금융위원회	보 도 자 료			국토교통부
	보도	‘20.1.17(금) 조간 ※통신·방송·인터넷은 1.16(목) 12:00 이후 보도 가능	배포	‘20.1.16.(목) 10:00

책 임 자		담 당 자	
	금융위원회 가계금융과장 이 수 영 (02-2100-2510)		홍 상 준 사무관 (02-2100-2514) 김 기 태 사무관 (02-2100-2523)
	국토교통부 주택기금과장 황 윤 언 (044-201-3337)		김 지 혜 사무관 (044-201-3338)
	기획재정부 부동산정책팀장 정 형 (044-215-2850)		이 종 민 사무관 (044-215-2851)
	금융감독원 은행감독국장 이 준 수 (02-3145-8020)		김 부 곤 팀 장 (02-3145-8040)
	주택금융공사 주택보증부장 우 병 국 (051-663-8401)		김 진 영 팀 장 (051-663-8421)
	주택도시보증공사 금융기획실장 유 숭 종 (051-955-5710)		홍 정 순 팀 장 (051-955-5721)
	서울보증보험 개인고객부장 조 성 용 (02-3671-7791)		김 민 지 팀 장 (02-3671-7788)
	은행연합회 여신제도부장 이 인 균 (02-3705-5704)		전 주 환 과 장 (02-3705-5230)

제 목 : ‘19.12.16. 「주택시장 안정화 방안」 중 전세대출 관련 조치 시행

1 개 요

□ 정부가 ‘19.12.16일 발표한 「주택시장 안정화 방안」의 후속조치로,

○ ‘20.1.20일부터 전세대출 관련 조치*가 주금공, HUG 및 SGI의 모든 보증부 전세대출을 대상으로 시행됩니다.

* ❶ 시가 9억원 초과 **고가주택 보유자**에 대한 **SGI 전세대출보증 제한**
❷ 보증부 전세대출을 받은 후 **고가주택 매입 또는 다주택 보유**시 **전세대출 회수**

※ **금번 조치시행** 이후 **고가 1주택 보유자**에 대해 종전 인정되던 수준의 극히 예외적인 실수요를 제외하고는 **보증부 전세대출**이 **일체 제한**

○ **새롭게 도입**되는 "전세보증대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 **전세대출 회수**" 규제의 **예외는 사실상 인정하지 않음**

☞ 금번조치에 따른 적용례 (기존에 허용되었으나 앞으로 제한되는 주요사례) ⇨ p7-8 Q&A 참고

2 주요 내용

1. 고가주택 보유자에 대한 SGI 전세대출보증 제한

◈ **'20.1.20일부터** 공적보증(주금공·HUG)과 같이 **SGI에서도 시가 9억원 초과 고가주택 보유자**에 대한 **전세대출보증이 제한**됩니다.

* 공적보증에 대해서는 지난 '19.10.1일 대책에 따라 '19.11.11일 부터 기시행 중

□ **(적용범위)** **'20.1.20일 이후 전세대출 신청 차주**부터 **적용**합니다.

○ 단, **'20.1.20일 前 전세계약을 체결한 경우**에는 **차주의 증빙 하***에 **적용이 제외**(전세대출보증 가능)됩니다.

* 차주가 시행일 前 체결한 **전세계약 존부** 및 **계약금 납부사실 입증** 필요

□ **(경과조치)** **'20.1.20일** 前 SGI 전세대출보증을 **이미 이용 중인 고가주택 보유 차주**는 만기시 당해 **대출보증 연장**이 **허용**되나,

○ **전셋집 이사 또는 전세대출 증액이 수반**될 경우에는 신규대출 보증이므로 원칙적으로 **만기연장이 불가능합니다.**

- 다만, 전세대출 중단에 따른 급작스러운 주거불안을 방지하기 위해 **'20.1.20일 기준 시가 15억원 이하** 고가 1주택 차주가 전셋집 이사(전세계약 체결 포함)로 증액없이 대출 재이용시, **'20.4.20일까지 한시적**으로 1회에 한해 SGI **보증이용이 허용**됩니다.

* 주금공·HUG 보증 이용 중이던 차주도 동일하게 SGI를 통한 전세대출보증 이용 허용

※ **시가 15억원 초과 초고가주택 보유자**의 경우, 상기 한시 유예조치 없이 **규제가 전면적용**됩니다.

