(붙임2)

보금자리론 업무처리기준

전면개정 2010. 05. 24.	일부개정 2010. 07. 27.	일부개정 2010. 09. 28.	일부개정 2010. 12. 24.
일부개정 2011. 02. 14.	일부개정 2011. 06. 24.	일부개정 2011. 09. 28.	일부개정 2011. 12. 09.
일부개정 2012. 01. 11.	일부개정 2012. 02. 29.	일부개정 2012. 04. 12.	일부개정 2012. 04. 19.
일부개정 2012. 05. 17.	일부개정 2012. 06. 29.	일부개정 2012. 07. 27.	일부개정 2012. 09. 03.
일부개정 2012. 09. 21.	일부개정 2012. 12. 26.	일부개정 2013. 05. 07.	일부개정 2013. 05. 15.
일부개정 2013. 08. 01.	일부개정 2013. 10. 18.	일부개정 2013. 12. 17.	일부개정 2013. 12. 23.
일부개정 2014. 02. 14.	일부개정 2014. 03. 28.	일부개정 2014. 05. 02.	일부개정 2014. 07. 28.
일부개정 2014. 08. 29.	일부개정 2014. 09. 12.	일부개정 2014. 11. 06.	일부개정 2015. 01. 22.
일부개정 2015. 02. 25.	일부개정 2015. 03. 24.	일부개정 2015. 05. 21.	일부개정 2015. 09. 01.
일부개정 2015. 10. 27.	일부개정 2015. 11. 24.	일부개정 2015. 12. 23.	일부개정 2016. 02. 11.
일부개정 2016. 04. 12.	일부개정 2016. 05. 31.	일부개정 2016. 09. 21.	일부개정 2016. 10. 14.
일부개정 2016. 10. 25.	일부개정 2016. 12. 22.	일부개정 2017. 03. 13.	일부개정 2017. 06. 30.
일부개정 2017. 07. 04.	일부개정 2017. 09. 22.	일부개정 2017. 11. 20.	일부개정 2018. 01. 18.
일부개정 2018. 04. 24.	일부개정 2018. 05. 29.	일부개정 2018. 08. 13.	일부개정 2018. 10. 25.
일부개정 2018. 12. 18.	일부개정 2019. 02. 27.	일부개정 2019. 06. 20.	일부개정 2019. 07. 23.
일부개정 2019. 08. 30.	일부개정 2019. 09. 11.	일부개정 2019. 09. 26.	일부개정 2019. 12. 13.
일부개정 2020. 04. 01.	일부개정 2020. 05. 11.	일부개정 2020. 06. 25.	일부개정 2020. 10. 08.
일부개정 2020. 12. 14.	일부개정 2021. 05. 31.	일부개정 2021. 06. 22.	일부개정 2021. 09. 15.
일부개정 2022. 01. 06.	일부개정 2022. 04. 21.	일부개정 2022. 06. 23.	일부개정 2022. 07. 15.
일부개정 2022. 08. 24.	일부개정 2022. 09. 01.	일부개정 2022. 11. 01.	일부개정 2022. 11. 21.
일부개정 2023. 01. 18.	일부개정 2023. 02. 23.	일부개정 2023. 04. 06.	일부개정 2023. 05. 31.
일부개정 2023. 07. 17.	일부개정 2023. 08. 07.	일부개정 2023. 08. 28.	일부개정 2023. 09. 04.
전부개정 2023. 11. 21.	일부개정 2024. 01. 29.	일부개정 2024. 09. 05.	일부개정 2024. 09. 20.
일부개정 2024. 10. 23.	일부개정 2025. 03. 21.	일부개정 2025. 07. 02.	일부개정 2025. 09. 18.
일부개정 2025. 12. 11.	일부개정 2026. 04. 27.	일부개정 2026. 05. 14.	일부개정 2026. 07. 20.
일부개정 2026. 10. 01.			

한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

목 차

제1장 보금자리론 개요

1. 보금자리론 의의 ····· 1
2. 보금자리론 업무처리기준의 근거 ····· 1
3. 용어의 정의 ····· 1

제2장 채무자 요건

1. 항목별 요건 ····· 4
2. 주택보유수 확인 및 관련 유의사항 ····· 5
3. 심사 시에 제출받는 서류 ····· 8

제3장 자금용도

1. 구입용도 ····· 11
2. 보전용도 ····· 11
3. 상환용도 ····· 11
4. 적용순위 등 ····· 12

제4장 대출요건

1. 대출한도 ····· 13
2. 대출만기 ····· 13
3. 상환방식 ····· 13
4. 대출금리 ····· 13
5. 우대금리 ····· 14
6. 가산금리 ····· 15
7. 조기(중도)상환수수료 ····· 15

제5장 DTI 및 DSR

1. DTI(총부채상환비율) ····· 17
2. DTI 산정방법 ····· 17
3. DSR(총부채원리금상환비율) ····· 19

제6장 소득산정 및 재직·사업영위 확인

1. 소득의 종류 ····· 20
2. 증빙소득의 연소득 산정방법 ····· 20
3. 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법 ····· 23
4. 증빙소득의 입증방법 ····· 23
5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법 ····· 25

6. 재직 및 사업영위 사실 확인 ····· 26

제7장 LTV
1. LTV(담보인정비율) ····· 27
2. LTV 산정방법 ····· 27
3. 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금 ····· 28
4. 담보주택의 평가 ····· 30

제8장 담보주택
1. 주택가격 기준 ····· 33
2. 담보주택의 유형 ····· 33
3. 제3자 담보제공 ····· 34
4. 권리침해 확인 ····· 34
5. 임대차 조사 ····· 34
6. 전입사실 확인 ····· 35

제9장 저당권 설정
1. 저당권 설정계약 ····· 36
2. 1순위 한정근저당권의 설정 ····· 36
3. 설정대상 및 시기 ····· 37
4. 기존 근저당권의 활용 ····· 37

제10장 대출 취급 비용 및 채무인수 등
1. 대출 취급 비용 ····· 38
2. 대출서식 ····· 38
3. 처리기한 ····· 39
4. 대출계약 철회 ····· 39
5. 채무인수 ····· 40

제11장 생애최초 주택구입자금 대출
1. 적용범위 ····· 42
2. 생애최초 주택구입자 요건 및 자금용도 ····· 42
3. LTV ····· 42
4. 저당권 설정 ····· 43
5. 채무인수 ····· 43

제12장 유한책임 보금자리론
1. 적용범위 ····· 44

2. 용어의 정의 ····· 44
3. 대출요건 ····· 44
4. 심사항목 ····· 44

제13장 주택연금 사전예약 보금자리론

1. 적용범위 ····· 46
2. 상품개요 ····· 46
3. 채무자 요건 ····· 46
4. 대출요건 ····· 46
5. 우대금리(전환장려금) ····· 47
6. 채무인수 ····· 47

제14장 전세사기피해자 보금자리론

1. 적용범위 ····· 48
2. 채무자 요건 ····· 48
3. 자금용도 ····· 48
4. 대출요건 ····· 49
5. 이용횟수 ····· 49
6. DTI ····· 49
7. LTV ····· 49
8. 담보주택 ····· 50
9. 채무인수 ····· 51
10. 기타 유의사항 ····· 51

제15장 안심전환대출

1. 적용범위 ····· 53
2. 상품개요 ····· 53
3. 자금용도 및 채무자 요건 ····· 53
4. 대출한도 ····· 54
5. DTI 및 소득요건 ····· 54
6. LTV 및 담보주택 요건 ····· 55
7. 기타 대출요건 ····· 56
8. 다중채무자에 대한 취급 유의사항 ····· 56
9. 기타사항 ····· 57

[별표1] 사전양수적격심사 관련 전결 사항표 ····· 58

제1장 보금자리론 개요

1 보금자리론 의의

1) 보금자리론이란 유동화 업무수행을 위한 기초자산으로서 이 기준에서 정한 내용에 따라 금융기관이 대출을 취급하면 공사가 양수하는 주택담보대출을 의미함

2) 업무처리방식에 따라 u, 아낌e, t 방식 보금자리론으로 구분되며, 아낌e는 전자약정 및 전자등기를 통해 취급비용을 절감한 상품임

< 보금자리론 상품 구분 >

방식 / 업무흐름	u	아낌e (전자약정 · 전자등기)	t
대출 신청 · 상담	공사		금융기관
사전 양수도 적격심사 (이하 '사전심사')	공사		–
대출 실행	금융기관		금융기관
대출채권 양수	공사		공사
채권관리	공사		금융기관

2 보금자리론 업무처리기준의 근거

「주택저당채권 양수세칙」 제10조에 따라 주택저당채권의 취급과 관련한 세부 운용사항을 이 기준에서 정함

3 용어의 정의

1) 주요용어

(1) 기준일

① 신규취급

용어	공사가 사전심사 하는 경우	금융기관이 대출 심사 하는 경우
신청일	고객이 신청시스템에서 신청 완료한 날	대출취급 금융기관(이하 '금융기관')이 공사에 고객의 대출신청내용을 전산으로 통지하는 날
승인일	사전심사가 완료되어 공사가 금융기관에 확약통지서 발송이 가능한 날	대출 심사가 완료되어 대출 실행 절차만을 남겨두게 된 날
실행일	금융기관에서 대출금을 고객에게 지급하는 날	

② 채무인수

용어	공사가 채권관리자인 경우	금융기관이 채권관리자인 경우
신청일	고객이 신청시스템에서 채무인수 신청 완료한 날	대출취급 금융기관이 고객의 채무인수 신청내용을 전산으로 입력한 날
승인일	[양수 전] 채무인수 심사가 완료되어 공사가 금융기관에 확약통지서 발송이 가능한 날 [양수 후] 채무인수 심사가 완료되어 채무인수 실행 절차만을 남겨두게 된 날	채무인수 심사가 완료되어 채무인수 실행 절차만을 남겨두게 된 날
실행일	전산 상 채무자 변경을 등록한 날	

(2) 채무자

용어	정의
신혼가구	혼인관계증명서상 혼인신고일(동일한 배우자와 최초 혼인 후 재혼한 경우 최초 혼인일)이 신청일로부터 7년 이내인 가구(결혼예정 가구* 포함). 다만, 배우자가 외국인인 경우 외국인등록(외국국적동포의 경우 거소신고 포함)을 한 경우에 한해 인정 * 청첩장 또는 예식장계약서 상 결혼예정일이 신청일로부터 3개월 이내인 가구 또는 "결혼예정사실 확인서"(서식17)를 제출하여 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 가구
신생아 출산가구	신청일 기준 2년 이내에 자녀를 출산한 가구
1자녀가구	신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 1인(세대분리된 자녀 포함)인 가구
다자녀가구	신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 2인 이상(세대분리된 자녀 포함)인 가구
한부모가구	「한부모가족지원법」에 따라 신청인이 한부모가족증명서 발급대상인 가구(공공데이터를 통해 확인되는 경우 포함)
장애인가구	신청인 또는 배우자, 신청인(배우자 포함)의 직계존비속 중 1인 이상이 장애인증명서*, 국가유공자확인원(전상군경, 공상군경, 4·19혁명부상자, 공상공무원, 국가사회발전 특별공로상이자, 6·18자유상이자, 전투종사군무원상이자) 발급대상인 가구 또는 국가보훈부로부터 지원공상군경, 재해부상군경, 재해부상공무원, 지원공상공무원임을 확인받은 가구(공공데이터로 확인되는 경우 포함). 다만, 직계존비속(미성년자인 직계비속 제외)은 신청일 현재 주민등록등본 상 신청인(배우자 포함)과 동일세대 구성기간이 계속해서 1년 이상(합가일 기준)인 경우에 한함 **※ 장애인 본인(배우자가 장애인일 경우 배우자, 제3자가 장애인일 경우 제3자)에 대하여 "개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)"(서식22)를 반드시 제출받아야 함** * 장애인증명서는 「장애인복지법 시행규칙」 별지 제9호 서식 및 「소득세법 시행규칙」 별지 제38호 서식을 인정. 단, 장애인증명서상 비영구장애임이 확인되는 경우 제외

용어	정의
다문화가구	신청인이 「다문화가족지원법」 제2조 제1호에 따른 다문화가족으로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우(가족관계증명서 또는 기본증명서로 확인) 1) 결혼이민자*와 대한민국 국민으로 이루어진 가족 * 대한민국 국적을 가지지 아니하고, 대한민국에 거주할 목적을 가지고 합법적으로 체류하고 있는 자로서 대한민국 국민과 혼인한 적이 있거나 혼인관계에 있는 자(신청일로부터 1개월 이내 발급된 출입국사실증명과 외국인등록사실증명 또는 거소신고사실증명을 제출받아 확인) 2) 인지 · 귀화에 의한 대한민국 국적 취득자와 대한민국 국민으로 이루어진 가족 ※ 가족의 범위는 「민법」 제779조에도 불구하고 신청인과 배우자, 신청인 또는 배우자의 직계존비속으로 제한(직계존속과 성년인 직계비속은 신청일 현재 주민등록등본 상 신청인 또는 배우자와 동일세대 구성기간이 계속해서 1년 이상(합가일 기준)인 경우에 한하여 인정)
생애최초 주택구입자	채무자와 배우자가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 자로서, 제11장 2. 생애최초 주택구입자 요건 및 자금용도에 해당하는 자
전세사기 피해자등	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 '전세사기피해자법') 제2조제4호가목 또는 다목에 해당하는 자
소상공인	신청인 또는 배우자가 「소상공인기본법」 제2조에 해당하는 소상공인(법인사업자 제외)으로서 소상공인확인서*를 발급 받은 경우 * 신청일 현재 유효기간이 경과하지 않고, 사업을 유지(휴·폐업 제외) 중이어야 함

2) 본 장에서 정하지 않은 용어는 각 장에서 정하는 바에 따름

제2장 채무자 요건

1 항목별 요건

<table>
<tr><th>항목</th><th>요 건</th><th>기준</th></tr>
<tr><td>나이</td><td>■ 민법상 성년(나이는 민법에 따라 계산)</td><td>신청일</td></tr>
<tr><td>국적</td><td>■ 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민
- 주민등록을 한 재외국민과 국내거소신고를 한 외국국적동포 포함</td><td>신청일</td></tr>
<tr><td>주택
및
소유자</td><td>■ 실주거용으로 사용되는 「주택법」 제2조제1호의 공부상 주택
– 아파트와 기타주택(연립・다세대・단독주택)으로 구분

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 임대주택은 보금자리론 취급 불가(구입용도인 경우 실행일까지 등록 말소 조건으로 취급 가능)

■ 채무자 또는 배우자(결혼예정자* 포함. 이하 동일)가 소유자
* 채무자가 청첩장, 예식장계약서 사본 또는 “결혼예정사실 확인서” (서식17)를 제출하여 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 경우에 한하여 배우자로 간주하며, 실행일로부터 3개월 이내에 배우자가 등재된 주민등록표 등본 또는 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서를 제출 다만, 주민등록표 등본 미제출사유서를 제출한 경우에는 실행일로부터 최장 6개월까지 제출기한 연장 가능

