전세자금보증 업무지침(요약본)

기 준 일 2026. 10. 19.

한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

주 택 보 증 처

제1장 총칙

1 목적

이 지침은 전세자금보증에 대하여「개인보증규정」(이하「규정」이라 함)과 「개인보증시행세칙」(이하「세칙」이라 함)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 함

2 보증운용방식 및 보증비율

「규정」제6조 및 제10조 참조

1) 보증운용방식 : 위탁보증

2) 보증비율 : 90% 부분보증. 다만, 보증대상목적물이 서울특별시, 인천광역시, 경기도 또는 규제지역에 소재하는 경우 신규로 취급하는 일반전세보증과 집단전세보증에 대해서는 80% 부분보증을 적용하며, 이미 취급한 보증에 대해서는 당초 보증비율을 유지

3 보증료 납부

「규정」제13조 참조

1) 보증료 납부 등에 관한 사항은「보증료 등의 운용규정」 및 「보증료 등의 운용세칙」에 따름

2) 금융기관이 당해대출의 원리금을 자동이체 방식으로 수납하는 경우 반드시 “보증료 자동이체신청서”(신용보증약정서에 포함)를 제출받아 보증료도 자동이체방식으로 납부되도록 하여야 함

4 전세보증금 반환보증 중복취급

1) 주택도시보증공사(이하 “HUG”라 함)의 전세보증금 반환보증 중복취급

(1) 동일한 보증목적물에 대하여 공사 “전세자금보증”과 HUG의 “전세보증금 반환보증” 중복취급 가능. 다만, 임차보증금 반환채권에 대한 채권보전조치(질권설정, 채권양도 또는 전세권부근저당권설정) 조건으로 공사 “전세자금보증”이 먼저 취급된 경우에는 HUG의 “전세보증금 반환보증” 중복취급 불가

(2) HUG의 “전세보증금 반환보증”이 먼저 취급된 경우에는 공사의 “전세자금보증”이 채권보전조치 대상이 아닌 경우에 한하여 중복취급 가능

2) 공사의 전세보증금반환보증(이하 공사 전세지킴보증) 중복취급

(1) 동일한 보증대상목적물에 대하여 공사 “전세자금보증”과 “공사 전세지킴보증” 중복취급 가능

(2) “공사 전세지킴보증” 동시 취급(보증부대출 실행 전 공사 전세지킴보증을 신청하는 것을 말함. 이하 같다)할 경우 유의사항

- “전세자금보증”을 채권보전조치 조건부로 취급 시 채권양도 유형만 선택 가능

(3) 공사 전세지킴보증 동시 취급하지 않을 경우 유의사항

- “공사 전세지킴보증” 신청기간 이내일지라도 “공사 전세지킴보증” 신청 시점에 보증대상목적물에 대한 가격을 다시 평가하며, 그에 따라 “공사 전세지킴보증” 가입이 불가능할 수 있음

제2장 일반전세보증 보증절차

1 보증절차도

업무흐름	당사자	주 요 업 무 내 용	비 고
보증 상담 및 신청	고객→은행	1. 보증상담 실시	은행 담당자가 직접 상담
	고객	2. 보증신청서의 작성	은행 담당자가 작성 안내
	고객→은행	3. 보증신청서류 제출	제출서류의 누락여부 확인
	은행	4. 신청서류의 진위여부 확인	보증신청서와 대조 확인
	은행→공사	5. 고객번호 채번	신청인과 연대보증인을 전산등록
	은행→공사	6. 신청내용 전산입력·통지	
↓			
보증심사	공사	1. 신용평가 실시	
	공사	2. 보증심사	보증제한·거절 대상 판별
	공사	3. 보증한도 계산	신청건별로 보증한도를 계산
↓			
보증한도 통지	공사→은행	1. 보증가능 통지	보증한도, 보증번호, 보증료 등
		2. 보증거절 통지	보증취급 불가능 사유를 통지
↓			
임대차계약 사실 확인	은행	1. 임대차계약 내용에 대한 사실 확인	조사자가 임대인을 방문
↓			
보증서 발급	은행→공사	1. 보증서발급 요청	당해대출 및 보증내용 입력
	공사→은행	2. 전자보증서 발급	특약 포함
↓			
보증약정 채권보전 조치	고객→은행	1. 보증약정 체결	대출약정과 동시 체결
	고객→은행	2. 질권설정, 채권양도 등	보증한도 우대시 등
↓			
대출실행 보증료 이체	고객→은행	1. 보증료 납부	
	은행→고객	2. 보증 실행	보증부대출 지급
	은행→공사	3. 대출실행내역 통지	
	은행→공사	4. 보증료 이체 및 내역통지	

주1) 고객은 신청인 및 피보증인을, 은행은 채권자인 금융기관을 말함

주2) 비대면 채널의 경우 공사와 사전협의를 통해 보증절차별 별도방식 운영 가능

2 보증대상자 「규정」 제16조 참조

일반전세보증 대상자는 다음 요건을 모두 충족하여야 함

1. 임차보증금* 7억원 이하(지방소재 가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자
   * 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
2. 임차보증금의 5% 이상 지급한 세대주
3. 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
4. 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
5. 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