□ **(예외조치)** ❶직장이동·자녀교육 등 **실수요**로 ❷**보유주택 소재 시·군**을 벗어나 ❸**전셋집에 거주***해야 할 경우 **예외적으로 허용됩니다.**

* 전셋집과 보유 고가주택 모두에 세대원이 실거주할 필요

※ **동 예외조치**의 경우, **지난 10.1대책에 따라** 공적 보증기관(주금공·HUG)에는 **'19.11.11일부터** 동일한 내용이 **旣적용 중입니다.**

2. 보증부 전세대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 전세대출 회수

◈ **'20.1.20일부터** 차주가 **전세대출보증**(주금공·HUG·SGI)**을 받은 후 고가주택을 매입**하거나 **다주택자가 되는 경우 전세대출이 회수**됩니다.

□ **(적용범위)** **'20.1.20일 이후 전세대출 신청 차주부터 적용**됩니다.

* 시행일 前 전세계약을 체결한 경우에는 차주 증빙 하에 적용 제외

☞ 전세대출 약정시점에 '**고가주택**을 **취득**하거나 **다주택자가** 되는 경우 **대출이 회수됩니다**'라는 **내용의 추가 약정서를 체결** (변경된 은행 약관 적용).

□ **(경과조치)** **'20.1.20일** 前 전세대출보증을 **이용 중인 차주가** 시행일 이후 **고가주택을 취득**하거나 **다주택자가 되는 경우** 전세대출 **즉시 회수대상은** 아니나, **만기시**에는 **대출연장이 제한**됩니다.

□ **(예외조치)** **'상속'**에 따른 **고가주택 취득**이나 **다주택 보유 전환시**에는 **해당 전세대출 만기**까지 **회수를 유예**합니다.

3 향후 조치 계획

□ **1.20일부터 금융위·금감원 및 보증기관**으로 구성된 **합동점검반**이

주요 은행지점을 **방문**하여, **규제 적용상황을 점검**하고 **현장 문의·애로사항**에 대해 답변드릴 예정입니다.

※ **1.16일, 규제 내용** 및 **주요 적용례**에 대한 실무매뉴얼(Q&A) **旣배포**

4 규제 대상자에 대한 무보증부 전세대출 관리·점검 추진

□ 금융당국은 **개별지도 등**을 통해 **전세대출보증 제한 규제**(10.1대책, 12.16대책 등)를 **회피·우회**하는 전세대출행위를 **제한해 나갈 계획**입니다.

○ **무보증부 전세대출** 취급현황을 **금융회사 단위**로 **모니터링**하여 규제시행 이후 대출이 증가하지 않도록 지도·감독하고,

○ 필요시 **세부 취급내역*을 분석**하여 전세대출 **규제 회피수단으로 이용**된다고 판단될 경우 해당 금융회사에 대한 **공적보증공급 제한 등 필요한 추가조치를 시행할 예정**입니다.

* 고가주택 보유자·다주택자 등 규제 대상자 대상 대출 현황, 대출모집·창구판매 행태('규제회피 수단' 홍보 등), 대출한도 등 요건완화 여부, 고액전세자 이용상황 등

☞ **참고1 : 전세대출보증 규제 관련 주요 QA**
참고2 : 그간 전세대출보증 관련 규제 개요

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
☞ 본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
http://www.fsc.go.kr
금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr
넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다

참고1 **전세대출보증 규제 관련 주요 QA**

1. 공통사항

1. "주택"의 범위는?

□ 「주택법」상 **주택 및 복합용도주택**(등기상 "상가 및 주택"으로 등재)을 포함하여 산정함

○ 다만, **분양권, 조합원 입주권** 및 주택법상 주택이 아닌 **오피스텔**은 산정에서 **제외**됨

2. 주택보유수 산정 기준은?

□ **부부합산**(신청인 및 배우자*) 기준으로 주택보유수를 산정함

* 세대분리된 배우자도 확인 대상에 포함

3. ‘고가’주택 여부를 판단하는 가격기준은?