■ 공사가 사전심사 하는 경우 채무자 또는 배우자가 동일 물건지로 공사 전세(월세)자금보증 또는 다른 기관의 전세(월세)자금대출보증・보험(한국신용정보원 부동산 보증・보험 정보 확인)을 이용 중이면 보금자리론 이용 불가
– 다만, 보금자리론 실행일까지 전세(월세)자금보증・보험을 해지하는 경우 이용 가능</td><td>실행일

신청일
(실행일)

실행일
(배우자 여부
:신청일)

실행일</td></tr>
<tr><td>주택
보유수</td><td>■ 채무자와 배우자의 총 주택보유수가 본건 담보주택을 제외하고는 무주택 또는 1주택*
* 기존주택을 본 장 2. 주택보유 수 확인 및 관련 유의사항에서 정하는 기한 이내에 처분하는 조건으로 신규주택을 담보로 구입용도 대출을 받는 경우(‘대체취득을 위한 일시적 2주택’, 이하 ‘일시적 2주택’)</td><td>신청일</td></tr>
<tr><td>소득
요건</td><td>■ 부부 합산 연소득 70백만원 이하
– 단, 아래의 경우 해당 소득 금액 이내로 적용하되, 신혼가구는 부부 합산 연소득이 아래 금액*(신혼가구 85백만원, 1자녀가구 90백만원, 다자녀가구 1억원)을 초과할 경우 부부 중 1인(채무자)의 연소득이 70백만원 이하이면 소득요건을 충족한 것으로 간주(이하 “신혼소득 특례자”)
* 2가지 이상에 해당 할 경우 큰 금액을 적용

<table>
<tr><th>구분</th><th>신혼가구</th><th>1자녀가구</th><th>다자녀가구</th><th>전세사기 피해자등</th></tr>
<tr><td>소득기준</td><td>85백만원</td><td>90백만원</td><td>1억원</td><td>없음</td></tr>
</table></td><td>신청일</td></tr>
</table>

항목	요 건	기준
신용 평가	■ NICE신용평가정보(주)의 CB점수가 271점 이상인 경우만 취급 가능 – 금융거래정보 부족으로 신용평가점수 산정이 불가능한 경우에는 271점으로 간주 – RK0600 기준(이하 신용평가 시 동일) **※ 금융기관이 대출 심사 하는 경우 승인일의 CB점수자료를 출력하여 양수도시에 공사로 이관** ■ 공사가 사전심사 하는 경우에는 「보금자리론 신용평가시스템(MSS) 운용기준」에 따름	승인일
신용 정보	■ 한국신용정보원 「신용정보관리규약」에서 정하는 아래의 신용정보(이하 '신용관리정보')가 남아있는 경우는 취급 불가. 다만, 신용관리정보 중 신용거래정보는 채무자에 대해서만 적용 – 신용도판단정보(연체정보, 대위변제·대지급정보, 부도정보, 금융질서문란정보, 관련인 정보), 공공정보(체납정보 등, 사망자정보) – 신용거래정보(개인대출정보 중 대출 약정의 이행현황 정보 관련 등록 항목 상 약정위반 정보, 용도외 유용자 정보) **※ 신용정보조회 자료는 출력하여 양수도 시에 공사로 이관** ■ 채무자와 소득이 있는 배우자(DTI 산정 시 소득을 포함하여 산정하는 경우)는 "대출상담 및 신청서"(서식4,5)의 소득입증자 항목에 기재하고 신용관리정보를 확인. 단, 소득이 있는 배우자의 신용평가는 생략 ■ 공사가 사전심사 하는 경우에는 승인일 현재 부부가 공사 내규에 따른 채무관계자로 규제되고 있는 경우 취급 불가 – 공사가 확인 ■ 최종 대출기표 시점에 채무자와 소득이 있는 배우자의 신용관리정보 재확인(타 기관 입력정보는 전날자 DB, 자체 등록정보는 당일자 DB 정보 활용)	실행일 (부부의 공사규제 보유여부 :승인일)

2 주택보유수 확인 및 관련 유의사항

1) 주택보유수는 채무자와 배우자(본건 대출 신청일 기준이며, 결혼예정자 및 세대분리된 배우자 포함. 이하 동일)의 주택보유 현황을 국토교통부 주택소유확인시스템(이하 'HOMS') 및 주택담보대출 이용현황 등을 통해 검증

(1) 대출 실행 전 : 신청일을 기준으로 채무자 및 배우자가 보유하고 있는 주택(이하 '기존주택')이 있는지를 확인

(2) 대출 실행 후 : 실행일로부터 매 1년이 되는 날(이하 '검증기준일')을 기준으로 담보주택 외 채무자 및 배우자가 신청일 경과 후 추가로 취득한 주택(이하 '추가주택')이 있는지를 검증

(3) 주택담보대출 이용현황 : 채무자 및 배우자의 한국신용정보원 신용정보조회를 실시하여 채무자 및 배우자 소유의 다른 목적물로 주택담보대출(중도금 또는 이주비대출 포함)을 이용 중이면 주택보유수에 포함

2) 기존주택 또는 추가주택을 처분기한 내에 처분하지 않거나, 주택소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우 기한이익 상실 처리됨을 반드시 채무자에게 고지 후 "대출거래약정서"(서식7, 8)에 자필서명 또는 날인토록 함

(1) 기존주택의 처분기한은 실행일로부터 3년, 추가주택의 처분기한은 검증기준일로부터 6개월

(2) 위 (1)에도 불구하고 아래의 경우 추가주택의 처분기한은 검증기준일로부터 3년

① 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우

② 전세사기피해자등이 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 못해 경매 또는 공매로 추가주택을 낙찰받은 경우

(3) 처분기한 내 미처분 시, 미처분 사실 확인일(이하 '확인일')을 기준으로 기한이익 상실 처리하고 확인일로부터 향후 3년 간 보금자리론 이용 제한

(4) 검증기준일과 확인일은 유동화자산관리를 위해 공사가 별도로 정한 내규에 따름

(5) 채무자가 처분기한 내 기존주택 또는 추가주택을 처분한 경우에는 공사에 처분사실을 통지하며, 처분내용은 부동산 등기사항전부증명서로 확인

3) 그 밖에 주택보유수 판단

(1) 분양권 또는 조합원 입주권을 보유하거나, 주택을 지분으로 보유한 경우에도 주택보유수에 포함

- 채무자 및 배우자 명의의 분양권 또는 조합원 입주권은 중도금·이주비 등 대출이용 여부와 무관하게 주택보유수에 포함됨을 채무자에게 고지 후 "대출거래약정서"(서식7, 8)에 자필서명 또는 날인토록 함

(2) 전체 건물면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2 미만인 복합용도 건축물은 주택보유수 산정에서 제외

(3) 오피스텔은 보금자리론의 담보주택이 아닌 경우 주택보유수 산정에서 제외

(4) 2018.9.13.까지 구입(단, 2018.9.13.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 입증하는 경우 포함)한 주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우에는 주택보유수 산정에서 제외

4) 무주택자 확인 기준

ㅇ 무주택자 : HOMS 조회 및 주택담보대출 이용현황 등으로 검증한 결과 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택을 보유하고 있지 않은 경우. 다만, 검증결과 주택보유 사실이 있으나 이를 대출 신청 전 처분한 것이 공부상 입증되거나 아래 [무주택으로 보는 경우]에 해당하면 무주택자로 간주

[무주택으로 보는 경우]

1. 상속으로 인하여 취득한 주택의 공유지분을 처분한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 지역으로 이주한 경우

(1) 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
(2) 85㎡이하의 단독주택
(3) 소유자의 「가족관계의 등록에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 따라 이전받은 단독주택

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 그 지분을 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 정부시책의 하나로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 20㎡이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 본건을 제외하고 2호(戶) 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.
6. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
7. 무허가건물을 소유하고 있는 경우
8. 문화재로 지정된 주택

5) 이 기준에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여 그 밖에 기한이익 상실 등의 불이익 조치는 유동화자산관리를 위해 공사가 별도로 정한 내규에 따름

※ 주택보유수 관련 기타 업무처리방법

- 자금소요일에 임박하여 대출을 신청하는 경우 HOMS 검증 결과 전이라도 대출승인 및 실행을 할 수 있으나, 검증 결과 부적격자로 판정되는 경우에는 즉시 기한의 이익을 상실 처리(신청인은 약정서 기타 특약사항 란에 “무주택 검색 결과 대출 부적격자로 밝혀지는 경우 기한의 이익 상실에 동의함” 이라고 자필 서명 또는 날인)

3 심사 시에 제출받는 서류

1) 서류 발급번호, 연락처 등이 기재되어 유선을 통해 확인이 가능한 서류로서 아래 [제출서류]에서 정하는 경우 사본 징구도 가능

2) 신청인 및 배우자의 동의를 얻어 공사가 행정정보 공동이용망, 스크래핑 서비스, 공공(마이)데이터 서비스 등을 통해 아래 [제출서류]를 전자문서의 형태로 직접 취득하는 경우 이를 원본으로 간주

3) 채무자가 동일한 담보주택으로 3개월 이내에 추가 대출신청하는 건을 공사가 사전심사 하는 경우 기제출한 서류를 유선 등으로 확인하여 습용이 가능

4) 제출서류 중 외국기관이 발급한 서류는 「재외공관 공증법」에 따른 국외 공관의 영사 확인 또는 아포스티유* 인증을 받은 경우 인정 가능

* 협약가입국 사이에서 영사확인 등의 공문서 인증절차를 폐지하고 공문서 발행국가가 동 문서를 인증하는 제도로 우리나라와 미국, 영국, 독일 등 129개국이 가입

○ 최종 제출하는 서류가 외국어로 기재된 경우 번역공증을 첨부해야 함

[제출서류]

용 도	서류 종류	사본수령 가능여부	유효 기간*
본인확인	■ 주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1 – 공사가 사전심사 하는 경우 공동 · 금융인증서 등의 방법으로 본인(실명) 확인 시 징구 생략	○	–
국적확인 등	■ 주민등록등본 – 재외국민 포함	○	1개월
	■ 국내거소신고증 및 국내거소신고사실증명(외국국적동포에 한함) ■ 외국국적동포의 국내거소신고사실증명원이 발급되지 않는 경우 외국인등록사실증명원으로 대체 가능	○	
	■가족관계증명원(채무자가 미혼이거나 배우자가 별도 세대인 경우에 한해 징구)	○	
주택관련	■ 토지/건물 등기사항전부증명서(공사가 사전심사 하는 경우 제외)	×	1개월
	– 구입용도의 경우 매매계약서(또는 분양계약서) 추가(소유권 이전 후 대출신청하는 경우 생략 가능)	○	
	– 임대차 있는 경우에는 임대차계약서 추가	○	
	– 경매(공매)에 따른 주택 취득 시 경락허가서(매각결정통지서) 추가	○	

용 도	서류 종류		사본수령 가능여부	유효 기간*
소득증명	근로	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA용)	○	1개월
		■ 근로소득 원천징수영수증(원천징수부 등 포함) – 공사가 전자문서 형태로 직접 수집하는 경우 "근로소득 지급명세서"	○	
		■ 재직회사가 날인한 급여명세표, 임금대장 등 급여명세가 포함된 증명서	○	
	사업	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA용)	○	
		■ 연말정산용 사업소득 원천징수영수증(거주자의 사업소득 원천징수영수증 포함)	○	
		■ 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 납부계산서	○	
	연금	■ 연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관 증명서	○	
		– 연금수령액이 표기되지 않은 경우 연금수령통장	○	
	기타	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원	○	
소득추정	국민연금	■ 연금산정용 가입내역확인서	○	1개월
	건강보험	■ 건강·장기요양보험료 납부확인서	○	
		– 건강보험자격득실확인서	○	
재직 및 사업영위 사실 확인 등	■ 건강보험자격득실확인서		○	1개월
	■ 재직증명서, 퇴직증명서(필요시), 휴직원(필요시 휴직을 확인할 수 있는 서류)		○	
	■ 사업자등록증		○	
	■ 다단계판매원등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서 등		○	
개인(신용) 정보 등 확인용	■ 보금자리론용 동의서		×	–

동의서명	징구대상
(서식18) 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)	차주 및 배우자 : 필수
(서식19) 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서 (상품서비스 안내 등)	차주 : 선택
(서식20) 개인(신용)정보 수집·이용 동의서 (매도인, 무상거주인 등 제3자용)	임차인, 매도인, 세대원, 무상거주인 등에 대해 필요시 신분증과 함께 징구(임차인, 매도인, 세대원에 대해서는 징구 생략 가능)
(서식21) 행정정보 공동이용 사전동의서	차주 및 배우자 : 선택 (다만, 구입용도이거나 결혼예정자의 경우 필수)
(서식22) 개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)	차주, 배우자 및 제3자 : 선택 – 장애인 우대금리 적용 시 대상자로부터 필수 징구하며, 동의서 누락 시 우대금리 적용 불가
(서식23) 주택금융상품 이용 동의서	차주 및 배우자 : 선택

※ 보금자리론용 동의서는 공사가 사전심사 하는 경우 공사에서 받으므로 금융기관에서 추가로 받을 필요 없으며, (서식21), (서식23)은 공사가 사전심사하는 경우에만 제출

용 도	서류 종류	사본수령 가능여부	유효 기간*

[참고] 공사가 사전심사 하는 경우, 동의서 등 공사 소정양식 징구방법

공사 홈페이지(인터넷금융서비스), 스마트주택금융앱(App)을 통해 온라인으로 제출(「전자서명법」에 따른 전자서명 포함) 받아야 함. 다만, 부득이한 사정으로 서면으로 제출받는 경우 자필 서명된 서류를 신분증 앞면과 함께 홈페이지 · 앱(App) · HF톡 간편서류제출시스템, 팩스(FAX) 등의 방법으로 제출 가능

---

* 유효기간은 서류발급일로부터 신청일까지로 초일불산입하여 계산하며, 국외소득서류 제출시 이전년도 소득서류 제출하는 경우와 "녹색건축 (예비)인증서", "제로에너지건축물 (예비)인증서"는 1개월 초과인 경우도 예외적으로 허용

제3장 자금용도

1 구입용도

1) 담보주택의 건물에 대한 소유권 이전(보존) 등기일로부터 3개월 이내에 대출 신청(전산등록일 기준. 이하 동일)한 경우

ㅇ 매수인과 매도인의 관계가 부부인 경우 취급 불가하며, 매도인이 채무자 또는 배우자의 직계존비속·형제인 경우 계약금, 중도금 등 실질적 대금지급명세를 입증하지 않으면 취급 불가

