

발 간 등 록 번 호

11-1613000-001150-10

# 2024년 국민주택채권 업무편람

2024. 1.



국토교통부



발 간 등 록 번 호

11-1613000-001150-10

# 2024년 국민주택채권 업무편람

2024. 1.



국토교통부



# 목 차

## 제1편 > 국민주택채권 개요 ..... 1

1. 발행목적 ..... 3
2. 발행근거 ..... 3
3. 연혁 ..... 4
4. 국민주택채권의 종류 ..... 6

## 제2편 > 국민주택채권 주요내용 ..... 11

1. 국민주택채권 사무지정취급기관 ..... 13
2. 국민주택채권의 발행방법 및 절차 ..... 14
3. 국민주택채권의 이자율 및 상환 ..... 17
4. 국민주택채권 매입내역 관리 ..... 18
5. 국민주택채권의 중도상환 ..... 20
6. 실물채권의 사고신고 절차 및 방법 ..... 26
7. 채권 소멸시효제도 ..... 27
8. 국민주택채권 매입마법사 ..... 28

## 제3편 > 국민주택채권 매입대상자 및 매입기준 ..... 29

1. 건축허가 ..... 31
2. 건설업/정보통신공사업/전기공사업/소방시설공사업/주택건설사업/  
주택관리업 등록 ..... 46
3. 소유권의 보존 및 이전 ..... 55
4. 상속 ..... 80
5. 저당권 설정 및 이전 ..... 84

6. 건설공사도급계약 .....	87
7. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 허가 및 등록, 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 허가 .....	91
8. 업종소지 허가 .....	91
9. 사행행위영업 허가 .....	91
10. 카지노업허가 .....	91
11. 국민주택채권 매입기준 .....	92

#### **제4편** ▶ **행위주체별 국민주택채권 매입의무 면제자** ..... 101

1. 국가·지방자치단체·공공기관 등 .....	103
2. 도시철도채권 매입자 .....	110
3. 농업/어업/임업인 영농자금 등의 저당권 설정등기 .....	112
4. 농업인/영농법인 등의 농지 소유권이전/저당권 설정·이전 등기 .....	116
5. 국민주택 규모이하 주택건설사업자의 저당권 설정등기 .....	127
6. 종교단체/사회복지법인의 건축허가/소유권보존·이전 등기 .....	128
7. 사립학교법인(경영자)의 교육용 부동산 소유권보존·이전 등기 .....	136
8. 주택도시보증공사의 건축허가/부동산 등기 .....	140
9. 국가유공자 등의 대부금 취득재산/대부용 재산 근저당권 설정등기 .....	142
10. 주택담보노후연금보증 및 장기주택저당대출에 가입하는 자의 근저당권 설정등기 .....	143
11. 외국인투자기업의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기 .....	145
12. 금융기관의 부동산 등기 .....	150
13. 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업조합의 대지 보존등기 .....	158
14. 언론기관의 언론사업용 건물 건축허가/부동산 등기 .....	163
15. 신공항시설 공항시설물의 건축허가 .....	164
16. 한국환경자원공사의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기 .....	165
17. 법인 합병등기·중소기업 현물출자 법인 설립등기시 부동산 등기 .....	166
18. 부동산 담보대출을 받는 중소기업의 저당권 설정등기 .....	171
19. 85㎡이하 미등기 신축주택매입자의 소유권 이전등기 .....	188

20. 회사분할에 따른 신설회사 설립등기시 부동산(권리) 등기 .....	191
21. 「농업협동조합법」 조합공동사업법인의 업무용 건축물 건축허가/ 부동산(권리) 등기 .....	191
22. 제주국제자유도시개발센터의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기	192
23. 조세납부의무자의 조세납부관련 저당권 설정등기 .....	193
24. 공모형 부동산집합투자기구의 건축허가/부동산 등기 .....	194

**제5편 > 건축허가시 건축물 용도에 따른 국민주택채권 매입면제 · 197**

1. 공장용 건축물 .....	200
2. 교육용 건축물 .....	203
3. 종교용 건축물 .....	205
4. 자선용 건축물 .....	205
5. 공익용 건축물 .....	206

**제6편 > 타법령에 의한 국민주택채권 매입의무 면제 ..... 207**

1. 도시 및 주거환경정비법 .....	209
2. 소재·부품·장비산업 경쟁력강화를 위한 특별조치법 .....	210
3. 자산유동화에 관한 법률 .....	210
4. 지방소도읍 육성지원법 .....	210
5. 한국철도시설공단법 .....	211
6. 2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회, 2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회 및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법 .....	211
7. 2018 평창동계올림픽 대회 지원 특별법 .....	211
8. 농어촌 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법 .....	211

**제7편 > 기타 ..... 213**

**제8편 > 통계자료 ..... 221**

1. 연도별 국민주택채권 발행한도 ..... 223
2. 연도별 국민주택채권 발행실적 ..... 224
3. 제1종 국민주택채권 발행현황 ..... 226
4. 제1종 국민주택채권 월별 발행실적 ..... 227
5. 국민주택채권(1종채권) 매입기준 변경 ..... 228

**제9편 > 관계법령 ..... 229**

1. 주택도시시기금법 ..... 231
2. 주택도시시기금법시행령 ..... 232
3. 주택도시시기금법시행규칙 ..... 247
4. 국채법 ..... 255
5. 국채법시행령 ..... 259
6. 국채법시행규칙 ..... 267

**제10편 > 채권해설 ..... 273**

1. 채권의 개념 ..... 275
2. 채권과 주식의 차이 ..... 276
3. 채권의 특성 ..... 277
4. 채권의 종류 ..... 278
5. 채권관련 용어 설명 ..... 288

※ 본 업무편람은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)에서 “국민주택채권 업무편람”으로 확인하실 수 있습니다.



# 제1편

## 국민주택채권 개요

1. 발행목적 / 3
2. 발행근거 / 3
3. 연혁 / 4
4. 국민주택채권의 종류 / 6



## 1 발행목적

- 정부는 국민의 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지하기 위해 주택도시기금을 설치
- 주거종합계획에 따라 국민주택사업 등에 필요한 자금을 조달하기 위하여 국민주택채권 발행

## 2 발행근거

### ▣ 주택도시기금법(제7조, 제8조, 동법시행령 제4조 내지 제11조)

- 정부는 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 주택도시기금의 부담으로 국토교통부장관의 요청에 따라 기획재정부장관이 발행
- 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용
  - ※ 국민주택채권의 종류·이율·발행의 방법·절차 및 상환과 발행 사무 취급에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함

### ▣ 국채법(제5조, 동법시행령 제2조)

- 국채의 발행 및 관리에 관한 기본적인 사항을 규정
- 국채의 발행 방법·이율 및 상환 기한 등에 관하여 필요한 사항을 하위 법령에 규정

### 3 연 혁

#### 국민주택기금 설치 이전

- '72. 12. 30 : 주택건설촉진법 제정·시행
- '73. 1. : 한국주택은행에 국민주택자금계정 설치
- '73. 3. 2 : 한국주택은행 부담으로 최초 발행(제1종 채권, 5년만기, 연6%)

#### 국민주택기금 설치 이후

- '81. 7. 20 : 국민주택기금을 설치하여 국민주택채권을 흡수
- '82. 1. 1 : 국민주택채권 발행주체 변경(한국주택은행→재경원)
- '83. 5. 23 : 제2종 채권 최초 발행(서울시 개포동 현대아파트)
  - ※ 투기과열지구 안에서 주택을 분양받은 자가 매입하여야 하는 채권(만기 20년, 연3%)
- '99. 7. 15 : 채권입찰제 폐지로 제2종 채권 발행 중단
- '03. 5. 29 : 주택건설촉진법을 주택법으로 전문 개정
- '04. 4. 1 : 제1종 채권 발행방법 변경(실물발행→등록발행)
  - ※ 매입필증 미 발행(대법원 등 징구기관과 연계시스템 구축·운영)
- '05. 3. 9 : 개발이익 환수를 위한 제3종 채권 최초 발행('05.6월~12월까지 7개월간 발행)
  - ※ 공공택지 안에서 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택을 건설하기 위해 택지를 공급받고자 하는 자(만기 10년, 0%)
- '06. 1. 1 : 재위탁은행(우리은행, 농협) 국민주택채권업무 취급 개시

- '06. 2. 24 : 채권입찰제 실시로 제3종 채권 폐지 및 부활(만기 10년, 0%)
  - ※ 공공택지 안에서 주거전용면적이 **85㎡**를 초과하는 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 재만기 10년, 0%)
- '12. 8. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (3% → 2.5%)
- '13. 5. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (2.5% → 2.25%)
- '13. 5. 31 : 제2종 국민주택채권 발행 중단
- '14. 10. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (2.25% → 2%)
- '15. 4. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (2% → 1.75%)

#### 주택도시기금으로 개편

- '15. 7. 1 : 국민주택기금을 주택도시기금으로 확대 개편
- '16. 2. 15 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (1.75% → 1.5%)
- '16. 6. 15 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (1.5% → 1.25%)
- '16. 11. 24 : 제1종 국민주택채권 금리인상 (1.25% → 1.5%)
- '17. 1. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인상 (1.5% → 1.75%)
- '19. 6. 4 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (1.75% → 1.5%)
- '19. 7. 23 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (1.5% → 1.25%)
- '19. 8. 8 : 제1종 국민주택채권 금리인하 (1.25% → 1%)
- '19. 9. 16 : 제1종 채권 발행방법 변경(등록발행→전자등록발행)
  - ※ 전자증권제도(전자증권법) : 증권 실물을 발행하지 않고 증권의 발행·유통·권리행사 등 증권 관련 사무를 전자적인 방법으로 처리하는 제도
- '22. 12. 1 : 제1종 국민주택채권 금리인상 (1% → 1.3%)

## 4 국민주택채권의 종류

### 제1종

#### 1. 매입대상자 (주택도시기금법 제8조제1항 및 동법시행령 제8조제2항, 별표 부표)

##### ① 부동산 관련

###### ■ 건축허가

- 주거전용건축물은 주거전용면적이 국민주택 규모를 초과하는 경우
- 주거전용외의 건축물은 연면적이 165㎡(공장용 건축물의 경우 연면적 500㎡) 이상인 경우

###### ■ 부동산 등기(소유권 보존 또는 이전/상속 등/저당권 설정 및 이전)

- 소유권 보존(건축물의 경우는 제외) 및 이전
- 상속(증여 기타 무상으로 취득하는 경우 포함)
- 저당권 설정 또는 이전

##### ② 영업 관련

###### ■ 면허(4)

- 주류판매업면허(도매업), 주류제조업면허, 수렵면허(1종·2종면허), 공유수면 매립면허 \* 면허를 갱신하는 경우에도 매입

###### ■ 허가(7)

- 업종소지자 허가, 사행행위 영업허가(복권발행업 및 현상업, 기타 사행행위업), 식품영업 허가(유흥주점 및 단란주점), 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 허가, 「하천법」 제33조제1항 제5호의 규정에 의한 토석·모래·자갈의 채취허가, 카지노업 허가, 화물자동차운송주선사업 허가

## ■ 등록(12)

- 건설업 등록(갱신의 경우를 제외), 정보통신공사업 등록, 건설기계 신규등록, 전기공사업 신규등록, 소방시설공사업, 측량업등록, 『게임산업진흥에 관한 법률』에 의한 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업·복합유통게임제공업의 허가 및 등록, 『체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률』에 의한 골프장업의 신규등록, 자동차정비업(자동차종합정비업에 한함) 및 자동차매매업 등록, 주택건설사업 등록(갱신의 경우를 제외), 주택관리업 등록(갱신의 경우를 제외)

## ③ 건설공사 도급계약

- 국가·지자체(교육·과학·기술·체육·그 밖의 학예에 관한 사무를 집행하는 기관에 한함) 또는 『공공기관의 운영에 관한 법률』에 의한 공공기관(정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관\*)과 5억원 이상의 건설공사 도급계약을 체결하는 자

### \* 공공기관(예시)

- 한국광물자원공사, 한국조폐공사, 한국관광공사, 한국주택금융공사, 대한석탄공사, 한국석유공사, 한국토지주택공사, 한국도로공사, 한국수자원공사, 한국 교육방송공사, 한국철도공사, 농수산물유통공사, 한국농어촌공사, 부산·인천·울산항만공사, 한국자산관리공사, KOTRA, 한국투자공사, 88관광개발주식회사, 한국방송공사,

2. **매출방법** : 참가소화(법정매입, 허가·등기·등록시 의무적, 강제적매입)

3. **이자율 및 상환일** : 연 1.3% (연 단위 복리계산), 발행일로부터 5년

4. **최저발행금액** (시행령 별표의 제4호)

### ■ 최저 발행금액은 1만원

- 다만, 매입금액에 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상인 때에는 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만인 때에는 단수가 없는 것으로 함

## 제2종

### 1. 매입대상자 (주택도시기금법시행령 제5조제1항 제2호)

- 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 “분양가상한제 적용주택”을 공급받고자 하는 자('13.5월 채권입찰제 폐지로 현재 매입대상은 없음)
  - ※ 민간택지에서 공급하는 공동주택(주상복합 포함)으로까지 전면 확대(2007. 9. 1.)
  - ※ (2006. 2. 24) 공공택지 안에서 건설·공급되는 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 자(만기 10년, 0%)
  - ※ (1983. 5. 23) 舊 제2종 채권은 투기과열지구 안에서 국민주택이 아닌 주택을 공급받고자 하는 자(만기 20년, 연 3%)

### 2. 매출방법 : 첨가소화

### 3. 이자율 및 상환일 : 0%, 발행일로부터 10년

### 4. 채권 분할매입 (주택도시기금법시행령 제9조)

- 채권매입예정금액이 1억원 초과시 1억원 초과 금액에 대해 분할매입 가능
  - ※ 분양계약 체결 이전(1차)에 50% 이상을 매입, 나머지는 잔금 납부 전(2차)에 매입
  - ※ 주택채권입찰제(주택공급규칙 제12조의2 및 제2종 국민주택채권 입찰제도 시행지침)
- 공급규칙에서 정한 순위별로 입주자를 모집하되, 제2종채권 매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주자로 선정
- 채권매입액 상한 (주택공급에 관한 규칙 제12조의2)
  - 분양가격과 채권의 예상손실금액을 합한 금액이 인근 주택매매가격의 80%이상인 되도록 정함 ('07. 9. 1 개정, 종전 90% → 80%)
  - \* 매입예정 상한액 ≡ [인근 주택매매가격×(0.8 내지 1)-분양가격]/채권예상손실률



### 제3종 국민주택채권

(’06. 2월 폐지)

#### ■ 매입대상자 (주택도시기금법시행령 제8조제4항)

- 공공택지 안에서 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택을 공급하고자 하는 자  
(2005. 3. 9 시행령 개정·시행)

#### ■ 연혁

- 2005. 6 : 채권 상장 (최초 발행)  
\* 2005. 6~12월까지 7개월간 5,942억원 발행
- 2006. 2 : 제2종채권 부활로 폐지

#### ■ 발행방법 및 조건

- 발행주체 : 국토교통부장관의 요청에 의해 기획재정부장관이 발행
- 발행형식 : 무기명증권 (등록발행)
- 발행방법 : 액면발행
- 상환기간 : 10년
- 발행금리 : 0%
- 매출방법 : 첨가소화

#### ■ 매출기관 : 국민은행

국민주택채권 종류별 현황

구 분		1종		2종		3종			
최 초 발 행	발행일시 (만기·금리)	1973. 3. 2 (만기5년, 연6%)		1983. 5.23 (만기20년, 연3%)		2005. 3. 9 (만기10년, 연0%)			
	목적	인·허가·면허, 등기·등록신청시		투기과열지구내 주택을 분양받는 경우		공공택지내 85㎡ 초과주택 건설을 위한 택지를 공급 받는 경우			
연 혁	기간	금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ '99. 7.15 채권입찰제폐 지로 발행 중단</li> <li>* '83년~'98년까지 발행</li> <li>■ '06. 2.24 제3종을 폐지 하고 제2종을 부활</li> <li>■ '13. 5.31 채권입찰제폐 지로 발행 중단</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>■ '06. 2.24 폐지('05. 3. 9 최초 5,942억원 발행후 종료)</li> </ul>		
	'73. 3. 2 ~ '77.12.31	6%	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">'83년 ~ '98년</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">20년 (3%)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">'06년 ~ 현재</td> <td style="text-align: center;">10년 (0%)</td> </tr> </table>	'83년 ~ '98년	20년 (3%)	'06년 ~ 현재	10년 (0%)		
	'83년 ~ '98년	20년 (3%)							
	'06년 ~ 현재	10년 (0%)							
	'78. 1. 1 ~ '80. 1.11	10%							
	'80. 1.12 ~ '82.12.31	12%							
	'83. 1. 1 ~ '01. 7.31	5%							
	'01. 8. 1 ~ '12. 7.31	3%							
	'12. 8. 1 ~ '13. 4.30	2.5%							
	'13. 5. 1 ~ '14. 9.30	2.25%							
	'14.10. 1 ~ '15. 3.31	2%							
	'15. 4. 1 ~ '16. 2.14	1.75%							
	'16. 2.15 ~ '16. 6.14	1.5%							
	'16. 6.15 ~ '16.11.23	1.25%							
	'16.11.24 ~ '16.12.31	1.5%							
	'17. 1. 1 ~ '19. 6. 3	1.75%							
	'19. 6. 4 ~ '19. 7.22	1.5%							
	'19. 7. 23 ~ '19. 8. 7	1.25%							
'19. 8. 8 ~ '22.11.30	1%								
'22.12. 1 ~ 현재	1.3%								
만기(금리)	5년(1.3%)		10년(0%)		10년, 0%				
소멸시효	만기일로부터 5년		만기일로부터 5년		만기일로부터 5년				

# 제2편

## 국민주택채권 주요내용

1. 국민주택채권 사무지정취급기관 / 13
2. 국민주택채권의 발행방법 및 절차 / 14
3. 국민주택채권의 이자율 및 상환 / 17
4. 국민주택채권 매입내역 관리 / 18
5. 국민주택채권의 중도상환 / 20
6. 실물채권의 사고신고 절차 및 방법 / 26
7. 채권 소멸시효제도 / 27
8. 국민주택채권 매입마법사 / 28



## 1 국민주택채권 사무지정취급기관

### 1. 국민주택채권 사무지정취급기관 지정 (주택도시금융법시행령 제7조)

- 국민주택채권의 매출 및 상환업무 등은 국토교통부장관이 지정하는 금융기관 (국민주택채권 사무지정취급기관)이 취급

[국민주택채권 사무지정취급기관]

- 제1종 : 우리은행 · 농협은행 · 신한은행 · 중소기업은행, 국민은행
- 제2종 : 우리은행
- ※ 등록채권(1종 · 2종 · 3종)의 만기상환 ☞ 우리은행
- ※ 실물채권의 중도 및 만기상환 ☞ 국민은행

- 사무지정취급기관의 장은 매월의 국민주택채권의 매출 및 상환에 관한 사항을 다음달 20일까지 기획재정부장관에게 보고

### 2. 취급업무 위탁 (주택도시금융법시행령 제7조제2항)

- 사무지정취급기관의 장은 국민주택채권의 매출을 촉진하기 위하여 필요한 때에는 기획재정부장관의 승인을 얻어 국민주택채권의 매출 및 상환에 관한 업무를 다른 금융기관에 위탁가능(이 경우 미리 국토교통부장관과 사전 협의)

## 2 국민주택채권의 발행방법 및 절차

1. 발행 구분 : 제1종 및 제2종으로 구분하여 발행

### 2. 발행기간 및 발행일

- 발행기간 : 1년 단위
- 발행일 : 매출한 달의 말일

### 3. 발행방법 (주택도시기금법시행령 제5조)

- '04. 1. 1부터 채권실물을 발행하지 않고 등록기관(한국예탁결제원)에 등록하여 발행 / '19. 9.16.부터 전자증권제 시행 예탁결제 → 전자증권 발행
  - 이에 따라 채권증서 및 매입필증은 교부하지 않고 영수증만 발행·교부
  - ※ '19. 9.16. 이후 채권등록필증 출고 불가
- 채권매입의무자는 은행 영업점 창구에서 채권보유(증권사계좌 입고) 또는 즉시 매도 선택가능
  - 채권을 보유하고자 하는 경우에는 본인의 증권사 위탁계좌에 입고하거나 은행창구에서 직접 위탁계좌를 개설한 후 입고
  - 채권을 즉시 매도할 경우에는 은행에서 해당 채권에 대해 증권회사에 매도 주문을 요청하여 매도 처리
  - ※ 채권매입의무자는 실제 발행액과 매도액의 차액 및 매도대행수수료 등만 부담

## 채권 발행후 계좌입고시

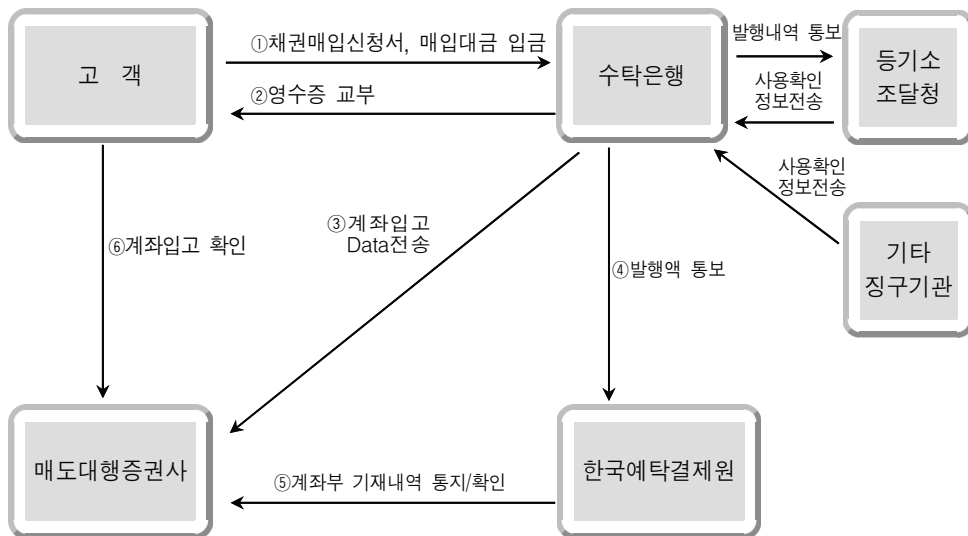
### ■ 처리방법

- 채권을 매입하면서 이를 매도치 않고 보유하고자 하는 경우에 고객의 희망에 따라 13개 매도대행증권사중 선택하여 채권위탁계좌 개설 후 계좌입고하거나 기보유하고 있는 대행증권사의 해당계좌로 입고처리

※ 13개 매도대행증권사(수탁은행별 상이)

증권사 : 한국투자증권, 대신증권, NH투자증권, KB투자증권, 유안타증권, 미래에셋대우증권, 삼성증권, 신한금융투자, 하나금융투자, IBK투자증권, SK증권(농협, 국민), 키움증권(우리, 신한, 농협), 우리종합금융(우리)

### ■ 업무 흐름도



## 채권 발행후 즉시매도시

### 처리방법

- 채권매입과 동시에 매도하고자 하는 경우에 은행과 증권사간 연결시스템을 통해 해당 채권을 증권회사에 매도주문을 요청하고 채권매입의무자에게 매도대금을 지급

- 채권매입자는 실제 차액(발행액-매도액) 및 매도대행수수료 등만 부담

※ 매도단가 : 소액채권 매수전담 회사('20년 10월 현재 24개사)에서 제시한 신고가격을 평균한 가격\*(신고시장가격)

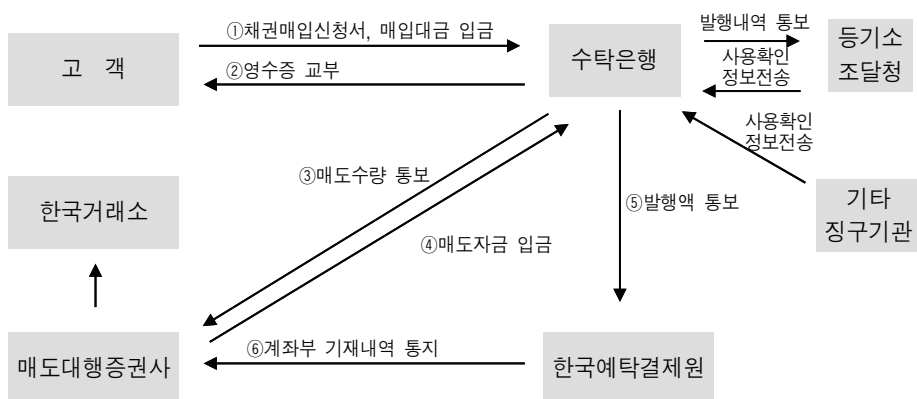
- 매수전담증권사 : 교보증권, 신한금융투자, 대신증권, 미래에셋대우증권, 유진투자증권, 한양증권, NH투자증권, 부국증권, KB증권, HMC증권, 유안타증권, SK증권, 삼성증권, 하이투자증권, IBK투자증권, 한국투자증권, DB금융투자, 하나금융투자, 이베스트투자증권, BNK투자증권, 신영증권, 메리츠증권, 키움증권, 케이프투자증권

\* 상위 10%, 하위 20%를 제외한 가격의 평균 (유가증권시장 업무규정 제53조)

※ 매도대행수수료

- 매도액의 0.3%(은행 0.2%, 대행증권사 0.1%, 2009. 4. 1부터 적용)
- 2009. 4. 1. 이전 은행, 대행증권사 각각 0.15%

### 업무 흐름도





### 3 국민주택채권의 이자율 및 상환

#### 1. 이자율

- 제1종 채권 : 연 1.3%
- 제2종 채권 : 0%

#### 2. 상환방법 (주택도시기금법시행령 제6조)

- 제1종 국민주택채권의 원리금은 발행일로부터 5년이 되는 날에 상환
  - 이자는 발행일로부터 상환일 전일까지 이율에 따라 1년 단위의 복리로 계산하여 지급하며, 채권상환일 이후의 이자는 지급하지 아니함
  - 다만, 실제 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 약정이율로 계산된 금액을 매출시에 지급 (발행일 : 매출한 달의 말일)
- 제2종 국민주택채권은 발행일로부터 10년이 되는 날에 상환
  - ※ 2종채권의 이자율·상환일·상환조건 등은 기획재정부장관이 국토교통부장관과 협의하여 따로 정함
  - ※ 만기상환시 “우리은행”에서 상환취급(일반수탁은행에서 취급경우도 포함)

#### 3. 상환통지 (주택도시기금법시행규칙 제4조)

- 채권등록기관은 국민주택채권의 원리금상환일이 도래하는 때에는 해당 국민주택채권의 내역을 국민주택채권 사무지정취급기관에 통지
- 채권등록기관은 국민주택채권 사무지정취급기관으로부터 당해 채권의 상환이 완료된 사실을 통보받은 때에는 해당 국민주택채권의 등록을 말소

## 4 국민주택채권 매입내역 관리

### 1. 매입내역 확인 (주택도시보증법 시행규칙 제8조제1항)

- 국가 또는 지자체의 장이 면허·허가·인가를 하거나 등기·등록을 하게하는 경우 및 국가·지자체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 의한 공공기관(정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관)이 건설공사의 도급계약을 체결하는 때 등에는 채권매입여부를 확인하여야 함
- 채권매입여부를 확인하여야 하는 자(이하 “면허권자등”)는 다음의 시기에 매입내역을 채권관리정보시스템을 통하여 확인·조회하여야 함
  - 면허·허가 또는 등록(건설기계 신규등록은 제외한다)을 하는 경우 : 해당 면허·허가 또는 등록이 있었음을 증명하는 서류를 교부할 때
  - 등기 또는 건설기계 신규등록을 하는 경우 : 해당 등기신청서 또는 등록 신청서를 접수할 때
  - 건설공사의 도급계약을 체결하는 경우 : 도급계약을 체결할 때
  - 주택공급계약의 경우 : 주택공급계약을 체결할 때. 다만, 영 제9조에 따라 입주자로 선정된 자가 제2종 국민주택채권을 분할 매입하는 경우에는 주택공급계약을 체결할 때 및 주택 입주금의 잔금을 납부할 때에 매입 예정액 및 매입 명세를 조회·확인하여야 한다.