3 보증대상자금 「세칙」 제47조 참조

☐ **보증대상자금은 다음 어느 하나에 해당하여야 함**

① 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되었거나 소요될 자금

② 이미 받은 전세자금대출을 대환하기 위한 자금(이하 “대환자금”이라 함)

③ 공사 집단전세 보증부대출 또는 분납임대자금 보증부대출을 대환하기 위한 자금

4 보증대상목적물 「규정」 제5조 및 제9조 참조

1) 보증대상목적물 기본 요건

(1) 보증대상주택은 다음 ①~②를 모두 충족하여야 함

① 건축물의 전부 또는 일부에 대한 공부상(公簿上) 용도가 주택으로서 실제 주거용으로 이용할 것

② 공부상(公簿上) (건물) 소유권에 권리침해가 없을 것

(2) 보증대상준주택은 다음 ①~②를 모두 충족하여야 함

① 준주택중 오피스텔과 노인복지주택으로서 실제 주거용으로 이용할 것

② 공부상(公簿上) (건물) 소유권에 권리침해가 없을 것

2) 보증대상목적물 선순위 요건

(1) 선순위 요건은 아래와 같음

임대인 유형	선순위 요건
개인	(선순위채권 + 임차보증금) ≦ 주택가격 × 90%
법인(“공공주택사업자 등” 외)	(선순위채권 + 임차보증금) ≦ 주택가격 × 80%

(2) 위 (1)의 선순위채권은 선순위 근저당권설정액[주]과 선순위 임대차보증금액의 합계액으로 함

주) 부동산등기사항전부증명서 상 선순위 근저당권설정액(신탁등기된 경우 신탁원부 또는 신탁계약서상 우선수익권한도금액 포함)

5 보증신청시기 「규정」 제26조 및 제29조 참조

☐ 보증신청시기

(1) 신규 임대차계약 시

- 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날 기준 3개월 이내

(2) 갱신 임대차계약 시

- 계약갱신일[주1] 기준 3개월 이내. 이 경우 주민등록전입일로부터 3개월[주2]이상 경과하여야 함
- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)에 의하여 임대차계약이 자동기한 연장(묵시적 갱신)된 경우에는 연장개시일로부터 3개월 이내

주1) 갱신임대차계약서 상 임대차기간이 시작되는 날

주2) 월세를 전세로 변경한 경우에도 주민등록전입일로부터 해당기간 이상 경과할 것

6 서류제출

「규정」 제26조 및 제29조 참조

☐ 신청서류

○ 스크래핑 방식[주1] 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 부합하거나 공공 마이데이터 서비스[주2]를 이용하는 경우 제출서류로 인정 가능

주1) 공공기관 전산시스템 등 사용자가 원하는 시스템에 자동접속 후 데이터를 선별하여 필요한 자료만을 스크래핑(추출)해 가져오는 기술

주2) 「전자정부법」에 근거하여 고객이 요청하면 행정·공공기관이 보유한 고객의 행정정보를 행정안전부를 통해 제공받는 서비스

구 분		신청서류명
기본서류	공사 소정양식	1. 신용보증신청서
		2. 주택금융신용보증약정서(보증료 자동이체 신청서 포함)
		3. 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)
		4. 개인(민감)정보 수집·이용동의서(선택적동의)
		5. 상품서비스 안내 등을 위한 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(선택적 동의)
		6. 행정정보 공동이용 사전동의서(선택적 동의)
		7. 임대차계약체결 유의사항 설명서
		8. 임대차계약 종료에 관한 확약서
		9. 전세보증금 반환보증 가입유무 확인서
	인적/본인 확인서류	10. 주민등록등본
		11. 가족관계증명서
		12. 혼인관계증명서
		13. 현 거주지 부동산등기사항 전부증명서
		14. 주민등록증(지문정보 제외), 운전면허증, 여권 중 1
		15. 주민등록초본, 기본증명서
소득 및 직장서류	직장인	16. 연간소득확인서류
		17. 재직증명서
		18. 건강보험자격득실확인서
		19. 4대보험 가입 증명서
		20. 건강·장기요양보험료납부확인서
	자영업자	21. 연간소득확인서류
		22. 사업자등록증 사본
	연금	23. 연금수령확인서류
자금용도 확인서류	임대차계약 사실확인 서류	24. 확정일자부 임대차계약서(사본) 수령
		25. 계약금 지급 영수증
		26. 임차대상목적물 건물등기사항전부증명서 등
주택보유수 확인서류		27. 금융거래확인서
주택가격 확인서류		28. 실거래 신고필증, 분양계약서, 감정평가서 등
대환대상 대출 확인서류		29. 금융거래확인서(부채증명원 등), 신용정보조회표(종합신용정보 집중기관)