2) 상속·증여로 주택(분양권 제외)을 취득한 경우 상속·증여 등기일로부터 3개월 이내일지라도 구입용도로 보지 않음

2 보전용도

□ 아래 (1)·(2)를 모두 충족하는 경우

(1) 담보주택의 건물에 대한 소유권 이전(보존) 등기일로부터 3개월을 경과*하여 30년 이내에 대출 신청한 경우

* 상속·증여로 주택을 취득하는 경우 적용 제외

(2) 아래 ①~④ 중 어느 하나에 해당하는 경우. 단, ②의 경우는 신청일 기준 2026년 12월 31일까지 취급 중단

① 담보주택에 대한 임차보증금을 반환하려는 경우

※ 채무자와 임차인의 관계가 부부인 경우 취급 불가하며, 임차인이 채무자 또는 배우자의 직계존비속·형제인 경우 임대차보증금 지급 또는 수령 명세를 입증하지 않으면 취급 불가

② 담보주택이 서울특별시·인천광역시·경기도를 제외한 지역(이하 '비수도권')에 소재한 경우

③ 상속·증여로 주택을 취득하는 경우(이미 취득한 경우 포함). 단, 부부 간의 증여는 제외

④ 채무자가 소상공인에 해당하는 경우

3 상환용도

1) 구입 또는 보전용도*의 기존 주택담보대출을 상환하기 위해 대출 신청한 경우

* 기존 대출이 본 장 2. 보전용도의 (1) 요건 충족 시 상환용도 취급 가능

2) 기존대출의 채무자와 보금자리론의 채무자는 동일인이어야 하나, 배우자의 경우 동일인으로 간주

4 적용순위 등

1) 자금용도가 중복될 경우 구입용도, 보전용도, 상환용도를 순차적으로 적용

2) 위 1)에도 불구하고 상환용도를 우선하여 적용 가능

3) 지분 매매 등으로 소유권 이전 등기가 2회 이상 발생하는 경우 자금용도 및 등기(예정)일은 마지막 등기를 기준으로 적용

제4장 대출요건

1 대출한도

1) 담보주택 당 한도 : 3.6억원(다자녀가구・전세사기피해자등 4억원, 생애최초 주택구입자 4.2억원) 이내 (1백만원 단위로 취급)

2) 위 1)에도 불구하고 대출한도는 위 1)에 따른 금액과 아래 금액 중 적은 금액을 초과할 수 없음

(1) 보전용도 중 임차보증금 반환용도인 경우 임차보증금 잔액

(2) 상환용도인 경우 기존 주택담보대출 잔액

(3) 위 (1), (2)에서 실행예정 선순위대출이 있는 경우 선순위대출액을 차감

3) 대출한도 내 대출승인금액에 따른 전결기준은 [별표1]에 따름

2 대출만기

1) 10년, 15년, 20년, 30년, 40년, 50년 중 선택 가능

2) 40년, 50년 만기는 신청일 현재 채무자가 아래의 요건을 충족하는 경우 취급 가능

대출만기	채무자 요건
40년	만 40세 미만(신혼가구인 경우 만 50세 미만)
50년	만 35세 미만(신혼가구인 경우 만 40세 미만)

3 상환방식

1) 원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환, 원리금 체증식 분할상환 중 택일 가능

2) 원리금 체증식 분할상환방식은 만 40세 미만 채무자 및 공사가 사전심사한 경우에 한해 취급 가능하며 50년 만기 적용 불가

3) 대출 실행 후에는 원금상환방식 변경 불가

4 대출금리

1) 대출만기별로 공사가 별도 제시하는 기준금리에 아래 5.우대금리 및 6.가산금리를 적용한 최종금리를 고정금리로 적용

2) 기준금리는 신청일부터 실행일까지 금리를 비교하여 가장 낮은 금리를 적용하며, 공사가 사전심사하는 경우 양수확약통지(이하 '확약통지') 상의 금리 적용

5 우대금리

□ 아래 표에 따라 우대금리를 적용하며, 최대 1.0%p를 한도로 중복적용 가능

ㅇ 전자약정 및 전자등기 우대금리는 추가로 중복적용 가능

적용대상		적용요건	우대금리
전자약정 및 전자등기		아낌e-보금자리론	0.1%p
저소득청년		신청일 기준 부부 합산 연소득 7천만원 이하로 채무자가 만 40세 미만인 경우	0.1%p
저출생 해소 지원층	신혼가구	신청일 기준 부부 합산 연소득 7천만원 이하인 신혼가구	0.3%p
	신생아출산가구	신청일 기준 부부 합산 연소득 7천만원 이하인 신생아출산가구 * 신혼가구 우대금리와 중복 적용 불가	0.2%p
	다자녀가구 (2자녀)	신청일 기준 부부 합산 연소득 1억원 이하로 신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 2인(세대분리된 자녀 포함)인 가구	0.5%p
	다자녀가구 (3자녀 이상)	신청일 기준 부부 합산 연소득 1억원 이하로 신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 3인 이상(세대분리된 자녀 포함)인 가구	0.7%p
사회적 배려층	한부모가구 장애인가구 다문화가구	신청일 기준 부부 합산 연소득 7천만원 이하로 제1장 3. 1)(2)채무자 중 해당하는 요건을 충족하는 경우	각 항목별 0.7%p, 최대 2가지 항목 중복적용 가능
녹색건축물		신청일 기준 담보주택에 대해 아래 ① 또는 ②의 인증서를 받은 경우 ① 「건축법」 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 지정된 인증기관에서 발급한 1·2등급(최우수·우수)의 "녹색건축 (예비)인증서" ② 「제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따라 지정된 인증기관에서 발급한 "제로에너지건축물 (예비)인증서" (등급 무관) 주1) 녹색건축 인증기관은 녹색건축인증제 G-SEED통합운영시스템(www.gseed.or.kr)에서 확인 가능하며 국토안전관리원, 크레비즈인증원, 한국부동산원 등이 해당 주2) 제로에너지건축물 인증기관은 제로에너지건축물 통합 인증시스템(www.zeb.energy.or.kr)에서 확인 가능하며 한국부동산원, 한국녹색기후기술원 등이 해당	0.1%p

	주3) 재개발·재건축·리모델링 등으로 향후 준공될 주택에 대해 예비인증을 받은 경우 종전주택에 대해서는 녹색건축물로 보지 않음 주4) 신청일이 (예비)인증서 상 유효기간 이내이어야 함. 다만, 유효기간 만료 전 후취담보 취급 승인된 집단 취급 사업장의 경우 후취담보 취급 가능 기간에는 유효기간이 지난 예비인증서도 적용 가능 주5) 공사가 사전심사 하는 경우 집단 승인 전산에 인증서를 등록하면 개별 신청 건에 대해 인증서 징구 불필요하며, 그 외의 공사 사전심사의 경우 심사전산자료에서 유효기간 이내인 인증이 확인되는 경우 인증서 징구 불필요	
미분양관리지역 내 미분양주택 입주자	아래 ①, ②에 모두 해당하는 경우 ① 신청일 기준 무주택자(일시적 2주택자 허용하지 않음)로서 부부 합산 연소득 7천만원 이하이고 구입용도 ② 채무자 또는 배우자가 서울특별시 · 인천광역시 · 경기도를 제외한 미분양 관리지역* 내 미분양 아파트(신청일 기준)의 최초 수분양자로서, 분양계약서상 분양계약일이 아래 중 어느 하나에 해당 * 미분양관리지역(국토교통부가 발표) 여부는 전산으로 별도 관리하며, 미분양 아파트 여부는 채무자 또는 배우자의 분양계약 체결시기로 판단 (ⅰ) 공부상 (임시)사용승인일 또는 소유권보존등기일 이후 (ⅱ) 입주자 모집공고상 최초 공급계약 체결일로부터 180일 경과 시	0.2%p
전세사기피해자등	제14장 전세사기피해자 보금자리론을 적용하는 경우	1.0%p

6 가산금리

□ 신청일 기준 담보주택이 규제지역에 소재한 경우 0.2%p 가산금리를 적용

ㅇ 단, 제14장 전세사기피해자 보금자리론을 적용하는 경우 가산금리 미적용

※ **규제지역** : 아래 1 ~ 3에 해당하는 지역(이하 동일)
1. 조정대상지역 : 「주택법」제63조의2에 따라 국토교통부장관이 지정하는 지역 중 같은 조 제1항제1호에 해당하는 지역
2. 투기지역 : 「소득세법」제104조의2의 규정에 따라 재정경제부장관이 지정하는 지역
3. 투기과열지구 : 「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역

7 조기(중도)상환수수료

□ 최초 실행일로부터 3년 이내에 원금을 조기(중도)상환할 경우 대출의 남은일수에 따라 0.5% 한도 내에서 부과

(1) 조기(중도)상환수수료 = 조기(중도)상환원금 × 조기(중도)상환수수료율(0.5%) × [(3년-대출경과일수)/3년]

(2) 신청일 기준 사회적배려층·다자녀가구(3자녀 이상) 우대금리 적용 대상자의 경우 조기(중도)상환수수료 면제('24.1.30. 이후 신청접수건에 한함)

※ 기타 조기(중도)상환수수료 면제관련 내용은 유동화자산관리규정 및 세칙 내용 참조

제5장 DTI 및 DSR

1 DTI (총부채상환비율)

□ 60% 이내

(1) 담보주택 소재지가 규제지역인 경우 10%p 차감하여 적용

(2) 위 (1)에도 불구하고 실수요자 또는 생애최초 주택구입자 또는 전세사기피해자등에 해당하거나 임차보증금 반환용도인 경우에는 차감 적용하지 않음

(3) 위 (2)의 실수요자는 자금용도가 구입용도로서 아래 항목을 충족하는 경우를 의미

① 부부가 신청일 현재 제2장 2. 주택보유수 확인 및 관련 유의사항에 따른 무주택자로서 담보주택 가격이 6억원 이하

② 부부 합산 연소득 7천만원 이하

2 DTI 산정방법

1) 채무자 본인과 그 배우자의 소득·부채를 기준으로 DTI를 산정하며, 아래 산식에 따라 산출. 다만, 신혼소득특례자의 경우에는 채무자만 적용

$$\blacksquare\ \text{DTI} = \frac{(\text{주택담보대출 연간 원리금상환액} + \text{기타부채 이자상환 추정액})}{\text{연소득}} \times 100$$

(1) 주택담보대출 연간 원리금 상환액의 산출

① 주택담보대출 = 본건 보금자리론* + 동일 금융기관에서 실행예정인 기금주택담보대출 및 보금자리론 + 기존 주택담보대출(중도금대출 포함) + 나라사랑대출(실행예정 포함) - 상환예정인 주택담보대출 잔액

* 상환방식별 연간 원리금상환액은 전체 원금상환 기간의 연평균 원리금 상환액을 적용. 다만, 근로소득자인 채무자(타 유형 소득이 함께 존재하는 경우는 제외)가 체증식 상환방식을 선택한 경우에는 초기 10년간(만기가 10년인 경우 5년간)의 원리금상환액을 연평균(거치기간이 있는 경우 그 종료시점부터 계산)하여 적용

② 채무자 및 배우자가 보유한 모든 주택담보대출의 원리금 상환액을 반영하며, 한국신용정보원에서 계산한 연간 원리금 상환액을 기반으로 산출

③ 위 ②에도 불구하고 본건 보금자리론을 공사가 사전심사하는 경우, 채권관리자가 공사인 기존 주택담보대출 또는 한국신용정보원 전산에 미반영된 나라사랑 대출의 연간 원리금 상환액은 공사 전산상의 금액을 반영

(2) 기타부채 이자상환 추정액의 산출

① 기타부채 = 한국신용정보원 신용정보조회서 상의 주택담보대출*을 제외한 모든 대출 (현금서비스 포함) - 상환예정된 기존 전세자금대출 잔액 - 예적금잔액 이내의 예적금담보대출

* 담보주택이 오피스텔인 보금자리론 포함

② 채무자 및 배우자가 보유한 모든 기타부채의 이자상환 추정액을 반영하며, 기타부채에 추정금리(공사의 서면통지)를 곱하여 산출

③ 위 ②의 추정금리는 한국은행고시 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준)에 1%p를 가산하여 산출

④ 추정금리와 기타부채는 승인일을 기준으로 적용

※ DTI 산정 관련 주요 업무처리방법

1. 기존 주택담보대출(중도금대출 포함) 및 기타부채 : 대출상환명세가 한국신용정보원 전산에 미반영되어, 신용정보조회서와 실제 대출현황이 다른 경우에는 부채현황표(금융거래확인서)로 입증하여 주택담보대출의 연간 원리금상환액 및 기타부채를 산정하되, 관련 증명자료는 보관(이하 동일)
   - 기존 전세자금대출 : 부채현황표(금융거래확인서)로 확인하되, 부채현황표 등에 전세자금 여부가 확인되지 않는 경우에는 통장 사본을 함께 징구하여 확인
   - 예적금담보대출 : 부채현황표(금융거래확인서) 등 증명자료 징구 확인
   - 실행예정 기금주택담보대출 : 대출거래약정서, 근저당권설정계약서 등 징구하여 확인
   - 나라사랑대출 : 아래 표에 따른 서류로 확인

구 분	실행완료	실행예정
위탁 방식 (국민 · 농협은행 취급)	부채현황표(금융거래확인서)	대출거래약정서, 근저당권설정계약서
직접 방식 (국가보훈부 취급)	대부사실확인원	차용금증서, 근저당권설정계약서

2. 신용정보조회서, 예적금담보대출 증명자료 및 부채현황표 등 보관
3. 상환예정된 기존 주택담보대출의 경우는 본건 대출 기표일까지 상환명세 증명자료 징구하여 보관

3 DSR(총부채원리금상환비율)

1) DSR은 채무자 본인과 그 배우자의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위한 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율로서 아래 산식에 따라 산출. 다만, 신혼소득특례자의 경우에는 채무자 본인만 적용

$$\blacksquare\ \text{DSR} = \frac{\text{금융회사 대출의 연간 원리금상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

(1) '연소득'의 산정은 제6장 소득산정 및 재직·사업영위 확인에 따름

(2) '금융회사 대출의 연간 원리금상환액'의 산정*은 본 장 2. DTI 산정방법을 준용

* 「은행업감독업무시행세칙」 [별표18] <표3> 참고

(3) 위 (2)에도 불구하고 DSR 산출 시 스트레스 금리를 적용*하여 산출하며, 예적금 담보대출을 포함

* 해당 대출이 스트레스 금리 적용 대상인 경우에 한 함

2) 신규대출 취급 시 DSR을 참고지표로 활용하며, 70% 초과시 [별표1]에 따라 전결권 상향

제6장 소득산정 및 재직 · 사업영위 확인

1 소득의 종류

1) ‘증빙소득’은 소득금액이 객관적인 자료(소득금액증명원 등)로 입증되는 모든 소득(근로 · 사업 · 연금 · 기타소득)을 합산한 종합소득

2) ‘인정소득’은 국민연금 또는 건강보험료 납부명세를 활용해 추정한 소득

3) 증빙소득의 입증을 원칙으로 하나, 소득의 입증이 어려운 경우에 한하여 본 장 5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법에 따라 연소득 산정 허용