□ **KB시세** 또는 **감정원 시세** 중 **높은 가격을 적용**하여 시가 9억원 초과시 “고가”주택으로 판단(주담대 관련 12.16 규제원칙 등 준용)

* 시세가 없는 예외적인 경우, **공시가격의 150% or 취득가액** 중 **높은 가격**을 적용하는 등 대체지표 활용

□ 시가 9억원 초과여부의 **판단시점**은,

○ **전세대출 신규 신청 또는 만기 연장시**에는 **대출 신청일**(연장일)의 시세를 기준으로 판단하고,

○ **‘회수’ 규제 적용시**에는 **주택 취득일**(등기이전완료일)의 시세를 기준으로 판단함

□ **주택 매매계약만** 체결되었거나 **분양권·입주권 상태**라면 실제 **주택 취득 전**(등기이전)까지 **주택매입이나 보유로 보지 않음**

4. 금번 12.16 규제에 따라 종전에는 허용되었는데 앞으로 금지되는 전세대출 관련 주요 사례는?

사례① **고가 주택 보유자**가 자녀교육 문제로 **다른 지역에 거주 이전**하면서 전세자금대출을 **신규 신청**할 경우

※ (예) 강서구 1주택(10억원) 보유자 A씨가 자녀 교육문제로 본인 집을 전세(보증금 6억원)로 주고 '20.3월 강남구에 전세(보증금 8억원)로 거주이전하면서 부족한 2억원을 전세대출로 충당하고자 할 경우

○ **(기존)** 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용이 제한되나, **SGI에서 대출보증** 이용이 **가능했음**

→ **(향후)** '20.1.20일 이후 **SGI에서도 대출보증 이용불가**

사례② **非고가 주택 보유자**가 전세대출을 받은 후 보유 **주택가격 상승**으로 **전세대출연장 시점**엔 **고가주택 보유자**가 된 경우

※ (예) 노원구 1주택(7억원) 보유자 B씨가 '20.3월 전세대출을 2억원 받아 목동에 6억원 전세 거주 → '22.3월 전세대출 연장이 필요하나, 노원구 주택이 9억원까지 상승

○ **(기존)** 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용(연장)이 제한되나, **SGI에서 대출보증**(연장) 이용이 **가능했음**

→ **(향후)** '20.1.20일 이후 **SGI에서도 대출보증**(연장) **이용불가**

사례③ **규제시행 前 전세대출**을 받아 거주하던 **고가주택 보유자**가 전세만기 시점에서 집주인의 요구로 **전세금**(및 전세대출) **증액**이 필요한 경우

※ (예) 송파구 1주택(9억원) 보유자 C씨가 '18.9월 전세대출을 2억원 받아 강남에 7억원 전세 거주 → '20.9월 임대인의 요구로 전세보증금 추가납입이 필요하여 전세대출을 증액받고자 할 경우

○ **(기존)** 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용(증액)이 제한되나, **SGI에서 대출보증** 이용(증액)이 **가능했음**

→ **(향후)** '20.1.20일 이후 **SGI에서도 대출보증**(증액) **이용불가**

사례 ④ **규제시행 前 전세대출**을 받아 거주하던 **고가주택 보유자**가 전세만기 시점에서 집주인의 요구로 **다른 전셋집**으로 **이사해야 할** 경우

※ (예) 송파구 1주택(9억원) 보유자 D씨가 '18.9월 전세대출을 2억원 받아 강남에 7억원 전세 거주
→ '20.9월 임대인의 자가입주로 동일 아파트 단지 내 다른 전셋집으로 이사 필요시

○ **(기존)** 주금공·HUG는 '19.11.11일부터 대출보증 이용이 제한되나, **SGI에서 대출보증** 이용이 **가능했음**

→ **(향후)** '20.1.20일 이후 **SGI**에서도 원칙적으로 **대출보증 이용불가**

다만, '20.1.20일 기준 **보유 1주택 시가가 15억원 이하**이고 **'20.4.20일까지 전셋집 이사**(전세계약 체결 포함)**로 전세대출 증액없이 보증 재이용**시 **예외적으로 1회에 한해 SGI를 통한 보증이용 허용**

사례 ⑤ 무주택 전세대출자가 **대출이용 중 고가주택**을 구입하여 **전세만기 시점에 이주**하고자 할 경우

※ (예) 59세의 무주택자 E씨는 '20.3월 전세대출 2억원을 받아 강남 7억원 전세 거주 중
→ '21.6월 은퇴 후 내 집 마련을 위해 일산에 9억원 고가주택 (5억원 전세 승계)을 구입 후 전세만기인 '22.3월에 맞추어 입주할 계획

○ **(기존)** 대출회수 규제가 없었으므로 **전세만기까지**는 대출**이용**이 **가능했음**

→ **(향후)** 고가주택 구입 시점에서 **전세대출 회수**

2. 고가주택 보유자에 대한 SGI 전세대출보증 제한

1. '20.1.20일 전 SGI 보증 전세대출을 이미 이용 중인 경우의 경과조치의 구체적인 내용은?