△ : 선택사항. 다만, 확인사항에 해당되는 경우 필수 제출

7 보증한도의 계산 및 통지 「규정」 제30조 참조

1) 보증한도 계산 원칙

(1) 신청건별 보증한도는 「세칙」[별표2]의 보증종류별 보증최고한도 및 보증신청금액 이내에서 아래 "2) 보증한도 계산방법"에 따라 산정

(2) 전세자금보증 보증한도 계산 시 동일인이란 본인 및 배우자(배우자예정자 포함)를 포함

(3) 보증신청인의 연간소득 및 부채는 배우자(배우자예정자 포함)와 합산 가능

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1)~(3) 중 가장 적은 금액

- 다만, 보증대상목적물이 서울특별시, 인천광역시, 경기도 또는 규제지역에 소재하는 경우 아래 (1)~(3) 중 가장 적은 금액의 9분의 8을 적용

(1) 보증과목별 보증한도 : 4억원[주] - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산 주택보유수가 1주택인 경우 보증대상목적물의 소재지에 따라 다음과 같이 적용

구 분	수도권 · 규제지역	그 외
보증한도	1.8억원	2억원

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금[주] × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 공공주택사업자 또는 피보증인이 재직하는 법인이 공동임차인으로 계약하는 경우 피보증인이 부담하는 임차보증금을 대상으로 하여 한도 산정

(3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

8 채권보전조치 「규정」 제14조 참조

☐ 채권보전조치 기본사항

○ 채권보전조치 유형

- 채권보전조치란 다음 ①~⑤ 중 어느 하나에 해당하는 조치를 말함

① 질권설정(승낙), ② 질권설정(통지), ③ 채권양도(승낙), ④ 채권양도(통지)

⑤ 전세권부근저당권 설정

- HUG의 "전세보증금 반환보증"이 먼저 취급된 경우에는 공사의 "전세자금보증"이 채권보전조치 대상이 아닌 경우에 한하여 중복취급 가능

- 공사 전세지킴보증을 전세자금보증과 동시 취급(본건 보증부 전세대출 실행 전 공사 전세지킴보증을 신청)하는 경우 채권양도(승낙) 또는 채권양도(통지) 유형만 선택 가능

- 채권보전조치 유형별 채권보전조치 목적물과 설정금액 또는 양도금액은 다음과 같음

채권보전조치 유형	채권보전조치 목적물	설정금액 또는 양도금액
질권설정 (승낙, 통지)	임차보증금 반환채권	- 근질권설정액 : 보증부대출금액의 110% 이상으로 금융기관 내규에 따름
채권양도 (승낙, 통지)		- 채권양도액 : 임차보증금 전액
전세권부 근저당권 설정	부동산등기사항전부 증명서 을구의 전세권	- 전세권 : 보증부대출금액 이상 - 전세권부근저당권 채권최고액 : 보증부대출금액

9 보증부대출의 실행

「규정」 제35조 참조

☐ 신규 임대차계약 시

(1) 임차목적물에 입주전 보증신청하는 경우에는 피보증인의 동의를 받아 잔금지급일에 보증부대출금을 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식[주]으로 지급

주) 금융전산망(동일 금융기관 전산망만을 이용하는 경우 포함)을 이용하여 임대인을 수취인으로 자금 지급결제하는 방식(지로·이체 등)

(2) 임대인의 대리인과 임대차계약을 한 경우에는 임대인 또는 대리인 모두에게 보증부대출금 지급 가능하나, 가급적 임대인에게 지급

10 조건변경

「규정」 제36조 참조

1) 조건변경 절차도

업무흐름	당사자	주 요 업 무 내 용	비 고
조건변경 신청	고객	1. 조건변경신청서 작성	은행담당자가 작성 안내
	고객→은행	2. 조건변경 신청서류 제출	제출서류의 누락여부 확인
	은행	3. 신청서류의 진위여부 확인	신청서와 대조 확인
	은행	4. 조건변경 신청사유 확인	신청사유 외 조건변경 사항 유무 확인
	은행→공사	5. 신청내용 전산입력·통지	
↓			
조건변경 심사·통지	공사	1. 조건변경 심사	
	공사→은행	2. 조건변경통지서 발급	
↓			
조건변경 실행 및 보증료 이체	고객→은행	1. 보증료 납부	(필요시)
	은행	2. 조건변경 실행	
	은행→공사	3. 조건변경 실행내역 통지	
	은행→공사	4. 보증료 이체 및 내역 통지	(필요시)

2) 조건변경 사유

- 다음 ①~⑥ 중 어느 하나가 발생하는 때에 조건변경을 할 수 있음

① 피보증인 변경, ② 보증기한의 변경, ③ 보증대상목적물(보증대상목적물의 주소, 분양목적물의 동·호수)의 변경, ④ 연대보증인의 변경, ⑤ 채권보전조치의 변경, ⑥ 금융기관 내규변경 또는 업무착오 등으로 인한 대출과목의 변경