2 증빙소득의 연소득 산정방법

1) 채무자와 배우자의 2개년 증빙소득을 확인

ㅇ 2개 이상의 소득원을 유지중인 경우 각 소득별 최근 2개년 증빙소득을 확인

2) 연소득은 ‘연도별 과세전 연소득’, ‘1년간 연소득’으로 산정

ㅇ 1년 미만 소득은 근로소득, 사업소득, 연금소득에 한해 일할*하여 연환산

* 연간일수는 365일로 하되 윤년의 경우 366일로 적용하며, 초일산입 및 소수점 이하 버림

3) 2개년 증빙소득의 차이*를 계산하여 20% 초과 여부에 따라 연소득 산정

* 계산식 : | (최근년도 소득 - 최근년도의 전년도 소득) / 최근년도 소득 | × 100% 〉 20%

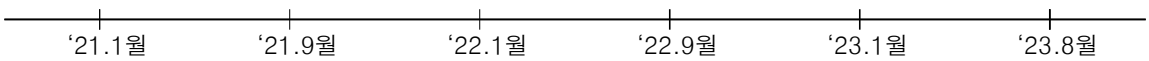
(1) 20% 이하 : 최근년도 소득

(2) 20% 초과 : 2개년 평균소득

(3) 위 (2)에도 불구하고 증감한 소득이 지속가능성을 가진 상시소득(이하 ‘상시소득’)인 경우 최근년도 소득으로 연소득 산정

※ 2개년 소득확인이 가능한 경우의 연소득 산정방법 예시

□ 채무자가 입증한 서류에 따라 합리적인 방법을 선택하여 심사



① (소득산정) ’22년 과세전 연소득 + (확인) ’21년도 과세전 연소득 : ’22.1월~12월(12개월) 소득 + ’21.1월~12월(12개월) 소득

② (소득산정) 최근 1년간 연소득 + (확인) 최근 1개년 소득의 전년도 1개년 연소득 : ’22.9월~’23.8월(12개월) 소득 + ’21.9월~’22.8월(12개월) 소득

③ (소득산정) ’23년 과세전 연소득 + (확인) ’22년 과세전 연소득 : ’23.1월~’23.8월(8개월) 소득 연환산(사업소득은 선택) + ’22.1월~12월(12개월) 소득

※ 지속가능성을 가진 상시소득의 판단

1. 근로소득인 경우(휴 · 복직자)에는 상시소득으로 간주하되, 근로계약기간이 1년 미만으로 확인되는 경우는 제외
2. 사업소득자 등은 채무자가 상시소득임을 입증하는 서류를 통해, 발생 시점부터 1년 이상 지속됨이 증빙되면 상시소득임을 포괄적으로 인정
3. 근로소득자 외에도 보험설계사, 시간강사, 기타 사업자 등도 위의 사유가 입증되면 상시소득으로 인정 가능

※ 상시소득 증명 예시

1. 근로소득 : 건강보험자격득실확인서 · 재직증명서 등
2. 사업소득 : 사업장의 임대차계약서(자가건물은 부동산 등기사항전부증명서), 고용계약서 등
3. 연금소득 : 연금증서 · 연금수급권자확인서 등 지속적인 연금지급 증명 서류
4. 기타소득 : 고용계약서 등 (원칙적으로는 상시소득으로 인정하지 않으나, 근로소득과 유사한 성격의 기타소득임을 입증하는 경우에 한함)

4) 소득발생기간이 1년 초과~2년 미만인 경우 1년 미만 소득을 연환산하여 비교

5) 소득발생기간이 1년 이하로 2개년 소득확인이 불가한 경우 동 1년 이하의 소득을 연환산 후 10% 차감하여 소득 산정(이하 '10% 차감소득')

ㅇ 상시소득에 해당하는 경우 소득 차감 미적용

6) 제5장 1. DTI(총부채상환비율)에서 정하는 '실수요자' 소득요건 판단 시, '2개년 평균소득' 또는 '10% 차감소득'을 적용하는 경우 이를 적용한 소득으로 판단

7) 소득발생기간이 현재 유지중인 소득원을 기준으로 최소 1개월 이상이어야 하고, 1년 미만인 경우에는 반드시 연환산

(1) 사업소득은 계절효과로 인해 연환산이 도리어 소득액을 왜곡할 수 있어 연환산 여부를 선택 가능

(2) 연환산 시에는 재직증명서, 건강보험자격득실확인서 등으로 소득입증서류 상의 소득발생기간이 1개월 이상 ~ 1년 미만임을 채무자가 입증해야 하며, 사업소득은 사업자등록증 상의 개업일로도 연환산 가능

(3) 소득발생기간(재직기간)은 1개월 이상이나 입증서류상의 수령액이 1개월 미만인 경우 일 단위 계산하여 연환산 가능

(4) 채무자가 2개 이상의 소득원을 유지중인 경우 각 소득별로 연환산하여 합산

(5) 일용근로소득은 소득금액증명원상의 금액 또는 최근 1년 이내 일용근로소득 지급명세서의 합계액을 기준으로 산정하되 객관적인 서류로 근로기간이 입증되는 경우 연환산 가능

(6) 연금소득은 수령증서 상의 연금액 또는 최근 1년 이내 평균 실수령액을 연환산한 금액

① 연금소득 산정 시 공적연금*, 기업연금, 개인연금을 포함

* 군인연금, 공무원연금, 사립학교교원연금, 국민연금(노령연금, 장해연금, 유족연금 등) 등 공적기관이 지급하는 모든 종류의 연금소득(기초생활수급비, 국가유공자 보상금, 보훈급여 등 연금 형식으로 지급하는 각종 보상금과 수당 등을 포함)

② 고용보험에서 지급하는 실업급여(구직급여・상병급여・연장급여・조기재취업수당・직업능력개발수당・광역구직활동비・이주비) 제외

※ 소득원별 연간소득 산정방법 예시

소득원	서류명칭	연소득 산정방식
근로소득	소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA용)	■ 1년 소득확인 시 : 증명원상 수입금액 또는 지급받은 총액 ■ 1년 소득확인 불가 시 :소득합계 ÷ 해당근무일수 × 연간일수
	근로소득 원천징수영수증(지급명세서 포함. 이하 이 장에서 같음)	■ 1년 소득확인 시 : 영수증상 근무처별 소득명세의 현근무지 소득 계 ■ 1년 소득확인 불가 시 : 소득합계 ÷ 해당근무일수 × 연간일수
	급여명세표 등(임금대장, 근로소득원천징수부 등 급여명세가 포함된 증명서)	■ 1년 소득확인 시 : 12개월 합계금액 ■ 1년 소득확인 불가 시 : 월별합계금액÷해당근무일수 × 연간일수
사업소득	소득금액증명원	■ 증명원상 소득금액(연환산 선택)
	연말정산용 사업소득 원천징수영수증	■ 영수증상 소득금액(연환산 선택)
	거주자의 사업소득 원천징수영수증	■ 영수증상 지급총액×60%(연환산 선택)
	종합소득세 과세표준확정신고 및 납부계산서(세무사 확인분)	■ 계산서상 종합소득금액(연환산 선택)
연금소득	연금수급권자확인서 등 기타 연금을 확인 할 수 있는 지급기관의 증명서	■ 1년 소득 확인 시 : 1년간 수령액 합계 ■ 1년 소득 확인 불가 시 : 수령액 합계 ÷ 수령기간일수 × 연간일수
기타소득	소득금액증명원	■ 증명원상 소득금액 또는 지급받은 총액

3 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법

1) 신청일 기준 휴직자는 휴직 직전 2개년 증빙소득을 확인한 후 휴직 전 최근년도 소득으로 산정

ㅇ 신청연도를 포함하여 최근 3년내*에 연속하여 1개월 이상의 소득발생이 없는 경우 연소득이 없는 것으로 간주

*(예시) 2023년 2월 신청한 경우 2020년 2월~2023년 1월

2) 본 절에서 달리 정하지 않은 사항은 본 장 2. 증빙소득의 연소득 산정방법에서 정하는 바에 따름

3) 신청일 기준 복직자는 복직 이후 최근년도 소득으로 산정

ㅇ 복직 이후 3개월 미만인 경우에는 휴직자로 간주할 수 있음

4) 신청일 기준 퇴직(또는 폐업)한 경우에는 퇴직증명서, 건강보험자격득실확인서, 폐업증명서 등으로 소득이 없는 것으로 확인되는 경우 연소득이 없는 것으로 간주

5) 건강보험자격득실확인서상 직장가입자의 피부양자인 경우 연소득이 없는 것으로 추정

6) 외국인 배우자가 국내에 없는 경우 별도의 소득입증이 없으면 연소득이 없는 것으로 추정

7) 국외소득의 산정은 소득 관련 서류에 국외 공관의 영사확인 또는 이에 준하는 공공기관(외국 세무서 등)의 확인을 받거나, 아포스티유 인증을 받을 경우에는 이를 소득금액증명원으로 간주

ㅇ 국외소득의 원화환산 등은 개별 금융기관의 내규에 따라 처리

4 증빙소득의 입증방법

1) 근로 · 사업(부동산 임대소득 포함) · 연금 · 기타소득 등의 모든 종합소득 합산

ㅇ 여러 종류의 소득을 합산하는 경우에는 종합소득금액증명원의 소득액과 다른 입증방법에 따른 소득액이 중복 산정되지 않도록 유의

2) 건강보험자격득실확인서를 필수 징구하여 소득 종류(근로, 사업소득)를 확인하되, 신청인이 소득 및 재직(또는 사업영위)서류를 별도 입증하는 경우에는 이에 따라 심사

3) 근로 · 사업소득의 경우 과세신고하였으나 아직 전년도 소득입증자료가 발급

되지 않는 경우 전전년도 소득입증자료로도 연소득 산정 가능

ㅇ 위 3)에도 불구하고 근로소득의 경우 전년도 원천징수영수증이 발급되는 경우 전전년도 소득입증자료 사용 불가

4) 사업자등록증이 있는 개인사업자가 업종 및 업태는 동일하고 상호만 변경된 신규 사업을 개시한 경우 최근년도 소득금액증명원 상의 소득을 인정하며, 보험설계사 등이 제출한 최근년도 소득자료가 현 사업과 동일한 업종 및 업태인 경우에도 해당 소득을 인정

5) 소득발생기간 충족 여부는 재직증명서, 건강보험자격득실확인서 등으로 확인

<소득종류에 따른 입증서류>

소득종류	입증서류
근로	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원, 소득확인증명서(ISA : 서민형 개인종합자산관리계좌가입용) ■ 연말정산용 원천징수영수증*(원천징수부 등 그 실질이 원천징수를 증명하는 서류) * 원천징수영수증 상 비과세소득 제외 ■ 급여명세가 포함된 증명서(재직회사가 날인한 급여명세표, 임금대장 등)
사업	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원, 소득확인증명서(서민형 개인종합자산관리계좌가입용: ISA) ■ 연말정산용 사업소득 원천징수영수증* * 연말정산용 사업소득 원천징수영수증은 적용소득률이 고려된 사업소득금액을 그대로 적용 ■ 거주자의 사업소득 원천징수영수증* * 거주자의 사업소득 원천징수영수증은 적용소득률 60%를 적용한 환산소득액을 연소득으로 간주. 즉, 환산소득액 = 지급총액 × 60% ■ 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 자진납부계산서
연금	■ 연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관의 증명서 – 연금수령액이 표기되지 않은 경우는 연금수령통장 사본 추가 – 배우자 명의의 통장에 입금된 연금도 인정 가능 – 통장 분실 등으로 입금 통장 사본 징구가 불가능한 경우에는 해당 금융기관 거래명세서로 확인
기타	■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원

5 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법

1) 소득 입증이 어려운 경우 국민연금 또는 건강보험료 납부명세를 활용해 소득 추정 가능

2) 채무자와 배우자가 각각 아래 항목 중 하나 이상에 해당하는 경우 소득 입증이 어려운 것으로 인정. 다만, 신혼소득특례자의 경우에는 채무자만 적용

(1) 국세청 홈택스의 "사실증명원"(www.hometax.go.kr→국세증명·사업자등록·세금관련 신청/신고→사실확인 후 발급 증명→신고사실없음)상 납세신고 사실이 없다는 것이 입증되는 경우

(2) 연소득 없는 것으로 간주되는 퇴직자(폐업 포함) 또는 연소득 없는 것으로 추정되는 직장가입자의 피부양자인 경우

(3) 전년도 또는 당해연도 사업개시하였으나 입증서류가 발급되지 않는 사업소득자의 경우

(4) 부부 합산(신혼소득특례자의 경우에는 채무자) 소득이 2천4백만원 이하인 경우

3) 인정소득으로 연소득 산정 시 아래 항목에 따라 소득 추정

(1) 입증서류

납부명세	입증서류
국민연금	▪ 공단 발급 "연금산정용 가입내역 확인서"
건강보험료	▪ 공단 발급 "건강·장기요양보험료 납부확인서" ▪ 공단 발급 "건강보험자격득실확인서" * * 건강보험자격득실확인서상 지역가입자의 경우 원칙적으로 지역세대주인 경우만 인정

(2) 입증서류에 의해 소득 추정하는 경우

납부명세	소득 추정 방법
국민연금	▪ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료 ÷ 보험료율* × 12월 × 95% * 연금보험료율은 「국민연금법」에서 정하는 지역가입자 보험료율에 따름
건강보험료	▪ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료* ÷ 보험료율** × 12월 × 95% * 장기요양보험료를 제외한 "건강·장기요양 보험료 납부확인서"상의 건강보험료를 말하며, 종류(지역·직장 및 임의계속가입)가 다른 건강보험간 혼용불가 ** 건강보험료율은 「국민건강보험법 시행령」에서 정하는 직장가입자 보험료율에 1/2을 곱한 요율로 함

4) 신청일 기준 연금·보험료 미납이 확인되는 경우 소득 추정 불가하나 승인일 기준 미납이 정리된 경우 소득 추정 가능

5) 인정소득으로 연소득 산정시에는 5천만원을 한도로 함

(1) 소득요건 및 실수요자, 우대금리 적용대상 등 우대요건 확인 시 5천만원 한도를 적용하지 않고, 위 3)에 따라 95%를 적용한 소득 추정 금액으로 판단