### 2. 매입내역 보관 등 (주택도시보증법 시행규칙 제8조제2항)

- 면허권자등은 매입사실 확인을 완료한 때에는 당해 매입내역을 출력하여 5년간 따로 편철하여 보관하여야 하며, 다음 사항을 국민주택채권매입사실 확인대장에 기재하여야 함(채권 발행번호/매입자의 성명 및 주소/매입목적/매입금액)
- 채권관리정보시스템과 연계정보시스템을 구축하여 위 사항 등을 전자적으로 송부받은 경우에는 대장기재 불필요

### 3. 매입내역의 전자적 처리 및 관리 (주택도시보증법 시행규칙 제3조)

- 국민주택채권사무취급기관은 국민주택채권을 매출하는 때에는 다음 사항을 채권관리정보시스템에 입력하여 저장·관리하여야 함
  - 채권발행번호 / 매입금액 / 매입자의 성명 및 주민등록번호 / 매입목적 / 면허권자등의 명칭
- 채권매입자는 입력내용에 착오 또는 누락이 있는 경우에는 매입내역정정신청서를 채권사무취급기관에 제출
  - 채권사무취급기관은 착오 또는 누락을 확인한 때에는 이를 정정하여 채권관리정보시스템에 입력

※ 계좌입고 후 매입내역 정정 시에는 확인서류를 징구 확인 후 정정처리

구 분	매입내역 정정이 가능한 경우	확인서류
계좌입고된 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 동일인으로서의 성명(법인명) 착오</li> <li>- 개명과 철자 착오</li> </ul>	채권매입내역정정신청서 및 본인확인서류 징구 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민등록등/초본</li> <li>- 법인등기부등본</li> </ul>

## 5 국민주택채권의 중도상환

### 1. 중도상환 대상 (주택도시보증법시행령 제10조제1항)

- 국민주택채권은 다음에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없음
  - 해당 면허·허가·인가가 제1종 국민주택채권매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우
  - 국가·지자체 또는 공공기관(정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관)과 건설공사의 도급계약을 체결한 자가 그의 귀책사유 없이 계약을 취소당한 경우
  - 제2종 국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말함) 또는 공급계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우
  - 국민주택채권매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정 매입 금액을 초과하여 매입한 경우

### 2. 중도상환 방법 (주택도시보증법시행령 제10조제2항)

- 중도상환 받고자 하는 자는 그 사무를 취급하는 국가·지자체·공공기관 또는 사업주체가 발행하는 사실증명을 첨부하여 국민주택채권 사무지정취급 기관에 신청

## 중도상환업무 처리절차 및 방법

### ■ 실물채권의 중도상환 (2004. 3. 31 이전 발행분)

#### ■ 실물채권 중도상환의 기본사항

- 중도상환은 채권증서와 매입필증이 구비되어야 가능
- 채권을 매도하여 매입필증만 보유한 경우에는 증권시장에서 제1종 국민주택채권을 매입하여야 함
- 채권증서만 있는 경우에는 중도상환 할 수 없으며, 동 채권은 증권시장에서 매도하거나 만기시에 상환 받을 수 있음

#### ■ 중도상환 신청

- 중도상환은 영업시간내 해당채권 발행은행 어느 점포에서나 신청 가능
- 중도상환 신청은 매입자 본인 (당초 매입시의 대리인도 가능하나, 이 경우 위임서류 징구)

#### ■ 중도상환 대상채권

- 당초 매입한 제1종 국민주택채권
- 당초 채권이 아닌 경우 당초 매입한 채권의 발행일 이전에 발행된 제1종 국민주택채권

※ 매입필증의 매출일이 2004. 3. 18인 경우, 2004년 3월 발행분 채권 또는 그 이전에 발행된 채권

#### ■ 중도상환시 제출서류

- 국민주택채권증서 및 매입필증
- 매입필증이 소인처리 되어 있거나 소인처리된 사본인 경우 국민주택채권 중도상환사유사실증명서(※ 양식은 은행 영업점에 비치)

■ **등록채권의 중도상환** (2004. 4. 1이후 발행분)

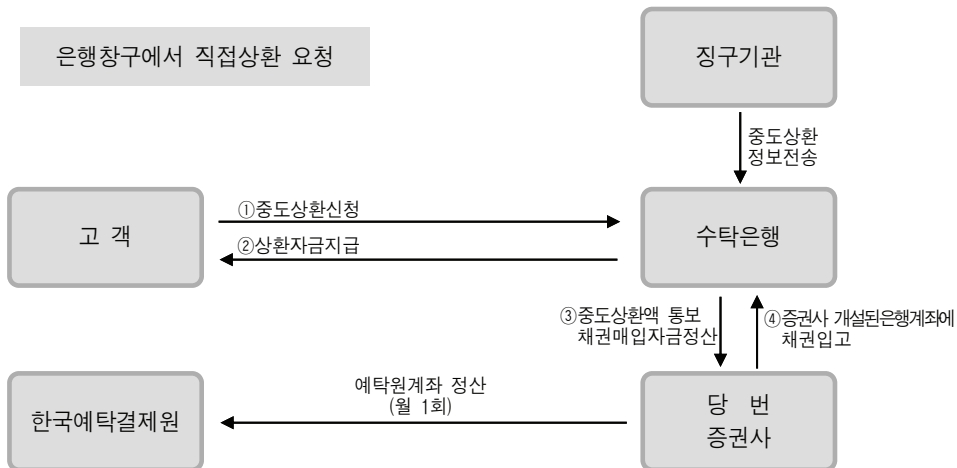
■ 등록채권 중도상환의 기본사항

- 매입액 중 일부가 사용된 경우 나머지 미사용금액을 중도상환
- 사용하지 않은 경우에는 채권 매입액 전액을 중도상환 가능(사용전 일부 금액 중도상환 불가)

① 매입즉시 매도한 경우 중도상환

- 국민주택채권 중도상환사유 사실증명(신청)서를 제출하여 채권을 매입한 영업점에서 중도상환 신청
- ※ 채권관리시스템에 의해 중도상환여부 확인
- ※ 즉시 매도한 경우 채권가격(수익률)이 매일 변경되므로 중도상환 시 가격차이가 발생하여 일부 손실을 보거나 이득을 볼 수 있음

〈업무 흐름도〉



※ 제2종 채권의 중도상환(2008. 12. 22 시행)

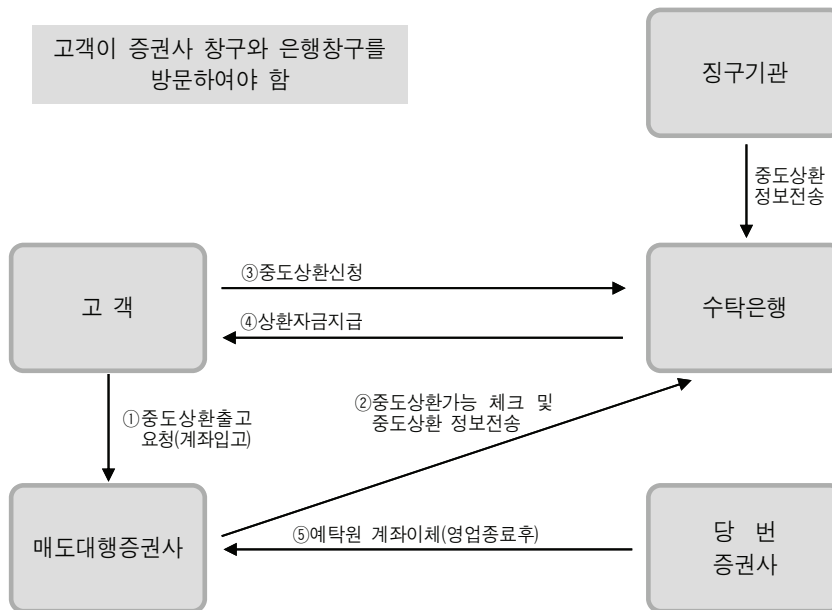
- 채권보유 또는 확보하여 제시하는 경우 : 제1종과 동일하게 중도상환 처리
- 채권 없이 중도상환 신청시 : 당월에 적용된 수익률을 적용하여 당해 채권액면가와 당일의 중도상환 매입단가와의 차액을 기금에서 우선 지급하고, 당해채권은 만기시에 상환

## ② 계좌입고(보유)한 경우 중도상환

- 먼저 해당 증권사의 영업점에서 반드시 “중도상환용”으로 출고 신청
- 출고신청을 한 후 해당 은행 영업점에서 중도상환을 신청

※ 사무취급기관은 중도상환 국민주택채권에 대해 등록을 말소

## 〈업무 흐름도〉

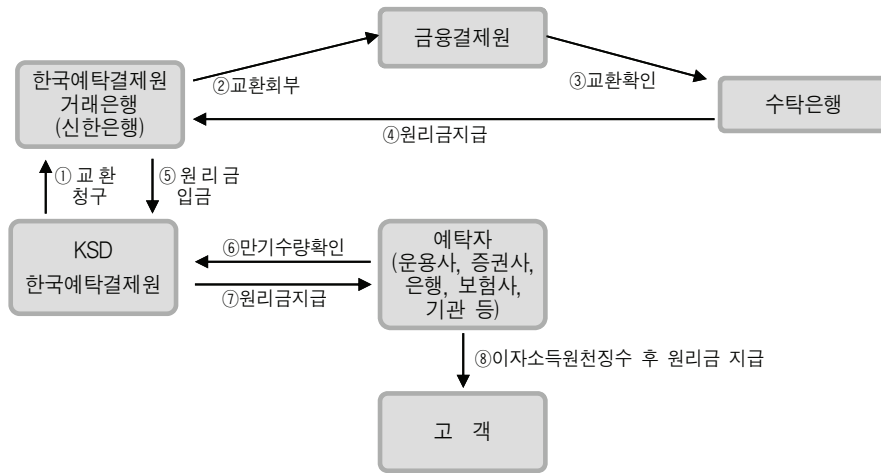


■ **등록채권의 만기상환** (2004. 4. 1. 이후 발행분)

■ 만기상환은 사무지정취급기관에서 일괄처리 한다.

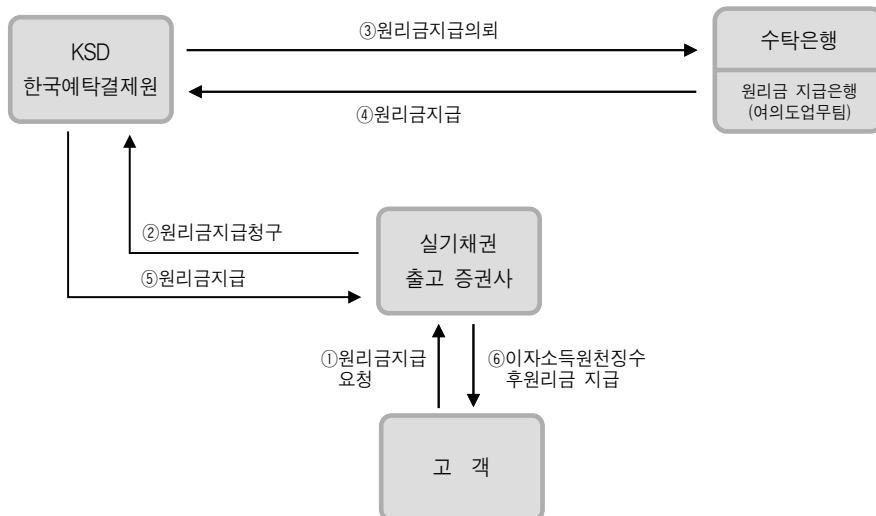
〈업무 흐름도〉

1. 증권사 계좌입고분인 경우



2. 실기채권으로 소유하고 있는 경우

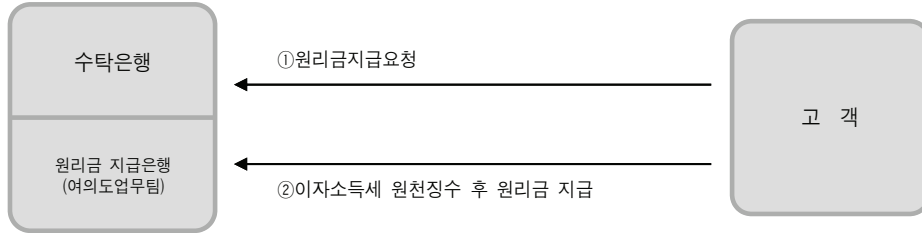
※ 실기채권 : 투자자가 증권사로부터 한국예탁결제원 명의의 채권등록필증을 출고한 후 만기상환일 이전에 본인 명의로 이전등록하지 않은 채권





### 3. 기명채권으로 소유하고 있는 경우

※ 기명채권 : 투자자가 증권사로부터 한국예탁결제원 명의의 채권등록필증을 출고한 후 만기상환일 이전에 본인 명의로 이전등록한 채권



## 6 실물채권(04.3.31 이전 발행분)의 사고신고 절차 및 방법



### 1. 사고신고서 접수

- 국민주택채권을 분실·도난 또는 멸실한 경우 가장 가까운 국민은행에 사고 신고(농협이 발행한 국민주택채권은 농협에 사고신고하며, 농협은 동 사실을 국민은행에 통보)
  - ※ 은행에 사고신고와 동시에 한국예탁결제원에 가신고
  - ※ 채권번호로 발행은행 확인 방법 : 채권 번호의 7,8번째 숫자가 20(우리은행), 11(농협은행), 03(기업은행), 88(신한은행), 81(KEB하나은행), 04(국민은행)
- 사고신고 접수시 후일의 소송을 대비하여 일정액의 **사고신고담보금 예치**
- 사고신고인은 **공시최고 신청**을 할 수 있도록 사고신고 영업점은 “**미지급증명원**”을 발급하여 **제권판결절차 이행토록 안내**

### 2. 공시최고 신청

- 사고 신고인은 사고신고 후 **10일 이내**에 공시최고신청 또는 공고한 것을 증명하는 서류를 은행 영업점에 제출

### 3. 제권판결

- 법원으로부터 제권판결시 해당 영업점에 **제권판결 정보 사본을 제출**하고 **사고신고 담보금을 반환**

### 4. 만기시 원리금상환

- 만기시까지 채권을 소지한 자가 나타나지 않는 경우 사고신고인에게 제권판결 정보를 징구하고 만기상환금액 지급
- 만기시 또는 만기 이전에 채권소지인이 나타나면 제권판결을 받았다 하더라도 은행은 사고신고인에 대한 **채권금의 지급을 거절할 수 있음(무기명 채권이기 때문)**

## 7 채권 소멸시효제도

### 1. 도입목적

- 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리·의무를 소멸토록 함으로써 그동안의 사실관계를 인정하여 법률관계의 안정성을 도모하기 위한 제도임

### 2. 법적근거

- 주택도시기금법 제7조제3항
  - 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「국채법」을 적용
- 국채법 제14조 (국채의 소멸시효)
  - 국채의 소멸시효는 원금 및 이자는 5년
    - ※ 소멸시효 개정 연혁(국채법 제14조) (1·2·3 종 모두)
      - ~ 2005년 4월 27일까지 발행분 까지 : 원금은 5년, 이자는 2년
      - 2005년 4월 28일 발행분부터 ~ : 원금·이자 5년
    - ※ 지역개발공채의 소멸시효 (시·도 조례)
      - 상환일로부터 원금은 10년, 이자는 5년
    - ※ 사채의 소멸시효 (상법 제487조)
      - 사채의 상환청구권은 10년간, 사채이자의 청구권은 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성

## 8 국민주택채권 매입 도우미

주책도시기금 기금안내 개인상품 기업상품 청약/채권 고객서비스

홈 > 청약/채권 > 셀프 채권매입 도우미

### 셀프 채권매입 도우미

**절차안내** STEP 1 매입대상금액조회 STEP 2 고객 부담금 조회 STEP 3 인터넷은행 바로가기

국민주택채권 업무편람 다운로드

구분	상세 내용	방법
① 매입 의무 대상자 여부 확인	- 대표적 매입 의무 대상자 : 소유권의 이전(보존) 시 <b>소유권의 이전(보존)을 받은 당해 등기명의자</b> , 상속 시 <b>상속 받는 사람</b> , 국가 또는 지방자치단체로부터 <b>면허·허가·인가를 받는 자</b> 등 ※ 세부 대상자는 주택도시기금법 시행령 제8조제2항 별표의 부표 참고 ※ 매입의무 면제자는 주택도시기금법 시행령 제8조제2항 별표 참고	(부표)확인하기 [별표]확인하기
② 매입대상금액 조회	- 국민주택채권의 매입용도·대상물건지역시가표준액에 따른 매입대상 채권금액 계산	주택도시기금 홈페이지
③ 고객부담금 조회	- 채권을 보유하지 않고 즉시 매도할 경우, 고객이 실제 부담해야 하는 금액 조회 (※ 고객부담금은 조회일자에 따라 달라질 수 있습니다)	주택도시기금 홈페이지
④ 국민주택채권 매입	- 채권 매입과 동시에 즉시 매도하고자 하는 경우 ⇒ 인터넷 은행 접속 또는 은행 영업 창구 방문하기 - 채권을 보유하고자 하는 경우 ⇒ 은행 영업창구 방문 ※ 국민주택채권 취급은행 : 우리은행, 국민은행, 신한은행, 농협은행, 기업은행	인터넷 은행 또는 은행창구방문

매입대상금액 조회하기 >

- 주택도시기금포털(<http://nhuf.molit.go.kr>)에는 어려운 국민주택채권을 보다 쉽고 간편하게 매입을 하기 위한 계산기능을 운용하고 있으며,
  - ※ 주택도시기금포털 → 청약/채권 → 셀프 채권매입 도우미
- 그날 실제 고객부담금과 각 은행들을 통한 인터넷 매입까지 원스톱(ONE-Stop) 절차를 마련하고 있습니다.

# 제3편

## 국민주택채권 매입대상자 및 매입기준

1. 건축허가 / 31
2. 건설업/정보통신공사업/전기공사업/소방시설공사업/  
주택건설사업/주택관리업 등록 / 46
3. 소유권의 보존 및 이전 / 55
4. 상속 / 80
5. 저당권의 설정 및 이전 / 84
6. 건설공사도급계약 / 87
7. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷  
컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 허가 및 등록,  
「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 허가 / 91
8. 업종소지 허가 / 91
9. 사행행위영업 허가 / 91
10. 카지노업 허가 / 91
11. 국민주택채권 매입기준 / 92



## 1 건축허가

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 부표제6호)

### 채권매입 대상

- 건축허가(대수선 허가를 제외하되, 법령의 규정에 의하여 건축허가를 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)

#### ☞ 주거전용건축물

⇒ **주거전용면적\*** 기준으로 국민주택규모를 초과하는 경우

※ 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함)은 세대당 주거전용면적

#### ☞ 주거전용외의 건축물

⇒ **연면적\*** 기준으로 165㎡(공장용건축물의 경우 연면적 500㎡)이상

※ 공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 주거전용외의 건축물 연면적 산정에서 제외

- **증축의 경우에는** 증축후의 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 증축 전에 매입한 경우에는 그 금액을 뺀 금액(1973년 2월 26일 이전에 건축 허가된 건축물과 1973년 2월 27일 이후 1975년 12월 4일 이전에 건축 허가된 주거전용건축물로서 증축후의 주거전용면적이 165제곱미터미만인 주거전용건축물에 있어서는 증축후의 주거전용면적 또는 연면적에 해당하는 난을 기준으로 하되 증가면적에 한하여 산정된 금액)의 국민주택채권을 매입

- **용도변경의 경우에는** 용도 변경후의 주거전용면적(주거전용건축물) 또는 연면적(주거전용외 건축물)을 기준으로 하되, 용도변경전에 매입한 금액을 뺀 금액의 국민주택채권을 매입

\* 연면적 : 대지에 2개 이상의 건축물이 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계

\* 건축허가시 공동주택의 범위 : 공동주택(아파트·연립·다세대) 및 다가구주택(다가구주택은 건축허가시에만 공동주택으로 간주)

## 관계법령

### ▶ 주택법 제2조 제5호(정의)

5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모\* 이하인 주택을 말한다.

가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택

나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

\* 국민주택규모: 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

### ▶ 주택법시행규칙 제2조(주거전용면적의 산정방법)

「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제6호의 후단의 규정에 의한 주거전용면적의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 의한다.

1. 단독주택의 경우에는 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항 제3호의 규정에 의한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적을 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 아래의 다가구주택\*에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.

\*다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말함.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것



2. **공동주택**의 경우에는 외벽의 내부 선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 **각목의 1에 해당하는 공용면적**을 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 **남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.**

가. 복도·계단·현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적

#### ▣ 건축법시행령 (별표1) 용도별 건축물의 종류

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대)를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

2. **공동주택**[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조 제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때

1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

### 연면적 정의 (건축법 시행령 제119조)

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

3. **바닥면적**: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방 설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조,

- 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.
- 자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.
- 차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 파. 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단의 면적은 바닥면적(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 않는다.
- 하. 지하주차장의 경사로(지상층에서 지하 1층으로 내려가는 부분으로 한정한다)는 바닥면적에 산입하지 않는다.

**4. 연면적:** 하나의 건축물 각 층의 **바닥면적의 합계**로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.

- 가. 지하층의 면적
- 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적
- 마. 제34조 제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적
- 바. 제40조제3항 제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

1. 건축물 신축에 따른 허가시 국민주택채권의 매입금액 산정기준

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호에 의하여 여러 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택의 경우 세대당 주거전용 면적이 국민주택규모를 초과할 시 국민주택채권의 매입 의무가 있고, 주거용과 비주거용(165㎡이상인 경우)이 혼합된 건축물은 각 용도의 면적에 대하여 각각의 기준에 따라 매입하여야 함.(주정 57507-3111, '98. 9. 7)

2. 주택을 건설하기 위한 건축허가시 국민주택채권을 매입하였으나, 사정상 동일 사업자가 동일 필지내에서 기존에 받았던 건축허가를 취소하고 20세대 이상의 아파트를 건설하기 위하여 사업계획승인을 받는 경우 국민주택채권을 다시 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제3항의 규정에 의하면 국가 및 지자체의 장이 면허·허가 및 인가를 하는 경우 제1종 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있으나, 동법시행령 제10조의 규정에는 채권을 매입한 자가 귀책사유 없이 허가가 철회되거나 취소된 경우에는 매입채권을 중도상환할 수 있도록 규정하고 있으므로, 귀 질의의 내용이 이에 해당된다면 건축허가시 이미 매입한 국민주택채권을 중도상환 받은 후 주택건설사업계획승인시 매입할 기준에 맞는 국민주택채권을 매입하여야 할 것으로 판단됨. (주정 58507-3711, '98. 10. 14)

3. 단독주택의 지하층에 주차장이 설치되어 있는 경우 제1종 국민주택채권 매입시 주차장 면적을 포함하는지

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호에 의하여 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 각 용도의 면적에 대하여 각각의 기준에 따라 매입하여야 함. (주정 58507-3133, '98. 9. 8)

4. 개발제한구역지역내에서 1층(주택 87㎡) 및 주거용으로 사용하지 못하는 지하층 다용도실(91㎡)을 증·개축하는 경우 국민주택채권 매입 기준은?

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호에 의하여 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 각 용도의 면적에 대하여 각각의 기준에 따라 매입하여야 함. (주정 58507-3637, '98. 10. 9)

5. 건축신고를 받아 연면적이 95㎡인 주택을 건축하는 경우, 건축신고 사항인 위 주택도 국민주택채권 매입대상인지

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호의 규정에 의하면 건축허가시에 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 법령의 규정에 의하여 건축허가를 받은 것으로 보는 건축법 제14조의 규정에 해당하는 건축신고를 하는 경우에도 국민주택채권을 매입하여야 함.(주정 58507-4412, '98. 12. 10)

6. 건축법 제11조제7항의 규정에 의거 미착공으로 인한 건축허가 취소 시에 건축허가시 제출하지 못한 국민주택채권을 매입하여야 하는지와 국민주택채권의 효력발생 여부는 언제부터인지

- ▶ 주택도시기금법 제8조의 규정에 의하면 국가·지방자치단체장으로부터 허가등을 받는 자는 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 건축허가를 받았을 경우 국민주택채권 매입의무가 발생하는 것임. 다만, 본인의 귀책사유 없이 건축허가가 취소된 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니함.(주정 58507-4669, '98. 12. 31)

7. 관광지 조성사업지구내 민박시설부지에 1층은 본인이 거주하는 단독주택으로, 2층은 민박시설로 건축허가를 받을 경우 건물전체면적을 주거전용면적으로 보아 채권을 매입하여야 하는지, 아니면 단독주택부분(1층)은 주거전용면적으로 하고 2층 민박시설부분은 기타 시설로 보아 채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호의 규정에 의하면 건축허가시 매입하여야 할 국민주택채권은 주거전용 건축물과 주거전용외 건축물 및 관광진흥법의 적용을 받는 관광숙박시설 등으로 구분하여 매입하도록 규정하고 있는 바, 귀 질의 경우 단독주택 부분과 민박시설 부분을 각 용도의 면적에 대하여 각각의 기준에 따라 매입함이 타당할 것으로 사료됨. (주정 58507-1492, '99. 4. 30)

8. 다중주택(건축법령상 용도는 단독주택)의 건축허가시 국민주택채권매입기준을 전체 연면적을 기준으로 하는지 또는 각각 구획된 면적을 기준으로 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호의 규정에 의하면 건축허가시 “여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택”의 경우에는 공동주택과 같이 세대당 주거전용면적을 기준으로 국민주택채권을 매입하도록 규정되어 있는 바, 위의 국민주택채권 매입시 공동주택으로 보는 단독주택은 건축법시행령 제3조의5 별표1 다항의 다가구주택이므로 다중주택의 경우에는 단독주택의 국민주택채권 매입기준에 따라야 할 것으로 판단됨(주정 58507-17, '00. 1. 6)
- ▶ 건축허가시 공동주택의 개념은 “여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택”으로 공동주택(아파트·연립·다세대)과 단독주택 중 다가구주택을 의미하는 것임
- ▶ 따라서 다중주택은 “독립된 주거의 형태가 아닌 단독주택”(건축법시행령 별표1의 다중주택 개념 정의)이므로 단독주택에 대한 국민주택채권 매입기준을 적용하여 전체 주거전용면적으로 기준으로 채권을 매입

9. 건축허가를 받은 후 건축허가서를 교부받지 아니한 상태에서 건축허가를 취하하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기금법 제8조의 규정에 의하면 국가 또는 지방자치단체로부터 허가 등을 받는 자는 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 건축허가를 받은 후 허가서를 교부받지 아니한 상태에서 건축허가가 취소되었다면 국민주택채권을 매입할 필요가 없을 것으로 사료됨.(주정 58507-18, '00. 1. 6)

10. 다가구주택의 건축허가시 국민주택채권 매입 적용기준은

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 부표6호의 규정에 의하여, 여러 가구가 한 건물에 거주하되 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택은 공동주택으로 간주하므로 건축허가시 다가구주택의 국민주택채권 매입기준은 세대당 주거전용면적을 기준으로 국민주택 규모를 초과할 경우 매입
- ※ 다가구주택은 주택법상 단독주택이나 건축허가시에만 공동주택 개념(채권매입기준)에 포함한 것이며 부동산등기시에는 단독주택 전체의 시가표준액을 기준으로 채권 매입

11. 비주거부분(1층 : 71.30㎡, 5층 : 30.06㎡)과 주거부분(다가구주택으로 2~4층 : 각 71.0㎡임)이 혼합된 건축물의 건축허가시 국민주택채권 매입의무 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호라목의 규정에 의하면 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물의 경우에는 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 위 부표 제6호 가목 및 나목을 적용하도록 규정하고 있는 바, 귀 질의의 건축물의 경우에는 주거부분과 비주거부분이 국민주택채권 매입대상[주거용건물(공동주택의 경우 각 세대당 전용면적) : 85㎡이상, 비주거용 건물 : 165㎡이상] 규모에 해당되지 아니하므로 국민주택 채권 매입의무가 없음. 참고로, 동 부표 제6호라목(2) 규정은 주거부분이 공동주택인 경우에는 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.(주정 58507-643, 00. 2. 28)

12. 국민주택규모이하의 주거용시설과 비주거용시설이 혼합된 건축물의 경우에 건축허가시 국민주택채권 매입금액 산정방법은

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호라목에 의하면 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물의 경우에는 전체 연면적 165㎡이상일 경우에는 다음의 두 가지 방법으로 산정한 금액 중 많은 금액을 기준으로 국민주택채권을 매입하여야 함. 다만, 주거부분이 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 건축물 포함)인 경우에는 아래(1)에 의하여 산정한 금액만큼 국민주택채권을 매입할 수 있음.
- (1) 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 주거용 건축물 및 비주거용 건축물의 매입기준을 적용하여 산출한 금액의 합계
  - (2) 전체연면적을 비주거용으로 하여 산정한 금액
- (주정 58507-1351, '00. 4. 7)

13. 기존 건물(연면적 574.92㎡)의 변동으로 건축물(연면적 30.69㎡)을 증축하는 경우에 국민주택채권 매입의무 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호의 규정에 의하여 증축의 경우에는 증축후의 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 국민주택채권을 매입하되, 증축 전에 매입한 경우에는 그 금액을 공제한 금액의 국민주택채권을 매입하는 것임. (주정 58507-1716, '00. 5. 10)

14. 최초 건축허가시 연면적 8,301.78㎡로 건축허가를 득한 후 연면적 4,648.85㎡로 규모를 감소하여 1차 설계변경 허가를 받은 후에 다시 건축연면적을 8,881.39㎡로 증가하여 설계변경 허가를 받고자 하는 경우의 국민주택채권 매입금액은

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호 규정에 의하면 건축허가시 건축허가의 연면적을 기준으로 국민주택채권을 매입하도록 규정되어 있는 바, 건축허가를 득한 후 설계변경으로 건축허가 연면적의 변동이 있는 경우에는 증가하는 연면적 부분에 대하여 국민주택채권을 추가 매입하여야 함. 따라서 귀하의 경우 당초 건축허가 연면적(8,301.78㎡)에 대하여 국민주택채권을 매입하였다면 최종 설계변경으로 증가하게 된 건축허가면적(579.61㎡)을 기준으로 하여 산정한 국민주택채권을 추가 매입하면 됨. (주정 58507-1663, '00. 5. 3)

15. 주거용과 비주거용이 혼합된(소매점 철근콘크리트 300㎡와 다가구주택 18가구, 가구당 30㎡) 건축물의 건축허가시 국민주택채권 매입 금액은

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호에 의하면 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물의 건축허가시 국민주택채권은 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 매입하여야 하고, 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함)의 경우는 세대당 주거전용면적이 국민주택규모(85㎡)를 초과하는 때에 매입하도록 규정하고 있으므로, 귀하의 경우 다가구주택 부분은 세대당 주거전용면적이 30㎡이라면 매입대상이 되지 않을 것으로 보나, 주거전용 외의 부분(소매점 : 철근콘크리트조)은 연면적 ㎡당 1,300원에 해당하는 채권을 매입하여야 할 것으로 사료됨. (주정 58500-3737, '01. 12. 22)

16. 하나의 대지에 2동의 단독주택을 건축할 경우 국민주택채권 매입방법은

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호의 규정에 의하여 주거전용 건축물의 건축허가시 주거전용면적이 국민주택규모를 초과할 경우 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 귀하께서 질의하신 주택의 전용면적이 85㎡를 초과할 경우에는 각 동별 주거전용면적을 기준으로 국민주택채권을 매입하여야 함. (주정 58520-80, '01. 1. 13)



### 17. 동일대지 내에 2동 이상의 단독주택을 건립할 경우 국민주택채권 매입금액 산정시 동별 면적기준인지 아니면 전체 연면적기준인지

- ▶ 몇 개의 필지로 이루어진 동일 대지 내에 2동 이상의 단독주택을 건축할 경우는 동별 면적을 기준으로 국민주택채권 매입액을 산정하는 것임을 알려 드림. (주정 58500-2137, '01. 7. 31)

### 18. 건축허가시 주거전용면적보다 준공시점에서 주거전용면적이 증가된 경우 변동된 면적만큼 국민주택채권을 매입해야 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 부표6호에 의하면 주거전용건축물은 건축허가시 주거전용면적에 의하여 국민주택채권을 매입하도록 규정되어 있는 바, 건축허가 후 면적의 변동이 있는 경우에는 증가한 부분에 대하여 국민주택채권을 추가 매입하여야 할 것으로 사료됨(주거복지지원팀-292, '05. 10. 7)

### 19. 주택사업계획승인 사업주체 변경시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 부표6호의 규정에 의하면 건축허가시 국민주택채권 매입금액의 기준은 해당 건축물의 용도 및 면적에 의거하여 정해지므로 이미 채권을 매입하여 건축허가를 받은 후 용도 및 면적의 변동 없이 단순한 사업주체변경의 경우에는 국민주택채권을 매입하지 않아도 됨 (주거복지지원팀-1150, '06. 5. 17)

### 20. 건축허가시 공동주택의 공용면적에 대한 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 부표6호의 규정에 의하면 건축허가시 주거전용건축물의 국민주택채권 매입기준은 주거전용면적을 기준으로 산정하므로 주거전용건축물의 공용면적에 해당하는 면적은 채권매입대상이 아님 (주거복지지원팀-1268, '06. 6. 2)

21. 민간투자법에 의하여 건축허가 의제 처리된 경우 건축허가에 준하는 국민주택 채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 부표7호의 규정에 의하면 국민주택 채권매입대상인 “건축허가”에는 법령의 규정에 의하여 건축허가를 받은 것으로 보는 경우를 포함하고 있는 바, 건축허가 의제 처리된 경우에도 건축허가에 준하여 국민주택채권을 매입하여야 함(주거복지지원팀-2118, '06. 9. 27.)