□1 신뢰보호 **차원**에서 **규제 시행일 前 SGI 전세대출보증**을 **받아 이용 중인 고가 1주택 보유차주**는 **대출 연장**을 **허용**

○ 다만, 이 경우에도 **'20.1.20일 이후 고가주택을 취득한 경우**라면 **규제시행 後 행위인 점**을 감안하여 연장이 허용되지 않음

* 예: 규제시행일 前인 '18.12.1일부터 SGI보증 전세대출을 이용 중인 차주가 '20.12.1일부로 대출을 연장하려는 경우

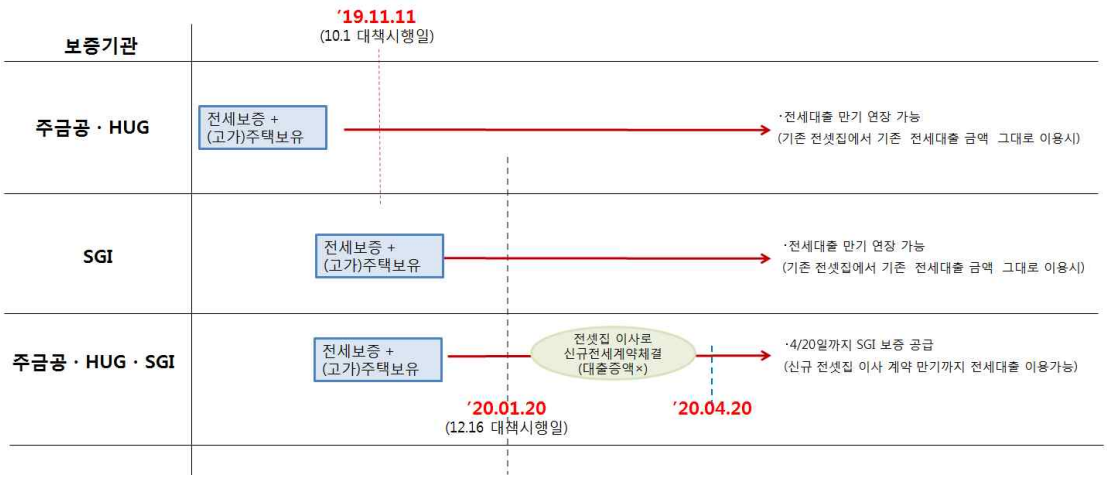
- '20.1.20일 前 주택취득자 (모든 행위가 규제시행 前 완료) : 연장
- '20.1.20일 이후 주택취득자 (규제 이후 주택구매행위) : 연장 제한 (대출만기까지만 이용)

□2 '20.1.20일 前 전세대출보증을 받은 고가 1주택 차주더라도 만기에 **전셋집 이사**나 **대출증액이 수반**될 경우 보증 **재이용이 제한되나,**

○ '20.1.20일 기준 **보유 1주택 시가가 15억원 이하**이고 **'20.4.20.까지 전셋집 이사**(전세계약 체결 포함)**로 전세대출 증액없이 보증 재이용**시 **예외적으로 1회에 한해 SGI를 통한 보증이용 허용***

* 주금공·HUG 보증 이용 중이던 차주도 동일하게 SGI를 통한 전세대출보증 이용 허용

고가주택 보유자에 대한 전세보증 제한조치(10.1 및 12.16 대책 경과규정 요약)



2. 경과조치 대상차주 중 시세 15억원 이하의 고가 1주택 차주에 대하여 3개월 내(~'20.4.20일) 전셋집 이사시 예외적으로 보증이용을 1회 허용하는 취지는?