3) 조건변경 신청서류

구 분	신청서류명 주)
기본서류	1. 조건변경신청서(공사 소정양식) 2. 임대차계약 종료에 관한 확약서
피보증인 변경	1. 피보증인 변경사유 확인 서류 2. 보증약정서, 보증신청서 3. 개인(신용)정보 수집·이용・조회・제공 동의서(필수적 동의) 4. 채권보전조치 관련 서류(필요시)
기한연장	1. 임대차계약서 사본 2. 주민등록등본(목적물) 3. 주민등록등본(규제대상아파트) 4. 가족관계증명서 5. 혼인관계증명서 6. 개인(신용)정보·수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의) 7. 건물등기사항전부증명서 등 8. 임차권등기(명령) 신청 접수증(그 외 신청완료를 갈음할 수 있는 서류), 전세대출 상환 확약서(기한연장 보증대상자용) 등 9. 임대차 연장(계약) 사실 확약서 10. 피해사실확인서 11. 채권보전조치 관련 서류(필요시)
목적물 변경	1. 新임대차계약서 사본 2. 주민등록등본 3. 건물등기사항전부증명서 등 4. 임대차계약사실 확인 서류 5. 채권보전조치 관련 서류(필요시)
연대보증인 변경	1. 연대보증인 변경확인 가능 서류 2. 피보증인의 종합신용정보집중기관 신용정보조회표
채권보전조치	1. 채권보전조치 유형별 필요서류(계약서, 승낙서 또는 통지서 등) 2. 목적물 변경 확인 서류(필요시)
기타	조건변경 사유 입증 서류

주) 조건변경신청일을 기준으로 최근 1개월 이내 발급분을 징구하여야 함

11 사후관리 「규정」 제40조 참조

1) 입주(전입)사실 확인 : 대출실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내)에 입주 또는 주민등록전입을 하지 아니한 경우 전입 만료일로부터 1개월 이내 기한이익 상실 통지를 하여야 하며, 기한의 이익상실 통지 후 기한의 이익상실일로부터 10일이내 보증사고 통지

2) 결혼예정자에 대한 혼인사실의 확인

(1) 결혼구분을 “결혼예정”으로 입력하여 보증을 신청한 경우 대출실행일로부터 3개월 이내에 배우자가 등재된 주민등록등본 또는 혼인관계증명서를 제출받아 결혼사실을 확인

(2) 대출실행일로부터 3개월 이내에 주민등록등본 등을 제출하지 아니한 경우에는 원칙적으로 기한의 이익 상실 통지 및 보증사고 통지

3) 실거주 여부의 확인

(1) 대출실행(기한연장 포함) 후 일정 주기에 따라 행정안전부 주민등록정보 조회를 통해 실거주 여부를 확인

(2) 위 (1)의 주민등록정보 조회 결과 피보증인이 보증목적물에서 전출한 경우[주)] 실거주 여부 확인 만료일로부터 3개월 이내에 기한의 이익상실 통지를 하여야 하며, 기한의 이익 상실 통지 후 기한의 이익상실일로부터 10일 이내 보증사고 통지

주) 배우자가 있을 시 피보증인과 배우자 모두 전출된 경우

제3장 특례전세보증 보증절차

1 중점지원자 특례전세보증

1) 목적

신용회복지원자 및 사회적배려 대상자, 다자녀 가구, 정책서민금융 이용자, 무주택 청년, 영세 자영업자, 전세사기피해자, 영구임대주택 입주자에 대한 보증우대 조치

2) 적용원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

3) 특례사항

(1) 보증신청시기 : 제한 없음(다만, 다자녀 가구 이용자, 무주택 청년은 “일반전세보증”과 동일하며, 영세 자영업자, 전세사기피해자는 따로 정함)

(2) 보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정 생략(다만, 무주택 청년은 따로 정함)

(3) 보증비율 : 100%(다만, 다자녀 가구 및 정책서민금융 이용자는 따로 정함)

1-1 신용회복지원자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 아래의 어느 하나에 해당하는 자

① 신청일 현재 신용회복지원기관주)에 채무변제중인 자로 아래의 어느 하나에 해당하는 자

가. 변제금을 12회차 이상 납부한 신용회복위원회 신속채무조정, 프리워크아웃 지원자

나. 변제금을 12회차 이상 납입하여 신용관리정보가 삭제된 성실납부자

주) 신용회복위원회, 한국자산관리공사, MG신용정보(주)

② 신청일 현재 신용회복위원회의 신용회복지원절차를 완료한 자로 채무변제완제일로부터 3년이내인 자

③ 신청일 현재 신용관리정보 미보유자로 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 면책결정확정자이며, 파산면책결정일로부터 8년이내인 자

④ 신청일 현재 신용관리정보 미보유자로 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 개인회생변제계획상의 채무를 완제한 자이며, 개인회생 변제계획인가결정일로부터 8년이내인 자

<보증대상자 확인용 추가서류>

대 상 자		징구 서류
신용회복지원 절차 진행 중인 자	신용회복위원회	- 입금내역서 (채무상환내역 포함)주)
	MG신용정보(상록수)	- 입금내역서 (채무상환내역 포함)주)
	한국자산관리공사	- 대부실행확인서 (또는 채무조정약정서)주) - 상환계획표 (또는 상환금 납부내역서)주)
신용회복위원회의 신용회복지원 절차 완료한 자		- 채무변제계획 이행완료 확인서(신용회복위원회 발급분)주)
파산면책결정확정자		- 면책확정증명원(법원발급분)
개인회생절차에 따른 변제채무 완제자		- 개인회생 면책확정증명원(법원발급분)