22. 가설건축물에 대한 건축허가시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 채권 매입대상에서 제외

23. 목조건축물의 건축허가 신청 시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 목조건축물의 건축허가시 국민주택채권 매입여부는 주거전용건축물과 주거전용외의 건축물로 구분하여 주거전용 건축물의 경우 주거전용면적에 따라 산정된 주택채권을 매입하여야 하며 주거전용외 건축물의 경우는 목조건축물은 채권의 매입이 면제됨.

24. 주택 또는 상가건축을 위한 건축허가 신청 시 국민주택채권을 매입하였으나, 사정상 기존 건축허가를 취소하고 아파트를 건설하기 위하여 사업계획승인을 받는 경우에 국민주택채권 매입 면제여부

- ▶ 사업시행자의 귀책사유 없이 허가가 취소되거나 철회된 경우는 건축허가시 매입한 국민주택채권을 중도상환 받은 후 주택건설사업계획 승인시 매입할 기준에 맞는 국민주택채권을 매입

25. 건축허가 신청 시 국민주택채권을 매입하였으나, 건축법 제11조제7항의 규정에 의한 미착공으로 건축허가가 취소된 경우 기존에 매입한 국민주택채권 중도상환여부

- ▶ 사업시행자 본인의 귀책사유로 허가가 취소된 것이므로 중도상환 불가

## 26. 건축허가 신청 시 담당자 미확인으로 국민주택채권을 매입하지 않고 준공허가가 났을 경우 매입하지 못한 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 건축허가시 매입하지 못하고 건축물 준공 후에 미 매입사실을 알았다면 나중에라도 국민주택채권은 매입하여 보완하여야 함

## 27. 민박시설에 대한 건축허가 신청 시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주거전용외의 건축물 국민주택채권 매입기준 적용

## 28. 국민주택 규모 이하의 주거용시설과 비주거용시설이 혼합된 건축물에 대한 국민주택채권 매입기준

- ▶ (예시 1) 공동주택과 비주거 혼합

1층 비주거 250㎡(철골조)

2층 - 4층 : 다가구, 호당 각 71.0㎡ 인 경우

· 주거용 건물은 호당 주거전용면적이 채권매입대상 규모(주거전용 85㎡이상)에 해당되지 않으므로 국민주택채권을 매입할 필요 없음

· 비주거용 건물  $250\text{㎡} \times 1,300\text{원}/\text{㎡} = 325\text{천원}$  (☞ 채권매입액 330천원)

- ▶ (예시 2) 단독(주거부분이 공동주택이 아닌 경우)과 비주거 혼합

1층 비주거용 250㎡(철골조)

2층 - 4층 : 단독, 주거전용면적 255㎡(철골조)(2층 85㎡, 3층 70㎡, 4층 100㎡인 경우)

⇒ ①주거용과 비주거용을 각각 산정하여 합산한 금액과 ②주거용 및 비주거용을 포함한 전체연면적을 비주거용으로 산정한 금액 중 많은 것을 적용

(ㄱ) (주거용)  $255\text{㎡} \times 10,000\text{원}/\text{㎡} = 2,550,000\text{원}$  (비주거용)  $250\text{㎡} \times 1,300\text{원}/\text{㎡} = 325,000\text{원} \Rightarrow 2,875\text{천원}$  (☞ 채권매입액 2,880천원)

(ㄴ) (주거용+비주거용)  $505\text{㎡} \times 1,300\text{원}/\text{㎡} = 656,500\text{원}$

## 29. 설계변경으로 면적 증감이 있는 경우

\* (최초 건축허가) 연면적 8,301㎡ → (1차 설계변경) 6,500㎡ → (2차 설계변경) 8,900㎡으로 면적 변동이 있을 경우 국민주택채권 매입금액

- ▶ 최종 건축허가 면적(8,900㎡)을 기준으로 채권매입액을 산정한 후 종전에 매입한 국민주택채권 매입액을 공제한 금액의 국민주택채권을 매입

\* 면적이 감소하는 경우는 중도상환사유에 해당 하지 않음

30. 하나의 대지에 2동의 주거전용외 건축물을 건축할 경우 국민주택채권 매입기준

- ▶ 2동 전체의 주거전용외의 건축물 연면적을 기준으로 매입

\* 주거전용외의 건축물은 연면적(대지에 20이상의 건축물이 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계로 한다) 165㎡이상인 때에 매입 / 위 단독주택(16.17)의 경우와 비교

31. 건축허가 내용 변경시 국민주택채권 매입기준

- ▶ ① 증축시 : 증축후의 면적을 기준으로 산정한 후, 증축 전에 매입한 금액을 뺀 금액으로 매입
- ② 용도변경시 : 용도변경 후를 기준으로 산정한 후, 종전에 매입한 금액을 뺀 금액으로 매입

32. 건축허가시 아래 각 사례별 국민주택채권 매입액 계산

사례 1) : 지상 4층(1층 71㎡\_근생, 2층 84㎡\_근생, 3층 80㎡\_주택1세대, 4층 80㎡\_주택1세대)의 주거용·비주거용 혼합건축물의 경우

사례 2) : 지상 4층(1층 71㎡\_근생, 2층 84㎡\_근생, 3층 80㎡\_주택1세대, 4층 80㎡\_주택1세대, )의 주거용·비주거용 혼합건축물(철골조)의 경우

사례 3) : 3층(지하층 99.61㎡\_근생, 1층 91.18㎡\_주택1세대, 2층 68.04㎡\_주택1세대, )의 주거용·비주거용 혼합건축물의 지하1층 근생시설을 주택으로 용도변경 할 경우(세대수 증감 없음)

- ▶ (사례1) 건축물 용도를 보면 1,2층은 근린생활시설, 3,4층은 다세대주택으로 구성된 혼합건축물로 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호 라(1)에 의하여 주거부분과 비주거부분을 구분하여 용도별로 채권 매입 계산할 경우 ⇒ 채권매입 면제(주거전용외의 건축물 면적이 155㎡로 주거전용외의 건축물의 면적이 165㎡ 미만인 경우에 해당하여 면제, 주거전용 건축물 각각 국민주택규모 85㎡이하에 해당하여 면제)

(사례2) 건축물 용도를 보면 1,2층은 근린생활시설, 3,4층은 단독주택으로 구성된 혼합건축물로 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호라(1)에 의하여 ①주거부분과 비주거부분을 구분하여 용도별로 계산한 경우와 ②건축물의 연면적이 165제곱미터 이상인 경우에 전체 연면적을 비주거용으로 산정한 금액과 비교하여 많은 것을 적용

<①의 경우> ⇒ 380,000원(주거전용외의 건축물 165㎡미만의 경우 면제, 주거전용건축물 160㎡ × 2,400원 = 380,000원)

<②의 경우> ⇒ 410,000원(전체 연면적 315㎡ 비주거용으로 산정315㎡ × 1,300원 = 410,000원)

⇒ 410,000(채권 매입 결정액)

(사례3) 지하1층 근린생활시설, 1,2층 단독주택으로 구성된 3층 건축물 지하 1층을 주택으로 용도변경(세대수 증감 없음)하고자 할 경우 채권 매입액은 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6호에 의하여 용도 변경하고자 하는 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 용도변경 전에 매입한 금액을 뺀 금액의 국민주택채권 매입 ⇒ (용도변경후 주거전용면적 258.83㎡ × 10,000원-용도변경전 매입한 금액) (주택기금과-1968, 2009. 9. 16)

### 33. 종업원의 기숙사를 신축함에 있어 국민주택채권 매입대상 여부

- \* 기숙사 공사내용(기숙사, 공용(계단, ELEV, 복도 등), 화장실, 샤워실, 린넨실, 세탁실, 휘트니스센터, 휴게실, 세미나실, 지하주차장, 경비실, 창고, 방제실, 로비 등)

▶ 건축허가시 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표6에 의해 국민주택채권 매입. 해당 기숙사는 주택법 시행령 제4조의 1(건축법시행령 별표1)에 의해 준주택으로 간주되며 준주택(기숙사, 다중생활시설, 오피스텔, 노인복지주택)의 경우 주거전용외의 건축물에 대한 기준으로 연면적에 대해 매입률을 곱한 금액으로 채권을 매입해야 함.(2012. 9. 19)

## 2 건설업/정보통신공사업/전기공사업/소방시설공사업/ 주택건설사업/주택관리업 등록

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제7호, 10호)

### ■ 자본금

- 법인 : 법인등기부등본상의 납입자본금
- 개인 : 자산평가액(영업용자산에 한함 \* 기업진단을 통해 확인된 영업용 자산평가액)

※ 건설업, 주택건설사업, 주택관리업, 정보통신공사업, 전기공사업, 소방시설공사의 업종에 해당하는 자가 추가로 건설업, 주택건설사업, 주택관리업, 정보통신공사업, 전기공사업, 소방시설공사업의 업종을 등록하는 경우에는 기존 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외 ('10.7.6 주택법시행령 개정)

### ■ 매입기준

- 건설업, 주택건설사업, 주택관리업 ⇨ 자본금의 2/1,000
- 정보통신공사업, 전기공사업, 소방시설공사업 ⇨ 자본금의 1/1,000

### 건설업의 종류 (건설산업기본법시행령 별표 1)

#### 종합건설업(5종)

토목공사업, 건축공사업, 토목건축공사업, 산업·환경설비 공사업, 조경공사업

#### 전문건설업(29종)

실내건축공사업, 토공사업, 습식·방수공사업, 석공사업, 도장공사업, 비계·구조물해체공사업, 금속구조물·창호·온실공사업, 지붕판금·건축물조립공사업, 철근·콘크리트공사업, 기계설비공사업, 상·하수도설비공사업, 보링·그라우팅공사업, 철도·궤도공사업, 포장공사업, 수중공사업, 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업, 강구조물공사업, 철강재설치공사업, 삭도설치공사업, 준설공사업, 승강기설치공사업, 가스시설시공업(제1종), 가스시설시공업(제2종), 가스시설시공업(제3종), 난방시공업(제1종), 난방시공업(제2종), 난방시공업(제3종), 시설물유지관리업

### 1. 건설업면허를 변경 신청하거나 추가 신청하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호에 의하면 건설업면허를 득하는 경우 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 기존 건설업면허를 변경하거나 추가로 면허를 신청하여 새로운 면허를 득하는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 할 것으로 사료되며 이 경우 국민주택채권의 매입대상은 변경이나 추가로 증액된 자본금 부분에 대하여만 매입하여야 할 것으로 판단됨. (주정 58507-542, '99. 2. 25)

### 2. 주택건설사업자 등록 신청 시 개인의 자본금(영업용자산)이 토지등기부등본과 공시지가 확인원으로 산출한 금액이 10억 원이나 은행근저당설정금액이 4억 원인 경우 매입하여야 할 국민주택채권은

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호에 의하면 주택건설사업자 등록 시 매입하여야 할 국민주택채권은 자본금(개인의 경우에는 자산평가액)의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 귀 질의의 경우 은행근저당설정금액이 영업용자산에서 제외되는 것이 아니므로 자본금 10억 원에 대한 2/1,000만큼의 국민주택채권을 매입하여야 할 것임. (주정 58507-1040, '99. 3. 30)

### 3. 건설업의 등록 또는 건설업의 양도·합병·상속 등의 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 건설업의 등록 또는 건설업의 양도·합병·상속 등의 경우 국민주택채권의 매입여부는 다음과 같음.

가. 건설업 등록 : 자본금(개인의 경우에는 재산 평가액)의 2/1,000 매입

나. 기존의 건설업자가 건설업 업종을 추가로 등록한 때

- 전문건설업자가 전문건설업종을 추가하는 경우 또는 일반건설업자가 일반건설업종을 추가하는 경우 : 기존 국민주택채권을 매입한 자본금에 대하여 면제(자본금의 증액이 있는 경우 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입)
- 전문건설업자가 일반건설업종을 추가하는 경우 또는 일반건설업자가

전문건설업종을 추가하는 경우 : 기존 국민주택채권을 매입한 자본금에 대하여 면제(자본금의 증액이 있는 경우 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입)

다. 건설업 업종을 양도받아 취득하는 경우 : 면제(자본금의 증액이 있는 경우 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입)

라. 합병의 경우 : 면제(자본금의 증액이 있는 경우 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입)

마. 상속의 경우 : 면제(자본금의 증액이 있는 경우 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입)

바. 조직변경의 경우(합자회사→합명회사 등) : 매입(주정 58507-1745, '99. 5. 21)

4. 2개 이상의 건설업면허를 신규로 취득하는 경우 면허수 만큼 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부와 기존의 건설업면허를 보유하고 있는 자가 자본금의 증액 없이 건설업 면허를 추가할 경우 국민주택채권의 매입 여부

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의하면 건설업 면허를 신규로 취득하는 경우에는 면허 수에 관계없이 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 하고 있는 바, 기존 건설업면허를 변경하거나 면허를 추가하는 등 새로운 면허를 취득하는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 하고, 이 경우 국민주택채권은 최초 면허취득을 위한 국민주택채권 매입 시 계상된 자본금을 제외한 증액된 자본금에 해당하는 금액만큼 국민주택채권을 매입하여야 할 것임. (주정 58507-1039, '99. 3. 30)

5. 주택건설사업자로 기 등록된 자가 자본금 증액 (1,000억→2,000억)으로 주택 건설사업자등록사항 변경신고를 하는 경우에 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의하면 주택건설사업자로 등록하는 자는 자본금의 2/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 하나, 주택건설사업자로 등록 시 국민주택채권을 매입한 사업자의 경우, 자본금증자에 따른 등록사항 변경 신고 시에는 증액분에 대하여 추가로 국민주택채권을 매입하여야 할 의무가 없음.(주정 58507-708, '00. 3. 2)



## 6. 전기공사업 등록 시 국민주택채권 매입 여부

▶ 주택도시시기금법 제8조 및 주택도시시기금법시행령 제8조에서 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자는 국민주택채권을 매입하도록 규정되어 있는 바, 전기공사업법의 개정으로 전기공사업이 면허제에서 등록제로 전환된 경우에도 위 규정에 따라 종전과 같이 국민주택채권을 매입하여야 함. (주정 58520-2877, '00. 9. 8)

※ 건설산업기본법 제9조는 과거 99년 당시 건설업 면허권에 대한 근거조문 이었고 당해 주택법 시행령 부표도 건설업 면허시 채권매입근거였으나, 동년에 건설법 개정(99.04.15)으로 건설업이 면허에서 등록기준으로 개정됨에 따라 채권매입기준과 불일치하는 상황이 발생함. 주택법 시행령은 2000. 3. 28일 부표 개정으로 건설업 등록 시 채권매입기준으로 개정되어, 주택법 개정 시 까지 법정공백이 발생한 시기의 유권해석

## 7. 일반건설업 또는 전문건설업을 영위하는 건설업자가 전문건설업종 또는 일반건설업종을 추가 등록하는 경우 증액된 자본금에 대하여 국민주택채권 매입여부

▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의하여 건설업 등록 시의 국민주택채권 매입금액은 자본금의 2/1,000로 명시되어 있는 바, 일반건설업(또는 전문건설업)을 영위하는 건설업자가 전문건설업종(또는 일반건설업종)을 추가로 등록하는 경우 증액된 자본금에 대하여 국민주택채권을 매입하여야 할 것으로 판단됨. (주정 58520-3894, '00. 12. 14)

## 8. 전문건설업 3개(철근·콘크리트공사업, 토공사업, 상·하수도공사설비공사업)를 등록할 경우 국민주택채권을 업종별로 매입하여야 하는지 아니면 업종과 상관 없이 자본금에 해당하는 금액만 매입하여야 하는지

▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의하면 건설업 등록하는 경우 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있는 바, 2개 이상의 건설업을 신규로 등록하는 경우에는 업종 수에 관계없이 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하여야 할 것이며, 기존의 건설업 등록한 자가 추가로 건설업을 등록하는 경우에는 증액된 자본금 부분에 대하여만 매입하여야 할 것으로 판단됨. (주정 58500-2582, '01. 9. 3)

9. 주택건설사업자가 추가적으로 건설업 등록 시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의하면, 건설업을 등록하는 경우 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 되어 있는 바, 기존에 건설업을 등록한 자가 추가로 다른 건설업을 등록한 경우에는 기존 등록 시 자본금에서 추가적으로 증액된 자본금 부분에 대하여만 채권을 매입하면 되는 것임. (주거복지지원팀-1017, '06. 4. 25)

10. 건설산업기본법 개정에 따른 건설업 등록기준 변경으로 자본금을 증자하여 등록 사항변경 신고 시 국민주택채권 매입여부 (등록행위가 아니므로 채권 면제)

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호에 의거 건설업을 등록하는 자는 자본금의 2/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 하나, 당초 건설업 등록 시 국민주택채권을 매입한 경우로서 자본금 증자에 따른 등록 사항변경 신고 시에는 채권매입 의무가 없음. (주거복지지원팀-1385, '06. 6. 22)

11. 건설업면허 등록 시 국민주택채권 매입기준이 되는 자본금의 의미와 회사 내부 사정으로 면허반납후 6개월 경과후 동종면허를 신규 등록 시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 건설업면허 등록 시 국민주택채권 매입기준은 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호의 규정에 의거하는 바, 매입기준이 되는 자본금은 해당 법인의 법인등기부등본상의 자본금(이하 “자본금”이라 한다)을 말하며, 건설업 등록 후 업체의 귀책 사유로 인한 등록말소 후 신규로 건설업 등록시에는 신규 등록에 준하여 국민주택채권을 매입하여야 함. (주거복지지원팀-1356, '06. 6. 16)

12. 건설업 면허를 변경 신청(토목공사업 → 건축공사업)하거나 추가 등록시 국민 주택채권 매입여부

- ▶ 건설업 변경이나 추가로 인한 자본금 증액 부분에 대하여만 매입. 다만, 증액이 없는 경우 매입할 필요 없음

### 13. 2개 이상의 건설업 면허를 신규로 취득하는 경우 면허수 만큼 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 2개 이상의 건설업 면허를 신규로 취득한다 하더라도 면허수에 관계없이 자본금의 2/1,000 상당액의 국민주택채권 매입

### 14. 건설업만 등록되어 있는 법인(자본금 10억)이 추가로 정보통신공사업등록(자본금 등록기준 법인의 경우 1억5천, 개인 2억)시 국민주택매입기준이 정보통신공사업 자본금 등록기준인 1억5천인지 아니면 법인 전체 자본금 10억인지

- ▶ 정보통신공사업 추가 등록시 정보통신공사업 자본금 등록기준이 아닌 법인 전체 자본금을 기준으로 매입. 따라서 전체 법인 자본금인 10억이 매입기준이 됨

※ (보충) 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표 제10호의 규정에 의하면, 정보통신공사업을 등록하는 경우 자본금의 1/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하도록 되어 있는 바, 기존에 건설업을 등록한 자가 추가로 정보통신공사업을 등록한 경우에는 기존 등록 시 자본금에서 추가적으로 증액된 자본금 부분에 대하여만 채권을 매입하면 되는 것임.

### 15. 건설업 분할·합병에 의한 건설업 면허 양도시

(사례) A법인의 전문건설업(실내건축공사업) → B법인에게 양도시

구 분	분할·합병전		분할·합병후	
	A법인	B법인	A법인	B법인
납입자본금	3억원	1억원	1억원(△2억원)	3억원(증 2억원)
전문건설업	실내건축공사업	없음	없음	실내건축공사업

- ▶ ① B법인이 채권을 매입하여야 하는지 여부 ⇒ 매입
- ② 매입해야 하는 경우라면, 얼마만큼 구입해야 하는지?  
⇒ 1억원에 대하여 매입(B법인이 A법인으로부터 양도받은 건설업의 자본금이 2억원이고, B법인의 현재 자본금이 3억원이므로 건설업 자본금은 당초 2억원에서 3억원으로 1억원을 증자하는 개념으로 생각(건설업 자본금이 얼마인지가 중요)

16. 건설업등록 후 회사 내부사정으로 건설업을 자진 반납한 후 6개월 경과후 당해 건설업을 등록하는 경우 국민주택채권 매입여부

- ▶ 건설업 등록 후 업체의 귀책사유로 인한 등록말소 후 새로이 건설업을 등록하는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 함(폐기후 등록은 같은면허 아님)

17. “인터넷PC방(멀티게임장)”의 경우, 등록시 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ (변경) 현재 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표13호에 따르면 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(PC방) 허가 및 등록일 경우 매입의무대상으로 규정이 돼있는바 위 사항의 경우 국민주택채권 매입의무가 있다고 판단됨.

18. “전용게임장”의 경우 등록시 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ※ (변경) 공중위생법 상 전자유기장, 「음반비디오물및게임물에관한법률」 상 전용게임장은 모두 폐지되었으며, 「게임산업진흥에 관한 법률」 신설로 게임제공업(오락실)으로 명칭이 변경되었음. 현재 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표13호에 따르면 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업 허가 및 등록일 경우 국민주택 채권 매입의무대상이 됨.

19. 오락실을 타인으로부터 명의이전 받는 경우 신규허가시와 마찬가지로 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표13호의 규정에 의하면 공중위생법에 의한 유기장업의 허가시에는 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있으므로 명의이전을 하는 경우에는 채권을 매입하지 않아도 됨.(주정 58507-1090, '98. 4. 1)

- ※ (보충) 공중위생법 상 전자유기장, 「음반비디오물및게임물에관한법률」 상 전용게임장은 모두 폐지되었으며, 「게임산업진흥에 관한 법률」 신설로 게임제공업(오락실)으로 명칭이 변경되었음. 현재 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표13호에 따르면 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업 허가 및 등록일 경우 국민주택 채권 매입의무대상이 됨.

## 20. 식품접객업의 지위승계신고, 소재지변경신고, 상호변경 신고시 국민주택채권 매입 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표12호의 규정에 의하면 식품 영업 신규허가(신고 포함)시에는 국민주택채권을 매입하여야 하나, 지위승계·소재지변경 및 상호변경 신고의 경우는 국민주택채권 매입대상에 해당되지 않음. (주정 58520-2890, 2986, '99. 9. 9. 26)

## 21. 소방시설공사업의 지위승계(양도, 상속, 합병)시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 소방시설공사업은 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표10호에 따라 신규 등록 시에만 법인등기부 등본 상 자본금의 1/1,000을 매입하지만, 기존의 소방시설공사업자가 타 소방시설공사업의 지위를 승계(양도, 합병, 상속)할 경우는 자본금의 증액이 있는 경우에만 증액된 자본금에 해당하는 만큼 매입하여야 함.

## 22. 건설업면허 반납(말소)후 재 등록시 국민주택채권 매입여부 (추가)

- ▶ 건설업 등록 후 업체의 귀책사유로 인한 등록말소 후 재등록시에도 신규 등록에 준하여 국민주택채권을 매입

## 23. 건설업 등록업체(법인)가 기등록된 3업종의 납입자본금이 6억인 경우, 기등록한 3개업종 중 1개업종을 폐업하고 기등록된 업종과 다른 업종을 추가 등록한 경우 새로운 업종에 대한 채권매입여부(추가)

- ▶ 건설업등록시 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표7호, 10호에 따라 건설업의 경우 2/1000, 정보통신사업, 전기공사업 등 의 경우 1/1000 채권을 매입해야 하며, 추가적으로 등록시 기업의 경우 법인 등기부 상 자본금의 증액에 대한 부분에만 매입해야 함. 다만 업종을 반납하고 추가적으로 다른 업종을 매입할 경우 신규 업종 등록임으로 이전 등록시 자본금 대비 증가분에 대해 채권을 매입해야 함.

24. 프랑스에 본사를 둔 외국 글로벌업체가 국내에 영업소를 설립하여 전기공사업 면허를 취득하고자 할 때, 국민주택채권 매입을 위한 자본금의 기준을 어디에다 두어야 하는 것인지 여부(프랑스 본사 등기부등본 상의 자본금인지, 아니면 국내영업소의 전기공사업 실질자본금인지)

- ▶ 본사와는 별개의 법인이 아니라 본사의 영업소로서 별도 법인격을 갖추지 못한 경우에는 본사의 조직 일부이므로 본사의 자본금을 기준으로 채권매입

<참고> '10. 7. 6 주택법시행령 개정에 따른 건설업/주택건설업/정보통신공사업/전기공사업/소방시설공사업 등의 등록 시 국민주택채권 매입기준

- (예시1) '05년 건설업 등록당시 자본금이 10억이고 '10.9월현재 자본금도 10억원인 법인이 정보통신공사업을 **자본금 증액없이** 등록시
  - ▶ '05년 건설업 등록당시 자본금에 변동이 없고 정보통신공사업 등록시 **자본금 증액이 없으므로 매입 면제**
- (예시2) '08년 건설업 등록당시 자본금이 10억이고 '10.9월현재 자본금이 20억원인 법인이 정보통신공사업을 등록시
  - ▶ '10.9월현재 자본금 20억원에서 '05년 건설업 등록당시 자본금 10억원을 제외한 **10억원에 대해 1/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입**
- (예시3) '05년 정보통신공사업 등록당시 자본금이 10억원인 법인이 자본금 10억원을 증액하여 건설업 등록시
  - ▶ '05년 정보통신공사업 등록당시 자본금이 10억원을 제외한 증액된 **자본금 10억원에 대해 2/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입**
- (예시4) 자본금 10억원인 법인이 건설업/정보통신공사업을 동시에 등록하는 경우
  - ▶ 업종 수에 관계없이 자본금 **10억원에 대해 2/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입**
- (예시5) 자본금 10억원인 법인이 정보통신공사업/전기공사업/소방시설공사업을 동시에 등록하는 경우
  - ▶ 업종 수에 관계없이 자본금 **10억원에 대해 1/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입**
- (예시6) '05년 정보통신공사업 등록당시 자본금이 10억원인 법인이 자본금 10억원을 증액하여 추가로 정보통신공사업 등록시
  - ▶ 증액된 자본금 10억에 대해 **1/1,000에 해당하는 국민주택채권을 매입**

### 3 소유권의 보존 및 이전

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호)

■ 부동산등기(등기하고자 하는 부동산이 공유물인 때에는 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액을, 공동주택인 경우에는 세대당 시가표준액을 각각 기준으로 하며, 이 경우 공유지분율에 따라 시가표준액을 산정함에 있어서 2 이상의 필지가 모여서 하나의 대지를 형성하고 있는 때에는 그 필지들을 합하여 하나의 필지로 본다)

■ 소유권의 보존(건축물의 경우를 제외한다) 또는 이전(공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우를 제외한다)

☞ 주택(2천만원 이상) ■ 공동주택 ⇒ 시가표준액 × “주택”구간 매입율

■ 단독주택 ⇒ 시가표준액 × “주택”구간 매입율

☞ 토지(5백만원 이상) ■ 개별공시지가 산정액 × “토지”구간 매입율

☞ 주택 및 토지외의 부동산(1천만원 이상)

⇒ 주택외의 토지에 정착된 건축물만을 뜻하며, 부속토지는 “토지”구간 적용

☞ 민법에 의한 부동산(토지 및 그 정착물이 아닌 물권(지상권, 전세권 등) 및 그 밖의 등기를 요하는 임목·선박·공장재단·광업재단·항공기 등에 대한 등기(소유권이전·보존, 저당권 설정·이전)시 국민주택채권 매입대상이 아님

☞ 용역원(지상권, 전세권 등)에 대한 등기 시 국민주택채권 매입대상이 아니나, 저당권설정 시에는 매입

☞ 토지, 주택 공시지가 확인 : 부동산 공시가격 알리미([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr))

### 1. 부동산등기를 하는 경우 국민주택채권 매입액의 산정기준은

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호의 규정에 의하면 부동산 등기를 하는 경우 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있으며, 이 경우 매입액 산정은 지방세법 제4조와 같은 법 시행령 제2조부터 제4조까지에 따른 시가표준액을 기준으로 하는 것임. (주정 58507-1031, '98. 4. 17)

### 2. 재건축조합원을 위탁자겸 등기의무자로 하고 조합을 수탁자겸 등기관리자로 하는 신탁으로 인한 소유권이전등기시 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호의 규정에 의하면 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 신탁 또는 신탁종료에 따라 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우의 부동산등기는 국민주택채권 매입대상에서 제외한다고 규정하고 있음. (주정 58507-100, '99. 1. 13)

### 3. 한국무역보험공사(전신 수출보험공사)가 채권보전을 위하여 금융기관이 기취득한 근저당권을 일부 이전받거나 채무자들이 담보로 제공한 부동산에 근저당권을 설정할 경우 국민주택채권 매입의무는

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항의 별표 제2호에 의하면 국가·지방자치단체·정부가 납입자본금의 100분의 50이상을 출자한 공공기관·지방공기업(지방공기업법의 적용을 받는 지방공기업에 한함) 등이 인·허가, 면허 등을 받거나 등기를 하는 경우에는 국민주택채권이 면제되는 것이나, 귀 공사가 위 면제대상 기관에 해당되지 아니하는 경우에는 동법시행령 동조 동항 및 별표 부표15호의 규정에 의하여 저당권의 설정시 국민주택채권을 매입하여야 함. 참고로, 금융기관은 주택건설촉진법시행령개정[대통령령 제15786호, 1998. 4. 30]으로 면제대상기관에서 제외되었음. (주정 58500-999, '99. 3. 26)

※ (보충) 한국무역보험공사는 자본금이 없는 무자본특수법인으로 면제 대상 공공기관에 해당할 수 없음, 다만 무자본특수법인인 공무원연금공단의 경우 공무원연금법 제18조에 따라 공무원을 위하여 주택을 건설·공급·임대하거나 택지를 취득하는 경우는 국가나 지방자치단체로 보도록 특례를 두고 있으므로 이 경우에는 국민주택채권 매입이 면제됨



4. 부동산신탁회사가 타 부동산신탁회사로부터 부동산신탁사업 양도·양수협약에 의거 신탁자산 일부를 인수하는 소유권이전등기시 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호 가목에 의하여 “신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우” 국민주택채권이 면제된다고 규정되어 있는 바, 이는 위탁자가 당해 부동산을 수탁자에게 신탁하는 경우와 신탁한 부동산을 신탁종료에 따라 위탁자에게로 환원하는 경우를 의미하므로, 수탁자가 변경되어 신탁등기하는 경우에는 채권매입이 면제되나 신탁회사가 소유권을 취득하는 경우에는 면제대상이 아님. (주정 58507-436, '99. 2. 12)

5. 종종 부동산을 개인에게 명의신탁 등기하였다가 동 신탁을 해지하고 종종 명의로 소유권 이전등기 청구소송 제기하여 동 판결결과에 따라 종종명의로 이전등기 신청을 하고자 하는 경우 국민주택채권 매입이 면제되는지 여부

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호 가목의 규정에 의하면 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우 국민주택채권의 매입의무를 면제하도록 규정하고 있는 바, 귀 질의와 같이 명의신탁해지를 원인으로 하는 소송결과에 따라 이전하는 경우에는 위 규정에 의한 신탁의 종료에 해당하지 아니하는 것으로 사료되어 면제대상이라 볼 수 없음. (주정 58507-1493, '99. 4. 30)

※ 명의신탁은 관례에 의하여 형성된 법률적 개념으로 당사자간 명의신탁 약정으로 위탁자가 여전히 목적물을 관리하고 수익하면서 공부상의 소유자명의를 수탁자 명의로 해두는 법률관계로 1995년 3월 30일 제정된 「부동산실권리자명의등기에관한법률」에 의해 법적으로 금지되었음. (명의신탁과 신탁은 법률적으로나 의미적으로 다름)

6. 가. 신탁법에 의한 신탁을 원인으로 수탁자에게 소유권을 이전등기하는 경우 및 신탁종료로 위탁자에게 소유권을 이전등기 하는 경우에 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

나. 자연인 개인간에 신탁계약을 원인으로 신탁법에 의한 신탁등기를 할 수 있는지 여부

▶ 가. 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호 가목의 규정에 의하여 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권 매입이 면제되도록 규정하고 있음.