□ **기존 전세대출보증**을 받은 **고가 1주택 차주**가, 동일 전셋집에서 **대출 증액이 없는** 경우에는 **계속 거주가 가능**(전세대출 연장 가능)한 점을 감안하여,

○ **집주인 사정** 등으로 **전셋집을 이전**해야 할 경우에 대해서도 **갑작스러운 전세대출보증 중단**을 **최소화**하려는 취지

□ **15억 이하**의 고가 1주택 차주에 대해서만 예외를 허용하는 것은, 주택구입용 **주담대 금지 규제를 반영**한 것임

3. 고가 1주택 보유자가 예외적으로 전세보증대출을 이용할 수 있는 '실거주' 목적의 '실수요'의 구체적인 범위는?

□ ❶직장이동, 자녀교육 등 **실수요**로 ❷**주택 소재지역**을 벗어난 ❸**실거주 수요**가 있을 경우 **예외적으로 전세대출 보증 허용**

❶ **(실수요)** 이직, 자녀교육 등 **전세거주 실수요**를 증빙

< 실수요 사유 및 증빙서류 >

사유	직장이동	자녀 교육	요양·치료	부모봉양	학교폭력
증빙 서류	재직기관 발급서류	자녀재학증명 합격통지서	진단서 의사소견서	주민등록등본	징계처분서 등

❷ **(주택 소재지역** 外**)** 보유주택 소재 **기초지자체**(시·군)**를 벗어난 전세거주 수요**를 인정하되, **서울시, 광역시 내의 區간 이동은 불인정**

❸ **(실거주)** 고가주택과 전세집 **모두**에서 **세대원 실거주 필요**

※ **공적보증**(주금공, HUG)에도('19.11.11일부터) **동일한 예외조치**를 적용 중

3. 전세보증대출 후 고가주택 매입·다주택 보유시 전세대출 회수

1. '20.1.20일 전 전세대출을 이용 중인 경우의 경과조치의 구체적인 내용은?

□ 기본적으로 **규제시행일('20.1.20) 前에 전세대출을 받은 경우**에는,

○ **규제시행일 이후** 고가주택을 구매하거나 다주택자가 된 경우에도 (대출이 회수되지 않고) **만기까지**는 전세대출 **이용 가능**

2. 차주에 대한 주택보유 등 세부 확인방법은?

1 향후 전세대출 차주는 대출실행시 '대출기간 중 **고가주택 취득 다주택 보유**시 **대출이 회수**된다'는 내용의 **추가약정서 체결**

2 **최장 3개월 단위**로 은행이 국토부 주택보유수 확인시스템을 (HOMS)를 통해 **규제준수 여부**를 확인

* HOMS를 통해 주택보유수, 주소지, 취득일 등을 공유

○ 무주택자의 1주택 보유 확인시 → 은행이 **해당 주택의 취득시점 시가**를 확인 → **고가주택 확인**시 규제 위반*

* 단, 상속에 따른 취득이 확인될 경우 예외 인정

○ 기존 1주택자의 **다주택 보유 확인**시 규제 위반*

* 단, 상속에 따른 취득이 확인될 경우 예외 인정

3 규제 위반 확인 즉시 은행은 **기한이익 상실예정 통지 발송** 등 대출약관에 따른 절차를 거쳐 **기한이익 상실 조치**

3. 규제 위반으로 대출회수 조치가 이뤄진 차주에 대한 불이익 조치는?

□ 금번 규제 위반으로 대출회수 조치(기한이익 상실)가 이루어진 차주는 대해 **전세대출 원리금 상환의무**가 발생하고,

○ 미상환시 연체차주로서 **연체정보 등록, 연체이자** 등 **불이익 부과**

○ 또한, 대출회수조치가 이뤄진 차주는 **향후 3년간 주택관련 대출 이용**이 **제한**됨

4. 전세대출 차주가 주택을 구입하였으나 매입 당시엔 고가주택이 아니었던 경우 대출회수 대상인지?

□ 원칙적으로 주택가격 판단시점은 **주택 취득일을 기준**으로 함

□ **주택 매입 당시 고가주택이 아니었다면**, 이후 보유주택이 시가 상승으로 고가주택이 되더라도 **대출회수 대상이 아님**

* 예: **무주택자**가 '20.3.1. 전세대출을 받은 후 '20.9.1. 시세 7억원의 非고가 주택을 구매했으나, 주택가격 상승으로 '21.3.1.부터 주택시세가 9억을 초과한 경우

☞ 구매 시점 고가주택이 아니므로 대출이 중도회수되지 않음

→ 대출회수 대상은 아니더라도, 전세대출 만기시점에는 고가주택 보유자(또는 다주택자)인 경우 **대출의 연장은 제한**됨

5. 상속·증여로 고가 1주택자나 다주택자가 될 경우 대출이 회수되는지?