주) 신용회복기관 홈페이지에서 출력한 서류도 인정 가능

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

1-2 사회적배려 대상자

1) 보증대상자 : 다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 아래의 어느 하나에 해당하는 자

① 국민기초생활수급자 : 국민기초생활수급자 증명서 발급가능 가구

② 차상위계층 :「국민기초생활보장법」,「한부모가족지원법」,「국민건강보험법」,「장애인복지법」,「의료급여법」,「전기통신사업법」에 따라 차상위계층 증명서 발급가능 가구

③ 중증장애인 :「장애인연금법」에 따라 장애인연금 수급 증빙이 가능한 중증장애인 가구

④ 북한이탈주민 :「북한이탈주민 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제8조에 따른 보호대상자로서 <북한이탈주민 등록 확인서> 발급가능 가구

⑤ 자립아동 : 아동복지시설 퇴소자로서 퇴소일로부터 5년이내인 자로 확인이 가능한 가구

⑥ 소년소녀가정 : 만 19세 이상~만 23세 미만의 미혼청년이 세대주이며 만 18세 미만 형제자매가 세대원인 가구

⑦ 다문화가정 :「다문화가족지원법」에 따라 피보증인과 배우자로 이루어진 가구로 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구

⑧ 노부모부양가정 : 만 65세 이상의 직계존속을 세대원으로 둔 가구

⑨ 영구임대주택입주자 : LH 및 SH, 지방공사 등에서 공급하는 영구임대 아파트 입주자

⑩ 소액임차인 :「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 임차인으로서 해당 배당금에 대해 배당이의 피소를 당한 자

⑪ 재난피해자 : 거주주택*이 「재난 및 안전관리기본법」에 따른 재난사태 선포지역 또는 특별재난지역 지자체의 “피해사실확인서” 상 피해물인 자를 말함

* 주민등록등본 상 거주지(단, 보증이용자의 경우 이용 중인 전세자금보증의 보증대상목적물)

<보증대상자 확인용 추가서류>

대상자	증명서	발급기관
국민기초생활 수급자	국민기초생활수급자 증명서, 생계·의료·주거·교육급여 입금내역주)	주민자치센터, 금융기관
차상위계층	차상위계층확인서, 의료·주거·교육급여 입금내역주)	주민자치센터, 금융기관
	한부모가족증명서	주민자치센터
	장애(아동)수당 대상자 확인서, 장애(아동)수당 입금내역주)	주민자치센터, 금융기관

대상자	증명서	발급기관
	차상위 본인부담 경감대상자 확인서	국민건강보험공단
	자활근로자확인서, 자활근로급여 입금내역주)	주민자치센터, 금융기관
	요금감면 이동전화 서비스 신청용 감면대상자 증명서 또는 이동전화 요금감면 소득인정액증명서	주민자치센터
	복지대상자 급여(변경)신청 결과 통보서 또는 사회복지서비스 및 급여제공(변경) 결과통보서	주민자치센터
중증장애인	장애인연금·장애수당·장애아동수당 대상자 확인서, 장애인연금 등 입금내역주)	주민자치센터, 금융기관
북한이탈주민	북한이탈주민등록확인서, 북한이탈주민학력 확인서, 북한이탈주민 및 자녀의 교육지원대상자 증명서	주민자치센터
자립아동	아동복지시설 퇴소확인증, 보호종료확인서, 자립아동수당 입금내역주)	아동복지시설, 주민자치센터, 금융기관
소년소녀가정	주민등록등본, 가족관계증명서	주민자치센터
다문화가정	가족관계증명서 또는 기본증명서	주민자치센터
노부모 부양가정	주민등록등본, 가족관계증명서	주민자치센터
영구임대주택 입주자	영구임대주택 임대차계약서	LH, SH, 지방공사 등
소액임차인	임대차계약서, 배당표, 송달증명원 등	법원 등
재난피해자	피해사실 확인서	주민자치센터

주) 보증신청일 기준 1개월 이내 압류방지전용통장(행복지킴이통장) 입금내역

※ 발급명의 : 본인 또는 세대원인 부양가족 기준

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액주)

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액주)

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

주) 보증대상자가 위 1) (6) ⑪ 재난피해자인 경우에는 보증한도 산정시 기 보증잔액 차감 적용 배제

3) 보증기한

(1) 소액임차인 특례의 보증기한은 보증서 발급일로부터 2년 이내이며, 1회에 한해 기한연장 가능(최장 4년). 다만, 소송 등으로 배당금 회수가 지체되는 경우 사유 소명시 추가 기한 연장 가능

(2) 그 외 대상자는 “일반전세보증”과 동일

4) ⑪ 재난피해자 특례전세보증 취급 시 유의사항

(1) 추가보증 허용 : 전세자금보증 이용자와 그의 배우자(배우자예정자 포함)가 재난피해자일 경우 신규 전세자금보증 이용 가능

1-3 다자녀 가구

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 민법상 미성년 자녀수(태아 포함)가 2명 이상임을 가족관계증명서, 임신진단서로 입증 가능한 자