나. 신탁등기 가능여부에 대하여는 신탁법 및 등기법령을 관장하고 있는 기관에 문의하시기 바람. (주정 58507-707, '00. 3. 2)

7. 2개의 지역주택조합이 1개 필지를 공동으로 매입하여 합유된 취지로 소유권 이전 및 신탁등기를 하는 경우, 국민주택채권 매입시 공유지분율에 따라 산정할 수 있는지 여부

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호의 규정에 의하면 등기하고자 하는 부동산이 공유물인 때에는 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액을 기준으로 국민주택채권을 매입하도록 규정되어 있음. 그러나 각 소유자간의 지분율을 명시하지 아니하는 합유등기의 경우에는 전체토지에 대하여 산정한 시가표준액을 기준으로 국민주택채권을 매입하여야 할 것임.(주정 58507-1273, '00. 4. 1)

8. 임차인이 임차중인 임대인의 건물에 근저당권을 설정하는 경우, 주택도시기금법 시행규칙 제7조제2항 제2호 규정에 의한 국민주택채권 매입시 “저당권 설정자”가 임대인 또는 임차인인지 여부

▶ 주택도시기금법시행규칙 제7조제2항 제2호 규정에 의하면 저당권의 설정 등기시 국민주택채권 매입대상자는 저당권설정자이므로, 임차인이 임대인의 부동산에 저당권설정 등기하는 경우에 국민주택채권 매입의무자는 당해 부동산의 소유자이며 저당권설정자인 임대인임. (주정 58500-1402, '00. 4. 12)

9. 법원 경매에 의한 낙찰 받은 부동산과 토지구획정리지구로 지정된 토지를 소유권 이전등기할 때 국민주택채권의 매입기준은

- ▶ 부동산 소유권 보존 또는 이전 등기시의 국민주택채권 매입은 주택도시시기금법 시행령 제8조제2항의 별표의 규정에 의하여 객관적으로 공평하게 적용할 수 있는 시가표준액을 기준으로 하고 있으며, 토지구획정리지구로 지정된 토지에 대하여는 환지예정면적을 기준으로 국민주택채권을 매입하는 것이 타당함. (주정 58520-2572, '00. 8. 5)

10. 마을회 명의로 부동산을 증여받을 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1에서 국민주택채권 매입이 면제되는 범위를 외국인투자촉진법에 의한 외국인 투자기업 등 극히 한정적으로 열거하여 규정하고 있으며, 귀 질의와 같이 마을주민의 공동체인 마을회에서 증여받은 부동산을 마을회 명의로 소유권 이전등기를 하는 경우에는 위 매입 면제대상에 해당되지 아니함. (주정 58520-2608, '00. 8. 9)

11. 행정구역이 변경되어 2개 마을이 1개 마을로 통합된 경우 새마을회 소유의 마을공동재산을 변경된 행정구역 및 마을명의로 부동산 이전등기할 때 국민주택채권이 면제되는지 여부

- ▶ 부동산 소유권의 이전등기를 신청하는 경우 주택도시시기금법시행령 제8조제2항의 규정에 의하여 국민주택채권을 매입하여야 하나, 국민주택채권을 매입하도록 규정한 법령의 취지를 감안할 때 이미 취득되어 있는 새마을회 소유의 마을공동재산을 행정구역 변경에 따라 변경된 행정구역명칭으로 소유권의 명의만을 변경하는 경우라면 채권매입 대상에 해당되지 않는다고 보아야 할 것임. (주정 58520-3093, '00. 10. 7)

## 12. 원인무효로 상속등기를 말소한 후 상속등기를 다시 할 경우 국민주택채권 매입 면제 여부

- ▶ 부동산의 상속등기를 신청하는 경우 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 부표15호 나목의 규정에서 국민주택채권은 매입하도록 규정하고 있는 바, 원인무효로 상속등기가 말소되고 다시 상속등기를 신청하는 경우라도 이는 채권매입자의 귀책사유에 의한 것으로 판단되므로 주택도시기금법시행령의 규정에 의하여 국민주택채권을 매입하여야 함. (주정 57520-3114, '00. 10. 11)

## 13. 근저당권 설정시 국민주택채권을 매입하여야 하는 사유

- ▶ 주택도시기금법 제7조의 규정에 의하여 발행하고 있는 국민주택채권은 국가 또는 지자체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 경우, 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 경우 매입하도록 하고 있으며, 국민주택채권 발행으로 조성된 자금은 전액 주택도시기금에 전입되어 국민주택 건설자금과 근로자·서민 주택구입 및 전세자금 등 무주택 서민의 주거생활 안정을 위하여 사용되고 있음. 근저당권 설정시의 국민주택채권 매입도 이러한 목적으로 시행하고 있음을 이해하여 주시기 바람. (주정 58520-793, '01. 3. 26)

## 14. 부동산 소유권이전 등기시 국민주택채권 매입기준이 “매입가격”인지 아니면 “시가표준액”인지 여부와 그 이유는

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 및 동법시행규칙 제8조제1항의 규정에 의하면 등기를 신청하는 때에 매입하는 국민주택채권의 금액은 등기 신청서를 접수한 날(토지구획정리사업이나 도시개발사업에 의한 체비지의 매각에 따른 축락등기를 하는 경우에는 등기원인 행위가 있는 날)을 기준일로 하여 지방세법 제4조에 의한 시가표준액을 적용하여 산정하도록 규정하고 있음. 여기서 지방세법이 정하는 시가표준액을 적용하여 산정하도록 법규화한 취지는 기준가격을 정함에 있어서 행정관청이 지방세 징수를 위하여 일정한 기준에 따라 산정·공표한 가격을 기준으로 함으로써 실취득가격을 적용할 시 야기되는 혼란을 방지하고 행정업무의 일관성과 투명성을 확보하기 위한 것이라고 사료됨. (주정 58500-3277, '01. 11. 5)

15. 소유권 원인무효에 의한 소유권 이전등기 절차를 이행하라는 판결에 의거  
 종전 명의로 회복하는 이전등기시 국민주택채권 매입 여부

- ▶ 부동산의 등기를 신청하는 경우 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 규정에 의하여 국민주택채권을 매입하여야 하나, 원인무효의 사유가 무엇인지 알 수 없으나 본인 귀책사유가 아닌 경우로서 법원판결에 의하여 종전소유자 명의로 회복하는 소유권이전등기라면 국민주택채권을 매입을 하지 않아도 될 것으로 사료됨. (주정 58500-3583, '01. 12. 7)

16. 외국정부가 대사관 공관으로 사용할 목적으로 외교통상부와 협의를 거쳐 개인  
 소유 부동산을 소유권이전등기시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 별표에 의하면 외국대사관 공관건물 소유권 이전등기에 관하여는 국민주택채권 매입의무 면제에 관한 명문의 규정은 없으나, 외교관계에 관한 비엔나협약(제23조 제1호)에 의하여 국민주택채권 매입이 면제될 수 있을 것으로 사료됨

※ 외교관계에관한비엔나협약 제23조 (\*외교관계의 상호주의 따름)

1. 파견국 및 공관장은, 특정 용역의 제공에 대한 지불의 성격을 가진 것을 제외하고는, 소유 또는 임차여하를 불문하고 공관지역에 대한 국가, 지방 또는 지방자치단체의 모든 조세와 부과금으로부터 면제된다. (주정 58500-142, '02. 1. 11)

※ 한미SOFA 협정 제14조(과세)

1. 합중국 군대는 그가 대한민국 안에서 보유, 사용 또는 이전하는 재산에 대하여 조세 또는 유사한 과징금을 부과 받지 아니 한다

17. 자기소유의 부동산을 제3자의 채무에 대한 담보로 제공하였다가 법원경매에  
 의하여 자기가 경락받아 등기부등본상 경매개시결정사항과 근저당권설정 말소  
 등기를 할 경우 국민주택채권 매입 여부

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 별표의 규정에 의하면 부동산 등기시의 국민주택채권 매입은 소유권 보존 또는 이전, 상속(증여 기타 무상으로 취득하는 경우를 포함), 저당권의 설정 및 이전의 경우에 해당하므로 귀 질의 경우에서 단지 경매개시결정사항과 근저당권설정을 말소하는 등기라면 국민주택채권을 매입의무가 없음. (주정 58500-202, '02. 1. 23)

## 18. 담보신탁 및 담보신탁의 재신탁 시 채권매입 관련 (추가)

- ▶ 신탁과 관련 주택도시보증법시행령 별표 부표15호의 규정에 의하면 신탁 또는 신탁 종료에 따른 소유권 이전 등기시에는 국민주택채권 매입이 면제되지만 등기예규 1472호 제9조에 따라 위탁자가 자기 또는 제3자 소유의 부동산에 채권자가 아닌 수탁자를 저당권자로 하여 설정한 저당권을 신탁하는 담보신탁의 경우는 국민주택채권을 매입해야 함. 재신탁할 경우에는 등기부등본 을구에 저당권설정이전으로 등기목적에 기입될 경우 동법 규정에 따라 국민주택채권이 면제됨.

## 19. 주택에 있어 토지와 주택건축물에 대한 소유권이전등기를 순차적으로 할 경우 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택에 대한 소유권이전등기시 토지와 주택건축물을 순차적으로 이전할 경우에는 전체 주택의 시가표준액(개별주택가격)에 대한 국민주택채권 매입요율에 이전하고자 하는 부동산(토지 또는 주택건축물)의 시가표준액을 곱하여 산정된 국민주택채권을 매입하여 소유권이전등기를 하면 될 것으로 사료됨. (주거복지과-1012, '05. 5. 18)

## 20. 공동주택 소유권이전시 국민주택채권 매입산정기준은

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호의 규정에 의하여 주택의 소유권이전시 국민주택채권의 매입산정기준은 시가표준액임을 알려드립니다. 다만, 공시가격이 없는 신규분양주택의 경우 취득세 과세표준(지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격)을 기준으로 국민주택채권을 매입하여야 함.

## 21. 분양권을 매수하였으나 공시가격이 없는 경우, 국민주택채권 매입 산정기준은

- ▶ 취득세 과세표준(지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격)을 기준으로 국민주택채권을 매입

## 22. 시가표준액이 고시되지 않은 신규분양주택의 국민주택채권 매입기준

- ▶ 공동주택의 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준인 시가표준액은 부동산 가격공시및감정평가에관한법률에 의하여 고시되는 공동주택가격을 원칙으로 하되, 시가표준액이 고시되지 않은 신규분양 공동주택의 경우에는 주택도시 기금법시행령 제8조 제2항 별표 부표 15호 가목(1)의 규정에서 정한 바와 같이 취득세 과세표준(지방세법 제10조3에 따른 사실상의 취득가격)임

## 23. 기부채납조건부 토지 이전등기시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 국민주택채권 매입기준 및 면제대상은 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표의 규정에 의하므로 기부채납 조건으로 토지 이전등기를 하는 경우(유상 취득으로 봄)는 동 규정에서 정한 국민주택채권 매입면제 조항에 해당되지 않는 바, 동 규정 부표 제15호 가목 (2)토지의 기준에 의거하여 채권을 매입 해야 함. (주거복지지원팀-1269, '06. 6. 2)

## 24. 주거전용건축물에 대한 소유권 이전등기후 추후 부속토지에 대한 소유권 이전 등기시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 소유권 이전등기시점에 따라 주거전용건축물과 부속토지에 대한 채권을 각각 매입하는 경우, 추후 부속토지에 대한 소유권이전등기시에는 부속토지의 개별공시지가에 주택가격(부속토지를 포함한 주택공시가격)의 매입율을 적용하여 국민주택채권을 매입하여야 함

※ 매입금액 = 부속토지의 시가표준액×주택가격의 매입율

(주거복지지원팀-1267, '06. 6. 2)

## 25. 2명이 각각 공유하고 있는 A,B,C 3건의 부동산을 A,B는 갑이 C는 을의 소유로 하기로 계약을 맺고 소유권이전등기시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 부표 15호 가목의 규정에 의하여 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우에는 채권매입면제가 가능할 것이나, 귀하가 질의하신 바와 같이 공유자 상호간 협의에 의하여 별개의 부동산을 교환하는 경우는 위 내용에 해당되지 않으므로 소유권이전등기시 국민주택채권을 매입하여야 함. (주거복지지원팀-1988, '06. 9. 12)

26. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발사업으로 실시한 택지조성사업의 사업주체 부도 및 공사지연 등의 사유로 등기절차가 지연된 토지에 대하여 사업주체앞 이전등기 및 입주자앞 이전등기시 국민주택채권 매입기준

▶ 주택도시시기금법시행규칙 제7조제3항의 규정에 의하면 동조 제2항의 규정에 의하여 채권을 매입하여야 하는 자가 등기를 신청하는 때에 매입하여야 하는 제1종국민주택채권의 금액은 등기신청서를 접수하는 날을 기준일로 한 시가표준액을 적용하여 산정하며, 다만 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등에 의한 개발사업으로 공급되는 토지를 취득한 경우에는 등기원인행위가 종료된 날을 기준일로 하여 산정할 수 있는 바, 사업주체앞 이전등기시에는 등기원인행위가 종료된 날을 기준으로 한 시가표준액을 적용하며, 입주자앞 이전등기시에는 등기신청서를 접수하는 날을 기준일로 한 시가표준액을 적용하여야 함.(주거복지지원팀-2117, '06. 9. 27)

27. 부담부 증여를 원인으로 소유권 이전등기를 할 경우 국민주택채권 매입기준 (변경)

▶ 부담부증여란 수증자가 증여자로부터 증여받는 동시에 일정한 부담 즉, 일정한 채무를 부담하는 것으로 조세상 증여는 증여세를 부담하고 부담 부분은 자산이 유상으로 이전되는 것으로 판단하여 양도세를 부담함에 따라 부담부증여 계약서상 부담부 부분은 소유권의 이전(부표15 - 가)매입률로 나머지는 증여에 해당하는 매입률로 채권을 매입 함(변경)

※ 주택도시시기금법 시행규칙 제7조3항에 근거해 국민주택채권은 시가표준액을 적용하여 산정함. (부담부액, 증여액 나눠서 X)

※ 증여총액이 시가표준액보다 높아 부담부 증여액이 시가표준액 이상인 경우 시가표준액 전액 매입한 것으로 보아 매입관련 매입률 적용 (부담부 부분은 매입 매입률 적용 / '시가표준액 - 부담부 부분'은 증여 매입률 적용)

\* 매입방법1 (시가표준액 5억 / 서울 : 증여 4억, 부담부 1억)

1. 부담부 : 1억(부담부 부분) × 2.6%(매입 5억 매입률) = 2백 60만원

2. 증여 : 4억(시가표준액 - 부담부액) × 4.2%(증여 5억 매입률) = 1천 6백 80만원

→ 총 채권 매입액 = 2,600,000 + 16,800,000 = 19,400,000원



\* 매입방법2 (시가표준액 5억 / 서울 : 증여 1억, 부담부 5억 이상)

1. 부담부 : 5억 × 2.6%(매입 5억 매입률) = 1천 3백만원
2. 증여 : 매입금액 없음 → 총 채권 매입액 = 13,000,000원

\* 매입방법3 (시가표준액 5억 / 서울 : 증여 2억, 부담부 4억)

1. 부담부 : 4억(부담부 부분) × 2.6%(매입 5억 매입률) = 1천 40만원
2. 증여 : 1억(시가표준액 - 부담부액) × 4.2%(증여 5억 매입률) = 4백 20만원  
→ 총 채권 매입액 = 10,400,000 + 4,200,000 = 14,600,000원

## 28. 공동주택의 범위

### ▶ 아파트 · 연립 · 다세대

※ 다가구주택은 단독주택이므로 주택 전체의 시가표준액을 기준으로 국민주택채권 매입

## 29. 신규분양 공동주택\*의 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준

### \* 신규분양 공동주택이란

신규 분양한 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)

- ▶ ① 공동주택가격이 공시된 경우 ⇨ 공시가격  
② 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우 ⇨ 취득세 과세표준(지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격)

## 30. 공동주택가격이 공시되지 않은 신규분양공동주택이 지적정리가 완료되지 않아 건물과 대지를 순차적으로 등기할 경우 국민주택채권 매입기준

- ▶ ① 건물분 소유권이전등기시
- 신규분양 공동주택의 취득가격(취득세 과세표준)에 대한 “주택”구간 매입율  
× 취득가격중 건물분 금액
  - ② 대지분 소유권이전등기시
  - 신규분양 공동주택의 취득가격(취득세 과세표준)에 대한 “주택”구간 매입율  
× 취득가격중 토지분 금액

\* 다만, 대지에 대한 소유권이전등기시에 공동주택가격이 공시된 경우

⇒ 공동주택가격에 대한 “주택”구간 매입율 × 대지지분에 대한 개별공시지가 산정액

※ (추가) 주택가격공시 ~ 개별공시지가 공시 사이 기간 토지에 대한 개별공시지가 산정액 적용기준 : 지차체장이 산정가격(지방세법 제4조 단서)

31. 갑 소유의 주택을 을이 토지만 취득하여 소유권이전등기 할 경우 국민주택채권 매입기준은

▶ 주택 시가표준액 해당 매입률 × 토지에 대한 개별공시지가표준액

32. 신탁법에 의한 신탁을 원인으로 수탁자에게 소유권을 이전 등기하는 경우 및 신탁종료로 위탁자에게 소유권을 이전등기하는 경우에 국민주택채권을 매입 하여야 하는지

▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호 가목의 규정에 의하여 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권 이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권 매입이 면제됨

33. 환매로 인한 부동산 취득시 국민주택채권 매입 여부 및 기준

▶ 매입(소유권이전등기에 대한 매입율 적용)

34. 기부채납조건부 토지 이전 등기시 국민주택채권 매입여부

▶ 기부채납 조건으로 토지 이전등기를 하는 경우 매입(유상취득으로 봄)

35. 토지 수용에 따라 대체 취득시 채권 매입여부

▶ 채권매입(면제대상 아님)

36. 협의이혼, 재판상이혼, 시효취득에 의한 소유권 이전

▶ 채권매입(상속·증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우의 매입율 적용)

37. 건설업체가 도시계획시설 등을 건설하여 시·도 등에 기부채납 목적으로 부동산을 취득하여 소유권이전 등기시 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 국민주택채권 매입(면제대상 아님)

38. 신규분양 상가에 대한 소유권이전등기시 채권매입기준

- ▶ 시가표준액 기준(취득가격기준 아님)[(부속토지에 대한 개별공시지가 산정액 × “토지”구간 매입율) + 건물시가표준액 × “주택및토지외의 부동산”구간 매입율]

39. 무허가주택에 대한 소유권 이전등기

※ 부속토지에 대하여만 소유권이전등기가 가능 (건축물 부분 불가)

- ▶ 부속토지의 개별공시지가 산정액 × 주택가격에 대한 “주택”구간 매입율

40. 국유지에 주택(A소유)이 있는 경우 당해 국유지를 A가 불하받는 경우 채권매입기준

- ▶ 주택가격(토지+건물)에 대한 “주택”구간 매입율 × 주택부속토지인 국유지의 개별공시지가 산정액

41. 임대아파트를 분양받아 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택공시가격(시가표준액)

42. 공유지분으로 부동산 매입시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 등기하고자 하는 부동산에 대하여 매입자의 공유지분율을 기준으로 시가표준액을 산정하여 당해 매입기준을 적용

(사례)

- “가” 부동산(A·B 공동명의) ⇒ C·D 공동명의로 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준
- ① “가”부동산의 시가표준액(1억원을 가정할 경우)을
- ② C와 D의 공유지분율인 각 50%만큼의 시가표준액(5천만원)을 기준으로 국민주택채권 매입

(잘못된 사례)

- 1억원에 대한 A와 B의 시가표준액을 각각 산정(5천만원) → 각 5천만원에 대한 C와 D의 시가표준액(2천5백만원)을 기준으로 각각 채권을 매입 → C·D 각각 2천5백만원을 기준으로 채권을 산정하여 이의 2배씩을 각각 매입

43. 공동주택(서울소재 시가표준액 1억)을 부부가 공동명의로 취득시 주택채권 매입 기준

- ▶ 매입자의 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액에 해당하는 주택구간 매입률 적용. 이 경우 각각 시가표준액 5천만원에 해당하는 매입률 19/1,000 적용 (부부 중 1인이 취득하는 경우는 시가표준액 1억에 해당하는 매입률 21/1,000 적용)

44. 공동명의(갑, 을)로 있는 주택(서울소재, 시가표준액 1억)을 병이 취득하나 소유권 이전등기는 별개로 진행할 경우(등기 2건) 국민주택채권 매입기준은

- ▶ 등기가 별건으로 진행되어도 1인이 매입하는 경우라면 주택전체의 시가표준액에 해당하는 매입률을 적용하여야합니다. 따라서 시가표준액 5천만원에 해당하는 주택매입률이 아니라 시가표준액 1억원에 해당하는 주택매입률을 적용하여야 함.

45. 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기하는 경우

- ▶ 국민주택채권 매입 면제

(사례) 다음의 공유 오피스텔을 지분율을 산정하여 지분율만큼 오피스텔을 안분하여 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준

연번	건축물	당초소유자	변경예정	연번	건축물	당초소유자	변경예정
1	101호	A, B, C	B	8	108호	A, B, C	A
2	102호	A, B, C	A	9	109호	A, B, C	A
3	103호	A, B, C	B	10	110호	A, B, C	A
4	104호	A, B, C	C	11	203호	A, B, C	A
5	105호	A, B, C	C	12	204호	A, B, C	A
6	106호	A, B, C	C	13	205호	A, B, C	C
7	107호	A, B, C	A				

- 국민주택채권 매입 여부 ⇒ 매입(위 예시 공유물을 공유지분율에 따라 분할하는 것이 아닌 소유권 이전에 해당, **본인지분의 초과분에 대해서만 채권매입**)

## 46. 법원경매에 의해 낙찰 받은 부동산 취득시 채권매입기준

▶ 시가표준액

## 47. 주택의 부속토지만 매입한 경우 채권매입액 산정

▶ 전체 주택가격에 대한 “주택”구간 매입율 × 개별공시지가 산정액

## 48. 본인소유의 주택이 경매 진행되어 이를 낙찰받아 소유권이전등기시 국민주택 채권 매입여부

▶ 매입

## 49. 점유로 인해 취득한 경우 국민주택채권 매입기준

▶ 시가표준액

## 50. 토지개발사업 등 완료에 따른 지적확정측량으로 새로이 지적공부를 작성하여 보존등기를 하여야 하는 경우 국민주택채권 매입여부

▶ 대상사업

「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「주택법」에 의한 주택건설사업, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업 등 토지개발사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업

▶ 요 건

- ① 사업완료 후 지적관서의 확정측량으로 종전의 지적공부를 폐쇄하고 새로이 지적공부를 작성한 경우로
- ② 토지의 확정측량 전·후 면적이 증가하지 않는 경우(확정측량에 따라 새로이 보존등기를 하여야 하는 토지면적이 사업시행자가 사업지구내 토지를 매입하여 소유권 이전등기한 면적을 초과하지 않는 경우)

▶ 국민주택채권 ⇒ 매입 면제

▶ 다만, 토지 확정측량 후 면적이 증가하는 경우 증가한 면적의 시가표준액 만큼 채권 매입 필요

51. 상가/오피스텔에 대한 소유권이전등기시 국민주택채권 매입기준

- ▶ 건물과 토지에 대한 각각의 시가표준액을 산정하여 각각의 매입율을 적용
  - 건물 : 건물시가표준액 × “주택 및 토지외의 부동산”구간 매입율
  - 토지 : 개별공시지가 산정액 × “토지”구간 매입율

52. 동일한 대지내에 등기부등본상 건물은 1동이나 건축물대장상 별개의 용도(주택, 건축물)로서 2동이상의 건축물에 대한 소유권이전등기시 채권매입기준

▶ (채권매입액) ①+②+③

- ① 주택(부속토지 포함) : 주택시가표준액 × “주택”구간 매입율
- ② 건축물 부속토지 : 개별공시지가 산정액 × “토지”구간 매입율
- ③ 건축물(2동이상) : 등기부등본상 1건의 건물인 경우  
 ⇒ (각동의 건물시가표준액을 합산한 금액) × “주택 및 토지외의 부동산”구간 매입율      ※ 등기부등본 기준으로 매입

53. 택지개발사업지구내에서 택지를 직접 분양받았으나, 지적정리가 완료되지 않아 주택을 신축한 후에 지적정리가 완료된 현 시점(주택가격이 공시되어 있음)에서 당해 택지에 대한 소유권이전등기시 채권매입기준

- ▶ 잔금납부일 기준의 시가표준액(개별공시지가)을 기준으로 “토지”구간의 매입율을 적용하여 채권 매입  
 ※ 주택의 부속토지가 아니므로 “주택”구간 매입율을 적용할 수 없음

54. 택지개발사업지구내에서 주차용용지를 직접 분양받아 소유권 이전등기시 토지 대금 완납년도인 2006년 개별공시지가 기준(3,420,000/㎡)으로 국민주택 채권을 매입하였으나, 동 토지의 개별공시지가에 대한 행정소송으로 개별 공시지가가 변경(2,100,000/㎡) 되었을 경우 이에 따른 국민주택채권 매입 금액 재산정 여부

- ▶ 주택도시기금법 시행령 제10조의 규정에 의하면 매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정매입금액을 초과하여 매입한 경우 채권의 중도상환을 할 수 있으며 본건과 같이 채권매입자의 귀책사유가 아닌 경우로서 법원

판결에 의해 국민주택채권 매입액 산정의 기준이 되는 개별공시지가가 변경된 것이라면, 법정매입금액을 초과하여 매입한 경우에 해당합니다. 따라서 법원의 판결에 의해 공시지가가 정정되면 제 1종 국민주택채권 매입금액도 재산정합이 타당합니다.

#### 55. 수탁자경질로 인한 소유권이전 등기시 국민주택채권 여부

▶ 주택도시보증법 시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호에 의하면 소유권보존 및 이전 등기를 하는 경우 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권 보존(이전)등기를 하는 경우 국민주택채권 매입을 면제하고 있습니다. 이는 실질적인 계약관계로 부동산 등기를 수반하는 매매계약에 해당할 경우 국민주택채권을 매입하고 신탁에 의한 소유권 이전등기 등 형식적인 소유권 이전의 경우에는 국민주택채권 매입을 면제하는 것으로 판단됩니다.