(2) 신혼소득특례자의 경우에는 실수요자, 우대금리 적용대상 소득요건을 충족하지 않은 것으로 간주

6) 인정소득으로 연소득 산정 시 다른 소득 또는 배우자 소득과 합산 불가

6 재직 및 사업영위 사실 확인

1) 증빙소득이 근로소득 또는 사업소득인 경우 재직 또는 사업영위 사실을 확인

2) 재직 사실 확인 방법

(1) 건강보험자격득실확인서로 확인

(2) 건강보험 적용대상 제외 등의 사유로 건강보험에 가입하지 않은 경우에는 전결권자의 판단에 따라 재직증명서 등으로 확인 가능

3) 사업영위 사실 확인 방법

ㅇ 사업자등록증과 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr) 또는 공공(마이)데이터 사업자등록상태 조회를 통해 사업영위 사실 확인

4) 위 2)와 3)의 방법으로 확인이 불가능한 경우 다단계 판매원 등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서와 이와 유사한 형태의 계약서 등으로 갈음

5) 기타

(1) 일용근로 · 연금 · 이자 · 배당 · 기타 소득의 경우에는 사실 확인 생략 가능

(2) 위 (1)에도 불구하고 일용근로소득을 연환산하거나 신청인이 상시소득임을 증명하는 경우 건강보험자격득실확인서 · 경력증명서 · 지급명세서 등으로 소득 발생기간 및 현재 유지 여부 확인

(3) 인정소득으로 연소득 산정 시 재직 및 사업영위 사실 확인 생략 가능

제7장 LTV

1 LTV(담보인정비율)

1) 아파트는 70%, 기타주택은 65% 이내

(1) 담보주택 소재지가 규제지역인 경우 10%p씩 차감하여 적용

(2) 위 (1)에도 불구하고 실수요자 또는 생애최초 주택구입자 또는 전세사기피해자등에 해당하는 경우 차감 적용 배제

2) 다음 어느 하나에 해당할 경우 60% 이내로 제한

(1) t-보금자리론으로서 CB점수가 271~614점인 경우

(2) 공사가 사전심사한 보금자리론으로서 MSS점수가 「보금자리론 신용평가시스템(MSS) 운용기준」에서 별도로 정하는 점수인 경우

(3) 인정소득으로 연소득 산정하는 경우. 다만, 근로소득자에 대한 인정소득은 제외

3) 규제지역인 경우 규제지역의 담보주택별 적용 LTV와 비교하여 가장 낮은 LTV 적용. 즉, LTV = Min(60%, 규제지역의 담보주택별 적용 LTV)

※ 규제지역 여부에 따른 담보주택별 적용 LTV

구 분	아파트	기타주택
규제지역 외 지역	70%	65%
규제지역*	60%	55%

* 담보주택 소재지가 규제지역이라도 ❶실수요자 ❷생애최초 주택구입자 ❸전세사기피해자등 중 하나에 해당하는 경우 차감 적용 배제

2 LTV 산정방법

□ LTV 계산식

$$\text{LTV} = \frac{\text{대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}}{\text{담보주택 평가액}} \times 100$$

(1) 대출금액 : 본건 보금자리론 신청 금액

(2) 선순위채권 : 본건 보금자리론보다 우선변제권이 인정되는 저당채권

① 저당권 설정액을 기준으로 반영

② 위 ①에도 불구하고 공사가 사전심사하거나 양수한 내집마련 디딤돌 대출 또는 보금자리론인 경우에는 대출잔액을 반영. 다만, 연체 없이 정상 상환 중인 경우에 한하여 선순위 채권으로 인정

(3) 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금은 아래 표의 담보주택 유형별 공제방수를 적용하여 산출

구 분	전체 방수 중 임대차 없는 방수	적용대상 공제방수
아파트	1개 이상	방수공제 없음
연립주택, 다세대주택	1개 이상	1개
단독주택*	1개	1개
	2개 이상	n**개×2/3

* 수도권 3억원 이하, 비수도권 2.5억원 이하 저가주택은 임대차 없는 방수가 3개 이하이면 1개, 4개 이상이면 2개를 공제

** 임대차 없는 방수

① 아파트의 경우 승인일 현재의 지역별 최우선변제 소액임차보증금을 고려하지 않음

※ 전부 또는 일부 임대차 있는 아파트는 임대보증금액만을 고려하여 LTV 산출

② 최우선변제 소액임차보증금에 대해 공사에서 구입자금보증에 관해 별도로 정한 내규에 따라 구입자금보증 적용 가능

3 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금

1) 임대차 및 무상거주인의 확인

(1) 주택 면적이 차지하는 비중이 1/2 이상인 복합용도 건축물 취급 시 주택 부분과 상가 부분의 임대차를 각각 확인

(2) 무상거주인이 있는 경우 퇴거조치(주민등록표 등본과 전입세대확인서로 확인)하거나 "무상거주사실 확인서"(서식16) 징구하면 임대차가 없는 것으로 간주

o 무상거주인이 미성년자이거나 채무자의 배우자 또는 채무자와 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자 포함)으로 입증될 경우 "무상거주사실 확인서"(서식16) 생략

※ 임대차 및 무상거주인의 확인 관련 업무처리방법

1. 확인서 징구 시에는 무상거주인의 인감증명서 또는 신분증을 함께 징구하여 향후 법적

분쟁을 방지(양수도 시에 공사로 이관)

2. 저당권 설정 시에 반드시 전입세대확인서를 열람하여 임대차 조사시점과 저당권 설정 시점의 차이로 인하여 임차보증금이 누락되지 않도록 유의. 다만, 대출실행 시에 본건 저당권 설정일자에 우선하는 전입세대가 존재한 경우에도 양수대상 자산선정기준일까지만 전출사실이 확인되면 양수 가능
3. 공사가 사전심사하는 경우 "무상거주사실 확인서" 징구 생략 대상자 이외의 자에 대하여 "무상거주사실 확인서"를 징구하지 않아도 가장임차에 따른 배당요구의 우려가 없다고 지사장이 인정하는 경우 "무상거주사실 확인서" 징구 생략 가능

2) 아래와 같이 임대차 현황에 따라 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금을 산출

임대차 현황	임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금
임대차가 없음	Min(공제방수×지역별 최우선변제 소액보증금*, 주택 평가액×1/2)
상가 부분 (복합용도 건축물)	Min(전체 사업장수×지역별 최우선변제 상가 소액보증금**, 상가 평가액×1/2)
전부 임대차	임대보증금 전액 다만, 임대보증금<주택 평가액×1/2 경우 Max{Min(전체방수×지역별 소액보증금, 주택 평가액×1/2), 임대보증금}
상가 부분 (복합용도 건축물)	상가 임대보증금 전액 다만, 상가 임대보증금<상가 평가액×1/2 경우 Max{Min(전체 사업장수×지역별 상가 소액보증금, 상가 평가액×1/2), 상가 임대보증금}
일부 임대차	임대보증금 + Min(공제방수×지역별 소액보증금, 주택 평가액×1/2) 다만, 임대보증금 < 임대방수×지역별 소액보증금 경우 임대방수×지역별 소액보증금+Min(공제방수×지역별 소액보증금, 주택 평가액×1/2)
상가 부분 (복합용도 건축물)	상가 임대보증금+Min(미임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금, 상가 평가액×1/2) 다만, 상가 임대보증금<임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금 경우 임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금+Min(미임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금, 상가 평가액×1/2)

* 「주택임대차보호법」에 따른 지역별 최우선변제 소액임차보증금 (이하 '지역별 소액보증금')

** 「상가건물임대차보호법」에 따른 지역별 최우선변제 상가 소액임차보증금 (이하 '지역별 상가 소액보증금')

4 담보주택의 평가

1) 담보주택의 평가액은 대출승인일 현재의 '가격정보', 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 주택 공시가격(이하 '공시가격'), '분양가액', 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가액(이하 '감정평가액')순서로 적용. 다만, 구입용도인 경우 '가격정보' 또는 '분양가액' 적용 시 추가로 아래 2)에 따른 매매가액과 비교하여 낮은 금액을 담보주택 평가액으로 함

※ 동일 담보주택에 대해 내집마련 디딤돌 대출과 보금자리론을 함께 심사하는 경우 상품별 '담보주택 평가방법'을 각각 적용하여 대출가능금액 최종 산정

(1) 가격정보를 이용한 평가방법

ㅇ KB국민은행 시세정보의 일반평균가를 우선 적용하되, KB국민은행 시세정보가 없는 경우 한국부동산원(부동산테크) 시세정보의 하한평균가와 상한평균가를 산술평균한 값을 적용*(이하 '시세정보')

* 필로티 여부에 상관없이 부동산 등기사항전부증명서에 따른 아파트의 최저층(1호, 101호 등)과 기타주택은 하한가 적용

(2) 공시가격을 이용한 평가방법

① 주택에 대하여 국토교통부장관(지자체장)이 평가 · 공시한 가격을 적용

② 가격정보가 없어 공시가격으로 담보주택 평가 시 대출한도가 부족한 경우 공시가격이 없는 것으로 보고 공사 부담으로 감정평가 실시 가능

(3) 분양가액을 이용한 평가방법

① 가격정보가 없고, 아래 [분양가액을 적용하는 신규입주아파트 요건]을 모두 충족하는 신규입주아파트에 대한 최초 잔금대출 취급 시에는 분양가액을 담보주택 평가액으로 적용

[분양가액을 적용하는 신규입주아파트 요건]

1. 분양계약서 또는 입주자모집공고문상 300세대 이상
2. 신청일, 승인일 또는 실행일이 (임시)사용승인일(다만, 분양전환 임대아파트의 경우에는 지자체의 분양전환승인일) 이후 6개월 이내

② 분양전환 임대아파트에 대한 잔금대출 취급 시에도 적용 가능

③ 투기지역 및 수도권 투기과열지구 소재 주택에 대한 잔금대출은 적용 불가

④ 분양가액 산정 시 유의사항

i) 일반분양 및 분양전환 아파트의 경우 분양가와 발코니 확장비용을 합산하여 분양가액을 산정

ii) 재건축・재개발 조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가분담금, 발코니 확장비용을 합산하여 분양가액을 산정

(4) 감정평가액을 이용한 평가방법

① 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서 상 감정평가액

② 공사가 사전심사한 선순위 내집마련 디딤돌 대출이 있는 경우 주택도시보증공사(HUG)와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서상 감정평가액을 적용할 수 있음

③ 아파트에 한하여 공동주택가격자문서 담보가액을 감정평가액으로 간주하되, 채무자가 감정평가 수수료를 부담하면 감정평가서 상 감정평가액을 적용할 수 있음

④ 위 ①과 ②의 감정평가서와 ③의 공동주택가격자문서의 발급일은 대출신청일로부터 6개월 이내이어야 함

⑤ 가격정보 또는 분양가액을 적용할 수 있음에도 불구하고, 채무자가 감정평가 수수료를 부담하면 감정평가액 우선 적용 가능

i) 구입용도인 경우에는 매매가액이 시세정보 또는 분양가액보다 높은 경우에 한하여 감정평가 가능

ii) 평가결과 감정평가액이 시세정보 또는 분양가액보다 크면 감정평가액 적용 가능

⑥ 가격정보 또는 분양가액이 6억원을 초과하면 감정평가 신청 불가

2) 매매가액은 낙찰가액, 분양계약서 상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액으로 산정

(1) 매매계약서를 징구하여 확인하되, 소유권 이전 후 대출 신청하는 경우에는 부동산 등기사항전부증명서 상 거래금액 준용

(2) 잔금대출의 경우 분양가*에 발코니 확장비용을 포함하여 산정하되, 기타 옵션비용이 분양가에 포함되어 구분이 어려운 경우 기타 옵션비용도 합산

* 분양권 및 입주권 등을 전매한 경우 전매가

ㅇ 재건축·재개발 조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액과 추가분담금을 합산한 금액을 분양가로 간주하되, 업무대행비 등으로 공급계약서 상 별도 분류된 금액은 제외

(3) 이미 주택의 소유권 일부를 취득한 상태에서 남은 소유권 지분을 매매하는 경우 지분 매매가액을 말함. 다만, 기존 지분 소유권 등기원인이 매매이고 등기일이 본 건 신청일로부터 3개월 이내인 경우에는 기존 지분 매매가액을 합산할 수 있음

3) 발코니확장 여부 및 실제 분양(매매)계약금액 확인을 위해 필요한 경우 부동산거래계약 신고필증(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호 서식)을 징구하여 확인

제8장 담보주택

1 주택가격 기준

□ 승인일 현재 담보주택의 평가액이 6억원 이하인 주택

ㅇ 구입용도의 경우 시세정보, 감정평가액, 매매가액*(낙찰가액, 분양계약서상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액) 중 어느 하나라도 6억원을 초과하는 주택은 취급 불가

* 제7장 LTV 4. 담보주택의 평가 2)의 매매가액 적용방법을 준용

※ 다만, 아래 두가지 경우에는 예외적용 가능

1. 시세정보 생성전 후취담보 취급 승인된 아파트 단지	후취담보 취급 승인 이후에 생성된 시세정보가 6억원을 초과하더라도 후취담보 취급 승인시점의 분양가액 또는 감정평가액 적용 가능하되, 이 경우에도 개별 신청건의 신청일이 (임시)사용승인 후 6개월을 초과하거나, 생성된 시세정보가 9억원을 초과하는 경우에는 적용 불가
2. 신청일 시세정보가 6억원 이하 시	승인일 시세정보가 6억원을 초과하더라도 시세정보를 6억원으로 간주. 이 경우에도 승인일 시세정보가 9억원을 초과하면 취급 불가(보전 · 상환용도를 포함)

2 담보주택의 유형

□ 공부상 주택으로 실제 주거용으로 사용되는 아파트(주상복합아파트 포함), 연립주택, 다세대주택, 단독주택만 가능

(1) 공부는 부동산 등기사항전부증명서를 기준으로 하되, 공부 확인이 불분명한 경우는 건축물대장으로 확인하며, 신규입주아파트에 대한 잔금대출 취급 시 공부상 확인이 불가한 경우 분양계약서로 확인

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

(3) 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

(4) 실주거용 확인은 아파트의 경우 생략할 수 있으며, 기타주택의 경우 감정평가서의 조사내용을 준용할 수 있음

3 제3자 담보제공

□ 채무자와 소유자가 다른 경우 소유자를 담보제공자로 하여 근저당권 설정

(1) 제3자 담보제공은 배우자로 한정

(2) 공동명의 주택은 부부 전체 지분에 대해 근저당권을 설정하며, 배우자 외의 제3자 지분이 포함된 경우에는 취급 불가

4 권리침해 확인

□ 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, 가압류, 가처분, 가등기 등의 법적절차 진행 여부를 확인

ㅇ 양수대상 자산선정기준일에 법적절차 진행 중인 경우 하자 있는 자산으로 양수대상에서 제외

- 다만, 공사가 사전심사 시 저당권 설정일에 진행 중인 법적절차가 없었다면 양수 가능하며, 저당권 설정일에 법적절차가 진행 중으로 하자 있는 자산이라도 양수대상 자산선정기준일까지 하자가 치유되는 경우 양수 가능