<보증대상자 확인용 추가서류>

징구 서류	확인 내용
가족관계증명서, 임신진단서* * 의료법에 의한 의료기관에서 발급	민법사 미성년 자녀수(태아 포함) 2명 이상

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

3) 보증비율

90%

1-4 정책서민금융 이용자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 신청일 현재 연소득 45백만원 이하자로서, '정책서민금융상품[주1)]'을 연체 없이 6회[주2)] 이상 상환했거나 상환완료한지 4년 이내인 자

주1) 햇살론, 미소금융, 새희망홀씨, 바꿔드림론 등 서민금융진흥원이 총괄하는 서민금융상품

주2) 최초 원리금 납입 회차 시 부터 기산

<보증대상자 확인 절차>

확인 절차(징구서류)	발급(인증) 기관
정책서민금융 성실상환 증명서 (HF 특례전세보증 신청용)	서민금융진흥원 (홈페이지에서 출력한 서류[주1)] 인정 가능)
정책서민금융 성실상환 온라인 인증 (HF 특례전세보증 신청용)	「원스톱 주거자금 연계 시스템」[주3)] (취급 은행 전산으로 확인 가능)

주1) 서민금융진흥원의 전자날인이 있는 서류

주2) 서민금융진흥원 홈페이지를 통한 온라인 기반 대출(보증) 신청 시스템

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 60백만원(채권보전조치 시 80백만원)[주)] - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 연소득 15백만원 이하자는 50백만원(다만, 채권보전조치 시 60백만원)

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

3) 보증비율

100%(다만, 주택도시기금 재원 대출은 90%)

4) 취급기관

공사 및 서민금융진흥원과 별도 업무협약을 체결한 은행

1-5 무주택 청년

1) 목적

청년의 주거비 부담을 경감하기 위한 청년 전용 전세자금보증 지원

2) 보증대상자 : 다음 요건을 모두 충족해야 함

(1) 보증신청일 기준 민법상 성년으로 만 39세 이하인 무주택자[주)]

주) 무주택 여부는 피보증인 및 배우자(배우자예정자 포함. 이하 같음)를 기준으로 판단

(2) 임차보증금*이 7억원(지방은 5억원) 이하인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(3) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주[주1)](예비세대주[주2)] 포함)

주1) 세대주요건은 일반전세보증을 준용

주2) 예비세대주 : 세대주가 아니나 대출실행일로부터 1개월 이내 세대주 요건을 충족하는 자

(4) 본인과 배우자의 합산한 연소득이 7천만원 이하인 자. 다만, 신혼가구는 부부합산 연소득이 7천만원을 초과할 경우 본인 연소득이 7천만원 이하인 자 포함

3) 선순위 요건 적용

제2장 4. 2) 보증대상목적물 선순위 요건 적용

4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도

① (신혼가구, 자녀양육가구) 3억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② (기타 가구) 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금[주)] × 90% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 보증목적물이 공공주택사업자가 공동임차인으로 계약하는 장기안심주택인 경우 피보증인이 부담하는 임차보증금을 대상으로 하여 한도 산정. 이하 동일

(3) 상환능력별 보증한도[주)] : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 신혼가구 또는 자녀양육가구가 1억원 이하 신청 시 산정 생략

5) 보증신청시기 : 일반전세보증과 동일

6) 채권보전조치 적용

제2장 8. 채권보전조치 적용

7) 기한연장 : 아래 요건 외의 사항은 일반전세보증 준용

(1) 만 39세까지 임대차계약기간에 따라 최대 3년이내로 기한연장 가능

(2) 만 40세 이후에는 기존 기한연장 실시여부와 상관없이 1회에 한하여 기한연장(최대 3년) 가능. 이 경우 기한연장 후 대출만기일 기준으로 피보증인의 나이가 만 44세 이하이어야 함.

1-6 영세 자영업자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)가 무주택자

(4) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(5) 개업일로부터 만 1년 이상 경과하여 영업중인 (개인)사업자등록증이 발급되는 자로서, 사업소득 25백만원주) 이하자. 다만, 사업소득 확인이 불가한 경우에는 「부가가치세법」 제69조에 따라 부가가치세 납부의무가 면제된 자(간이과세자 로서 부가가치세과세표준증명원 상 직전년도 매출과세표준 48백만원주) 미만)

주) 소득(매출)발생기간이 1년 미만인 경우 연환산 필수

2) 보증대상자금

임차보증금을 지급하는데 소요될 자금주)

주) 대출금은 임대인에게 직접 지급(기지급 임차보증금에 대한 취급 불가)

3) 보증신청시기

(1) 신규 임대차계약 시 : 임대차계약서상 잔금지급일 전까지(주민등록전입일 기준 3개월 이내)

(2) 증액 갱신 임대차계약 시 : 임대차계약서상 잔금지급일 전까지(주민등록전입일 기준 3개월 이상)

4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
② 60백만원(채권보전조치 시 80백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금[주] × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액
주) 증액갱신계약의 경우 증액된 금액 기준

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

1-7 전세사기피해자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자
* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자등