따라서 수탁자 경질에 의한 소유권 이전등기는 종전 신탁관계가 신수탁자에게 유지·승계되는 형식적인 소유권 이전등기이므로 채권 매입이 면제(주택기금과-1836, 2009. 9. 2)

#### 56. 시가표준액이 미공시된 신규분양 아파트의 발코니 확장비용이 취득가격에 포함되는지?

▶ 시가표준액이 공시되지 않은 신규분양 공동주택을 소유권 이전등기하는 경우의 시가표준액은 지방세법 제10조의3의 규정에 따른 사실상 취득가격(취득세 과세표준)을 뜻함

#### 57. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조의 규정에 의한 환매로 소유권이전등기시

▶ 주택도시보증법 시행령 제8조제2항 별표 부표15호에 위하면 부동산의 소유권 보존 또는 이전등기(공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우를 제외한다)시 제1종 국민주택채권을 매입토록 규정하고 있는 바, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조의 규정에 의한 환매로 소유권이전등기시의 경우 위 규정에서 정한 면제대상에 해당되지 않음

58. 재개발로 멸실된 공동주택의 부속토지만 취득하여 소유권 이전등기시 (추가)

▶ 주택도시시기금법 시행령 제8조제2항 별표 부표15호에서는 부동산 등기(등기 하고자 하는 부동산이 공유물인 때에는 공유지분율에 따라 산정한 시가표준액을, 공동주택의 경우에는 세대당 시가표준액을 각각 기준으로 하며, 이 경우 공유 지분율에 따라 시가표준액을 산정함에 있어서 2이상의 필지가 모여서 하나의 대지를 형성하고 있는 때에는 그 필지들을 합하여 하나의 필지로 본다)시의 주택채권 매입기준을 규정하고 있는 바,

주택건물에 대하여 「부동산등기법」 제43조에 따른 멸실등기가 이루어진 경우 주택의 부속토지로 볼 수 없을 것으로 사료되며, 그렇지 않을 경우 주택의 부속토지로 보아 주택 시가표준액 해당 매입율을 적용

59. 공공택지에서 공동주택신축을 목적으로 토지매입시 채권매입 여부

▶ 주택도시시기금법 시행령 제8조제2항 별표 및 주택도시시기금법 시행규칙 제6조 제1항 별표1 및 시행규칙 제7조제1항 별표2에서는 제1종 국민주택채권 매입 대상자와 매입기준, 일부 면제범위를 규정하고 있는 바,

공공택지내에서 공동주택신축을 목적으로 토지매입시 위 규정에서 정하는 면제 규정에 해당되지 않아 제1종 국민주택채권을 매입

60. (부속)토지만을 매입시 국민주택채권매입 여부

▶ ① 주택에서 건축물을 제외한 토지만 매입시

- 주택이란 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하는 것으로 (「주택법」 제2조) 주택에 포함되어 있는 부속토지만을 매입시 주택채권 매입기준은 “주택” 가격의 매입을 적용

$$\text{※ 매입가격} = \text{부속토지의 시가표준액(개별공시지가 산정액)} \times \text{주택가격의 매입율}$$

▶ ② 상가(근린시설)에서 건축물을 제외한 토지만 매입시

- 주택을 제외한 상가, 오피스텔, 공장 등의 부속토지만을 매입시 「주택법」 상 주택이 아닌 경우에 해당되어 주택채권매입기준은 “토지”가격의 매입을 적용

$$\text{※ 매입가격} = \text{부속토지의 시가표준액(개별공시지가 산정액)} \times \text{토지가격의 매입율}$$



- ▶ ③ 위 사항의 부속토지가 아닌 건축물만을 매입시  
- “주택 및 토지외의부동산” 가격의 매입을 적용

※ 매입가격 = 건축물 시가표준액(개별공시지가 산정액) × 주택 및 토지외의 부동산 가격의 매입율

- ▶ ④ “토지” 가격의 매입율을 적용해야 하는 경우  
- 「주택법」상 주택이 아닌 경우의 건축물에 대한 부속토지와 건축물이 없는 부동산(임야, 전, 답 등) 등기시 “토지”가격의 매입율 적용

61. 합유재산에 대한 합유자(A,B)에서 A의 사망으로 B가 최종소유자가 됐을 시 소유권 이전에 대한 채권매입여부

- ▶ 합유재산의 특성상, 지분이 명확한 공유와 달리 재산에 대한 합유자들의 공동소유 성질이 더 강하게 나타나는 재산형식으로 내부적인 지분의 합의가 있을지언정 초기 채권매입 시 지분별이 아닌 전체에 대한 채권을 매입한 점과 실질적인 등기형식이 소유권이전등기가 아닌 변경등기라는 점을 비취봤을 때 국민주택채권이 면제됨.

62. 합유재산에 대한 최초 합유자 A,B에서 B의 탈퇴 및 C의 가입으로 A,C가 최종소유자가 된 경우 소유권 이전에 대한 채권매입여부

- ▶ 합유재산의 특성상, 내부적인 지분의 합의가 있을지언정 초기 채권매입 시 지분별이 아닌 전체에 대한 채권을 매입한 점과 등기형식이 소유권이전등기가 아닌 변경등기라는 점을 비취봤을 때 국민주택채권이 면제됨.

63. 주택법 시행령 제2조의 2의 준주택과 제3조의 도시형 생활주택에 대한 국민 주택채권 매입기준

- ▶ 주택법 시행령 제4조에 명시된 준주택은 주택법 제2조 제4호 정의에 따라 “주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설”로 이전 등기시 주택구간 매입률 산정이 아닌 토지와 주택 및 토지외의 부동산(건물

등)로 따로 채권을 매입 함.

반면, 도시형생활주택의 경우 주택법 제2조 제20호의 정의에 따라 “300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택”에 해당하므로 등기시 주택구간에 대한 매입률을 산정해 채권매입 함.

#### 64. 건물공시가격이 없는 분양형 노인복지주택의 국민주택채권 매입기준(추가)

- ▶ 주택법 시행령 제4조에 명시된 준주택의 하나인 노인복지주택은 주택법 제2조 제4호 정의에 따라 “주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설”로 이전등기시 주택구간 매입률 산정이 아닌 토지와 주택 및 토지외의 부동산(건물 등)로 따로 채권을 매입하는 것이 원칙이나 건축물 공시가격이 제공되지 않는 분양형 노인복지주택은 취·등록세 고지서 상의 주택분 가격을 기준으로 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표 15호 가목1)의 주택에 대한 매입률을 적용

※ (보충) '15.4.29 개정 노인복지법 시행에 따라 분양형 노인복지주택 제도를 폐지하면서 기존 분양형 노인복지주택은 지방세법 제11조제1항제8호 및 유권해석[(지방세운영과-3039(2015.9.24.))]에 따라 주택으로 보고 취득세를 산정하도록 개정됨. 분양형 노인복지주택의 국세청 건축물 공시가격이 없는 경우 취·등록세 고지서 상의 시가표준액은 주택기준으로 표시되어 건물과 토지에 대한 채권매입금액을 별도로 산정하기 어려운 상황으로 분양형 노인복지주택의 경우 건축법상 주택은 아니지만 예외적으로 채권 매입 기준가격은 취·등록세 고지서 상의 주택분 가격으로 산정

#### 65. 준공이 안된 건축물의 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택도시기금법 제8조제1항 제2호에 의하면 건축물의 등기 및 등록시 국민주택 채권을 매입하여야 하고 해당 기준은 시행규칙 제7조에 의해 시가표준액을 기준으로 산정함. 또한 지방세법 4조2항에 의하면 새로운 건축물 건축시 시가표준액이 미 공시될 경우 지자체의 자체적인 가액 산정이 가능

하다고 규정되어 있는바, 시가표준액이 없을 경우 가액산정으로 채권매입이 가능할 것임, 그러나, 미 준공으로 인한 건축물대장이 없는 상황에서 지자체의 시가표준액 가액산정이 현실적으로 기준 부재로 어려움이 있는바 주택법에 의한 신규분양주택의 가격 미공시 시 취득가격으로 인한 채권매입 기준을 준용해 예외적으로 당사자간 매매금액으로 채권매입

#### 66. 건축허가시 국민주택채권 면제자가 건축물 보존등기시 국민주택채권 매입 관련

##### ▶ 국민주택채권 면제

※ 주택도시시기금법 시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호의 소유권 보존등기 시 건축물의 경우는 채권에 대한 부분을 제외한다라고 규정함

#### 67. 증여받은 분양권으로 등기 시 채권매입 기준

▶ 실제 소유권 이전 등기 시 증여받은 분양권을 별도로 구분등기하지 않고, 매매로 등기원인 처리되므로 이를 반영하여 채권매입기준은 매매 기준을 사용함

#### 68. 피상속인의 신탁자산이 상속인에게 넘어갈 경우 채권매입

▶ 피상속인의 신탁자산이 상속인에게 넘어갈 경우 단순 신탁말소가 아닌 소유권 이전도 동시에 이뤄지고 해당 형식의 등기시 증여세가 부과되는 점을 고려 시 채권 매입대상임.

#### 69. 통상의 공유관계가 아닌 상호명의신탁(구분소유적 공유관계)해지로 인한 소유권 이전등기 및 교환을 원인으로 하는 소유권이전등기신청 시 채권 매입 면제 여부

▶ 상호명의신탁(구분소유적 공유관계)는 각 명의신탁자가 1필지의 특정 부분을 각각 소유하되 외부적으로는 공유지분등기를 하는 형태로서 이러한 범리는 대법원이 일관되게 인정해 오고 있음. 상호명의신탁 관계를 해지하여 공유물을 분할하되 각 공유자가 내부적으로 소유하고 있는 부분에 대한

개별소유권을 설정하는 것은 내부적으로 소유하고 있는 부분에 대한 대외적인 소유권 관계를 정하는 것으로서 이는 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 실질적으로 차이가 없다고 판단됨. 따라서 상호 명의신탁 해지를 이유로 한 소유권이전등기시에는 국민주택채권 매입이 면제된다고 봄이 타당

#### 70. 공동주택 가격 9억원 아파트를 3명에서 3분의1씩 공동 소유하고 있을 때, 그중 1사람지분인 3분의1만 매매시 주택채권 매입금액 계산법

- ▶ 공동주택의 소유권이 여러 명의 공유상태로 되어 있을 경우, 특정 공유지분만을 매입할 때에는 전체 공동주택가격을 공유지분의 비율대로 나눈 금액을 기준으로 국민주택채권을 매입함. 본 사안에서 서울 소재 공동주택가격이 9억원인데, 3명이 1/3씩 공유하고 있다면, 해당 공유지분만을 매입할 경우에는 주택채권 매입 기준금액이  $9\text{억원} \times 1/3 = 3\text{억원}$ 이 되므로, 3억원에 해당하는 주택채권 매입요율인 26/1000을 곱한 금액인 7,800,000원에 해당하는 국민주택채권 매입

#### 71. 주택의 부속토지만을 매매 하였을 경우 주택채권 매입금액 계산법

- ▶ 주택의 부속토지만을 매입할 경우에 있어 국민주택채권 매입시 주택의 부속토지는 주택법상 주택으로 간주하므로, 주택구간 매입률을 적용하여 국민주택채권을 매입하여야 함. 따라서 부속토지의 개별공시지가 산정액
  - \* 전체 주택가격(주택+부속토지의 합산가격)의 매입율로 산정된 금액만큼 주택채권을 매입

#### 72. 분양권 전매한 경우 프리미엄이 있는 경우 주택채권 매입 기준

- ▶ 주택도시시기금법 시행령 제8조 제2항 [별표] 부표의 15번에 의하면, 국민주택채권의 매입기준이 되는 시가표준액은 부동산 가격이 공시되지 않은 '신규 분양 공동주택'을 소유권 이전하는 경우 지방세법 제10조의3의 규정에 의한 사실상의 취득가격(취득세 과세표준)으로 매입

73. 공시가격이 없는 신규분양공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)의 상속등기의 경우 주택채권 매입기준

- ▶ 공시가격이 없는 신규분양공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)은 상속등기시 지방세법 제4조제1항에 따라 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래 가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 기준으로 국민주택채권을 매입

## 국민주택채권 매입기준이 되는 시가표준액의 의미 등

▣ 제1종 국민주택채권의 매입금액은 등기신청서를 접수하는 날을 기준으로 하여(주택도시보증법 시행규칙 제7조제3항) 지방세법 제4조에 따른 **시가표준액**을 적용하여 산정(주택도시보증법 시행령 별표 부표)

### ■ 공시가격이 있는 경우의 시가표준액

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부 및 시·군·구에서 매년 공시하는 가격
  - 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(지방세법 제4조제1항)
  - 공시여부는 국토교통부 홈페이지의 “부동산 공시가격”란에서 확인 가능하며, 등기신청서 접수일을 기준으로 가장 최근에 공시된 가격을 적용(시·군·구청장이 공시하는 가격은 해당 시·군·구 홈페이지로 연결)

### 〈공시주체〉

공동주택	단독주택		토지	
	표준주택	개별주택	표준지공시지가	개별공시지가
국토교통부장관	국토교통부장관	시·군·구청장	국토교통부장관	시·군·구청장

## ■ 공시가격이 없는 경우의 시가표준액

### ① 공동주택

①-1 신규 분양 공동주택\*을 소유권 이전 등기하는 경우 : 취득세 과세표준(취득 시기 이전에 해당 물건을 취득하기 위하여 거래 상대방이나 제3자에게 지급하였거나 지급하여야 할 일체의 비용으로서 지방세법 제10조의3에 따른 사실상의 취득가격)

\* 신규분양공동주택 : 신규 분양한 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대)

\*\* 상속, 증여 등 무상 취득의 경우는 ①-2 적용

①-2 그 외의 공동주택인 경우 : 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 시장·군수·구청장이 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)

② 단독주택, 토지 : 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액 (지방세법 제4조제1항)

③ 주택 및 토지 외 부동산 : 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 지방자치단체장이 결정한 가액 (지방세법 제4조제2항)

#### 4 상속(증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우를 포함한다)

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호)

- 주택 ⇨ 주택공시가격 × “상속”구간 매입율
- 토지 ⇨ 개별공시지가 산정액(개별공시지가×토지면적) × “상속”구간 매입율
- 상가 ⇨ [(부속토지의 개별공시지가 산정액 × “상속”구간 매입율) + (건물 시가표준액 × “상속”구간 매입율)]

\* 시가표준액 1천만원 이상 (개별물건 기준)

##### 1. 협의 이혼(재판상 이혼 포함)으로 취득한 부동산에 대한 소유권이전등기

- ▶ “상속(증여, 그 밖의 무상으로 취득하는 경우를 포함)”구간 매입율 적용

##### 2. 농업인이 농지를 상속받은 경우

- ▶ 채권매입의무 면제(별표의 제3호 “마”목 관련)

##### 3. 주택, 임야, 상가건물을 상속받은 경우 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택 : 주택시가표준액 × “상속”구간 매입율, 임야(토지) : 개별공시지가 산정액 × “상속”구간 매입율, 상가 : [(부속토지의 개별공시지가 산정액 × “상속”구간 매입율) + 건물시가표준액 × “상속”구간 매입율]

(예시) (주택) 서울, 주택공시가격 3억원 (임야) 강원, 개별공시지가 산정액 7천만원  
[건물] 서울, (부속토지) 개별공시지가 4.5천만원, (건축물) 시가표준액 1억원

- ▶ 산정방법 (채권매입액 ①+②+③) ① (주택) 3억원×“상속”구간 매입율(42/1,000)=1,260만원  
② (토지) 7천만원×“상속”구간 매입율(28/1,000)=196만원 ③ (건물) [(부속토지의 개별공시지가 산정액 4.5천만원×“상속”구간 매입율, 18/1,000) + (건물 시가표준액 1억원 × “상속”구간 매입율, 28/1,000)] = 361만원

##### 4. 원인무효로 상속등기를 말소한 후 다시 상속등기를 할 경우 채권매입 여부

- ▶ 채권매입자의 귀책사유이므로 채권 매입



### 5. 상속등기 후의 상속재산의 협의분할로 인한 소유권경정 등기시 채권매입 여부

▶ 상속등기 후의 상속재산 협의분할로 인한 소유권 경정등기는 그 실질이 상속 등기이므로 그 경정등기를 신청하는 경우에는 상속인은 주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호 나목(상속)의 규정에 따른 국민주택채권을 매입하여야 할 것임. 다만, 그 전의 상속등기를 신청할 때에 국민주택채권을 매입하였다면 상속인은 위 경정등기로 증가하는 지분만큼의 금액만 매입하면 됨

▶ (추가) 상속등기 등 등기의 경정 실질이 무엇인지 판단하여 매입여부 판단

예1) A,B,C 상속등기 후 B,C가 상속 포기하여 D,E로 상속등기 경정 시, 실질은 증여이므로 D, E가 해당 지분을 만큼 채권 매입,

예2) 상속등기의 경정등기 또는 등기의 착오로 인한 경정등기인 경우 채권매입 면제

### 6. 상속인의 채권자가 상속 대위등기 시 적용하는 국민주택채권 매입률은?

▶ 상속 대위등기의 경우, 상속인의 채권자가 상속인을 대위하여 등기하는 것으로 등기의 원인이 상속이므로 상속에 해당하는 국민주택채권 매입률을 적용

※ 민사집행법(민사집행 실무제요 등)에 따라 채권자가 대위상속등기를 하면서 지출한 비용은 경매 시 집행비용에 산입하여 우선순위로 배당받을 수 있음

### 7. 국가가 수용을 원인으로 상속 대위등기를 할 때 국민주택채권 매입여부

▶ 국가가 대위신청에 의하여 소유권 이전등기를 신청하는 경우, 본래의 신청인이 신청하는 경우와 다를 바 없으므로 대위 신청하는 국가가 국민주택채권 매입

### 8. 비영리법인인 의료법인이 증여로 부동산등기를 하는 경우(추가)

▶ 채권매입

9. 종교법인(단체)가 종교용건축물을 종교용목적으로 증여시(추가)

- ▶ 채권면제(종교용 건축물에 한함)

10. 부담부증여 시 부담부 금액이 증여가액보다 큰 경우 주택채권 매입 기준(추가)

- ▶ 증여가액 전체의 시가표준액에 대해 소유권의 이전(부표15 - 가)매입률로 채권 매입

11. 상가를 공동명의로 부담부 증여 시 채권매입금액 계산방법 (추가)

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 부표15호에 따라 공유물은 공유 지분율에 따라 시가표준액을 산정하여 각 지분에 대한 시가표준액 매입 구간을 적용하여 채권매입

(예시) (대상) 서울, 상가건물 10억원(건물 8억/토지 2억), 부담부 4억원  
 각 1/2씩 2인이 공동명의로 부담부 증여 받을 경우

- » 건물 부담부액 : 4억원(부담부 총액) × 8억원(건물 기준시가) ÷ 10억원(건물+토지 시가)  
 = 3.2억원 (증여액 = 8억 - 3.2억원 = 4.8억원)
- » 토지 부담부액 : 4억원(부담부 총액) × 2억원(토지 기준시가) ÷ 10억원(건물+토지 시가)  
 = 0.8억원 (증여액 = 2억 - 0.8억원 = 1.2억원)

▶ 각 1인이 매입할 채권금액 산정방법 (채권매입액 ①+②+③+④ = 1,696만원)

- ① (건물 부담부) 3.2억원의 1/2(지분율) × 4억원(건물 기준시가의 1/2(지분율))에 대한 “소유권의 보존 또는 이전(주택 및 토지 외의 부동산)”구간 매입율(20/1,000) = 320만원
- ② (토지 부담부) 0.8억원의 1/2(지분율) × 1억원(토지 기준시가의 1/2(지분율))에 대한 “토지”구간 매입율(50/1,000) = 200만원
- ③ (건물 증여) 4.8억원의 1/2(지분율) × 4억원(건물 기준시가의 1/2(지분율))에 대한 “상속”구간 매입율(42/1,000) = 1,008만원
- ④ (토지 증여) 1.2억원의 1/2(지분율) × 1억원(토지 기준시가의 1/2(지분율))에 대한 “상속”구간 매입율(28/1,000) = 168만원

## 12. 부담부 증여에 대한 국민주택 매입기준(변경)

▶ (중전) 과거 증여가액 전체를 기준으로 채권을 매입하되 상속(증여, 그 밖의 무상으로 취득하는 경우를 포함) 구간 매입을 적용

\* 부담부 : 수증자가 채무를 인수하는 증여, 쌍무계약에 관한 준용의미로 법적 성질은 “증여”로 예외로 적용하지 않음

(변경) 그러나, 「부담부증여란 수증자가 증여자로부터 증여받는 동시에 일정한 부담 즉, 일정한 채무를 부담하는 것」으로 조세상 구분으로써 증여는 증여세를 부담하고 부담의 부분은 자산이 유상으로 이전되는 양도로 보고 있으므로 부담부증여 계약서상 부담부 부분은 소유권의 이전(부표15 - 가)매입률로 매입하며 나머지는 증여로 채권을 매입해야 함

(예) 상속가액 10억 : (채무 4억) 증여자가 양도세 부담 (순수증여 6억) 수증자가 증여세 부담

\* 매입방법(주택 공시가격 5억 / 서울 : 증여 1억, 부담부 4억)

1. 부담부 :  $4억 \times 2.6\%$ (매입관련 5억 매입률) = 1천 4십만원

2. 증여 :  $1억 \times 4.2\%$ (증여 5억 매입률\*) = 4백 2십만원

→ 총 채권 매입액 =  $10,400,000 + 4,200,000 = 14,600,000$ 원

\* 부담부증여 채권액 계산시 부담부와 증여를 별건으로 계산하지 않고 해당 물건에 대한 각각 부담부 증여를 계산 후 시가표준액 비율로 나눔

→ 부담부가 독립적인 부분이 아닌 하나의 물건에 포함된 개념이기 때문

## 13. 상속세와 관련하여 납세의무자와 담보제공자가 일부만 동일한 경우에 국민주택 채권 매입면제 대상인지?

▶ 납세의무자가 아닌 자가 제공한 담보에 대해 국민주택채권 매입

(예시)

i) (납세의무자 : A/ 담보제공자 : A+B) 납세의무자가 제공한 담보에 대해 국민주택매입 면제, B가 제공한 담보에 대하여 국민주택채권 매입

ii) (납세의무자 : A+B/ 담보제공자 : A) 납세의무자가 제공한 담보에 대해 국민주택매입 면제하므로 A의 상속세법 상 연대납부 의무를 고려하여 국민주택채권 매입 면제

## 5 저당권 설정 및 이전

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 부표 제15호)

- 저당권의 설정 및 이전 (신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 저당권을 이전하는 경우는 제외한다)
  - 저당권 설정금액 ≧ 2천만원 이상
- 저당권 설정금액의 10/1,000(다만, 채권매입금액이 10억원을 초과하는 경우에는 10억원으로 함)

### 1. 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 저당권을 이전하는 경우

▶ 채권 매입면제 (☞ 2008. 11. 5 개정)

### 2. (사례 1) 근저당권자(채권자) A와 B, 근저당권설정액(채권최고액) 1억원인 경우 A의 근저당권을 C에게 이전하는 경우

▶ (국민주택채권 매입기준) 1억원을 기준으로 채권 매입

※ 근저당권은 채권액이 확정되지 아니한 것으로 향후 채권액이 확정되면 저당권으로 변경되는 것이어서 A, B의 채권액 확인할 수 없음

### 3. (사례 2) 저당권자가 2인(A, B), 저당권 설정액 1억원인 A의 저당권을 C에게 이전하는 경우

▶ (국민주택채권 매입기준) 5천만원을 기준으로 채권 매입

### 4. (사례 3) 2인의 토지 2필지(공동담보제공)에 3천만원의 근저당권 설정시 채권 매입액은?

▶ 저당권 설정액 3천만원을 기준으로 채권매입(3천만원×10/1,000)(각각의 등기부 등본상에는 각 3천만원씩 저당권이 설정됨)

※ 공동담보시 담보제공자 채권매입비율 => 부담자간 합의로 결정 (전체 설정에 대한 금액은 맞춰야 함)

## 5. 전세권에 대하여 저당권을 설정하는 경우 국민주택채권 매입여부

## ▶ 채권 매입(전세권담보부 저당권설정등기)

※ 전세권 설정시는 채권 매입 대상이 아니나, 전세권을 담보로 근저당권 설정시에는 채권을 매입하여야 함

## 6. 저당권설정자(채무자, 담보물제공자) 2인, 채권최고액 5천만원인 경우 채권 매입액은?

▶  $5,000\text{만원} \times 10 / 1,000 = 50\text{만원}$ 

## 7. 저당권 설정시 채권최고액이 외화로 설정된 경우 채권매입액 환산

## ▶ 등기신청일의 최초 고시 대고객 전신환 매도율을 적용

## 8. 갑/을 공동소유의 토지에 3천만원의 저당권 설정시 채권매입액은

▶ 저당권 설정액 3천만원을 기준으로 채권매입( $3\text{천만원} \times 10 / 1,000$ )(저당권 설정시 국민주택채권 매입기준은 공동소유든, 2필지 이상의 공동담보 제공이든 전체 저당권 설정금액이 채권매입액 기준이 되고 저당권 이전시는 저당권이전금액이 채권매입기준이 됨)

## 9. 최초의 저당권설정시 원화로 표시(저당권 설정 15억원)하였으나 중간에 엔화로 변경등기(1억7천만엔)하고 다시 원화로 변경등기 하였더니 환율 변동으로 최초의 저당권 설정금액보다 늘어난 24억원의 저당권설정시 증액된 금액만큼 채권을 매입하여야 하는지

▶ 저당권 설정금액이 원화에서 엔화로 표시 또는 엔화를 원화로 표시하여 변경 등기할 경우에는 국민주택채권을 매입할 필요가 없음

10. 최초 저당권 설정시 채권최고액이 1,900만원으로 채권 매입 대상(저당권 설정시 2,000만원 이상)이 아니었으나, 후에 1,900만원을 추가로 증액하여 저당권 설정금액이 3,800만원으로 변경되어 저당권 설정 변경 등기시 채권 매입 여부

- ▶ 저당권 증액으로 3,800만원이 되었다 하더라도 추가 설정금액이 1,900만원 (2000만원 미만)이라면 채권매입 대상이 아님

11. 채권자교체로 인한 경개(更改)계약의 경우 채권매입 관련(추가)

- ▶ 경개계약은 구채무를 소멸(무효)시키고 신채무를 성립시키는 행위로 신, 구 양 채무의 동일성이 없으며 구채무 관계는 무효가 원인이기 때문에 저당권설정에 대한 물건은 동일해도 국민주택채권매입대상임

12. 근저당권자 사망에 의하여 근저당을 상속인에게 이전 시 국민주택채권 매입 여부 및 매입주체

- ▶ 근저당권을 상속받는 상속인이 근저당권 이전에 대한 국민주택채권을 매입 하여야 함

## 6 건설공사도급계약

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 부표 제18호)

### ▶ 매입대상

- 국가·지방자치단체(교육·과학·기술·체육·그 밖의 학예에 관한 사무를 집행하는 기관)<sup>1)</sup>·『공공기관의 운영에 관한 법률』에 의한 공공기관(정부가 납입자본금의 100분의50 이상을 출자한 공공기관과 건설공사<sup>2)</sup> 도급계약을 체결하는 자

### ▶ 매입대상 계약금액

- 도급계약금이 5억원 이상(설계변경 등으로 증액 또는 장기계속공사로서 5억원 이상이 되는 경우를 포함) ⇨ 공사계약금액의 1/1,000

1) 『지방자치법』 제121조 및 『지방교육자치에 관한 법률』 제1조 내지 제3조의 규정에 의한 시·도 교육청 및 소속기관(교육기관 포함)

2) 건설공사(건설산업기본법 제2조제4호)

① 토목공사 ② 산업설비공사 ③ 건축공사 ④ 조경공사 ⑤ 환경시설공사 ⑥ 시설물의 설치·유지·보수공사(시설물 설치를 위한 부지조성공사 포함) ⑦ 기계설비나 그밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등

⇨ 다음의 공사는 건설산업기본법에 의한 건설공사가 아니므로 도급계약 체결시 국민주택채권 매입대상이 아님(전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사, 문화재수리공사)

⇨ 산림조합 또는 중앙회 등의 산림지원법 상 임도사업도 매입대상

1. 공공기관과의 공사도급계약으로 계약금액(10억원)에 대하여 국민주택채권을 매입한 후 설계변경으로 7억으로 변경계약 하였다가 이후 9억원으로 변경계약한 경우에 증액된 2억원에 대하여 국민주택채권을 매입하여야 하는지

(사례)

- ① 계약금액(10억원)에 대하여 국민주택채권을 매입한 후
- ② 1차 설계변경시 7억원으로 변경계약
- ③ 2차 설계변경시 9억원으로 변경계약한 경우, 증액된 2억원에 대하여 채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ ㉠ 설계변경 후 계약금액이 채권매입당시 계약금액보다 많은 경우에만 초과 금액에 대하여 국민주택채권 매입
- ㉡ 설계변경후 계약금액이 채권매입당시 계약금액보다 적은 경우라면 국민주택채권을 매입할 필요 없음 (10억→7억→9억)

2. 공사발주자가 공공단체에서 국가 등(지사체, 또는 공공기관 포함)으로 변경된 뒤에 장기계속공사의 2차 공사이후 계약시 계약상대자가 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ ㉠ 국가등과 체결하는 공사금액이 5억원 이상에 해당되고, 장기계속공사인 경우 총사업비가 5억원에 도달하는 계약년도에
- ㉡ 국가등과 체결한 계약금액과 당해연도 계약금액을 합한 금액에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 하고,
- ㉢ 그 다음연도부터는 당해연도 계약금액에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 함

3. 장기계속공사의 총사업비가 5억원 이상이나, 매년 체결하는 계약금액이 2억원인 경우 채권매입 여부

- ▶ 채권 매입(총사업비가 5억원 이상인 경우라면 매년 계약금액에 대하여 채권을 매입, 즉 2억원을 기준으로 채권매입)

4. 장기계속공사 도급계약에서 차수별 공사금액에 대하여 국민주택채권을 매입한 후 차수별 최종 계약금액이 최초 계약금액 대비 변경되는 경우, 다음 차수 공사 계약 시 전 회차의 초과매입 분이 반영되는지 여부

- ▶ 장기계속공사 도급계약에서 차수별 공사금액(계약금액이 5억원 이상인 경우)에 대하여 국민주택채권을 매입한 후 차수별 최종 계약금액이 차수별 최초 계약금액 대비 변경되는 경우, 다음 차수 공사 계약 시 해당 회차 계약금액에 전 회차의 최종 계약금액을 가감하여 회차별 국민주택채권 매입금액을 산정하여 매입. 계약금액 변경 회차가 마지막 차수로 다음 차수에 가감하여 매입이 불가능한 경우에는 초과매입 분에 대한 중도상환 신청 가능. 단, 차수별로



계약금액 대비 준공 시에 실제 공사금액을 반영하여 금액만 정산하는 경우 적용이 불가하며 계약 변경이 수반되는 경우에만 적용 가능

\* (예시) 공사금액 2,000억인 3차 공사(1차 900억, 2차 700억, 3차 400억)에서 1회차 900억원에 대한 국민주택채권 매입 후, 공사금액이 변경(1차 600억, 2차 700억, 3차 700억)되는 경우

- ① 1차공사 계약 시 900억에 대해 채권 매입
- ② 2차공사 계약 시 계약금액 700억에서 전 회차 초과 매입금액 300억을 감액한 400억에 대하여 채권 매입.
- ③ 3차공사에서 잔여공사금액 700억원에 대하여 계약 시, 700억에 대하여 채권매입하여 결과적으로 장기계속공사의 총 공사계약금액 2,000억에 대하여 국민주택채권 매입

#### 5. 수요기관(교육지자체외의 지자체)의 요청에 따라 조달청에서 건설공사도급계약을 체결하는 경우 채권매입 여부

- ▶ 채권 면제(조달청은 계약당사자가 아니라 지방자치단체의 장의 요청에 의한 계약대행자에 불과하며 그 계약의 법적 효과는 지방자치단체의 장에게 귀속) (주택기금과-1882, 2009. 9. 7)

#### 6. 공사발주자가 공공단체에서 정부투자기관으로 변경된 뒤에 장기계속공사의 2차 공사이후 계약을 함에 있어 계약상대자는 국민주택채권의 매입의무가 있는지 여부

- ▶ 국가를당사자로하는계약에관한법률 제21조 및 동법시행령 제69조에서 장기계속공사의 경우 총공사금액을 부기하고 매년 예산의 범위내에서 계약을 체결하도록 규정하고 있으며, 주택도시기금법 제8조 및 동법시행령 제8조 제2항의 별표 부표18호에서 정부투자기관과 5억원이상의 장기계속공사 도급계약을 체결하는 경우 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있음. 따라서, 정부투자기관과 체결하는 공사금액이 5억원이상에 해당되고 장기계속공사인 경우, 공사금액이 5억원에 도달하는 계약년도에 정부투자기관과 기 체결한 계약금액과 당해연도 계약금액을 합한 금액에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 하고, 그 다음연도부터는 당해연도 계약금액에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 함.