5 임대차 조사

1) 저당권 설정 시 담보주택에 대한 전입세대 유무를 열람하고 복합용도 건축물의 상가부분은 임차인 전부에 대하여 관할 세무서장이 발급한 상가건물 임대차 현황서를 징구하여 임대차계약서와 일치 여부 확인

2) 채무자 세대 외의 전입세대 있는 경우에는 반드시 주택 및 상가(복합용도 건축물의 경우)의 임대차 현황(임대차보증금액 또는 전세금액)을 조사

3) 임대차 조사 관련 서류는 양수도 시 공사로 이관

4) 공사가 사전심사하는 경우 채무자가 온라인으로 작성한 대출상담신청 내용과 임대차계약서 사본에 의해 심사

(1) 채무자의 주민등록표 등본으로 무상거주인 여부도 확인

(2) 사전양수 확약통지를 받은 금융기관은 저당권 설정 시에 위 1)과 2)에서 정하는 전입세대확인서 열람 등을 실시하여 확약내용과의 일치 여부 확인

6 전입사실 확인

1) 구입용도이면서 담보주택이 수도권(서울특별시・인천광역시・경기도) 또는 규제지역에 소재하는 경우, 채무자는 대출실행일로부터 6개월 이내에 본 건 담보주택에 전입(이하 “전입요건”이라 한다)해야 함

ㅇ 다만, 승인일까지 “토지거래계약 허가증*” 을 제출하는 경우 제외

* 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제12호서식]

2) 채무자가 전입요건 확인 대상인 경우 취급 금융기관은 채무자가 전입요건을 충족하였음을 증빙하는 담보주택 소재지의 전입세대확인서 또는 채무자의 주민등록등(초)본을 제출받아야 하며, 양수도 시에 공사로 증빙 서류를 이관해야 함

※ 채무자의 6개월 내 담보주택 전입사실 증빙이 불가한 경우 양수 불가

3) 취급 금융기관은 채무자가 전입을 입증하는 서류를 제출하지 않는 경우 금융기관 내규에 따라 기한의 이익 상실 처리하고 그 내용*을 공사에 별도로 통지해야 함

* 채무자 정보 및 기한의 이익 상실일

4) 채무자가 전입요건을 충족하지 못할 경우 기한의 이익 상실일로부터 3년간 채무자에 대한 보금자리론 신규 취급을 제한

5) 취급 금융기관은 전입요건을 미충족한 채무자에 대해 기한의 이익 상실 및 기타 금융기관 내규에 따른 조치를 위하여 대출 취급 시 금융기관 양식의 추가약정서를 채무자로부터 징구할 수 있음

제9장 저당권 설정

1 저당권 설정계약

1) 대출 원금의 110% 이상을 한정 근담보(근저당권)로 설정

2) 채무자와 소유자가 다른 경우 소유자를 담보제공자로 하여 근저당권 설정

ㅇ 배우자가 담보제공하는 경우에는 배우자를 저당권 설정자로 하여 근저당권 설정계약서(서식10) 작성

2 1순위 한정근저당권의 설정

1) 양수대상 자산선정기준일 기준 본건 저당권보다 우선하는 제한물권 없을 것. 다만, 아래 항목은 본건 저당권보다 우선 가능

(1) 전세권 또는 공공 목적으로 행정관청 등 공공기관이 설정한 지상권 · 지역권의 경우

(2) 선순위 저당권이 주택도시기금대출, 공사 보금자리론, 나라사랑대출인 경우. 다만, 공사 보금자리론은 아래 항목 중 하나를 충족해야 함

① 선순위 보금자리론과 후순위 보금자리론의 취급 금융기관 및 채무자가 동일*

② 선순위 보금자리론과 후순위 보금자리론이 모두 공사가 사전심사하는 경우로서 채무자가 동일*(취급 금융기관이 상이해도 가능)

* 부부는 동일인으로 간주

(3) 본건 저당권보다 우선할 수 있는 제한물권이 2건 이상 존재하는 경우에도 본건 보금자리론을 후순위로 취급 가능

> ※ 선순위저당권 확인 방법
>
> 주택도시기금대출 여부는 전산심사화면으로 확인하며, 확인 불가 시 해당 금융기관에 유선 확인 후 "대출상담 및 신청서" (서식4,5) 하단에 확인내용 기재(확인자, 확인일시, 전화번호, 수화자 성명 등)

3 설정대상 및 시기

1) 저당권은 토지와 건물에 모두 설정되어야 하나, 구획미정리 등의 사유로 토지가 미등기된 아파트의 경우 토지등기 완료 후 추가근저당권을 설정하는 토지 후취담보 조건으로 건물에 대한 저당권 설정만으로 취급 가능

> ※ 토지미등기 아파트 취급 시 업무처리방법
> 토지미등기 아파트의 경우는 "대출거래약정서"(서식7,8)에 토지후취담보에 관한 특약을 작성

2) 아파트의 건물도 미등기 상태인 경우 금융기관 내규에 따라 건물등기 완료 후 저당권을 설정하는 후취담보로 최초 잔금대출을 취급하는 경우 사용승인 이후 대출실행 및 양수도 시까지 담보를 취득하는 조건으로 취급 가능

ㅇ 후취담보로 잔금대출을 취급하는 경우 이 기준 [별표1]에 따라 전결권자(지사장)의 별도 승인을 얻은 후 심사

3) 아파트의 집합건물 등기사항전부증명서에 "토지에 별도등기 있음"이라고 기재된 경우 해당 토지 등기사항전부증명서를 확인하여 근저당권 또는 지상권 등의 제한물권이 해지(세대별 해지 포함)된 후 취급 가능

4 기존 근저당권의 활용

□ 아래 (1)~(3)을 확인하여 보금자리론으로 전환 시 근저당권의 이용 또는 유용 가능

(1) 설정계약의 피담보채무에 부합하는 이용과 달리 본건 대출(주택담보대출 등) 또는 과목이 설정계약서에 포함되어 있지 않거나, 임차인 등의 이해관계자가 있는 무효인 근저당권 유용 시에는 취급 제한

(2) 복수의 근저당권을 설정하는 경우에는 보금자리론도 복수로 취급. 즉, 근저당권과 대출계좌를 1대1로 대응

(3) 기존 근저당권이 특정근담보인 경우에는 활용 불가

> ※ 기존 근저당권 활용 시 업무처리방법
> 1. "근저당권설정계약변경계약서"(서식11) 또는 취급 금융기관의 근저당권설정계약변경 계약서 사용
> 2. 근저당권 유용 시는 추가적으로 근저당권 유용을 위한 서식(신청서, 각서 등 명칭 불문)을 징구·보관하여 향후 법적 분쟁에 대비

제10장 대출 취급 비용 및 채무인수 등

1 대출 취급 비용

1) 대출 취급 시 발생하는 근저당권설정비용(임대차조사수수료 포함)은 공사가 부담하는 것을 원칙으로 하되, 이 중 국민주택채권 매입비용은 채무자가 부담

2) 인지세는 채무자와 공사가 각각 50%씩 부담

3) 근저당권설정과 관련된 감정평가수수료는 공사가 부담하는 것이 원칙. 다만, 가격정보 또는 분양가액을 적용할 수 있음에도 불구하고 채무자 요청에 따라 감정평가한 경우 채무자 부담

4) 근저당권말소비용은 채무자 또는 설정자가 부담하는 것이 원칙. 다만, 개별 계약서에서 별도로 정하는 경우 개별 계약서 우선 적용 가능

2 대출서식

1) 공사 보금자리론 취급과 관련하여서는 공사의 「보금자리론 서식」을 이용

2) 위 1)에도 불구하고 금융기관의 필요에 따라 「보금자리론 서식」 이외의 내용을 추가 기재할 수 있으며, 실제 사용한 서식을 공사에 사후 통지

3) 금융기관은 채무자와 대출거래약정 체결 시 대출조건에 맞는 특약을 포함해야 함

대출조건	대출거래약정서 특약
공통	제8조 주택보유수 제9조 채권의 양도 · 신탁 및 피담보채권 제11조 무주택검증 · 확인 등을 위한 개인정보 처리
토지 미등기(토지 · 건물 모두 미등기 포함)	제10조 토지 미등기 아파트에 대한 근저당권 설정
결혼예정자	제12조 결혼사실증명
규제지역에서 DTI 또는 LTV 우대자	제13조 LTV · DTI 우대 적용
유한책임 보금자리론	제14조 유한책임 보금자리론
주택연금 사전예약 보금자리론	제15조 주택연금 사전예약 보금자리론
전세사기피해자 보금자리론 중 전입확인 필요시	제16조 전세사기피해자등의 주거목적 오피스텔 담보주택 전입

대출조건	대출거래약정서 특약
전세사기피해자 보금자리론	제17조 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회
수도권 또는 규제지역에서 구입용도인 경우	제18조 구입용도이면서 담보주택이 수도권(서울특별시 · 인천광역시 · 경기도) 또는 규제지역에 소재하는 경우 담보주택 전입
무주택 검증(HOMS) 생략	기타 특약사항

3 처리기한

1) 대출 승인은 신청일로부터 60일 이내에 처리하며, 기한 경과 시에는 신청 취소로 간주

2) 대출 실행은 승인일(공사가 사전심사하는 경우는 "확약통지일")로부터 30일 이내에 처리하며, 기한 경과 시에는 재승인 필요

3) 신청일로부터 90일 경과 시에는 대출 실행 불가

4 대출계약 철회

1) 대출계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 금융기관에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약 철회 가능

(1) 공사가 사전심사하는 경우에는 공사 홈페이지 "인터넷금융서비스" 또는 앱(App)으로 철회의사를 표시

(2) 부대비용에는 근저당권 설정 관련 수수료, 세금 등이 포함되며 아래 항목에 대해서는 금융기관 등이 부담 가능

① 근저당권말소비용은 개별 계약서에서 별도로 정하는 경우 그에 따름

② 감정평가수수료는 공사가 부담(제7장 4.담보주택의 평가에 따라 채무자가 감정평가수수료를 부담하는 경우 채무자 부담)

2) 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(중도)상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보는 삭제

3) 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 취소 불가

4) 대출계약 철회권 행사 횟수 제한

ㅇ 동일 금융기관을 대상으로 최근 1개월 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회할 수 없음

5 채무인수

1) 채무인수자에 대하여 다음 요건의 충족 여부만을 확인

(1) 나이 : 민법상 성년일 것

(2) 국적 : 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민(주민등록을 한 재외국민과 국내거소 신고를 한 외국국적동포를 포함)

(3) 담보제공자 : 채무인수자 또는 그 배우자가 담보제공자일 것. 다만, 상속에 따른 채무인수의 경우 채무인수자 또는 그 배우자와 그 외 상속인이 공동으로 담보 제공 가능

(4) 소득요건 : 채무인수자와 그 배우자의 합산소득이 제2장 1. 소득요건을 충족할 것*

* '소득 ≦ 0' 이면 채무인수 불가

(5) 신용평가 : 개인신용평가(CB점수) 271점 이상

(6) 신용정보 : 채무인수자와 배우자가 아래 요건을 충족할 것

① 채무인수자와 소득 있는 배우자에게 신용관리정보가 남아있지 않을 것. 단, 신용관리정보 중 신용거래정보는 채무인수자만 적용

② 공사가 채권관리자인 경우(양수 전 포함) 공사 내규에 따른 채무관계자로 규제되고 있지 않을 것

※ 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 (4)와 (5)의 충족 여부 확인을 생략
※ 배우자의 채무인수 시에는 (4)의 충족 여부 확인을 생략하며, (6)-①의 충족 여부는 채무인수자에 대해서만 확인

2) 채무인수자의 제출서류

(1) 제2장 3. 심사 시에 제출받는 서류 중 해당 서류

(2) "채무인수신청서"(서식14) 및 "채무인수약정서"(서식15)

(3) "근저당권변경계약서"(서식12 또는 13)

(4) 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 채무자의 사망사실이 기재된 기본증명서, 상속인 자격확인을 위한 가족관계증명서 추가 제출

3) 우대금리 적용

(1) 채무인수 대상이 되는 기존 보금자리론(이하 '기존대출')에 우대금리가 적용된 경우, 적용된 우대금리 한도 내에서 채무인수 신청일 기준 채무인수자가 우대요건을 충족하는 범위만큼 우대금리 적용 가능

(2) 위 (1)에도 불구하고 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 채무인수자가 우대요건을 미충족하는 경우에도 기존 우대금리 적용

4) 주택보유수의 확인

(1) 추가주택에 대해 제2장 2. 주택보유수 확인 및 관련 유의사항에서 정한 바에 따름. 다만, 대출실행일은 채무인수 실행일로 적용하며, 배우자가 채무인수 하는 경우 대출실행일로 적용

(2) 위 (1)에도 불구하고 기존대출 신청일 등에 따라 아래와 같이 확인

① 기존대출 신청일이 '18.12.26일 ~ '22.1.13일인 경우 채무인수 실행일로부터 매 3년이 되는 날을 기준(이하 '검증기준일')으로 주택보유수를 확인하여 추가주택이 발견된 경우 검증기준일로부터 1년*을 적용

* 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년

② 기존대출 신청일이 '18.12.25일 이전이거나 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 검증대상에서 제외

5) 기타 유의사항

(1) 서민형 안심전환대출, 더나은 보금자리론, 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자 전용 보금자리론, 전세사기피해자 보금자리론 채무인수의 경우 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가

(2) 선순위저당권이 나라사랑대출인 경우 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가

(3) 기존대출 만기 또는 상환방식에 따라 채무인수자가 아래 요건을 충족해야 함. 다만, 배우자 또는 상속인의 채무인수는 아래 요건과 무관하게 취급 가능

① 만기가 40년 또는 50년인 경우 : 제4장 2. 대출만기의 만기별 채무자 요건

② 원리금 체증식 분할상환방식인 경우 : 제4장 3. 상환방식의 나이 요건

(4) 기존대출이 조기(중도)상환수수료 면제대상인 경우, 채무인수자(상속으로 인한 채무인수자 제외)가 채무인수 신청일 기준 조기(중도)상환수수료 면제대상인 경우에만 조기(중도)상환수수료 면제 조건 유지(기존대출의 대출신청일이 '24.1.30. 이후인 경우에 한함)

(5) 기존대출이 채무인수 승인일, 실행일 중 어느 하나에도 연체, 기한의 이익 상실 또는 대출거래약정 위반 상태인 경우 채무인수 불가

ㅇ 다만, 채무자의 개인회생신청 또는 파산신청으로 연체 또는 기한의 이익 상실 상태인 경우에는 예외적으로 허용

제11장 생애최초 주택구입자금 대출

1 적용범위

본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 이 기준의 제1장~제13장을 준용

2 생애최초 주택구입자 요건 및 자금용도

1) 생애최초 주택구입자는 채무자와 배우자가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 자를 의미