□ ‘20.1.20일 이후 **매입이나 증여**를 통해 고가 1주택이나 다주택 보유자가 될 경우 **대출회수 대상임**

○ 다만, **상속*은** 차주의 의사나 행위와 상관없이 **자연취득되는 점**을 감안하여 **대출회수 대상에서 배제**(예외조치)

* 상속 등 여부는 등기부등본 확인(등기원인 확인) 등을 통해 증빙

→ 대출회수 대상은 아니더라도, 전세대출 만기시점에는 고가주택 보유자(또는 다주택자)인 경우 **대출의 연장은 제한**됨

6. 무주택 전세대출자가 직장이동 등 실수요로 다른 지역에 고가주택을 구매할 경우 전세대출 중도회수의 예외를 적용받을 수 있는지?

□ 직장이동, 자녀교육 등 **실수요**로 **주택 소재지역**을 벗어난 **실거주 수요**가 있을 경우에도, 통상 **'고가주택을 구입'**하는 것을 **불가피한 실거주 수요로 보기 곤란**한만큼, **대출회수 규제의 예외**가 아님

○ 실거주 수요는 **전세거주 또는 非고가주택 구매,** 구매주택으로의 이주 등을 통해 충분히 **충족이 가능**

7. 무주택 전세대출자가 전세만기에 본인이 거주할 목적으로 전세기간 이용 중 고가주택을 구매할 경우 전세대출 중도회수의 예외를 적용할 수 있는지?

□ 규제시행 後 고가주택을 취득하였으므로 **전세대출 회수 대상에 포함**

○ **전세기간 만료까지**는 전세대출을 활용한 **갭투자 효과**가 있으므로 회수를 통해 **규제 필요**

※ 주택매매계약시, 자신의 전세만기 도래시점에 맞추어 잔금지급 및 입주일 설정을 통해 실거주 주택구매 수요 충족 가능

참고2 **그간 전세대출보증 관련 규제 개요**

1. 전세대출보증 제한 관련 규제 현황

< 전세대출보증 이용 제한 개황 >

주택보유수(부부합산) \ 연소득(부부합산)		중·저소득자 (1억원 이하)	고소득자 (1억원 초과)
무주택		○	○
1주택	非고가 주택 (시가 9억원 이하)	○	공적보증 제한'18.9.13
	고가 주택 (시가 9억원 초과)	공적보증 제한'19.10.1 사적보증 제한'19.12.16	공적보증 제한'18.9.13 사적보증 제한'19.12.16
다주택		공적보증 제한'18.9.13 사적보증 제한'18.9.13	

□ **('18.9.13 대책 : '18.10.15일 시행)**

○ ❶**다주택자**에 대한 **공적**(주금공·HUG)·**사적보증**(SGI) **제한**
❷**고소득 1주택자**에 대한 **공적보증 제한**

□ **('19.10.1 대책 : '19.11.11일 시행)**

○ **고가**(시가 9억원+) **1주택 보유자**에 대한 **공적보증 제한**

- 단, 직장이동·자녀교육 등 **실수요**로 **보유주택 소재 시·군**을 벗어나 ❸**전셋집에 거주***해야 할 경우 전세대출 **이용 허용**

* 보유주택과 전세주택에 모두 세대원 실거주 필요

□ **('19.12.16 대책 : '20.1.20일 시행)**

○ **고가 1주택 보유자**에 대한 SGI의 **사적보증 제한**

2. 전세대출 회수 관련 규제 현황(12.16 대책 : '20.1.20일 시행)

□ 전세대출 후 **고가주택 구입** 또는 **2주택자 전환**시 **대출회수**

전세대출 이용자		대출기간 중 금지 행위		대출회수 사유
非고가 1주택자	⇨	추가주택 취득행위	⇨	다주택 보유*
무주택자	⇨	고가 1주택 구입행위	⇨	고가주택 구입*

* 예외적으로 상속에 따른 보유는 대출회수 유예