- \* 공기 4년 공사금액 10억인 4차공사 (1차 : 2억 / 2차 : 3억 / 3차 : 2억 / 4차 : 3억)
    - ① 2차공사 계약시 5억에 대한 채권매입
    - ② 이후 3차, 4차 계약시 해당 계약액 만큼 채권매입
- (주정 58520-15, '01. 1. 4)

7. 건설계약과 소방시설계약(건설공사 미포함)을 하나의 계약으로 체결한 경우  
채권매입금액 계산(추가)

- ▶ 발주처(채권매입사실 확인자)를 통해 건설계약과 소방시설계약 금액을 구분하여 건설계약부분에 대해서만 채권 매입, 계약금액이 구분이 되지 않을 경우 전체 계약금액 기준으로 채권매입

## 7 게임제공업, 인터넷컴퓨터시설제공업, 복합유통게임 제공업의 허가 및 등록, 유원시설업의 허가

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제13호)

### 1. 변경등록시 채권매입여부(추가)

- ▶ 신규 등록일 경우에 한하여 채권 매입하여야 하며, 단순한 상호, 사업소의 면적 변경 등의 변경 등록은 채권 매입 대상에 해당되지 않음

## 8 업종소지 허가

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제1호)

### 【국민주택채권을 매입해야 하는 업종의 범위】

⇒ 「총포·도검·화약류등의 안전관리에 관한 법률」 시행령 제3조에서 정한 업종

#### \* 총포·도검·화약류등의 안전관리에 관한 법률 시행령 제3조(총포)

- ① 법제2조제1항의 규정에 의한 총포는 다음 각호의 총과 포 및 총포의 부품을 말한다.

1. 총

라. 업총

- (1) 산탄총(번경 4번 내지 32번 및 구경 0.41인치의 것에 한한다)
- (2) 강선총(구경 0.22인치 내지 0.38인치의 것에 한한다)
- (3) 공기총(구경 4.5밀리미터 내지 5.5밀리미터의 것에 한한다. 다만, 산탄총인 공기총의 경우에는 5.5밀리미터 내지 6.4밀리미터의 것에 한한다)
- (4) 가스총(공기총의 경우와 같다)

## 9 사행행위영업 허가

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제2호)

### 【채권매입 대상】

- 복표발행업 및 현상업 500,000원
- 기타 사행행위업 300,000원

## 10 카지노업허가

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 부표 제20호)

- 3,000,000원

## 11 국민주택채권 매입기준

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 부표) <개정 2021. 4. 6.>

### 제1종국민주택채권 매입대상 및 금액표

(단위: 원)

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
1. 업종소지허가		30,000
2. 사행행위영업허가 가. 복권발행업 및 현상업 나. 그 밖의 사행행위업		500,000 300,000
3. 주류판매업면허(도매업)		100,000
4. 주류제조업면허		300,000
5. 수렵면허 가. 1종면허 나. 2종면허		100,000 50,000
6. 건축허가(대수선허가를 제외하되, 법령에 따라 건축허가를 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)	(가) 주거전용건축물은 주거전용면적[공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 경우에는 세대당 주거전용면적을 말한다]이 국민주택규모를 초과하는 경우로 한정한다. (나) 주거전용 외의 건축물(공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 제외한다)은 연면적(대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계로 한다. 이하 이 호에서 같다) 165제곱미터(공장용 건축물의 경우에는 연면적이 500제곱미터) 이상인 경우로 한정한다. (다) 증축의 경우에는 증축 후의 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 증축 전에 매입한 경우에는 그 금액을 뺀 금액(1973년 2월 26일 이전에 건축허가 받은 건축물과 1973년 2월 27일 이후 1975년 12월 4일 이전에 건축허가 받은 주거전용 건축물로서 증축 후의 주거전용면적이	

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
가. 주거전용건축물 1) 주거전용면적이 국민주택규모 초과 100제곱미터 미만인 경우 2) 주거전용면적이 100제곱미터 이상 132제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 3) 주거전용면적이 132제곱미터 이상 165제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 4) 주거전용면적이 165제곱미터 이상 231제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 5) 주거전용면적이 231제곱미터 이상 330제곱미터 미만인 경우 6) 주거전용면적이 330제곱미터 이상 660제곱미터 미만인 경우 7) 주거전용 면적이 660제곱미터 이상인 경우	165제곱미터 미만인 주거전용건축물에 대해서는 증축 후의 주거전용면적 또는 연면적에 해당하는 란을 기준으로 하되, 증가면적에 한정하여 산정한 금액)의 국민주택채권을 매입하게 한다. (라) 용도변경의 경우에는 용도변경하려는 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 용도변경 전에 매입한 금액을 뺀 금액의 국민주택채권을 매입하게 한다.	주거전용면적 제곱미터당 300  " 1,300 " 1,000  " 2,400 " 2,000  " 5,000 " 4,000 " 10,000 " 17,000 " 28,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
<p>나. 주거전용 외의 건축물</p> <p>1) 극장·영화관, 「식품 위생법」에 따른 유흥 주점 및 단란주점, 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임장 및 「관광진흥법」에 따른 유원 시설</p> <p>2) 그 밖의 철근 및 철골조의 건축물</p> <p>3) 연와조 및 석조의 건축물</p> <p>4) 시멘트벽돌 및 블록조의 건축물</p> <p>다. 「관광진흥법」의 적용을 받는 관광숙박시설</p> <p>라. 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물</p>	<p>산업단지와 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역 안 또는 읍·면지역에서 신·증축하는 공장용건축물과 국토교통부령으로 정하는 교육용·종교용·자선용 그 밖의 공익용과 농업 및 축산업에 쓰이는 건축물 및 공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 제외한다.</p> <p>(1) 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 가목 및 나목을 적용한다.</p> <p>(2) 건축물(주거부분이 공동주택인 경우는 제외한다)의 연면적이 165제곱미터 이상인 경우에는 (1)에 따라 산정한 금액과 전체 연면적을 비주거용으로 산정한 금액 중 많은 것을 적용한다.</p>	<p>연면적 제곱미터당 4,000</p> <p>" 1,300</p> <p>" 1,000</p> <p>" 600</p> <p>" 500</p>
<p>7. 건설업, 주택건설사업 및 주택관리업 등록 (갱신의 경우는 제외한다)</p>		<p>자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항 증명서상의 납입 자본금. 개인인 경우</p>

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
		에는 자산평가액)의 2/1,000. 다만 이 호 또는 제10호의 업종에 해당하는 자가 추가로 이 호 또는 제10호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 이 호 또는 제10호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외한다.
8. 공유수면매립면허		면허수수료의 20/100
9. 건설기계신규등록		과세표준액의 5/1,000
10. 정보통신공사업, 전기 공사업 및 소방시설공 사업 등록(개인의 경우는 제외한다)		자본금(법인인 경우에는 법인 등기사항 증명서상의 납입 자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 1/1,000 다만, 제7호 또는 이 호의 업종에 해당하는 자가 추가로 제7호 또는 이 호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 제7호 또는 이 호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정시 제외한다.
11. 측량업등록		50,000
12. 식품영업허가 가. 유흥주점영업 나. 단란주점영업 1) 특별시 및 광역시 2) 각 도청소재지 3) 그 밖의 지역		700,000  500,000 300,000 100,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
13. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 허가 및 등록, 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 허가 가. 특별시 및 광역시 나. 각 도청소재지 다. 그 밖의 지역		50,000 30,000 20,000
14. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 골프장업의 신규 등록		5,000,000
15. 부동산등기  가. 소유권의 보존 또는 이전  1) 주택  가) 시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만  나) 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만	등기하려는 부동산이 공유물인 때에는 공유지분율에 따라 산정한 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액(이하 “시가표준액”이라 한다)을, 공동주택인 경우에는 세대당 시가표준액을 각각 기준으로 하며, 이 경우 공유지분율에 따라 시가표준액을 산정함에 있어서 둘 이상의 필지가 모여서 하나의 대지를 형성하고 있는 때에는 그 필지들을 합하여 하나의 필지로 본다. (가) 건축물의 소유권 보존은 제외한다. (나) 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 신탁 또는 신탁 종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우는 제외한다.  시가표준액이 공시되지 아니한 신규 분양 공동주택의 경우에는 「지방세법」 제10조의 3에 따른 취득당시가액을 시가표준액으로 한다.	시가표준액의 13/1,000



매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
(1) 특별시 및 광역시		" 19/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 14/1,000
다) 시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 21/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 16/1,000
라) 시가표준액 1억6 천만원 이상 2억 6천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 23/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 18/1,000
마) 시가표준액 2억6천 만원 이상 6억원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 26/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 21/1,000
바) 시가표준액 6억원 이상		
(1) 특별시 및 광역시		" 31/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 26/1,000
2) 토지		
가) 시가표준액 5백만원 이상 5천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 25/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 20/1,000
나) 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 40/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 35/1,000
다) 시가표준액 1억원 이상		
(1) 특별시 및 광역시		" 50/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 45/1,000
3) 주택 및 토지 외의 부동산		

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
가) 시가표준액 1천만원 이상 1억3천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 10/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 8/1,000
나) 시가표준액 1억3 천만원 이상 2억 5천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 16/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 14/1,000
다) 시가표준액 2억 5천만원 이상		
(1) 특별시 및 광역시		" 20/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 18/1,000
나. 상속(증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우를 포함한다)		
1) 시가표준액 1천만원 이상 5천만원 미만		
가) 특별시 및 광역시		" 18/1,000
나) 그 밖의 지역		" 14/1,000
2) 시가표준액 5천만원 이상 1억5천만원 미만		
가) 특별시 및 광역시		" 28/1,000
나) 그 밖의 지역		" 25/1,000
3) 시가표준액 1억5천 만원 이상		
가) 특별시 및 광역시		" 42/1,000
나) 그 밖의 지역		" 39/1,000
다. 저당권의 설정 및 이전	(가) 저당권 설정금액이 2천만원 이상인 경우만 해당한다. (나) 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 저당권을 이전하는 경우는 제외한다.	저당권 설정금액의 10/1,000. 다만, 매입 금액이 10억원을 초과하는 경우에는 10억원으로 한다.
16. 화물자동차운송주선사업 허가		500,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
17. 자동차정비업 및 자동차 매매업등록 가. 자동차정비업등록 (자동차종합정비업 으로 한정한다) 1) 특별시 및 광역시 2) 각 도청소재지 3) 그 밖의 지역 나. 자동차매매업등록		          100,000 80,000 50,000 100,000
18. 국가, 지방자치단체 또는 제8조제1항에 따른 공공 기관과의 건설공사도급 계약	(가) 지방자치단체의 경우 지방자치단체의 교육, 과학, 기술, 체육, 그 밖의 학예에 관한 사무를 집행하는 기관만 해당한다. (나) 도급계약금이 5억원 이상인 경우만 해당 하며, 설계변경 등으로 증액되거나 장기 계속공사로서 5억원 이상이 되는 경우를 포함한다.	계약금액의 1/1,000
19. 「하천법」 제33조제1항 제5호에 따른 토석· 모래·자갈의 채취허가		점용료의 5/100
20. 카지노업허가		3,000,000



# 제4편

## 행위주체별 국민주택채권 매입의무 면제자

1. 국가·지방자치단체·공공기관 등 / 103
2. 도시철도채권 매입자 / 110
3. 농업/어업/임업인 영농자금 등의 저당권 설정 등기 / 112
4. 농업인/영농법인 등의 농지 소유권이전/저당권 설정·이전 등기 / 116
5. 국민주택 규모이하 주택건설사업자의저당권 설정등기 / 127
6. 종교단체/사회복지법인의 건축허가/소유권 보존·이전 등기 / 128
7. 사립학교법인(경영자)의 교육용 부동산소유권 보존·이전 등기 / 136
8. 주택도시보증공사의 건축허가/부동산 등기 / 140
9. 국가유공자 등의 대부금 취득재산/대부용 재산 근저당권 설정등기 / 142
10. 주택담보노후연금보증을 받는 자의근저당권 설정등기 / 143
11. 외국인투자기업의 업무용 건축물건축허가/부동산 등기 / 145
12. 금융기관의 부동산 등기 / 150
13. 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업 조합의 대지 보존등기 / 158
14. 언론기관의 언론사업용 건물 건축허가/부동산 등기 / 163
15. 신공항시설 공항시설물의 건축허가 / 164
16. 한국환경자원공사의 업무용 건축물건축허가/부동산 등기 / 165
17. 법인 합병등기·중소기업 현물출자 법인 설립등기시 부동산 등기 / 166
18. 부동산 담보대출을 받는 중소기업의저당권 설정등기 / 171
19. 85㎡이하 미등기 신축주택매입자의소유권 이전등기 / 188
20. 회사분할에 따른 신설회사 설립등기시 부동산(권리) 등기 / 191
21. 「농업협동조합법」 조합공동사업법인의 업무용 건축물 건축허가/부동산(권리) 등기 / 191
22. 제주국제자유도시개발센터의 업무용건축물 건축허가/부동산 등기 / 192
23. 조세납부의무자의 조세납부관련저당권 설정등기 / 193
24. 공모형 부동산집합투자기구의 건축허가/부동산 등기 / 194



## 1 국가·지방자치단체·공공기관 등

(주택도시금융법시행령 제8조제1항 및 제2항 [별표] 제2호 가~사목)

대상자	대상자의 범위	면제항목
가. 국가기관		전체
나. 지방자치단체		전체
다. 공공기관	「주택도시금융법시행령」 제8조제1항에 따른 공공기관	전체
라. 지방공기업	「지방공기업법」을 적용받는 공기업	전체
마. 한국자산관리공사		전체
바. 부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사	「부동산투자회사법」을 적용받는 회사	전체
사. 한국주택금융공사		전체

※ 주택도시금융법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관(예시-정부가 출자한 납입자본금에 따라 변경 가능)

- ① 한국광물자원공사      ② 한국조폐공사      ③ 한국관광공사      ④ 한국주택금융공사  
 ⑤ 대한석탄공사      ⑥ 한국석유공사      ⑦ 한국토지주택공사      ⑧ 한국도로공사  
 ⑨ 한국수자원공사      ⑩ 한국교육방송공사      ⑪ 한국철도공사  
 ⑫ 농수산식품유통공사      ⑬ 한국농어촌공사      ⑭ 부산·인천·여수광양·울산항만공사  
 ⑮ 한국자산관리공사      ⑯ 대한무역투자진흥공사      ⑰ 한국투자공사  
 ⑱ 88관광개발주식회사      ⑲ 한국방송광고진흥공사      ⑳ 한국전력공사  
 ㉑ 한국수력원자력주식회사\*

\* 특별법에 의해 정부를 갈음한 공사의 출자가 정부와 합해 50% 넘는 경우 동령 제8조 1항에 해당

\* 주택도시금융법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관이 100% 출자하여 설립한 자회사 포함

※ 주택도시금융법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관 제외 대상 (국민주택채권 매입대상)

주택도시보증공사 / 한국산업은행 / 중소기업은행 / 한국수출입은행 / 인천국제공항공사 / 한국공항공사 / 은행법 제2조에 따른 은행

1. 외국정부가 공관으로 사용할 목적으로 부동산을 취득하여 소유권이전 등기시 국민주택채권 매입여부

▶ 매입의무 면제 (상호주의 고려)

※ 외교관계에 관한 비엔나협약 제23조

1. 파견국 및 공관장은 특정 용역의 제공에 대한 지불의 성격을 가진 것을 제외하고는 소유 또는 임차여하를 불문하고 공관지역에 대한 국가, 지방 또는 지방자치단체의 모든 조세와 부과금으로부터 면제된다.

2. 지방자치단체 출연 연구기관이 부동산에 대한 소유권이전등기를 하는 경우의 국민주택채권 매입의무 여부

▶ 주택도시기금법 시행령 제8조제2항의 별표 제2호의 규정에 의하여 국민주택채권 매입의무를 면제받는 대상은 다음의 기관으로 한정되어 있음.

- 가. 국가기관      나. 지방자치단체
- 다. 제8조제1항에 따른 공공기관      라. 지방공기업
- 마. 금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률에 의하여 설립된 한국자산관리공사
- 바. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사
- 사. 한국주택금융공사법에 따라 설립된 한국주택금융공사(주정 58500-535, '00. 2. 17)

3. 산업재해보상보험법에 의하여 설립된 근로복지공단이 고유업무에 직접 사용하기 위하여 임차하는 건물 등에 전세권 설정등기를 할 경우 주택도시기금법 제7조에 의한 국민주택채권을 매입하여야 하는지

▶ (중전)주택도시기금법 시행령 제8조제2항의 별표 제2호에 의하면 국가·지방자치단체·정부투자기관(정부투자기관관리기본법의 적용을 받는 기업체에 한함) 지방공기업(지방공기업법의 적용을 받는 지방공기업에 한함) 등이 인·허가, 면허 등을 받거나 등기를 하는 경우에는 국민주택채권이 면제되는 것이나, 귀 공단의 경우 이에 해당되지 아니하므로 국민주택채권 매입이 면제되지 아니함.

→ (변경)정부투자기관은 현재 해당 조문은 정부가 50% 이상 출자한 공공 기관으로 변경됨 (주정 58500-3932, '98. 10. 30)



## 4. 대한지방행정공제회가 국민주택채권 매입면제 대상이 될 수 있는지

- ▶ 주택도시기금법 시행령 제8조제2항의 별표 제2호에 의하면 국가·지방자치단체·공공기관(정부가 납입자본금의 50%이상 출자)등이 인·허가, 면허 등을 받거나 등기를 하는 경우에는 국민주택채권이 면제되는 것이나, 귀 공제회의 경우 이에 해당되지 아니하므로 국민주택채권이 면제되지 아니함. (주정 58507-4272, '98. 11. 30)

## 5. 신용보증기금 및 기술신용보증기금이 국민주택채권 매입 면제대상기관인지 여부

- ▶ 국민주택채권의 매입이 면제되는 기관은 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표 제2호에서 규정하는 기관이며, 동법시행규칙 제6조제1항 별표1 에서 규정한 기관은 국민주택채권의 매입이 일부 면제되는 기관인 바, 신용보증기금 및 기술보증기금의 경우에는 위의 면제기관 및 일부 면제 대상기관에 해당되지 않음. (주정 58507-1350, '00. 4. 7)

## 6. 한국정보통신기술협회가 부동산을 취득하여 소유권이전등기시 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 한국정보통신기술협회는 주택도시기금법시행령 제8조제2항의 별표의 규정에 의한 국민주택채권 매입면제대상이 아니므로 부동산취득에 따른 소유권 이전 등기시 국민주택채권을 매입하여야 함. (주정 58500-3407, '01. 11. 20)

## 7. 지방자치단체가 전액 출자하여 설립한 상법상 주식회사의 국민주택채권 면제 여부

- ▶ 국민주택채권의 매입면제 관련사항은 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 및 동법 시행규칙 제6조제1항 별표1에 명시되어 있는 바, 지방자치단체가 출자하여 설립한 기관은 국민주택채권 면제기관에 해당되지 아니함. (주거복지지원팀-364, '05. 10. 13) / 정부가 출자한 기관만 해당됨

※ 국민주택채권 매입의무면제가 되지 않는 기관 예시(채권매입)

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| ■ 지자체 출연 연구기관  | ■ 산업재해보상보험법에 의해 설치된 근로복지공단  |
| ■ 대한적십자사       | ■ 대한지방행정공제회                 |
| ■ 한국정보통신기술협회   | ■ 신용보증기금 및 기술보증기금           |
| ■ 민간투자사업 사업시행자 | ■ 지자체가 전액 출자하여 설립한 상법상 주식회사 |
|                | ■ 인천국제공항공사 및 한국공항공사         |

## 8. 국민연금공단이 채권매입 면제기관인지 여부

▶ (중전)채권매입면제기관에 해당되지 않음

\* 공단(公團) : 경제정책상 또는 사회정책상의 요청을 충족시키기 위하여 정부의 전액출자에 의해 설립된 **법인기업(자주성 있음)**

→ (변경) 자본금이 없는 무자본특수법인은 주택도시기금법 시행령 제8조 제1항에 따른 채권 매입 면제 대상 공공기관에 해당할 수 없으나 특별법을 통해 부동산 취득 시 국가나 지방자치단체로 보도록하고 있는 경우에는 채권매입 면제

※ 공무원연금법 제18조(주택건설사업 등에 관한 특례) 공단은 「주택법」, 「택지개발촉진법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따라 공무원을 위하여 주택을 건설·공급·임대하거나 택지를 취득할 수 있다. 이 경우 공단은 국가나 지방자치단체로 본다.

※ 국민연금법 제46조의2(복지시설의 설치사업 등에 관한 특례) 공단이 제46조제1항제2호 및 제3호에 따른 복지시설을 설치하기 위하여 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관이 조성한 토지를 취득하는 경우 공단을 국가 또는 지방자치단체로 본다.

## 9. 한국과학기술원(KAIST)이 소유권이전등기시 채권매입 여부

▶ 주택도시기금법시행령 별표 제1호는 국민주택채권의 매입면제 대상으로 주택도시기금법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관을 규정하고 있고 주택도시기금법시행령 제8조제1항에는 정부가 납입자본금의 100분의 50이상을 출자한 공공기관 중 주택도시보증공사, 한국산업은행, 중소기업은행, 한국수출입은행, 인천국제공항공사, 한국공항공사를 제외한 기관이라고 규정하고 있음. 이에 따라 상기 규정에 해당되는 기관은 정부가 납입자본금의 100분의 50이상을 출자한 한국전력공사, 한국조폐공사, 한국철도공사, 한국토지공사 등의 공기업이 해당되나 출연 형태로 설립된 한국과학기술원(KAIST)은 이에 포함되지 않음. (주택기금과-1101, '11. 3. 15)

10. 지자체에서 토지를 선매입하여 태권도진흥재단으로 소유권이전시 국민주택 채권매입 여부

- ▶ 출연 형태로 설립된 태권도진흥재단은 국민주택채권매입 면제 대상이 아님.

11. 주택도시기금법 시행령 제8조제1항에 따른 공공기관이 건축허가 시 주택건설업 등록자가 아니라 민간사업자와 공동사업주체로 허가를 받은 경우 채권 매입 면제 여부(추가)

- ▶ 국민주택채권의 매입이 면제되는 주택도시기금법 시행령 별표의 1호에 따라 동령 제8조제1항에 따른 공공기관(정부가 납입자본금의 50%이상 출자한 공공기관)이 **공동사업수행협약서로 발주처로서의 모든 권리를 보유하고 있다면** 실질적으로 해당 공공기관이 수행하는 사업으로 봐, 국민주택채권을 면제함

12. 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사는 부동산취득에 따른 소유권이전 등기뿐만 아니라, 금융기관으로부터 부동산취득자금을 대출받으면서 설정하는 근저당 등기시에도 국민주택채권 매입이 면제되는지 여부 (추가)

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제2호 바목에 의하면 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사의 경우 주택법령상 주택채권을 매입하여야 할 모든 사안(질의하신 사안인 근저당권설정등기 포함)에 있어서 채권 매입을 면제함

13. 기획재정부장관이 고시한 기타공공기관인 경북대학교병원(국립대학병원)이 사업 목적상 필요한 직간접적인 부지 및 건물 매입 등으로 인한 소유권이전 등기시 국민주택채권 매입 면제 여부

- ▶ 국가, 지방자치단체, 주택도시기금법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관 등은 국민주택채권 매입 면제를 받으나, 국립대학병원설치법에 따라 설립된 국립대학병원의 경우 독립된 법인으로 설립되고 국가가 납입자본금 출자를 하지 않으므로 주택도시기금법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관에 해당하지 않음. 따라서 이 경우에는 국민주택채권 매입면제 대상기관이 아니므로 채권 매입

14. 한국전력공사에서 주식 100%를 소유한 회사인 한국수력원자력(주)은 국민 주택채권 매입의무 면제기관인지 여부

- ▶ 주택도시기금법 제8조제1항 제3호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”은 국민주택채권 매입이 면제되고, 대통령령으로 정하는 공공기관이란 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관을 뜻하는데, (주택도시기금법시행령 제8조제1항) 여기에서 정부는 정부 자체 뿐만 아니라 정부를 갈음하는 공사를 포함함. 한국수력원자력(주)는 한국전력공사가 100% 출자한 완전 자회사인데, 한국전력공사가 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관이어서 국민주택채권 매입면제기관인 이상, 한국전력공사의 100% 자회사인 한국수력원자력(주) 또한 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 기관이라 봄이 타당하므로, 국민주택매입 면제기관으로 봄이 타당

15. 영화진흥공사(현 영화진흥위원회)가 출연하여 설립한 한국영상자료원이 채권 매입면제대상인지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 별표 제2호는 국민주택채권의 매입면제 대상으로 주택도시기금법시행령 제8조제1항에 따른 공공기관을 규정하고 있고 주택도시기금법시행령 제8조제1항에는 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관 중 주택도시보증공사, 한국산업은행, 중소기업은행, 한국수출입은행, 인천국제공항공사, 한국공항공사를 제외한 기관이라고 규정하고 있음. 이에 따라 상기 규정에 해당되는 기관은 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 한국전력공사, 한국조폐공사, 한국철도공사, 한국토지주택공사 등의 공기업이 해당되나 상법상의 회사가 아니어서 납입자본금이라는 개념이 없는 민법상의 재단법인 또는 이에 준하는 법인의 경우 채권매입 면제기관에 해당하지 않음. 이에 따라 귀하가 질의한 한국영상자료원의 경우 상법상의 회사가 아닌 특수법인 또는 민법상의 재단법인에 준하는 법인에 해당한다 보이므로 주택도시기금법시행령 제8조제1항에 따른 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관은 아니므로, 주택채권 매입 면제기관이 아님

16. 공공기관과 건설회사가 부동산 보존등기 시 합유등기하는 경우 공공기관의 지분에 대하여 채권매입 면제 여부(추가)

- ▶ 지분별 소유형태인 공유의 경우 공공기관 지분에 대하여 면제. 합유, 총유 형태의 등기 시에는 공공기관 지분이 있더라도 채권 매입

## 2 도시철도채권 매입자

(주택도시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제1호)

- 도시철도법시행령에 의한 도시철도채권을 매입한 경우에는 당해 항목에 상응하는 국민주택채권을 매입하지 아니함

### <도시철도채권 매입자의 국민주택채권 매입의무 면제 대조표>

도시철도채권 (도시철도법시행령 별표2)		국민주택채권 (주택도시기금법시행령 별표 부표)	
매입대상	매입금액	매입대상	매입금액
2. 화물자동차운송주선사업허가	750,000	16. 화물자동차운송주선사업허가	500,000
3. 자동차정비업 및 자동차매매업		17. 자동차정비업 및 자동차매매업등록	
가. 자동차정비업(자동차종합정비업만 해당함)		가. 자동차정비업등록(자동차종합정비업에 한한다)	
(1) 신규등록	450,000	(1) 특별시 및 광역시	100,000
(2) 이전등록	150,000	(2) 각 도청소재지	80,000
		(3) 그밖의 지역	50,000
나. 자동차매매업		나. 자동차매매업등록	100,000
(1) 신규등록	300,000		
(2) 이전등록	100,000		
4. 건설기계등록	취득세과세 표준액의 1000분의 5	9. 건설기계신규등록	과세표준액 의 5/1,000
5. 식품영업허가		12. 식품영업허가(신고의 경우를 포함한다)	
가. 유흥주점영업		가. 유흥주점영업	700,000
(1) 신규허가	2,100,000	나. 단란주점영업	
(2) 영업소의 소재지변경허가	1,050,000	(1) 특별시 및 광역시	500,000
나. 단란주점영업		(2) 각 도청소재지	300,000
(1) 신규허가	1,500,000	(3) 그 밖의 지역	100,000
(2) 영업소의 소재지변경허가	750,000		

도시철도채권		국민주택채권	
매입대상	매입금액	매입대상	매입금액
7. 일반게임제공업의 허가를 받는 자 가. 신규허가 나. 영업소의 소재지 변경허가	300,000 150,000	13. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업, 복합유통게임제공업의 허가 및 등록, 「관광진흥법」에 의한 유원 시설업의 허가 (1) 특별시 및 광역시 (2) 각 도청소재지 (3) 그 밖의 지역	50,000 30,000 20,000
7의2. 청소년게임제공업, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업 또는 복합유통게 임제공업의 등록을 신청하는 자 가. 신규등록 나. 영업소의 소재지 변경등록	200,000 100,000		
7의3. 유원시설업의 허가를 받는 자 가. 신규허가 나. 영업소의 소재지 변경허가	300,000 150,000		
8. 사행행위영업허가 가. 복표발행업 및 현상업 나. 기타 사행행위영업 (1) 신규허가 (2) 영업소의 소재지변경허가	750,000 900,000 450,000	2. 사행행위허가 가. 복표발행업 및 현상업 나. 기타 사행행위업	500,000 300,000
9. 체육시설업등록(골프장업에 한함) 가. 신규등록 나. 장소이전	7,500,000 3,750,000	14. 「체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률」에 의한 골프장업의 신규등록	5,000,000
10. 업총소지허가	45,000	1. 업총소지자허가	30,000
11. 수렵면허 가. 제1종면허 나. 제2종면허	150,000 75,000	5. 수렵면허 가. 제1종면허 나. 제2종면허	100,000 50,000
12. 주류판매업면허(도매업에 한한다)	150,000	3. 주류판매업면허(도매업)	100,000
13. 주류제조업면허	450,000	4. 주류제조업면허	300,000
16. 카지노업 허가 가. 신규허가 나. 영업소의 위치변경	4,500,000 2,250,000	20. 카지노업 허가	3,000,000

### 3 농업/어업/임업인 영농자금 등의 저당권 설정등기

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 가목)

대 상 자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
농업인	「농업협동조합법」에 의한 농업인	저당권의 설정등기	농업협동조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌 소득증대를 위한 영농·축산자금 용자임을 확인한 서류
어업인	「수산업협동조합법」에 의한 어업인	저당권의 설정등기	수산업협동조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌 소득증대를 위한 어업자금 용자임을 확인한 서류
임업인	「산림조합법」에 의한 임업인	저당권의 설정등기	산림조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌 소득증대를 위한 산림개발자금 용자임을 확인한 서류

\* 농업인의 경우 축협중앙회 또는 회원조합의 장의 확인서도 가능(2000. 7. 1부터 농협중앙회와 축협중앙회 통합, 농업협동조합법 개정)

#### 1. 농업협동조합법에 따른 농업인이 영농자금 용자를 받기 위하여 제3자의 부동산을 담보로 저당권을 설정하는 경우 국민주택채권 매입면제 여부

▶ 주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표 제3호 가목의 규정에 의하여 농업협동조합법에 의한 농업인이 농업협동조합중앙회 및 그 회원 조합의 장으로부터 농촌소득증대를 위하여 영농자금으로 용자된 것임을 확인받은 경우에는 본인은 물론 제3자로부터 담보물을 제공받아 저당권설정 등기를 하는 경우라도 국민주택채권을 매입하지 않아도 될 것으로 사료됨. (주거복지지원팀-833, '05. 12. 7)

#### 2. 농협·축협·수협·산림조합중앙회(또는 회원조합)외의 금융기관의 영농(축산, 어업)자금 용자확인서를 첨부시 채권매입 면제 여부

▶ 채권매입 면제 불가



3. 수산업협동조합법에 의하여 인가 받은 법인 어촌계가 타 법인 어촌계로부터 자금을 차입하기 위하여 부동산에 근저당권을 설정하는 경우 국민주택채권 면제 여부

- ▶ 수산업협동조합법에 의한 어업인 이외의 단위조합 및 어촌계 상호간의 자금 차입을 위한 저당권 설정 등기시는 채권면제대상이 아님

4. A란 지역조합의 조합원이 영농자금을 B란 지역조합에서 대출을 받을 경우 채권매입 면제여부(추가)

- ▶ 채권매입 면제가능

※ 본인의 조합원 확인증명서와 B 지역조합의 장이 농어촌 소득증대를 위한 영농·축산자금 융자임을 확인한 서류 필요 / 농업협동조합법 제19조의 조합원이라면 지역조합 전역에 영농자금 대출을 해당 지역으로 한정할 필요성 없음

## 관계법령

### ▶ 농업협동조합법 제19조(조합원의 자격)

- ① 조합원은 지역농협의 구역에 주소, 거소(居所)나 사업장이 있는 농업인이어야 하며, 둘 이상의 지역농협에 가입할 수 없다.
- ② 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조 및 제19조에 따른 영농조합법인과 농업회사법인으로서 그 주된 사무소를 지역농협의 구역에 두고 농업을 경영하는 법인은 지역농협의 조합원이 될 수 있다.
- ③ 특별시 또는 광역시의 자치구를 구역의 전부 또는 일부로 하는 품목조합은 해당 자치구를 구역으로 하는 지역농협의 조합원이 될 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 농업인의 범위는 대통령령으로 정한다.

