) 또는 모기지보험(MI) 보험이 가입되어 있는 경우에는, 본 건 대출실행 시 기존대출의 보험가입금액 잔액 이상으로 모기지신용보험(MCI) 또는 모기지보험(MI)에 가입할 것(개정 2022.11.21)
- (DTI) 채무조정형 적격대출 적용기준에 따라 산정*(개정 2017.1.13.)

* 금리 또는 만기조건만 변경되는 재약정 · 대환의 경우에도 “채무조정형 적격대출”에 준하여 적용

3) 담보주택 요건

- (담보주택) 주거용으로 사용되는 「주택법」 제2조제1호에 해당하는 공부상 주택으로서 채무조정형 적격대출 승인일 현재 담보주택가격이 6억원 이하*(개정 2013.8.21., 2015.3.24., 2017.1.13.)

* 담보주택 평가방법은 금융기관 내규에 따라 적용(개정 2015.3.24.)

- (담보제공자) 채무자 및 배우자로 한정

4) 근저당권 설정(개정 2015.3.24., 삭제 2017.1.13.)

- (개정 2013.7.19., 2016.1.1. 삭제 2017.1.13.)

4 취급 유의사항(개정 2015.3.24.)

1) 연소득 확인 · 적용방법(개정 2015.3.24., 2015.5.27.)

- 취급기관 내규에 따라 확인·적용하되, 본인 또는 배우자의 소득이 없는 경우 국세청이 발급한 소득세 신고사실이 없음을 증명하는 ‘사실증명’ 으로 확인

2) 재직 및 사업영위 사실 확인(개정 2015.3.24., 2015.5.27.)

- 취급기관 내규에 따라 확인

3) 삭제 (2018.10.05.)

4) 채무인수

- 채무조정형 적격대출 실행 이후 제3자에 대한 채무인수는 불가*(개정 2013.12.31., 2017.1.13.)

* 단, 채무자의 배우자, 채무자의 직계비속에 대한 상속 및 증여로 인한 채무인수는 가능

- 취급기관은 대출약정서 특약사항에 채무인수 불가 조항을 포함하여 약정 체결하고, “주택매매로 인한 소유권 이전 등 기타사유에도 불구하고 채무인수가 불가함”을 채무자에게 사전 고지

5) LTV

- 기존대출에 대해 산정한 LTV의 적정여부 및 금융위·금감원이 정한 주택담보대출 취급에 관한 감독규정 준수여부는 취급은행이 확인
- 공사는 은행이 송신한 전산자료에 근거하여 LTV 인정
 - * 단, 채권양수도 이후 기존대출 취급상 하자 발견시 환매처리

6) 복수대출에 대한 채무조정방법(개정 2015.5.27.)

- 담보주택에 기존 주택담보대출이 2건 이상 존재하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 한하여 채무조정형 적격대출로 대환 가능(개정 2013.12.31., 2017.1.13.)
- 대환하려는 기존대출은 동일은행에서 주택자금용으로 취급된 대출일 것(개정 2013.7.19., 2015.5.27.)
- 기존대출 전체를 1건의 신규 채무조정형 적격대출로 대환하거나 1순위 기존대출만 대환하면서 1순위 근저당권 설정 (개정 2013.7.19., 2013.12.31., 2017.1.13.)
- (개정 2013.7.19., 2013.12.31., 삭제 2015.5.27.)
- 기존대출의 잔액 합계가 3억원 이하일 것(개정 2015.3.24.)

〈 복수대출에 대한 채무조정방법(예시) 개정 2015.5.27. 〉

구분	1순위	2순위	3순위	채무조정방법
동일은행 2건 이상	A은행 주담대	A은행 주담대	(A은행 주담대)	1순위 대출만 또는 복수대출 동시 대환 가능 (2순위 또는 3순위 대출 단독 대환 불가능)
타행대출 포함시	A은행 주담대	B은행 주담대	A은행 주담대	A은행이 1순위 대출만 대환가능
	A은행 주담대	B은행 주담대	C은행 주담대	
기업대출 / 제2금융권 포함시	A은행 주담대	A은행 기업대출 or 제2금융 주담대	(A은행 주담대)	<ul style="list-style-type: none"> • A은행의 1순위 대출만 대환가능 (기업자금대출 및 제2금융권대출 대환불가) - A은행에서 - 1순위 대출을 기준으로 기존대출 요건을 심사하고 - 1순위 설정을 유지하여 취급

