

 금융위원회	<h1>보도참고자료</h1>				 국토교통부
	보도	배포 후 즉시	배포	'20.6.22(월)	
책 임 자	금융위 가계금융과장 이 수 영(02-2100-2510)	담 당 자	홍 상 준 사무관 (02-2100-2514)		
	국토부 주택정책과장 이 명 섭(044-201-3321)		박 진 홍 서기관 (044-201-3324)		

제 목 : 6.17대책의 전세대출 제한 관련 설명

◆ 최근 일부언론에서 6.17대책 중 전세대출제한과 관련하여 규제내용, 예외, 적용례 등이 잘못되거나 오해의 소지가 있는 보도사례가 있어 이를 명확히 설명합니다.

1. 규제내용 및 예외조치

(취지) 앞으로 투기·투기과열지구에서 실거주를 하지 않을 아파트를 전세대출을 활용해 구입하는 행위를 제한하기 위한 것입니다.

(내용 및 예외조치) 규제시행일* 이후,

* 주금공·HUG 등 보증기관 규정 개정 등을 거쳐 7월 중순 시행(추후 확정시 발표)

① 투기지역·투기과열지구의 3억원 초과 아파트(이하 '규제대상 아파트')를 구입하고 이후 전세대출을 받으려 할 경우 전세대출 제한

※ 예외 (12.16대책의 예외조치와 동일)

: 직장이동·자녀교육 등 실수요로 전세대출을 받고자 할 경우

- ☞ ① 직장이동, 자녀교육, 부모봉양, 요양치료, 학교폭력 피해 등 실수요로
 - ② 구입아파트 소재 특별시·광역시를 벗어나 전세주택을 얻는 경우로
 - ③ 구입아파트·전세주택 모두에서 세대원 실거주시 전세대출을 허용
- (①~③ 모두 충족 필요)

② 전세대출을 신청하여 이용 중인 자가
규제대상 아파트를 구입한 경우 전세대출 즉시 회수

※ 예외 (6.17대책 발표시 추가예외로 기발표)

: 구입 아파트의 기존 임대차 계약 잔여기간이 남은 경우 회수규제 적용 유예

☞ 「본인의 전세대출 만기」와 「본인 구입아파트의 기존 임대차계약 만기」 중 먼저 도래하는 시기까지* 전세대출 이용가능

* 임대차 기간 간 미스매치를 이용하여 갭투자를 계속 연장하는 행위를 방지하기 위한 것으로, 전세기간 종료후 실제 입주할 아파트를 구입하는 경우에만 예외를 인정하는 취지임

* 통상적으로 “전세 → 자가” 이동시 본인의 전세만기와 구입주택 임차인의 만기를 조율하여 일치시키는 것이 일반적임을 감안함

2. 6.17 전세대출 규제의 주요 적용례 관련

※ 금번 6.17 대책의 전세대출 규제가 전면 적용되는 대상은

(i) 규제대상 아파트 구매 행위, (ii) 전세대출 신청 행위의
차주의 두가지 적극적인 행위가 모두 규제시행일 이후 일어나는 경우입니다.

□ 주요 적용례는 다음과 같으므로 **보도에 참고**하시기 바랍니다.

① 집을 살 때 3억원 이하였지만 향후 가격상승으로 3억원 초과시
전세대출 연장 불가

→ 사실이 아님.

“3억원 초과 아파트를 구입”한 것이 아니므로 규제대상 아님

② 규제대상 아파트를 상속받는 경우 전세대출연장 불가

→ 사실이 아님.

규제대상 아파트를 “구입”한 것이 아니므로 규제대상 아님

③ 규제시행일 전에 이미 규제대상 아파트를 구입*한 경우

* 규제시행일 前 분양권·입주권 및 아파트 구입계약 체결 포함(가계약 제외)

→ 규제시행일 이후 구입행위부터 제한하므로 규제대상 아님

④ 규제시행일 전에 이미 전세대출을 이용 중인 자*가
규제시행일 이후 규제대상 아파트를 구입한 경우

* 규제시행일 전 전세계약을 체결한 경우 포함

→ 전세대출 회수대상이 아님.

다만, 현재 전세대출의 만기연장은 제한*

* 만기 후에는 구매한 아파트에 실거주하라는 의미

⑤ 규제시행일 이후 전세대출 신청하여 이용 중인 자가 이용 중
규제대상 아파트 분양권·입주권 구입시 전세대출 즉시 회수 여부

→ 금번 회수규제 적용 시 '구입시점'은 아파트 소유권 취득
시점(등기 이전완료일)을 의미하며 대출이 즉시 회수되지 않음

※ 당해 전세대출 만기까지도 등기 등 소유권 취득이 일어나지 않은
경우에는 만기 연장도 가능. 다만, 등기 시점에서는 전세대출이 회수
되므로 전세대출 상환 후 구입아파트에 실입주 필요

⑥ 빌라·다세대 주택 등 아파트 外 주택 구입시 규제적용 여부

→ 갭투자 우려가 높은 아파트를 대상으로 하므로 규제대상 아님

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 출처표시	본 자료를 인용 보도 할 경우 출처를 표기 해 주십시오. http://www.fsc.go.kr	금융위원회 대변인 prfsc@korea.kr	 질병관리본부 콜센터	 나부터 지키는 우리 모두의 건강
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”