### ▶ 농업협동조합법시행령 제4조(지역농업협동조합의 조합원의 자격)

- ① 법 제19조제1항에 따른 지역농업협동조합(이하 "지역농협"이라 한다)의 조합원의 자격요건인 농업인의 범위는 다음 각 호와 같다.
  1. 1천제곱미터 이상의 농지를 경영하거나 경작하는 자
  2. 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자

3. 잠종 0.5상자[2만립(粒) 기준상자]분 이상의 누에를 사육하는 자
  4. 벌표 1에 따른 기준 이상의 가축을 사육하는 자와 그 밖에 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축으로서 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 기준 이상을 사육하는 자
  5. 농지에서 330제곱미터 이상의 시설을 설치하고 원예작물을 재배하는 자
  6. 660제곱미터 이상의 농지에서 채소·과수 또는 화훼를 재배하는 자
- ② 지역농협의 이사회는 제1항에도 불구하고 제1항 각 호의 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합원의 자격요건인 농업인으로 인정할 수 있다. 이 경우 그 인정 기간은 다음 각 호의 사유가 발생한 날부터 1년을 초과할 수 없다.
1. 제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 농지 또는 농업·축산업 경영에 사용되는 토지·건물 등의 수용이나 일시적인 매매로 제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지의 요건을 갖추지 못하게 된 경우
  2. 제1항제3호 또는 제4호에 따른 누에나 가축의 일시적인 매매 또는 「가축전염병 예방법」 제20조에 따른 가축의 살처분으로 제1항제3호 또는 제4호의 요건을 갖추지 못하게 된 경우
  3. 그 밖에 천재지변 등 불가피한 사유로 제1항 각 호의 요건을 일시적으로 충족하지 못하게 된 경우
- ③ 제1항 및 제2항에 해당하는지를 확인하는 방법·기준 등에 관하여 필요한 사항은 농림축산식품부장관이 정하여 고시한다.

▣ 수산업협동조합법 제20조(조합원의 자격)

- ① 조합원은 지구별수협의 구역안에 주소·거소 또는 사업장이 있는 어업인이어야 한다. 다만, 사업장외의 지역에 주소 또는 거소만이 있는 어업인이 그 외 사업장 소재지를 구역으로 하는 지구별수협의 조합원이 되는 경우에는 주소 또는 거소를 구역으로 하는 지구별수협의 조합원이 될 수 없다.
- ② 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조와 제19조에 따른 영어조합법인과 어업회사 법인으로서 그 주된 사무소를 지구별수협의 구역에 두고 어업을 경영하는 법인은 지구별수협의 조합원이 될 수 있다.
- ③ 제1항의 규정에 따른 어업인의 범위는 대통령령으로 정한다.

▣ 수산업협동조합법시행령 제14조(지구별수협의 조합원자격)

법 제20조제3항의 규정에 따른 지구별수협의 조합원 자격요건인 어업인의 범위는 1년중 60일 이상 조합의 정관이 정하는 어업을 경영하거나 이에 종사하는 자를 말한다.

▣ 산림조합법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. "임업인"이라 함은 임업에 종사하는 자로서 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

▣ 산림조합법시행령 제2조(임업인의 범위)

「산림조합법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제10호에서 “대통령령으로 정하는 자”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 3헥타르이상의 산림에서 임업을 경영하는 자
2. 1년중 90일이상 임업에 종사하는 자
3. 임업경영을 통한 임산물의 연간 판매액이 120만원이상인 자
4. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제1항 제1호에 따라 등록된 산림용 종묘생산업자
5. 3백제곱미터 이상의 포지(圃地)를 확보하고 조경수 또는 분재소재를 생산하거나 산채 등 산림 부산물을 재배하는 자
6. 대추나무 1천제곱미터이상을 재배하는 자
7. 호두나무 1천제곱미터이상을 재배하는 자
8. 밤나무 5천제곱미터이상을 재배하는 자
9. 잣나무 1만제곱미터이상을 재배하는 자
10. 연간 표고자목(표고資木) 20세제곱미터이상을 재배하는 자

## 4 농업인 / 영농법인 등의 농지 소유권이전 / 저당권 설정·이전 등기

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 마목)

### 1. “농업인 및 영농법인 등”의 확인

- ▶ 농업·농촌 및 식품산업기본법시행령 제3조의 농업인 각 각의 기준에 합당한 확인서(농업인 확인서 등)를 본인 스스로 증명하여야 함
  - \* 『농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령』 제3조에 의한 농업인 확인서 / 국립농산물 품질관리원에서 발급(농림축산식품부고시 제2019-9호)
  - \*\* 『농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙』 제3조에 따른 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서
- ▶ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인 및 같은법 제19조에 따라 설립된 농업회사 법인 증명(법인등기부등본 등)

### 2. 농가의 세대주가 아닌 당해 농가의 가족이 영농을 목적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 하는 경우 국민주택채권 매입여부

- ▶ 농업인의 의미는 세대주, 세대원 구별에 의미를 두지 않으므로 세대원이 농업인으로서 영농을 목적으로 농지를 취득하였다면 국민주택채권 면제
- ▶ (보충) 주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 제3호마목의 규정에 의하면 농어촌특별조치법 제2조 제2호의 규정에 의한 농업인이 영농을 목적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니하도록 규정되어 있으므로 세대원이 농업인으로서 영농을 목적으로 농지를 취득하였다면 국민주택채권을 면제받을 수 있을 것임. (주정 58507-1144, '98. 4. 6)

### 3. 농지

- ▶ 법정지목(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제67조 지목의 구분에 따른 전, 답, 과수원 등 29개 지목)에 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등

대통령령으로 정하는 토지는 제외(농지법 제2조 제1호)

- \* 농지에는 실경작지인 토지 외에도 농지의 개량시설/ 농지에 설치한 농축산물 생산시설부지 및 축사의 부지 등을 포함 (단, 초지법에 따른 초지는 제외)
- \* 초지(초지법) : 다년생개량목초의 재배에 이용되는 토지 및 사료작물재배지와 목장도로·진입도로·축사 및 농림수산식품부령(가축사육을 위한 사무실·관리인의 집·착유실·창고·건초사·사일로·급수시설·두엄간·가축분뇨처리시설·운동장·그늘막·말 관련 시설(말 조련용 마장·주료·수영장 및 그밖에 말 사육을 위한 보조시설을 포함)이 정하는 부대시설을 위한 토지

4. 농민이 상속에 의하여 농지를 취득하는 경우 영농목적의 농지취득으로 보아 국민주택채권 매입이 면제되는지 여부

- ▶ 상속자가 농업·농촌 및 식품산업기본법 시행령 제3조의 농업인이라면 채권 매입 면제

5. 농업농촌 및 식품산업기본법시행령 제3조의 농업인이 본인 소유의 농지 및 임야를 공동담보를 제공하여 1억원의 저당권 설정시 국민주택채권 매입액은?

- ▶ 농업·농촌 및 식품산업기본법시행령 제3조에 해당하는 농업인이라면 본인소유의 농지는 면제대상이나 임야는 면제대상이 아님. 따라서 총 대출금액이 1억일 지라도 금융기관에서 농지 및 임야에 각 각 1억에 해당하는 공동 저당권을 설정 하였다면 임야에 설정된 비율만큼은 채권 매입

\* 농지 인정 조건(농지법시행령 제2조 참조)

조건 1. : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 이상된 토지

조건 2. : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가를 거쳐 그 형질을 변경하고 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

\* 조건1의 ‘다년생식물 재배지’의 정의

1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목
2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외)

## 6. 농민이 농업경영을 목적으로 농지를 취득할 경우 국민주택채권 매입을 면제 받기 위하여 필요한 구비서류는

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호마목의 규정에 의하여 농민이 영농을 목적으로 농지를 취득하는 경우 국민주택채권 매입을 면제하고 있음. 이 경우 국민주택채권 매입을 면제받기 위한 구비서류는 농업인확인서 및 농지대장을 첨부할 경우 가능할 것으로 판단되며, 이에 대한 구체적인 사항은 채권매입 확인 기관에 문의하시기 바람. (주정 58520-3661, '00. 11. 22)

## 7. 농업인이 농지취득시 국민주택채권 매입면제기준

- ▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 마목의 규정에 의하여 농어촌 발전특별조치법의 규정에 의한 농민이 영농을 목적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권 매입의무가 면제되며, 이 경우 농지 원부 등 면제대상자 및 목적물의 적정여부를 판단할 수 있는 증빙자료를 첨부하여야 할 것으로 사료되는 바, 관련법령에서 정한 농민 및 농지여부를 입증할 수 있는 확인자료와 관련한 구체적 내용은 소관업무를 관장하고 있는 농림부로 문의하시기 바람. (주거복지지원팀-1098, '06. 5. 9)

## 8. 근저당권설정자는 농어업인이나, 채무자가 농업인이 아닌 경우 국민주택채권 매입의무 면제규정이 적용되는지 여부(추가)

- ▶ '주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 마목' 규정에 따르면 "농업·농촌 및 식품산업기본법" 제3조 제2호에 따른 농어업인 또는 "농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률" 제16조에 따라 설립된 영농조합법인 및 동법 제19조에 따라 설립된 농업회사법인의 경우 농지에 대하여 소유권이전등기를 할 때에는 영농을 목적으로 농지를 취득할 경우라 규정하고 있지만 저당권의 설정등기 및 이전등기를 할 때에는 단순히 농지일 경우에만 명시하고 있음. 따라서, '주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 마목'에 의한 저당권 설정은 농민소유의 농지이면 가능하고 반드시 그 사용용도가 영농자급일 필요는 없음을 알려드리며 채무자가 농업인이 아니어도 근저당설정자가 농업인이고 해당 근저당 물건이 농지라면 면제사유에 해당함.

## 9. 도시지역에서 농지 취득시 채권매입 면제 관련(추가)

▶ 본인이 스스로 농업인임을 증명하는 증빙을 갖추지 못하였을 시에는 채권 매입 면제가 불가함. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제83조에 따라 도시 지역의 경우 농지취득자격증명에 면제를 받으며, 농지법 제34조에 의해 추가적인 허가가 필요 없이 전용이 가능하므로 농지취득자격증명원이 없을 시 실제 영농목적을 위한 취득임을 확인하기 어렵고 향후 개발이익을 위한 투자 목적으로 볼 개연성이 크기에 도시지역에서 농지 취득시 국민주택채권 매입

## 10. 농업인이 농지 수용시 농지원부 상실 후 농지 취득에 대한 채권면제 관련 (추가)

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 마목에 의하면 “농업, 농촌 및 식품산업 기본법” 제3조 제2호에 따른 농업인이나 영농조합법인, 농업회사법인이 영농을 목적으로 농지 취득하여 소유권 이전등기하는 경우 국민주택채권 매입 면제를 규정하고 있음. 해당 농민을 확인하기 위해서는 농지원부나 농업인 확인서가 필요한 바, 국가 공익사업으로 인해 토지 수용된 경우 농지원부가 없어서 추후 농지 취득시 채권매입에 대한 문제가 발생함. 이를 보완하기 위해 사업시행자로 부터 토지수용확인서로 농지가 수용됨을 확인하고 당시 농지원부가 있다면 추후 농지취득시 위 조항에 따른 농업인으로 간주할 수 있을 것이므로, 영농목적(농지취득자격증명원)이 확인되고 해당 지목이 농지 라면 국민주택채권매입에 대한 면제가 가능함.

## 관계법령

## ▶ 농업·농촌 및 식품산업 기본법 제3조(정의)

1. "농업"이란 농작물재배업, 축산업, 임업 및 이들과 관련된 산업으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
2. "농업인"이란 농업을 경영하거나 이에 종사하는 자로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 자를 말한다.
3. "농업경영체"란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 농업경영체를 말한다.

4. "생산자단체"란 농업 생산력의 증진과 농업인의 권익보호를 위한 농업인의 자주적인 조직으로서 대통령령으로 정하는 단체를 말한다.

▣ 농업·농촌 및 식품산업 기본법 제28조(농업관련 조합법인 및 회사법인의 육성)

국가와 지방자치단체는 농어업의 생산성 향상과 농산물의 출하·유통·가공·판매·수출 등의 효율화를 위하여 협업적 또는 기업적 농업경영을 수행하는 영농조합법인 및 농업회사법인의 육성에 필요한 정책을 수립·시행하여야 한다.

▣ 농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령 제2조(농업의 범위)

「농업·농촌 및 식품산업 기본법」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1호에 따른 농업은 다음 각 호와 같다.

1. 농작물재배업: 식량작물 재배업, 채소작물 재배업, 과실작물 재배업, 화훼작물 재배업, 특용작물 재배업, 약용작물 재배업, 사료작물 재배업, 풋거름작물 재배업, 버섯 재배업, 양잠업 및 종자·묘목 재배업(임업용 종자·묘목 재배업은 제외한다)
2. 축산업: 동물(수생동물은 제외한다)의 사육업·증식업·부화업 및 종축업(種畜業)
3. 임업: 영림업(임업용 종자·묘목 재배업 및 「산림문화·휴양에 관한 법률」과 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 자연휴양림, 수목원 및 정원의 조성 또는 관리·운영업을 포함한다) 및 임산물 생산·채취업

▣ 농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령 제3조(농업인의 기준)

① 법 제3조제2호에서 "대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 1천제곱미터 이상의 농지(「농어촌정비법」 제98조에 따라 비농업인이 분양받거나 임대받은 농어촌 주택 등에 부속된 농지는 제외한다)를 경영하거나 경작하는 사람
2. 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 사람
3. 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 사람
4. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조제1항에 따라 설립된 영농조합법인의 농산물 출하·유통·가공·수출활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
5. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 설립된 농업회사법인의 농산물 유통·가공·판매활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람

② 삭제

③ 제1항에 따른 농업인의 확인 방법 등에 관하여 필요한 사항은 농림축산식품부장관이 정하여 고시한다.



## ▣ 농업인 확인서 발급규정(농림축산식품부고시 제2019-9호) / 국립농산물 품질관리원

**제1조(목적)** 이 고시는 「농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령(이하 “법 시행령”이라 한다)」 제3조제1항의 농업인 기준에 해당하는 사람을 확인하는데 필요한 농업인의 확인 신청, 확인 기준, 확인 절차 및 확인서 발급 등에 관한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 고시에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “농업인”이란 법시행령 제3조제1항에 규정된 사람을 말한다.
2. “농업인 확인”이란 법 시행령 제3조제1항의 농업인임을 이 고시에 따라 국립농산물품질관리원의 지원장 및 사무소장(이하 “농관원의 지원(사무소)장”이라 한다)이 확인하는 것을 말한다.
3. “농지”란 「농지법」 제2조 제1호의 농지를 말한다.

**제3조(농업인 확인 신청)** 법 시행령 제3조제1항에 따라 농업인 확인을 받고자 하는 사람은 「주민등록법」에 따라 주민등록표 또는 「출입국관리법」에 따른 외국인등록표에 등록된 신청자의 거주지를 관할하는 농관원의 지원(사무소)장에게 별지 제1호서식에 따라 방문·우편·팩스 등의 방법으로 농업인 확인을 신청할 수 있다. 다만, 거주지와 농지 소재지의 관할이 다를 경우 농지 소재지 농관원의 지원(사무소)장을 경유하여 신청할 수 있다.

**제4조(농업인 확인 기준)** 이 고시에 따라 농업인 확인서를 발급 받기 위해서는 농업인 확인을 신청한 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 법 시행령 제3조제1항 제1호의 농업인 기준은 다음 각 목의 어느 하나를 충족한 경우
  - 가. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조에 의해 농업경영정보를 등록한 자
  - 나. 농지법 제50조에 따라 1천제곱미터 이상의 농지(별표1를 충족하여야 한다. 이하 같다)에 대한 농지원부등본을 교부 받아 제출한 사람
  - 다. 농지법 제20조에 따라 1천제곱미터 이상의 농지에 대한 대리경작지정통지서를 제출한 사람
  - 라. 농지법 제23조 및 제24조에 따라 1천제곱미터 이상의 농지에 대한 임대차계약 또는 사용대차계약을 체결하고 서면 계약서를 제출한 사람
  - 마. 나목과 다목, 나목과 라목, 나목·다목·라목 및 다목과 라목에 따른 각 농지의 합계가 1천제곱미터 이상이면서 관련 서류를 제출한 사람
  - 바. (삭제)
2. 법 시행령 제3조제1항 제2호의 농업인 기준은 다음 각 목의 어느 하나를 충족한 경우
  - 가. 다음의 자와 연간 120만원 이상의 농산물(법 시행령 제5조의 농산물을 말한다. 이하 같다) 판매계약을 체결하고 서면계약서를 제출하거나 농산물 출하·판매를 증명할 수 있는 서류(영수증 등)를 제출한 사람
    - (1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 규정된 도매시장 법인·시장도매인·중도매인·매매참가인·산지유통인 및 농수산물종합유통센터

- (2) 「축산물위생관리법」 제22조·제24조 및 제26조에 따라 영업을 허가받거나 신고·승계한 자
  - (3) 「축산법」 제34조에 따라 개설된 가축시장을 통하여 가축을 구매하는 자
  - (4) 「농업·농촌 및 식품산업기본법(이하 “법”이라 한다)」 제3조제4호의 생산자 단체(이 고시에서 생산자단체는 이를 말한다)
  - (5) 「유통산업발전법」 제8조 및 같은 법 시행규칙 제5조에 따라 등록하여 영업을 개시한 대규모점포 등의 개설자
  - (6) 「부가가치세법」 제5조에 따라 사업자등록을 한 자
- 나. 「산지관리법」 제4조에 따른 보전산지 및 준보전산지에서 육림업(자연휴양림·자연수목원의 조성·관리·운영업을 포함한다), 임산물 생산·채취업 및 임업용 종자·묘목 재배업을 다음의 기준 중 어느 하나에 따라 경영하는 사람
- (1) 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 시행규칙 별표2의 수실류(밤, 잣 제외)·약초류·약용류·수목부산물류·관상산림식물류(분재 제외)·그 밖의 임산물 : 1천제곱미터 이상
  - (2) 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 시행규칙 별표2의 버섯류·산나물류·분재 : 300제곱미터 이상
  - (3) 밤나무 : 5천제곱미터 이상
  - (4) 잣나무 : 1만제곱미터 이상
  - (5) 표고자목 : 20세제곱미터 이상
  - (6) 산림용 종자·묘목생산업자 : 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제1항제1호에 따라 등록된 자
  - (7) (1)에서 (6)까지 이외 목본 및 초본식물 : 3만제곱미터 이상
- 다. 기타 다음의 요건 중 어느 하나를 충족한 사람
- (1) 농지에 330제곱미터 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스의 시설을 설치하여 식량·채소·과실·화훼·특용·약용작물, 버섯, 양잠 및 종자·묘목(임업용은 제외한다)을 재배하는 사람
  - (2) 농지에 660제곱미터 이상의 채소·과실·화훼작물(임업용은 제외한다)을 재배하는 사람
  - (3) 330제곱미터 이상의 농지에 「농지법 시행규칙」 제3조에 규정된 축사 관련 부속시설을 설치하여 별표2 기준 이상의 가축규모나 별표3 기준 이상의 가축사육시설 면적에 별표2 기준 이상의 가축을 사육하는 사람
  - (4) 축산법 제22조에 따른 부화업이나 종축업을 등록한 사람
  - (5) 농지에 1천제곱미터 이상의 조경수를 식재(조경목적 제외) 생산하는 사람
  - (6) 「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률」 제12조에 따라 곤충의 사육 또는 생산에 대해 신고확인증을 받은 자로서 별표4의 사육규모 이상으로 대상곤충을 사육하는 사람
  - (7) (삭제)
3. 법 시행령 제3조제1항 제3호의 농업인 기준은 다음 각 목의 어느 하나를 충족한 경우
- 가. 가족원인 농업종사자로서 다음의 요건을 모두 충족한 사람

(1) 제1호에서 제2호까지의 농업인 총족 기준 중 어느 하나에 해당되는 농업인(이하 “농업경영주”라 한다)의 가족원으로서 주민등록표에 6개월 이상 연속적으로 함께 등록된 사람(다만, 부득이한 사정으로 세대를 달리하는 가족관계증명서 상의 배우자는 예외로 하고, 농업인과 혼인한 외국인인 경우 외국인 등록증 상의 체류지가 농업인의 주민등록상의 주소와 6개월 이상 연속적으로 동일한 사람)

(2) (1)의 농업경영주의 주소가 법 제3조제5호의 농촌이나 법 제61조의 준농촌에 위치하고 농업경영주와 가족원인 농업종사자가 실제 함께 거주하는 사람 또는 농업경영주의 가족관계증명서 상의 가족원으로서 별지 제7호 서식으로 영농사실을 확인받은 사람

(3) 「국민연금법」 제8조의 사업장가입자 또는 「국민건강보험법」 제6조의 직장가입자 중 어느 하나에 해당하지 아니한 자(단, 18세 미만 제외)

나. 가족원이 아닌 농업종사자의 경우에는 농업경영주와 1년 중 90일 이상 농업경영이나 농지 경작 활동의 고용인으로 종사한다는 고용계약을 체결하고 서면 계약서를 제출한 사람  
다. (삭제)

4. 법 시행령 제3조제1항 제4호 및 제5호의 농업인 기준은 다음 각 목의 어느 하나를 충족한 경우  
가. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 법 제16조제1항에 따라 설립된 영농조합법인의 농업 생산 및 농산물 출하·유통·가공·수출활동에 고용된 사람이 1년 이상(계속 종사를 말한다)의 고용계약을 체결하고 서면 계약서를 제출한 사람  
나. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 법 제19조제1항에 따라 농업회사법인의 농업 생산 및 농산물의 유통·가공·판매활동에 고용된 사람이 1년 이상(계속 종사를 말한다)의 고용계약을 체결하고 서면 계약서를 제출한 사람. 다만, 법인의 대표와 등기이사는 해당하지 아니한다.

#### ▣ 농지법 제2조(정의)

1. “농지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.

나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

#### ▣ 농지법시행령 제2조(농지의 범위)

① 「농지법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목 본문에서 “대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지를 말한다.

1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목

2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물
  3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)
- ② 법 제2조제1호가목 단서에서 “「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호의 토지를 말한다.
1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
  2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지
  3. 「초지법」에 따라 조성된 초지
- ③ 법 제2조제1호나목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 구분에 따른 시설을 말한다.
1. 법 제2조제1호가목의 토지의 개량시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
    - 가. 유지(溜池), 양·배수시설, 수로, 농로, 제방
    - 나. 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설
  2. 법 제2조제1호가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호의 다년생식물의 재배지에 설치한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
    - 가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
    - 나. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설
    - 다. 간이퇴비장
    - 라. 농막·간이저온저장고 또는 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설

■ 농지법시행규칙 제3조 (부속시설의 범위)

- ① 영 제2조제3항제2호가목에서 “농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설”이란 해당 고정식 온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 연결하여 설치된 시설로서 농작물 또는 다년생식물의 경작·재배·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 보일러, 양액탱크, 종균배양설비, 농자재 및 농산물보관실, 작업장 등 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 농작물 또는 다년생식물을 재배하는 데 직접 필요한 시설
  2. 해당 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 생산된 농작물 또는 다년생식물을 판매하기 위한 간이진열시설(연면적이 33제곱미터 이하인 경우로 한정한다)
  3. 시설 면적이 6천제곱미터 이하에서 농림축산식품부장관이 정하여 공고하는 면적 이상인 고정식 온실·버섯재배사 및 비닐하우스에서 재배하는 농작물 또는 다년생식물의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다)

- ② 영 제2조제3항제2호나목에서 “농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설”이란 해당 축사 또는 곤충사육사와 연결하여 설치된 시설로서 가축 또는 곤충의 사육·관리·출하 등 일련의 생산과정에 직접 이용되는 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 축사의 부속시설: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
    - 가. 먹이공급시설, 착유시설, 위생시설, 가축분뇨처리시설, 농기계보관시설, 진입로 및 가축 운동장
    - 나. 자가 소비용 사료의 간이처리시설 또는 보관시설
    - 다. 가목 및 나목의 시설 또는 해당 축사에서 사육하는 가축의 관리를 위하여 설치하는 시설 (연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다)
  2. 곤충사육사의 부속시설: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
    - 가. 사육용기 세척시설 및 진입로
    - 나. 자가 소비용 사료의 간이처리 또는 보관시설
    - 다. 가목 및 나목의 시설 또는 해당 곤충사육사에서 사육하는 곤충의 관리를 위하여 설치하는 시설(연면적 33제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다)
  3. 삭제 <2012.7.18.>

<주택도시금융법시행령 제8조제2항 별표>에 따른 농업인 구별

구분	제3호 가목 1)	제3호 마목
대상자	농업협동조합법에 따른 농업인 - 농업협동조합법 제19조(지역제한)	1. 농업인 : 농업·농촌 및 식품산업기본법 제3조 제2호에 따른 농업인 2. 어업인 : 수산업·어촌 발전 기본법 제3조제3호에 따른 어업인 3. 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 제16조에 따라 설립된 영농조합법인 및 같은법 제19조에 따라 설립된 농업회사법인
면제 범위	저당권설정등기	- 영농을 목적으로 농지취득시 소유권이전등기, 저당권설정등기 및 이전등기
담보물 종류	- 담보물제한 없음 - 제3자 담보물 제공도 가능	- 농지에 한해서 가능(본인소유가 아니어도 가능)
저당권 설정 목적	농어촌소득증대를 위한 영농자금	- 농민소유의 농지이면 가능하고 반드시 영농자금일 필요 없음
소유권 이전 등기	해당없음	- 영농을 목적으로 농지취득
자격 확인	농업협동조합중앙회(농협은행을 포함 한다)와 그 회원조합의 장, 수산업협동조합중앙회와 그 회원조합의 장 또는 산림조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌소득증대를위해 용자 하고 이를 확인한 경우	- 농어촌발전특별조치법제2조→농어촌발전특별 조치법시행령제3조→농업농촌및식품산업기본법 시행령제3조(농업인의 기준) ※ 아래 기준을 본인 스스로 증명 - 1천제곱미터 이상의 농지를 경영하거나 경작 (농지원부나 경작증명서) - 농업경영을 통한 연간판매액 120만원 이상(매출 확인서, 영수증 등) - 1년중 90일 이상 농업에 종사(경작증명서) - 영농조합법인이나 농업회사법인의 농산물유통, 가공, 판매활동에 1년이상 계속하여 고용된 사람 (고용확인원, 재직증명서 등)
금융 기관	농업협동조합중앙회와 그 회원조합	- 농업인이 농지를 저당권설정시 금융기관에 제한(개인거래도 가능)을 두지 않음

## 5 국민주택 규모이하 주택건설사업자의 저당권 설정등기

(주택도시시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 가목)

대 상 자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
주택건설사업자	국민주택규모이하의 주택을 건설하기 위하여 용자받는 자	저당권의 설정등기	금융기관(지자체 포함)의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위하여 용자된 자금임을 확인한 서류

1. 주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호에 의하면 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금을 용자받기 위하여 저당권의 설정등기를 하는 경우 국민주택채권을 매입하지 아니하도록 규정되어 있는 바, 준공 후 당해 주택을 건설하기 위하여 용자받은 자금에 대한 저당권 등기시에도 국민주택채권 매입 의무가 면제되는지 여부

▶ 주택도시시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호에 의하면 주택법 제9조에 따른 주택건설사업자에 대하여 금융기관의 장(지자체장 포함)이 **국민주택 규모이하의 주택**을 건설하기 위하여 용자된 자금임을 확인한 경우에는 당해 용자에 필요한 저당권의 설정등기시 국민주택채권의 매입이 면제되도록 규정되어 있는 바, 위의 저당권 설정등기는 당초 주택건설대지에 대한 저당권 설정등기시 뿐만 아니라 준공 후 당해 주택의 건물 및 대지에 대한 저당권 설정등기시에도 해당되는 것으로 판단됨.(주정 58500-3356, '99. 9. 30)

## 6 종교단체/사회복지법인의 건축허가/소유권보존·이전 등기

(주택도시시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 나목)

대 상 자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
종교단체 및 사회복지법인	① 「민법」 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체 및 그에 소속된 종교단체, ② 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체, ③ 「사회복지사업법」에 의한 사회복지법인	① 종교용·사회복지용 건축물의 건축허가 ② 당해 토지·건축물의 소유권 보존(이전) 등기	-

※ 민법 제32조(비영리법인의 설립과 허가) 학술, 종교, 자선, 기예, 사교 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 하는 사단 또는 재단은 주무관청의 허가를 얻어 이를 법인으로 할 수 있다.