(1) 제2장 2. 주택보유수 확인 및 관련 유의사항을 준용하여 생애최초 주택구입 여부를 판단

① [무주택으로 보는 경우]의 6번 항목은 주택이 폐가가 되어 등기사항전부증명서 또는 건축물관리대장 등 공부상으로 멸실된 경우(주택의 멸실 원인이 단순 등기말소가 아닌 폐가로서 멸실해야 하며 관련 주택이 폐가 수준인지는 지자체 확인필요. 재건축·재개발에 의한 멸실은 제외)에 한해 생애최초 인정

② '18.9.13일 이전 분양권 및 조합원 입주권을 보유했으나 주택을 취득한 이력이 없을 경우 생애최초 인정

(2) 위 (1)에도 불구하고 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 임대주택이 있는 경우 생애최초 주택구입자로 인정하지 않음

(3) 전세사기피해자등이 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 못해 경매 또는 공매 등으로 취득한 기존주택이 있는 경우에도 생애최초 주택구입자로 인정

ㅇ 다만, 기존주택 가격(신청일 기준 공시가격)이 3억원(비수도권 1.5억원)을 초과하거나 전용면적인 85㎡를 초과하는 경우는 불인정

2) 자금용도는 구입용도에 한하며, 실행일 현재 담보주택에 임대차가 있는 경우 취급 불가

3 LTV

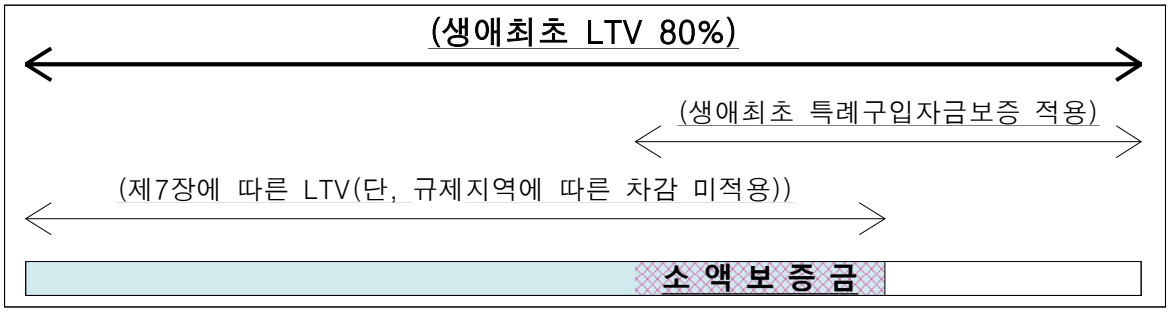
□ 80% 이내. 다만, 담보주택이 수도권(서울특별시·인천광역시·경기도) 또는 규제지역에 소재하는 경우 70% 이내

(1) 제7장 1. LTV(담보인정비율)에 따른 LTV 초과 시 LTV 초과분 및 지역별 소액보증금에 대해 공사에서 구입자금보증에 관해 정한 내규에 따라 생애최초 특례구입자금보증을 적용

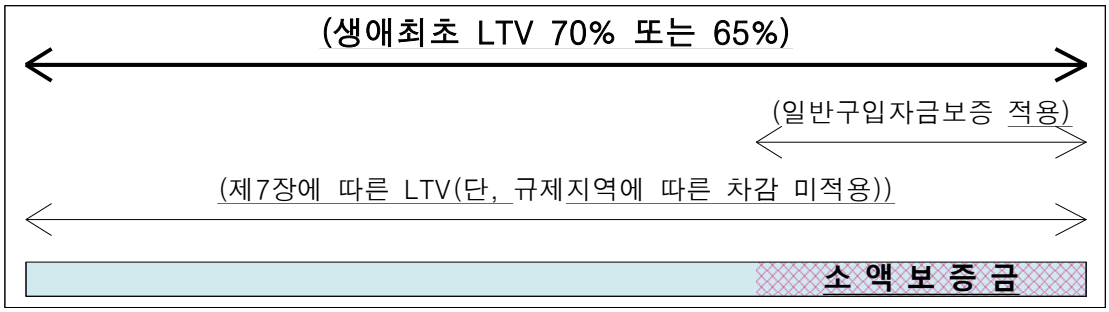
(2) 제7장 1. LTV(담보인정비율)에 따른 LTV 이내인 경우 지역별 소액보증금에 대해 공사에서 구입자금보증에 관해 정한 내규에 따라 일반구입자금보증을 적용 가능

※ 참고

① LTV 80% 적용 예시



② LTV 70%(아파트) 또는 65%(기타주택) 적용 예시



4 저당권 설정

제9장 2. 1순위 한정근저당권의 설정에도 불구하고 전세권, 공사 보금자리론을 선순위로 취급 불가

5 채무인수

채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수 외에 제3자의 채무인수는 제3자가 생애최초 주택구입자 요건을 충족하는 경우에 한하여 가능

제12장 유한책임 보금자리론

1 적용범위

본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 이 기준의 제1장~제10장을 준용하며, 구입자금보증 적용 불가

2 용어의 정의

1) 유한책임 보금자리론 : 대출상환책임을 담보주택에만 한정하여, 채무불이행시 담보주택 처분에 따른 회수액 이외에 추가상환 요구가 불가능한 보금자리론. 다만, 허위나 그 밖의 부정한 방법에 의해 취급된 경우 제외

2) 일반 보금자리론 : 유한책임 보금자리론이 아닌 보금자리론

3 대출요건

1) 아파트의 경우 「내집마련 디딤돌대출 업무처리기준」 제9장 3. 대출요건에서 정하는 담보주택 심사평가표의 평가점수에 따라 승인여부 결정

※ 심사점수에 따른 취급요건

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

2) 보금자리론 및 공사가 사전심사한 유한책임 디딤돌대출을 제외하고 담보주택에 대해 본건 저당권보다 우선하는 선순위 권리(저당권 등 제한물권* 및 임차권)가 있는 경우에는 유한책임으로 취급 불가

* 공공목적으로 설정된 지상권·지역권 제외

4 심사항목

1) 단지규모 : 단지 세대규모 기준

2) 경과연수 : 부동산 등기사항전부증명서의 보존등기일 또는 건축물대장의 사용승인일 기준

3) 가구수 증가율 : 최근 3개년간 주민등록 세대수 평균 증가율로 산정(통계청의 시군구 소재지 기준)

4) 주택조사가격 대비 구입가격의 적정성 : 주택조사가격과 구입가격의 차액에 대한 백분율로 산정

ㅇ 위 4)에도 불구하고 자금용도가 보전용도 및 상환용도인 경우 위 4)의 평가를 생략하고, 그 외 평가항목 합산점수를 총 100점 기준으로 환산하여 적용

제13장 주택연금 사전예약 보금자리론

1 적용범위

1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 제1장~제14장을 준용

2) 본 장은 2026년 12월 31일까지 신청한 건에 대해서만 적용

2 상품개요

1) 보금자리론 취급 시 만 55세 이후 주택연금으로 전환(사전예약)할 것을 추가약정하면 보금자리론 상환기간 동안 우대금리 적용

- ㅇ 만 55세 이후 충족여부는 본인 또는 배우자 기준으로 판단하며, 이하 내용에서 정하는 나이 항목에서는 본인 또는 배우자 중 연장자를 기준으로 적용

2) 주택연금 전환 희망 시 사전예약 보금자리론(이하 '보금자리론') 전액상환(상환예정 포함) 후 관할지사 방문하여 주택연금 전환 신청

- ㅇ 만 55세 이후에는 보금자리론 남은 만기에 상관없이 주택연금 개별인출 등으로 전액상환 가능한 경우에 한해 주택연금 전환

3) 보금자리론 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 주택연금 신청

3 채무자 요건

신청일 기준 본인 또는 배우자가 만 40세 이상

4 대출요건

1) 대출만기는 제4장 2. 대출만기에서 정한 바에 따르되, 만 45세 미만인 경우 대출만기 10년 선택 불가

2) 제3자 담보제공은 배우자로 한정

- ㅇ 부부 공동명의 주택은 전체 지분에 대해 근저당권 설정하며, 배우자 외의 제3자 지분이 포함된 경우에는 취급 불가

3) 주택연금으로 전환하는 경우에는 조기상환수수료 면제 가능

(1) 주택연금 신청접수일부터 주택연금 전환일(실행일) 이내에 대출을 전액 상환하는 경우에 한함

(2) 조기상환수수료는 우선 받고, 주택연금 전환 이후 보증약정 철회 기한이 경과하면 받은 조기상환수수료 환급

5 우대금리(전환장려금)

1) 우대금리 : 0.2%p

2) 전환장려금은 보금자리론 상환기간 동안 대출금액 2억원 한도 내에서 우대금리를 적용하여 적립한 금액으로서, 주택연금 보증약정 철회기간 경과 후 일시 지급

3) 전환장려금의 산출

(1) 보금자리론 대출실행금액 2억원 이내에서 납부한 이자액을 기준으로 공사가 매년 말 우대금리 0.2%p를 연복리(한국은행 고시 정기예금 평균금리 등 한국주택금융공사가 정하는 이자율)로 적립하여 주택연금 전환 후 지급

(2) 대출실행금액이 2억원을 초과하는 경우 우대금리 한도율을 적용하며, 아래 산식에 따라 우대금리 한도율(소수점 넷째자리에서 절상) 산출

① 1건의 보금자리론이 2억원을 초과하는 경우

- 2억원 ÷ 대출실행금액

② 2건 이상의 보금자리론이 있는 경우 : 대출실행금액을 모두 합산하여 2억원 초과여부를 판단하고, 2억원을 최초로 초과하는 해당 보금자리론에 대해서만 우대금리 한도율을 적용

- (2억원 - 기 이용중인 보금자리론 대출실행금액 합계액) ÷ 2억원을 최초로 초과하는 해당 보금자리론의 대출실행금액

4) 전환장려금의 지급

(1) 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 주택연금을 '3개월 이내 신청' 하고 신청 후 '3개월 이내 전환' 하는 경우 전환장려금 지급

(2) 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 주택연금을 '3개월 이내 신청' 하지 않거나 신청 후 '3개월 이내 전환' 하지 않는 경우 전환장려금 소멸

6 채무인수

1) 제3자 채무인수는 채무인수자 또는 채무인수자의 배우자가 대출만기에 만 55세 이상인 경우에 한하여 가능

ㅇ 제3자 채무인수 시 기존 전환장려금은 소멸되며, 채무인수 실행일로부터 전환장려금 신규 적립

2) 배우자의 채무인수(사망 등) 시 기존 전환장려금 유지

ㅇ 배우자가 대출만기에 만 55세 미만인 경우 채무인수는 가능하나 전환장려금은 소멸

제14장 전세사기피해자 보금자리론

1 적용범위

1) 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 이 기준의 제1장~제13장을 준용하며, 제11장・제12장은 미적용

2) 공사가 사전심사하는 경우에만 취급 가능

3) 본 장은 전세사기피해자법 제14조의2에서 정한 기간에 신청한 건에 대해서만 적용

ㅇ 다만, 2024년 9월 10일 전에 전세사기피해자로 결정된 경우 신청기간은 2024년 9월 10일부터 기산함

2 채무자 요건

1) 승인일 기준 "전세사기피해자등 결정문 정본*" 으로 확인되는 전세사기피해자등일 것(전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회가 확인되는 자는 제외)

* 전세사기피해자법 시행규칙 [별지 제5호서식]

2) 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔(공부상 업무시설 또는 오피스텔)을 "주택" 에 포함

ㅇ 담보주택은 아파트, 기타주택, 오피스텔로 구분

3) 채무자 또는 배우자가 동일 물건지로 공사 전세자금보증을 이용 중이거나, 공사 전세자금보증의 채무관계자로 규제되고 있는 경우에도 취급 가능

4) 담보주택이 경매 또는 공매로 취득한 전세사기피해주택인 경우 낙찰증명서류(경락허가서, 매각결정통지서 등)를 추가로 확인

3 자금용도

□ 구입용도, 상환용도로 취급 가능

ㅇ 상환용도는 전세사기피해자등이 전세사기피해자등으로 결정되기 전에 전세사기피해주택 낙찰 시 이용한 주택담보대출(배우자가 이용한 주택담보대출 및 보금자리론 포함)을 상환하기 위한 경우

4 대출요건

1) 거치기간은 최장 3년 이내에서 연단위로 설정

(1) 최초 원금상환은 거치기간 종료 후 해당일부터 매 1개월 단위로 상환

※ (예시) 2023. 7. 15일 거치기간 1년 설정하여 대출실행하는 경우, 거치기간 종료후 해당일인 2024. 7. 15일부터 매 1개월마다 분할상환

(2) 만기지정상환금액은 대출금액의 최대 30% 이내에서 1백만원 단위로 설정

2) 조기(중도)상환수수료는 면제

5 이용횟수

□ 자금용도와 관계없이 이용횟수는 1회로 제한(배우자 실행건 합산)

6 DTI

□ 100% 이내

7 LTV

1) LTV는 제7장 1. LTV(담보인정비율)에 따른 LTV를 적용하되 오피스텔은 기타 주택에 대한 LTV를 적용

(1) 오피스텔은 제7장 2. LTV 산정방법에 따른 '연립주택, 다세대주택'에 대한 공제방수를 적용

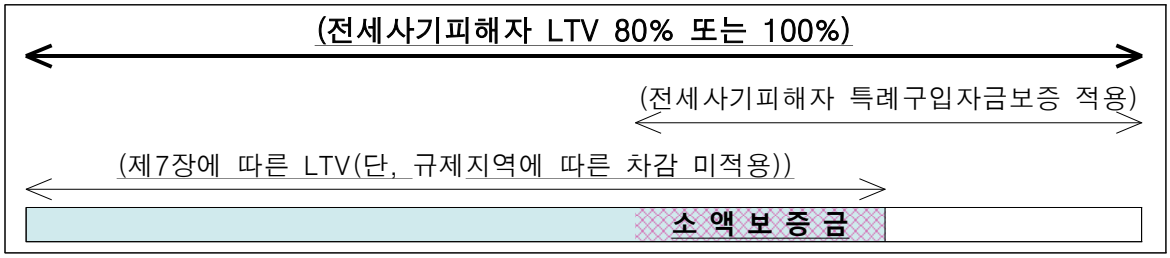
(2) 일반구입자금보증 적용 불가

2) 위 1)에도 불구하고 전세사기피해자 특례구입자금보증을 이용하는 경우 LTV는 주택유형에 관계없이 80% 이내

(1) 아래 3) 에 따라 담보주택 평가액을 적용하는 경우 100% 이내

(2) 지역별 소액보증금을 포함하여 위 1)의 LTV 초과분에 대해 공사에서 구입자금보증에 관해 정한 내규에 따라 전세사기피해자 특례구입자금보증을 적용