* 괄호() 표시한 부분은 존재유무에 관계없이 동일한 기준을 적용함

개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(주택보유수 확인 등)

한국주택금융공사, 대출금융기관 및 국토교통부 귀하

한국주택금융공사(이하 '공사'라 함) 및 대출금융기관이 **주택보유수 확인**을 위하여 본인 및 본인의 배우자에 대한 개인(신용)정보를 수집·이용하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제22조 제3항, 제24조 제1항 제1호, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조 제1항, 제33조 및 제34조에 따라 본인 및 배우자의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인과 본인의 배우자는 한국주택금융공사, 대출금융기관 및 국토교통부가 동 사실의 확인을 위하여 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는데 동의합니다.

※ **고유식별정보란 주민등록번호, 외국인등록번호, 여권번호, 운전면허번호** 등을 의미합니다.

1. 개인(신용)정보 수집·이용에 관한 사항	
수집·이용 목적	■ 본인과 배우자의 주택보유수 확인
수집·이용할 항목	■ 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 국내거소신고번호 ■ 국토교통부가 제공하는 본인과 배우자의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택현황정보
보유·이용 기간	위 개인(신용)정보는 금융거래 종료일로부터 5년까지 보유·이용됩니다. 단, 금융거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 금융거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.
수집·이용 동의여부	공사, 대출금융기관 및 국토교통부가 위 목적으로 본인(또는 배우자)의 개인(신용)정보를 수집, 이용하는 것에 동의합니다. (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)
고유식별정보 동의여부	공사, 대출금융기관 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 본인(또는 배우자)의 고유식별정보 를 수집·이용하는 것에 동의합니다. 고유식별정보 : 주민등록번호, 외국인등록번호, 여권번호, 운전면허번호 등 (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)

2. 개인(신용)정보 제공에 관한 사항	
제공받는 자	■ 공사 또는 대출금융기관으로부터 국토교통부에 대한 제공 ■ 국토교통부로부터 공사 또는 대출금융기관에 대한 제공
제공받는 자의 이용 목적	■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유현황 확인 ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유현황 변동내역 확인
제공할 개인(신용)정보의 항목	■ 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 국내거소신고번호 ■ 본인 및 배우자의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택현황정보
제공받는 자의 개인(신용)정보 보유·이용 기간	개인(신용)정보는 금융거래 종료일로부터 5년까지 보유·이용됩니다. 해당 (금융)거래 종료 후에는 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리 및 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 금융거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.
동의여부	공사, 대출금융기관 및 국토교통부가 위와 같이 본인(또는 배우자)의 개인(신용)정보를 제공하는 것에 동의합니다. (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)
고유식별정보 동의여부	공사, 대출금융기관 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 본인(또는 배우자)의 고유식별정보 를 제공하는 것에 동의합니다. 고유식별정보 : 주민등록번호, 외국인등록번호, 여권번호, 운전면허번호 등 (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)

20 년 월 일

신청인 : (서명 또는 인) (주민등록번호 앞 6자리)

배우자 : (서명 또는 인) (주민등록번호 앞 6자리)

본인 및 배우자는 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 신용정보 수집·이용·제공에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다.

결혼예정사실 확인서

취급금융기관 귀중

1. 본인은 본 건 **대출신청일로부터 향후 3개월 이내에** 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 아래와 같이 **혼인신고를 마칠 예정임을 확인** 합니다.

* 배우자(결혼예정자) 정보

성명	생년월일

2. 대출 신청이 승인·실행될 경우, **대출실행일로부터 3개월 이내에** 배우자가 등재된 **주민등록등본 또는 가족관계증명서를** 취급 금융기관에 **제출**하기로 합니다.

※ 다만, 주민등록등본 미제출사유서를 제출한 경우에는 대출실행일로부터 최장 6개월까지 제출기한 연장 가능

3. 배우자가 등재된 **주민등록등본 또는 가족관계증명서를** 기한 내 제출하지 않거나, 결혼예정자 자격요건에 관한 내용이 사실과 다른 것으로 대출실행 후 확인된 경우 본 건 대출이 기한이익상실 처리되는 것에 동의합니다.

20 년 월 일

본인(신청인) : (서명 또는 인)

배우자(결혼예정자) : (서명 또는 인)