<보증대상자 확인용 추가서류>

징구 서류	확인 내용
전세사기피해자 결정문 정본 등	「전세사기 피해자 지원 및 주거안정을 위한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자등 해당 여부 확인

2) 보증신청시기

(1) 전세사기피해자등 결정일로부터 3년 이내의 범위에서 전세사기피해주택의 경·공매 절차 종료 후. 다만, 전세사기피해자등 결정일로부터 3년을 초과하는 경우에도 전세사기피해주택의 경·공매 절차 종료 후 1년 이내이면 신청 가능

(2) 제2장 5. 보증신청시기를 적용하지 않음

3) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
② 1억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
① 임차보증금 × 90% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액
② 임차보증금 - 전세사기피해주택 관련 동일인 경·공매 배당·배분금[주)] - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

주) 경·공매 배당·배분금으로 기 전세자금대출을 상환한 경우 경·공매 배당·배분금에서 전세자금대출 상환금액만큼 차감 가능

4) 채권보전조치

필수 사항

1-8 영구임대주택 입주자

1) 보증대상자 : 다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자
* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) LH 및 SH, 지방공사 등에서 공급하는 영구임대 아파트 입주자

<보증대상자 확인용 추가서류>

대상자	증명서	발급기관	비 고
영구임대주택 입주자	영구임대주택 임대차계약서	LH, SH, 지방공사 등	-「공공주택특별법 시행규칙」 제14조제1항

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

2 수요자 맞춤형 특례전세보증

1) 목적

임대주택 입주자, 재개발·재건축 단지 이주 세입자, 임차권등기 세입자, 목돈 안드는 전세Ⅱ 및 주택연금 가입자 및 부분분할상환 약정자에 대한 보증우대 조치

2) 적용원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

3) 특례사항

보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정생략 또는 적용 배제 (다만, 목돈 안드는 전세Ⅱ 및 부분분할상환 약정자는 제외)

2-1 임대주택 입주자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 공공주택사업자 및 공사가 인정한 임대사업자 임대목적물 입주자

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80%주) 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 「공공주택특별법」상 공공임대주택은 90%

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

3) 채권보전조치

필수 사항

2-2 재개발·재건축 단지 이주 세입자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 관리처분계획인가를 받은 재개발·재건축 단지에서 전월세로 6개월 이상 거주하다 이주하거나 이주한 세입자

<보증대상자 확인용 추가서류>

징구 서류	확인 내용
주민등록등(초)본	거주여부 및 이주시점
기존 재개발·재건축단지 임대차계약서, 부동산등기사항전부증명서	기존단지 세입자 여부
관리처분계획인가서, 지자체(홈페이지) 고시	재개발·재건축 단지 여부

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

3) 채권보전조치

필수 사항

2-3 임차권등기 세입자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 부부합산 연소득 130백만원 이하자로서 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못하여 주택임대차보호법 제3조의3에서 정하는 임차권등기명령 신청 접수 후 또는 임차권등기 완료 후 신규주택으로 이주를 희망하는 임차인

2) 보증대상자금

신규주택 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되거나 소요된 자금

3) 보증신청시기

임차권등기명령 신청 후

4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 4억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액. 다만, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자 등에 해당하는 경우 아래 ② 적용 배제

① 신규 주택 임차보증금 × 80%

② 임차권등기 기존 주택 임차보증금 × 90%

(3) 상환능력별 보증한도 : 적용 배제[주)]

주) 최초 보증한도 산정 시 적용 배제하되, 기한연장 시 아래 "5) 보증기한"과 같이 운용

5) 보증기한

(1) 취급일로부터 2년 이내. 다만, 기금재원대출의 경우 "주택도시기금 대출 업무방법서"에 따름

(2) 보증기한 경과 후 상환능력별 보증한도를 초과하는 대출금을 상환할 경우 기한

연장 가능

6) 채권보전조치

필수 사항

7) 보증부대출 실행

(1) 보증부대출은 임차권등기완료[주] 후 실행하여야 함

주) 등기사항전부증명서상 임차권등기가 기입된 때(임차권등기명령 결정에 따른 임대인 고지 또는 판결선고 확인이 가능한 경우 포함)

(2) 그 외 사항은 “일반전세보증”의 보증부대출의 실행과 동일

2-4 목돈 안드는 전세Ⅱ

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 3억원 이하(지방소재가구는 2억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 무주택[주] 세대주

주) 무주택 확인은 보증신청인 및 그 배우자에 대하여 국토교통부 주택전산망에 의한 무주택 여부를 보증취급 이전에 확인

(3) 부부합산 연소득 60백만원 이하

2) 보증대상자금

은행재원대출에 한정하여 운용(기금재원대출은 제외)

3) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 3억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

4) 채권보전조치 : 필수 사항

채권보전조치 방법은 다음 중 어느 하나를 택일
① 승낙 또는 통지에 의한 채권양도 / ② 승낙 또는 통지에 의한 질권설정

5) 기준보증료율 : 연 0.2%[주)]