※ 참고 : LTV 80% 또는 100% 적용 예시



3) 전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우 경매 또는 공매 담당기관의 최초 감정평가금액 이내에서 낙찰가액을 담보주택의 평가액으로 우선 적용(구입용도에 한 함)

4) 오피스텔의 경우 제7장 4. 담보주택의 평가를 아래와 같이 변경하여 적용

(1) 가격정보를 이용한 평가 시 한국부동산원 시세정보는 이용할 수 없음

(2)「부동산 가격공시에 관한 법률」의 주택 공시가격은 국세청 기준시가*로 적용

* 국세청 홈택스(www.hometax.go.kr) – [기준시가 조회] – [오피스텔 및 상업용 건물]

(3) 분양가액을 이용한 평가방법은 적용할 수 없음

8 담보주택

1) 승인일 현재 담보주택의 평가액이 9억원 이하인 주택

ㅇ 구입용도의 경우 시세정보, 감정평가액, 매매가액(낙찰가액, 분양계약서상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액) 중 어느 하나라도 9억원을 초과하는 주택은 취급 불가

* 가격정보 또는 분양가액이 9억원을 초과하면 감정평가 신청 불가

** 전세사기피해주택을 경매 또는 공매로 취득하는 경우에는 감정평가액을 법원 또는 공매 기관의 감정평가액을 기준으로 판단

2) 오피스텔의 경우 제8장 6.전입사실 확인은 미적용하나, 아래의 방법으로 주거용임을 확인해야 함

(1) 담보주택이 전세사기피해주택인 경우

① 채무자가 신청일 현재 담보주택에 전입한 기록(전입세대확인서 또는 주민등록등・초본), 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권 등기, 「민법」 제303조에 따른 전세권 설정등기 중 1가지 사실 확인

② 위 ①의 사실을 확인할 수 없는 경우에는 아래 (2)의 방법으로 주거용임을

확인하고 금융기관은 아래 3)에 따라 전입 확인

(2) 담보주택이 전세사기피해주택이 아닌 경우

- 매매계약서(중개대상물확인·설명서 포함), 감정평가서 등으로 확인

3) 위 2) - (2)에 해당하는 경우 채무자는 대출실행일로부터 1개월 이내에 담보주택에 전입해야 하며, 금융기관은 동 기간 이내*에 채무자로부터 담보주택에 전입을 완료한 전입세대확인서를 징구하고 해당 서류를 양수도 시에 공사로 이관

* 채무자가 전입을 못하는 타당한 사유가 확인되는 경우에 한해 전입완료예정일을 2개월 연장할 수 있음

(1) 금융기관은 전입을 입증하는 서류를 제출하지 않은 채무자에 대해 금융기관 내규에 따라 기한의 이익 상실처리하고 그 내용*을 공사에 별도로 통지해야 함

* 채무자 정보 및 기한의 이익 상실일

(2) 기한의 이익 상실 이후 본 건 담보권 실행 전(담보권 실행 신청)까지 채무자가 본 건 담보물에 전입한 것을 입증하는 전입세대확인서가 채권 금융기관에 도달되고 그 날까지 지연배상금과 담보권 실행에 따른 모든 비용을 납부한 경우 기한의 이익 상실 부활 처리

(3) 채무자가 전입요건을 충족하지 못할 경우 기한의 이익 상실일로부터 3년간 채무자에 대한 보금자리론 신규 취급을 제한. 다만, 위 (2)에 따라 기한의 이익이 부활된 경우는 제외

(4) 취급 금융기관은 전입요건을 미충족한 채무자에 대해 기한의 이익 상실 및 기타 금융기관 내규에 따른 조치를 위하여 대출 취급 시 금융기관 양식의 추가약정서를 채무자로부터 징구할 수 있음

9 채무인수

1) 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수 외에 제3자의 채무인수 불가

2) 담보주택이 오피스텔이고 배우자가 채무인수하는 경우(상속으로 인한 경우 제외) 채무인수 실행일까지 채무인수자의 담보주택 전입 사실 확인

10 기타 유의사항

□ 전세사기피해자법에 따른 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회가 확인되는 경우 채무자로부터 대출금액 전부를 즉시 상환받거나 대출금리에 3%p 가산

금리를 추가하여 적용함

※ 가산금리 추가 적용은 전세사기피해자등 결정의 취소 또는 철회가 확인되는 날부터 10영업일 이내에 완료. 기타 가산금리 추가적용에 관한 세부사항은 「유동화자산관리 업무처리기준」을 따름

○ 채무자에 대한 전세사기피해자등 결정이 취소 또는 철회되면 이미 채무인수가 이루어졌다고 하더라도 채무인수인에게 대출금액 전부를 즉시 상환받거나 대출금리에 3%p 가산금리를 추가하여 적용함

제15장 안심전환대출

1 적용범위

본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 제1장~제10장을 준용하며, 제12장 유한책임 보금자리론과 제13장 주택연금 사전예약 보금자리론은 미적용

2 상품개요

1) 제1·2금융권 변동금리 주택담보대출을 장기·고정금리 정책모기지로 대환

2) 「주택저당채권 양수규정」 제2조제4호의 '대출구조전환 주택저당채권'으로 간주

3) '23.1.30일 이후 신청하여 실행된 상환용도 보금자리론은 '안심전환대출' 취급건으로 간주*

* 단, 「보증료 등의 운용규정」 제5조제2항 간주 제외

3 자금용도 및 채무자 요건

1) 자금용도는 상환용도로서 기존 주택담보대출이 신청일 기준 아래 항목을 모두 충족해야 함

기존대출 요건
1. 정책모기지, 고정금리대출 등을 제외한 주택담보대출 – 정책모기지 : 보금자리론, 적격대출, 내집마련 디딤돌 대출 등 주택도시기금 대출 – 고정금리 대출 : 대출실행일부터 만기까지 금리가 완전히 고정된 만기 5년 이상의 대출 ※ 금감원 현행 「고정금리·비거치식 분할상환 대출 인정기준」의 /. 가. 고정금리대출 기준 준용 – 기타 : 한도대출, 기업대출 2. '22.8.16일 까지 실행된 주택담보대출

2) 채무자 및 배우자가 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민

(1) 외국인, 시민권자, 영주권자, 재외국민, 국외이주신고자에 대해서는 취급 불가

(2) 위 1)에도 불구하고 배우자가 외국인(외국국적동포 등 포함)인 경우 주민등록 또는 국내거주(거소신고) 사실을 증빙하는 경우 취급 가능

3) 신청일 기준 본건 담보주택 1주택 보유

4 대출한도

1) 기존대출의 잔액 범위 내에서 최대 3.6억원

2) 1백만원 단위로 산정하되, 1백만원 미만 금액은 올림

3) 대출한도를 변경하는 경우 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름

5 DTI 및 소득요건

1) DTI : 60% 이내

ㅇ 제5장 1. DTI(총부채상환비율)에도 불구하고 담보주택이 규제지역에 소재하는 경우에도 DTI 차감(10%p) 미적용

2) 부부 합산 연소득 1억원 이하

3) 소득산정 방법

(1) 제6장 3. 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법에도 불구하고 국내에서 발생한 증빙소득에 한하여 인정 가능

(2) 채무자와 배우자의 1개년 증빙소득으로 산정하고, 소득발생 기간이 1년 미만인 경우 연환산하여 환산 소득을 100% 인정(사업소득의 경우는 연환산 여부 선택 가능)

(3) 건강보험료 납부명세로 추정한 인정소득도 증빙소득과 동일하게 적용 가능(이하 '특례인정소득')

ㅇ 제6장 5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법 중 소득 입증이 어려운 경우((1)~(4))가 아니더라도 적용

(4) 특례인정소득을 위한 소득산정 방법은 제6장 5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법을 준용하되, 건강보험 직장가입자에 한하여 아래와 같이 별도 특례인정소득 산정 기준을 적용

직장가입자 별도 특례인정소득 산정 기준
1. 별도 연소득 한도(5천만원) 적용 없이 추정된 소득액을 100% 인정 2. 현 직장 재직기간이 3개월 미만으로 납입명세 증빙이 어려운 경우(신규 입사자 또는 이직자 등) 신청일 기준 최근 1개월 이상의 보험료 납부명세로도 연소득 추정 가능 3. 채무자와 배우자가 모두 직장가입자인 경우 특례인정소득 합산 및 다른 증빙 소득과의 합산이 가능

(5) 소득요건 또는 DTI 초과를 사유로 채무자가 요청하는 경우 2개년 증빙소득으로 적용 가능하며, 제6장 2. 증빙소득의 연소득 산정방법을 준용

(6) 휴직자의 경우 제6장 3. 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법을 준용

6 LTV 및 담보주택 요건

1) LTV : 70% 이내

ㅇ 제7장 1. LTV(담보인정비율)에도 불구하고 주택유형·신용점수·인정소득 여부와 무관하며, 담보주택이 규제지역에 소재하는 경우에도 LTV 차감(10%p) 미적용

2) 제7장 2. LTV 산정방법에도 불구하고 단독주택은 전체 방수에 임대차가 없는 경우에 한하여 공제방수를 1개로 일괄 적용

3) 담보주택가격 : 대출신청일 현재 6억원 이하

ㅇ 담보주택가격을 변경하는 경우 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름

4) 담보주택의 평가방법은 제7장 4. 담보주택의 평가를 준용하되, ‘분양가액’은 미적용

(1) 시세정보가 있는 경우 감정평가액 적용 불가

(2) 공시가격을 이용하여 담보주택 평가 시 국토교통부장관(지자체장)이 평가·공시한 가격에 현실화율*을 반영한 공시가격을 적용. 다만, 복합용도 건축물 및 임대차 있는 기타주택은 공시가격을 적용하지 않고 감정평가액을 적용

* 공시가격 현실화율은 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름

(3) 공시가격으로 담보주택 평가 시 대출한도 부족으로 채무자가 감정평가를 요청하는 경우 감정평가액을 담보주택가격으로 적용

(4) 공시가격이 있음에도 불구하고 감정평가를 실시하는 경우 감정평가액이 담보주택 상한가격 초과 시 상한가격을 담보주택 가격으로 간주(복합용도 건축물 제외)

※ (예시) 담보주택가격이 4억원(3억원)일 때 ‘현실화율을 반영한 공시가격’ 3억 8천만원(2억 8천만원), ‘감정평가액’ 4억 3천만원(3억 3천만원)인 경우 → 담보주택 상한가격인 4억원(3억원)을 적용

(5) 공사 사전심사 방식이 아닌 대출(취급 금융기관 자행대환 대출)의 경우 감정평가액 적용 시 신청일로부터 3년 이내에 발급된 감정평가서 활용 가능

7 기타 대출요건

1) 대출만기는 10년, 15년, 20년, 30년 중 선택 가능

2) 상환방식은 원금균등상환, 원리금균등상환으로 취급

3) 대출금리는 u-보금자리론 적용금리 대비 0.45%p 인하하여 적용

(1) 채무자가 만 39세 이하('22.9.15일 기준)이면서 부부 합산 연소득 6천만원 이하인 경우 u-보금자리론 적용금리 대비 0.55%p 인하

(2) 제4장 5. 우대금리를 통한 우대금리는 미적용

4) 본건 대출에 대한 조기(중도)상환수수료 면제

8 다중채무자에 대한 취급 유의사항

1) 다중채무자는 담보주택에 주택담보대출이 2건 이상 존재하는 채무자를 의미하며, 이 경우 1순위 근저당권 설정이 가능한 대출만 대환 허용

(1) 본건 대출을 후순위로 취급 가능한 경우는 제9장 2. 1순위 한정근저당권의 설정 준용

(2) 선순위가 보금자리론 또는 주택도시기금 대출인 경우 후순위로 안심전환대출 취급 가능하나, 그 외의 경우 선순위 대출로 인정 불가

2) 다중채무자에 대한 세부취급기준

(1) 본건 LTV 한도 및 대출한도 내에서 모두 대환 가능

(2) 다중채무의 취급 금융기관이 서로 다른 경우에도 모두 대환가능하며, 공사 사전심사 방식이 아닌 대출인 경우 1순위 기존대출 취급기관에서 취급

(3) 다만, 기존 주택담보대출 중 정책모기지가 아닌 고정금리 대출 또는 기타 기업·한도대출이 포함된 경우 전체 대출에 대해서는 취급 불가

※ 참고 : 다중채무자에 대한 안심전환대출 취급사례 표

9 기타사항

1) 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가

2) 제10장 3. 처리기한에도 불구하고, 대출신청 후 대출승인 기한 및 대출승인 후 대출실행 기한은 담당 부서장이 별도 통지로 정하는 바에 따름

3) 공사가 사전심사 하는 경우 [별표1] 사전양수적격심사 관련 전결 사항표에도 불구하고, 팀장 전결로 처리

※ 참고 : 다중채무자에 대한 '안심전환대출' 취급사례

구분	1순위	2순위	3순위	대환방법
동일은행 2건 이상	A은행 주담대	A은행 주담대	{A은행 주담대}	LTV 한도 내에서 모두 전환 가능
	A은행 주담대 (보금, 디딤)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	LTV 한도 내에서 2,3순위 대출만 전환 가능
타행 또는 제2금융권 대출 포함 시	A은행 주담대	B은행 주담대	C생명 주담대	LTV 한도 내에서 모두 전환 가능
	A은행 주담대 (보금, 디딤)	B은행 주담대	C생명 주담대	LTV 한도 내에서 2,3순위 대출만 전환 가능
기업·한도대출인 주택담보대출 포함 시	A은행 주담대	A은행 기업대출 (주담대)	{A은행 주담대}	전체 대출에 대해서는 취급 불가
	A은행 기업대출 (주담대)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	
적격대출 등 기타 고정금리 대출 포함 시	A은행 주담대	A은행 주담대 (순수 고정금리)	{A은행 주담대}	전체 대출에 대해서는 취급 불가
	A은행 주담대 (순수 고정금리)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	

* 괄호{ } 표시한 부분은 존재 유무에 관계없이 동일한 기준을 적용함

[별표1] 사전양수적격심사 관련 전결 사항표

승 인 내 용	팀장	부서장 (지사장)
1. u-보금자리론 사전양수적격심사 승인 (채무인수를 포함하며, 추가대출의 경우 '대출승인금액'은 공사가 사전심사하거나 양수한 '내집마련 디딤돌대출 또는 보금자리론'의 선순위 대출잔액을 합산한 금액으로 함)		
가. 대출승인금액 3억원 이하		
(1) DSR 70% 이하	결정	
(2) DSR 70% 초과		결정
나. 대출승인금액 3억원 초과		결정
2. 후취담보 잔금대출 집단취급 승인주)		결정

주) 담보주택의 건물 자체가 미등기인 상태로 취급금융기관이 자체 내규에 따라 사용승인 이후 대출실행 및 양수도 시까지 담보를 취득하는 조건일 경우에 한하여 승인