주) 다자녀, 신혼, 저소득자, 다문화, 장애인, 국가유공자, 의사상자 가구 보증료 우대가구는 0.1%p 차감

6) 기타

제1장 2. 6) 다자녀가구의 정의에도 불구하고 “목돈 안드는 전세Ⅱ”에서 “다자녀가구”란 신청인과 그의 현재 배우자의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 가구를 말함

2-5 부분분할상환 약정자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산 주택보유수가 무주택인 자

(4) 대출기간 중 원금의 5% 이상을 분할 상환하기로 약정*한 자

* 상환방식은 원금균등상환 또는 원리금균등상환 중 선택 가능하며, 대출기간 중 상환방식 변경은 불가능함

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억 2천 2백만원 - 동일인 기 전세자금보증 잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

3) 보증비율 : 100%

4) 보증료율 : 최저보증료율 적용

5) 보증기한 및 기한연장 : 주채무 실행 기한에 따름(최대 10년)

(1) 기한연장 시 원금의 5% 이상을 상환하지 않은 경우 기한 연장 불가

(2) 기한연장 시 잔여대출금의 5% 이상을 상환하기로 약정한 후 연장 가능

2-6 주택연금 가입자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 재건축·재개발·리모델링 참여로 인해 공사기간 동안 주택연금 담보주택 이외의 주택에서 거주해야 하는 주택연금 피보증인 또는 그 배우자

2) 보증대상자금

재건축·재개발·리모델링 공사기간 동안 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되었거나 소요될 자금

3) 보증신청시기 : 재건축·재개발·리모델링 이주기간 내

4) 보증비율 : 100% 전액보증

5) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 3억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

6) 보증기한

재건축·재개발·리모델링이 완료되어 지정된 입주기한 내에 주택연금 보증목적물에 입주한 때까지

8) 채권보전조치

필수 사항

3 대상자금 특례전세보증

1) 목적

주택도시기금 대환대출 및 징검다리 이용자에 대한 보증우대 조치

2) 적용원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

3) 특례사항

(1) 보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정 생략(다만, 징검다리는 채권보전조치 시 상환능력별 보증한도 적용 배제)

3-1 주택도시기금 대환대출

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 주택도시기금 주택전세자금대출(월세대출 제외) 대환자(구 저소득가구, 근로자·서민 전세자금대출 대환자 포함)

2) 보증대상자금

주택도시기금 주택전세자금대출(구 저소득가구, 근로자·서민 전세자금대출 포함, 월세대출 제외)을 대환하기 위한 자금(은행재원대출)

3) 보증신청시기

대환대상 대출의 약정서상 대출일부터 만기일 이후 3개월 이내

4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 주택도시기금대환대상 대출금 잔액 × 90%

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

5) 보증기한 : 취급일로부터 2년 3개월 이내(연장 가능)

6) 취급기관 : 주택도시기금대출을 취급한 금융기관에서만 본 특례전세보증 취급 가능

7) 채권보전조치

(1) 대환대상 대출이 주택금융신용보증서 담보대출인 경우 당초 대출시 별도 채권보전조치가 있는 경우에는 동일한 순위 및 효력의 채권보전조치를 다시 취하여야 하며, 불가시 다음과 같은 대체방법 중 어느 하나를 반드시 이행

구 분	대체 방법
- 질권설정 - 임대보증금 반환확약 (주택도시기금 전세자금대출용) - 채권양도 - 제3자 연대보증인	① 보증한도 우대받은 금액 해지 ② 질권설정 ③ 채권양도

(2) 대환대상 대출이 주택금융신용보증서 담보대출이 아닌 경우로서 주택도시기금 자체 채권보전조치가 있는 경우에는 다음과 같은 대체방법 중 어느 하나를 반드시 이행하여야 하며, 이 경우 기존 채권보전조치와 동일한 순위를 유지하여야 함

구 분	대체 방법
- 연대보증인 입보 특례제도에 의한 제3자 연대보증인 - 임차보증금 반환확약서 (전세자금 신용대출용) - 채권양도 협약기관과 협약에 의한 채권양도방식	① 질권설정 ② 채권양도

(3) (1), (2) 이외의 경우는 채권보전조치 생략

3-2 징검다리

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

(6) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 연소득이 70백만원 이하의 전세거주자로서 제2금융권 전세자금대출을 정상이용 중인 세대주

2) 보증대상자금

제2금융권[주1)] 전세자금대출을 대환하기 위한 자금

(1) 보증신청일 기준 과거 1년이 되는날 이전에 실행된 대출금잔액 범위 내

(2) 기존대출금의 전세자금 용도 여부는 대출과목에 불구하고 보증신청자가 전세보증금 보전용도임을 확인하는 내용의 확인서를 제출하는 경우 인정

(3) 기존대출금을 전액상환하여야 하며, 일부 상환하는 보증취급 불가

3) 보증신청시기

제한 없음

4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 1억5천만원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 임차보증금 × 80%[주)] 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주)「공공주택특별법」상 공공임대주택은 90%

② 대환대상 대출금 잔액

(3) 상환능력별 보증한도

“일반전세보증”과 동일(다만, 채권보전조치 시 상환능력별 보증한도 적용 배제)

5) 보증비율

100% 전액보증