※ 시장·군수에게 등록된 종교단체 : 시·군·구에 비영리법인으로 등록된 종교단체 (시·군·구청 지적과에서 발급한 등록번호등록증명서 및 세무서에서 발급 받은 고유번호증)

※ 당해 토지·건축물 : 종교용 건축물이 있는 토지와 종교용 건축물을 지을 토지임이 명백히 증명되는 토지 (지자체에서 확인 받은 부동산 이용계획서 / 지방세감면확인서)

### 1. 채권매입 면제대상 종교단체 범위

▶ 가. 민법 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체

나. 관계법령에 의하여 시·도지사에게 등록한 종교단체

※ 비영리법인 종교단체 등록 확인여부 : 시·군·구청 지적과에서 발급한 등록번호등록증명서 및 세무서에서 발급 받은 고유번호증으로 확인 가능

### 2. 종교용 건축물의 범위(주택도시시기금법시행규칙 별표2)

▶ 가. 해당 종교용 건축물

나. 부속시설로서의 집회소·사무실·관리사무실

다. 85㎡이하의 소속직원용 숙소, 신도용 기숙사



### 3. 종교용 건축물 중 2층이 건축물 대장상 단독주택으로 되어 있으나, 종교용 숙소로 사용하는 경우 국민주택채권 매입 기준은

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호 및 동법시행규칙 제7조 별표2의3의 규정에 의하여, 종교용 건축물중 85㎡이하의 소속 직원용 숙소와 신도용 기숙사의 경우는 국민주택채권 매입이 면제되나, 건축물 대장상 건물용도가 단독주택 이면서 85㎡를 초과하는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 하며, 구체적인 사항은 채권매입확인기관에 문의 바람. (주정 58520-3620, '00. 11. 18)

### 4. 종교법인이 건축물관리대장상 용도가 근린생활시설 및 단독주택인 지상4층 건물을 용도변경없이 1~3층은 수익사업(임대)으로 4층은 고유목적사업(교회)으로 사용중인 바, 본건 부동산(토지, 건물)을 그에 소속된 종교단체가 취득하는 경우 국민주택채권을 매입해야 하는지 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목(1)의 규정에 의하면 민법 제32조의 규정에 의하여 허가 받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체가 종교용 건축물을 건축 하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 때에는 국민주택채권 매입을 면제받도록 규정하고 있는 바, 종교용 목적으로 사용 되는 건축물부분 및 당해 토지에 대하여만 채권매입이 면제되는 것으로 판단됨. (주정 58507-3876, '98. 10. 28)

### 5. 목사가 관사로 사용하기 위하여 종교법인 명의로 부동산 소유권 이전등기를 신청할 경우의 국민주택채권 매입의무 면제 여부 및 신탁 또는 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기시 국민주택채권 매입 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호나(1)의 규정에 의하면 민법 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체가 종교용건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기시 국민주택채권을 면제하도록 규정하고 있으므로 이에 해당시 매입면제가 가능할 것으로 사료되며, 위 별표의 부표 제15호에 의하여 소유권이전시 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우에 국민주택채권 매입을 면제토록 규정하고 있음

6. 의료법인이 소재한 부동산의 소유자가 그 부동산을 의료법인재단에 출연하여 소유권을 이전등기 하고자 할 경우 국민주택채권 매입의무가 면제되는지 여부

▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목(1)의 규정에 의하면 사회복지사업법에 의한 사회복지법인이 종교용 또는 사회복지용 건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 때에는 국민주택채권의 매입의무를 면제하도록 규정하고 있으나, 귀 질의의 **의료법인**이 위 규정에 의한 **사회복지법인이라고 볼 수 없으므로** 국민주택채권의 매입의무가 면제되는 경우라고 볼 수 없음. (주정 58507-1518, '99. 5. 3)

7. ○○대학교 장학재단 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산을 소유권 이전등기할 경우 국민주택채권의 매입여부 및 그 근거

▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항 별표 제3호 나목(2)의 규정에 의하면 국가·지방자치단체 등과 사립학교법의 규정에 의한 **학교법인** 또는 **사립학교경영자**가 교육용 토지 또는 건축물을 취득하여 소유권의 보존등기나 이전등기하는 때에는 국민주택채권 매입의무를 **면제**하도록 규정하고 있으나 귀 질의의 경우와 같이 **별도 설립된 장학재단에 대하여는 면제규정이 없음.** (주정 58507-801, '99. 3. 16)

8. 사회복지사업법에 의한 사회복지법인이란?

▶ 사회복지사업을 행할 목적으로 **사회복지사업법 제16조**의 규정에 따라 시·도지사의 허가를 받아 설립한 법인

9. 민법 제32조의 규정에 의한 의료법인이 병원등을 건축하거나 또는 소유권이전 등기시 채권 매입면제 여부

▶ **채권 매입**

10. 개인이 운영하는 양로원을 다른 개인 또는 법인이 소유권을 취득하는 경우와 법인이 운영하는 양로원을 개인 또는 다른 법인이 소유권을 취득하는 경우 국민주택채권 매입의무 면제 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목(1)의 규정에 의하면 사회복지사업법에 의한 사회복지법인이 종교용 또는 사회복지용 건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권 매입을 면제하고 있는 바, 귀 질의의 **법인**이 사회복지사업법에 의한 사회복지법인인 경우에 당해 사회복지용 건물을 소유권이전등기시 국민주택채권 매입을 면제받을 수 있을 것이나, **개인**이 취득하는 경우에는 위의 면제대상에 해당되지 **아니함**.(주정 58507-3353, '99. 10. 6)

11. 대한적십자사

- ▶ 채권매입

12. 교회가 유치원을 교회명으로 구입하여 소유권이전등기하는 경우, 국민주택채권 매입의무 여부

- ▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목(1)의 규정에 의하면 민법 제32조의 규정에 의하여 허가 받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계 법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체가 종교용 건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 때에는 국민주택채권의 매입을 면제하도록 규정되어 있는 바, 종교용 건축물의 범위는 동법시행규칙 제13조의2 별표1의3 제3호에서 정하고 있는 종교용 건축물 (당해 종교용 건축물, 부속시설)로서 집회소·사무실·관리사무실 및 85㎡ 이하의 소속 직원용 숙소, 신도용 기숙사로 한정될 것으로 판단됨. 참고로, 동법시행령의 규정에 의한 학교법인 또는 사립학교 경영자가 교육용 토지 또는 건축물을 취득하여 소유권의 보존등기나 이전등기를 하는 때에는 국민주택채권매입 의무가 면제됨. (주정 58507-4360, '99. 12. 28)

13.

- 가. ○○교회에서 교회 신축을 위하여 부동산 매입시 사정상 개인명의(담임목사 ○○○)로 하였으나 담임목사 ○○○의 사망으로 그 상속인 명의로 상속등기 하고 다시 ○○교회로 무상증여를 할 경우 국민주택채권 매입여부
- 나. (망)○○○가 생전에 유언증서를 남겨 법원의 검인조서를 받거나 생전 무상 증여를 원인으로 한 소유권이전등기의 소에서 확정판결을 받은 경우 국민주택 채권 매입여부

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목의 규정에 의하면 민법 제32조의 규정에 의하여 허가 받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체가 종교용 건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 때 국민주택채권을 면제하도록 규정하고 있으므로, 상기 질의 가.의 경우 (망)○○○의 상속인 명의로 상속등기시에는 국민주택채권을 매입하여야 함. 상속등기 후 다시 ○○교회로 이전등기시와 질의 나.의 경우와 같이 법원의 확정판결에 의하여 ○○교회로 소유권이전 등기시는 ○○교회가 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호나목의 규정에 해당하는 종교단체일 경우는 국민주택채권을 매입하지 않아도 될 것으로 사료됨. 또한 면제 받을 수 있는 구체적인 절차와 구비서류 등에 대하여는 국민주택채권사무취급기관(우리은행)에 문의 바람. (주정 58500-3961, '01. 12. 19)

#### 14. 종교단체인 교회가 인근토지를 매수하여 교회의 주차장으로 사용하고자 할 경우

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 규정에 의하면 「민법」 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계법령에 의하여 시장·군수에게 등록된 종교단체 또는 「사회복지사업법」에 의한 사회복지법인이 종교용 또는 사회복지용 건축물을 건축하거나 당해 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기시 국민주택채권의 매입을 면제하도록 규정하고 있는 바, 위 규정에서는 종교용 건축물(당해 종교용 건축물, 부속시설로서의 집회소·사무실·관리사무실, 85㎡이하의 소속직원용 숙소, 신도용기숙사)을 건축하거나 종교용 건축물의 당해토지 또는 건축물에 대한 소유권보존등기나 이전등기시 국민주택채권 매입을 면제 받을 수 있으나, “주차장”은 관련규정 이외의 경우에 해당되어 채권매입을 면제 받을 수 없을 것으로 판단

15. 교회가 담임목사 사택으로 사용할 목적으로 교회 명의로 주거용 빌라를 매입하는 경우 이에 따른 소유권이전등기시 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 「주택도시기금법 시행규칙」 제7조제1항 별표2 제3호에 의거 종교용 건축물의 범위에는 85㎡이하의 소속 직원용 숙소 및 신도용 기숙사를 포함하고 있는 바, 귀하의 질의하신 바의 주거용 빌라의 주거면적이 85㎡이하에 해당된다면 채권매입의무 면제가 가능할 것으로 사료됨

16. 의료법인이 목적사업인 병원운영을 위해 병원건물 및 토지를 증여받은 경우, 부동산 취득시 주택채권을 매입 면제 여부

- ▶ 사회복지사업을 행할 목적으로 사회복지사업법 제16조의 규정에 따라 시·도지사의 허가를 받아 설립한 법인이 사회복지용건축물의 건축허가 또는 당해 토지, 건축물의 소유권 보존(이전)등기시에는 국민주택채권 매입이 면제되나, 사회복지법인이 아닌 단순 의료법인일 경우에는 채권 매입이 면제되지 아니함

## 관계법령

■ **사회복지사업법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "사회복지사업"이란 다음 각 목의 법률에 따른 보호·선도(善導) 또는 복지에 관한 사업과 사회복지상담, 직업지원, 무료 숙박, 지역사회복지, 의료복지, 재가복지(在家福祉), 사회복지관 운영, 정신질환자 및 한센병력자의 사회복지에 관한 사업 등 각종 복지사업과 이와 관련된 자원봉사 활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업을 말한다.

가. 「국민기초생활 보장법」

나. 「아동복지법」

다. 「노인복지법」

라. 「장애인복지법」

마. 「한부모가족지원법」

바. 「영유아보육법」

사. 「성매매방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」

아. 「정신보건법」

자. 「성폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」

차. 「입양특례법」

카. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」

타. 「사회복지공동모금회법」

파. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

하. 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」

거. 「농어촌주민의 보건복지증진을 위한 특별법」

너. 「식품등 기부 활성화에 관한 법률」

더. 「의료급여법」

러. 「기초연금법」

머. 「긴급복지지원법」

버. 「다문화가족지원법」

서. 「장애인연금법」

어. 「장애인활동 지원에 관한 법률」

저. 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」

처. 「보호관찰 등에 관한 법률」

커. 「장애아동 복지지원법」

터. 「발달장애인 권리보장 및 지원에 관한 법률」

퍼. 「청소년복지 지원법」

허. 그 밖에 대통령령으로 정하는 법률

2. "지역사회복지"란 주민의 복지증진과 삶의 질 향상을 위하여 지역사회 차원에서 전개하는 사회복지를 말한다.
3. "사회복지법인"이란 사회복지사업을 할 목적으로 설립된 법인을 말한다.
4. "사회복지시설"이란 사회복지사업을 할 목적으로 설치된 시설을 말한다.
5. "사회복지관"이란 지역사회를 기반으로 일정한 시설과 전문인력을 갖추고 지역주민의 참여와 협력을 통하여 지역사회의 복지문제를 예방하고 해결하기 위하여 종합적인 복지서비스를 제공하는 시설을 말한다.
6. "사회복지서비스"란 국가·지방자치단체 및 민간부문의 도움을 필요로 하는 모든 국민에게 상담, 재활, 직업 소개 및 지도, 사회복지시설의 이용 등을 제공하여 정상적인 사회생활이 가능하도록 제도적으로 지원하는 것을 말한다.
7. "보건의료서비스"란 국민의 건강을 보호·증진하기 위하여 보건의료인이 하는 모든 활동을 말한다.

#### ▣ 사회복지사업법 제16조(법인의 설립허가)

- ① 사회복지법인(이하 이 장에서 "법인"이라 한다)을 설립하려는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·도지사의 허가를 받아야 한다.
- ② 제1항에 따라 허가를 받은 자는 법인의 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

## 7 사립학교법인(경영자)의 교육용 부동산 소유권보존·이전 등기

(주택도시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 나목)

대 상 자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
사립학교법인 및 사립학교경영자	「사립학교법」의 규정에 의한 학교법인 및 사립학교경영자	교육용 토지·건축물을 취득하여 소유권의 보존(이전)등기	-

※ 「사립학교법」에 의한 사립학교 : 유아교육법 제2조 제2호, 초·중등교육법 제2조, 고등교육법 제2조

### 1. 교육용 건축물의 범위

▶ 가. 주택도시기금법시행규칙 별표2 의 “②”호의 교육용건축물

대 상	범 위
「유아교육법」 제2조제2호, 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조의 규정에 의한 교육기관의 교육용으로 사용되는 건축물	가. 교사 나. 사무실 및 부속시설 다. 학생용 기숙사

나. 그 외 <대학설립운영규정> 제4조 별표 2의 “교사시설의 구분”의 교사 시설 포함

- \* 공연시설 및 편의점 등은 학생을 위한 복지시설로 교육기본시설에 포함(교육과학기술부 대학경영지원과)
- \* 대학부속병원

### 2. 어린이집 운영자가 어린이집으로 사용할 부동산 취득시 국민주택채권 매입 여부

▶ 채권 매입 (사회복지법인 이라면 면제)

- ※ 어린이집 운영자는 사립학교법에 의한 사립학교경영자가 아님
- ※ 사회복지법인 : 영유아보육법(영아 포함)
- ※ 사립학교경영자 : 유아교육법(영아 제외)

### 3. ○○대학교 장학재단 고유 업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산을 소유권이전 등기시 채권 매입여부

3-1. 교육청 관할의 비영리 장학재단이 아파트를 매입하여 수익을 통해 전액 장학금을 지급하려 하는데, 이것이 수익사업인지 고유목적인지 궁금

▶ 채권 매입 (교육용이어야 함), 고유목적이라 해도 교육용인 경우만 면제



4. 개인이 사립학교 경영자로서 교육청의 인가를 받기 전 유치원 용지를 매입하여 소유권보존등기를 하는 경우 채권 매입여부

- ▶ 교육청의 인가를 받기 전이라면 채권을 매입하여야 함

5. 영유아보육법에 의한 영유아보육시설을 운영하는 자가 그 사업에 직접 사용하기 위한 부동산을 소유권 보존(이전)등기하는 경우 채권매입 여부

- ▶ 영유아보육법에 의한 보육시설 운영자는 사립학교법에 의한 사립학교경영자가 아니므로 채권을 매입하여야 함 (사회복지법인 이라면 면제)

6. 교육청으로부터 유치원의 설립자 명의변경 인가 후 동 유치원의 부동산 소유권 이전등기시 채권매입 여부

- ▶ 유치원 설립자(변경) 인가를 받아 유치원을 경영하는 경우라면 채권매입 면제

7. 유치원을 상속 받으려는 자가 교육청으로부터 명의변경 인가전 유치원의 부동산 소유권 이전등기시 채권매입 여부

- ▶ 유치원 설립자(변경) 인가를 받기 전이라면 채권매입(소유권 이전등기하여야 명의변경 인가 되므로 채권매입)

8. 영유아보육시설 소유권 이전 등기시 채권매입 여부

- ▶ 보육시설을 운영하는 자는 사립학교법에 의한 사립학교법인 또는 사립학교 경영자의 범위에 포함되지 않으므로 채권을 매입하여야 함 (사회복지법인 이라면 면제)

9. 유치원 설립시 채권매입 면제 여부

- ▶ 사립학교경영자의 유치원설립 부지에 대한 소유권보존 등기시 채권매입 면제 여부는 유아교육법 제8조에 따른 도교육감으로부터 유치원 설립인가를 받은 경우 채권매입이 면제

## 10. 지구단위계획상 유치원 설립시 채권매입관련(추가)

- ▶ 육아교육법에 의한 유치원을 설립할 경우 원칙적으로 교육청 인가를 득한 경우 채권매입을 면제함. 그러나, 교육청의 인가 전이라도 지구단위계획상 설립계획승인으로 유치원용지임이 증명되는 경우 국민주택채권 면제 가능함. 단, 지구단위계획이 변경될 경우 해당 지역에 대해 채권을 매입해야 함.

## 11. 국립대학법인에 대한 국민주택채권 매입 면제관련(추가)

- ▶ 현재 국립대학법인은 고등교육법 제3조의 규정에 따라 국가가 국립대학 법인으로 설립한 국립학교이며 해당 국립대학법인의 법적 취지는 기존의 국립대학에 법인격을 부여하여 대학운영의 자율성과 책임성을 제고하고, 대학의 교육, 연구 역량을 강화함으로써 국제경쟁력을 갖추기 위한 것으로 해당 부분의 정책적 의미와 교육목적상의 설립의 이유를 인정할 필요가 있습니다. 현재 주택도시기금법 시행령 별표 3 나목 (2) 에 사립학교법에 의한 학교법인 또는 사립학교경영자가 교육용 토지 또는 건축물을 취득하여 소유권의 보존등기나 이전등기를 하는 때 채권에 대한 면제를 규정했는데, 국립학교법인도 본 규정에 따라 교육용 토지 또는 건축물을 취득할 시 채권면제.

## 12. 교육용 건축물의 용도의 범위를 결정함에 있어 도시계획시설(종합의료시설) 부지에 신축하는 대학교의 부속병원(장례식장, 편의점 등 부수시설)이 포함되고, 부속병원 특성상 교육과 영리를 목적으로 하는 병원 진료가 병행되는 구조일 때, 건축허가시 국민주택채권을 매입 면제 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 별표 3. 나목 (2) 교육용 건축물에 해당될 경우 건축허가시 국민주택채권 매입이 면제됨. 대학부속병원을 건축할 경우, 병원 건축물에 일부 수익시설(편의점 등)이 포함되어 있다고 하더라도 건축물의 주된 용도가 교육용 건축물에 해당될 경우에는 이를 구분함이 없이 주택채권 매입이 면제

## 대학설립운영규정 중 별표 2

## 교사시설의 구분 (제4조제1항관련)

교사시설	구 분		
교육기본시설	강의실·실험실습실·교수연구실·행정실·도서관·학생회관·체육관(체육관으로 병용되는 형태의 강당을 포함한다)·대학본부 및 그 부대시설로 하며, 도서관에는 다음 각 호의 시설을 두어야 한다. 1. 열람실·정기간행물실·참고도서열람실·서고 및 사무실 2. 열람실에는 학생정원의 20퍼센트 이상을 수용할 수 있는 좌석		
지원시설	강당·전자계산소·실습공장·학생기숙사 등 학생 주거용 시설 및 그 부대시설로 한다.		
연구시설	연구용 실험실·대학원 연구실·대학부설 연구소 및 그 부대시설로 한다.		
부속시설	공통	박물관, 교수·직원·대학원생·연구원의 주택 또는 아파트, 공관, 연수원, 산학협력단의 시설과 그 부대시설, 학교기업의 시설과 그 부대시설 및 부속학교	
	농학계열	농학에 관한 학과	농장·농장건물 및 농장가공장
		축산학에 관한 학과	사육장 또는 목장과 그 부속건물
		임학에 관한 학과	학술림·임산가공장
	공학계열	공학에 관한 학과	공장
		항공학에 관한 학과	항공기·격납고
	수산·해양계열	어로학·항해학에 관한 학과	실습선
		수산제조학에 관한 학과	수산가공장
		증식학에 관한 학과	양식장 또는 어장 및 그 부속건물
		기관학에 관한 학과	기관공장
	약학계열	약학에 관한 학과	약초원·실습약국
		제약학에 관한 학과	제약실습공장
	의학계열	의학·한의학·치의학에 관한 학과	부속병원
수의학과		동물병원	

비고 : 대학 또는 학부(과)의 필요에 의하여 설치할 수 있는 세부 부속시설의 종류는 교육부장관이 고시로 따로 정할 수 있다.

## 8 주택도시보증공사의 건축허가/부동산 등기

(주택도시보증법 시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 사목)

- 주택도시보증공사가 주택도시보증법 시행령 제8조제2항 별표 제3호 사목에 의한 업무중 보증업무를 수행하는 경우로서 건축허가 및 부동산 등기시 면제 - 다만, 주택도시보증공사에서 **환매조건부 매입시**에는 채권매입

소유권보존등기(업체) → **소유권이전등기(공사)\*** → 환매특약 → 환매특약말소 → **소유권이전등기(업체)\***

\* 공사에서 환매조건부 매입시 채권매입

\* 업체는 공사에서 환매특약말소로 소유권이전등기시 채권매입

### 관계법령

#### ■ 주택도시보증법 제26조(업무)

- ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
  1. 제10조제2항에 따른 기금의 운용·관리에 관한 사무
  2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
  3. 제2호에 따른 보증을 이행하기 위한 주택의 건설 및 하자보수 등에 관한 업무와 구상권 행사를 위한 업무
  4. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등이 발행한 유동화증권에 대한 보증업무
  5. 제4호에 따른 유동화전문회사등으로부터 「자산유동화에 관한 법률」 제10조제1항에 따라 위탁받은 유동화자산의 관리에 관한 업무
  6. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분의 수탁
  7. 국가·지방자치단체·공공단체 등이 위탁하는 업무
  8. 제1호부터 제7호까지의 업무와 관련된 조사 및 연구
  9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무
- ② 공사는 제1항제1호 및 제2호에 따른 업무의 수행을 위하여 부동산(건축 중인 건물을 포함한다)에 관한 권리를 신탁받을 수 있다. 이 경우 공사의 신탁의 인수에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따른 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 출자 또는 출연할 수 있다.

### ▶ 주택도시기금법시행령 제22조(업무)

- ① 법 제26조제1항 제9호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.
1. 공사가 제21조 제1항에 따른 분양보증, 하자보수보증 등을 하는 경우에 사업주체의 파산 등으로 인하여 부담하게 될 수 있는 보증채무를 면하거나 보증채무 이행에 수반되는 손실을 방지하기 위하여 수행하는 다음 각 목의 업무
    - 가. 시공 중인 주택을 일시 매입하여 임대하거나 관리하는 업무
    - 나. 「자산유동화에 관한 법률」 제2조 제5호에 따른 유동화전문회사가 발행하는 같은 법 제2조 제4호에 따른 유동화증권을 매입하는 업무
  2. 「해외건설 촉진법」 제19조제3항에 따른 해외건설집합투자기구가 발행하는 유가증권의 매입
  3. 법 제26조제1항제1호부터 제7호까지 및 이 항 제2호의 업무와 관련된 해외사업
- ② 공사는 법 제26조 제1항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 다음 각 호의 행위를 할 수 있다.
1. 보증 및 기금의 심사 및 이행(재산조사를 포함한다) 등을 위한 조사 및 관계인에 대한 자료제공의 요청
  2. 건설공사의 감리자에 대한 시공방법, 공정현황, 사용자재 및 품질 등에 관한 자료 제출의 요청
  3. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 포함한다)의 신청 등 국토교통부령으로 정하는 보증의 이행과 관련된 업무

## 9 국가유공자 등의 대부금 취득재산/대부용 재산 근저당권 설정등기

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 아목)

- 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」·「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」·「5·18 민주유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」·「제대군인 지원에 관한 법률」 및 「특수임무유공자 예우 및 단체 설립에 관한 법률」의 적용을 받는 자가 대부금으로 취득한 재산을 담보로 제공하거나 대부를 받기 위하여 담보로 제공하는 재산에 대하여 근저당권 설정 등기시 면제

☞ 보훈기금법에 의한 보훈기금 대부금에 한해 적용하고 / 일반 은행권 대출은 제외 (채권 매입)

1. 당해 법에 의한 대부금으로 취득한 재산을 담보로 제공하거나, 당해 법에 의한 대부금을 받고자 담보를 제공하는 경우

▶ 근저당설정등기시 국민주택채권 매입면제

2. 당해 법에 의한 대부금이 아닌 일반 대출을 받아 취득한 재산을 담보로 제공하거나 일반 대출을 받기위해 담보를 제공하는 경우

▶ 근저당설정등기시 국민주택채권 매입하여야 함

3. 소유권이전등기시 채권매입면제 여부

▶ 면제되지 않음(채권매입)

## 10 주택담보노후연금보증 및 장기주택저당대출에 가입하는 자의 근저당권 설정등기

(주택도시금융법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 자목)

### 1. 대상

▶ ① 「한국주택금융공사법」 제43조의2에 따라 한국주택금융공사로부터 주택담보노후연금보증을 받는 사람(금융기관에서 취급하고 있는 주택연금(역모기지)상품으로서, 주택금융공사에서 보증하는 경우에 해당)

② 장기주택저당대출(주택소유자가 주택에 저당권을 설정하여 『한국주택금융공사법』 제2조 11호의 금융기관으로부터 연금방식으로 생활자금을 대출받는 것)에 가입한 사람

\* 시행령 개정('13.01.09)을 통해 금융기관에서 판매하는 주택연금 중 주택금융공사의 보증을 받지 않는 상품도 채권매입 면제대상으로 확대

\* (확인 방식) 은행별 상품코드로 주택연금상품에 대한 증빙 내용 및 별도 은행별 증빙자료

### 관계법령

#### ■ 한국주택금융공사법 제2조(정의)

8의2. "주택담보노후연금보증"이란 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자(주택을 배우자와 공동으로 소유하는 경우에는 연장자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

### ■ 한국주택금융공사법시행령 제3조의2(연금의 방식 등)

- ① 법 제2조 제8호의2 전단에서 "대통령령으로 정하는 연금 방식"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식을 말한다.
1. 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식
  2. 주택소유자가 선택하는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식
  3. 제1호의 방식과 다음 각 목의 어느하나에 해당하는 방식을 결합한 방식
    - 가. 주택소유자가 법 제9조제4항 제2호에 따른 주택담보노후연금대출 한도의 100분의 50 이내에서 다음의 용도로 사용하기 위하여 수시로 일정한 금액을 지급받는 방식
      - 1) 해당 주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도
      - 2) 제3조 제3호에 따른 주택에 대한 임대차계약에 따라 해당 주택의 임차인에게 임대차 보증금을 반환하는 용도
      - 3) 의료비, 교육비, 주택유지수선비 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 용도
    - 나. 주택소유자가 법 제9조제4항 제2호에 따른 주택담보노후연금대출 한도의 100분의 90 이내에서 해당 주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 일정한 금액을 지급받는 방식
  4. 제2호의 방식과 제3호나목의 방식을 결합한 방식
  5. 주택소유자가 법 제9조제4항 제2호에 따른 주택담보노후연금대출 한도 이내에서 해당 주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 사용하기 위하여 일정한 금액을 지급받고, 그 주택담보노후연금대출 한도 중 잔액에 대해서는 60세부터 제1호 또는 제2호의 방식으로 지급받는 방식
- ② 법 제2조 제8호의2 후단에서 "대통령령으로 정하는 연령"이란 55세를 말한다. 다만, 법 제9조 제1항에 따른 주택금융운영위원회가 정하는 주택을 대상으로 2013년 6월 1일부터 2014년 5월 31일까지 제1항제5호의 방식으로 가입하는 경우에는 50세를 말한다.



## 11 외국인투자기업의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기

(주택도시시기법시행규칙 제6조제1항 별표1 제1호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
외국인 투자기업	<p>「외국인투자촉진법」 제2조의 규정에 따른 외국인 투자기업</p> <p>가. 「외국인투자촉진법」 제9조에 해당하는 외국인투자기업은 매입대상 채권액의 100퍼센트</p> <p>나. 그 밖의 외국인투자기업은 매입대상채권액중 외국인 투자비율에 해당하는 금액</p>	<p>가. 업무용 건축물의 건축허가</p> <p>나. 업무용 부동산의 등기</p>	<p>「외국인투자촉진법」 제9조에 해당함을 증명하는 서류 또는 외국인 투자비율을 증명하는 서류(외국인투자기업 등록증명서)</p>

### 1. 전액 면제되는 경우

▶ 외국인투자촉진법 제2조에 의한 외국인투자기업으로서 같은 법 제9조의 규정에 해당하는 경우

✓ 조세특례제한법 제121조의2(외국인투자에 대한 법인세 등의 감면)에 해당됨을 확인하는 기획재정부장관의 조세감면결정통보서 첨부

### 2. 일부 면제되는 경우

▶ 그 밖의 외국인투자기업

✓ 외국인투자비율을 확인할 수 있는 증명서(외국인투자촉진법 시행규칙 제17조 제3호 별지18호의 외국인투자기업등록증명서/산업통상자원부장관(또는 수탁기관장) 확인) 첨부 (외국인투자비율만큼 면제)

### 3. 외국인투자기업이 저당권 설정등기 하는 경우 국민주택채권 매입이 면제되는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 및 동법시행규칙 제6조제1항 별표의 규정에서 외국인투자촉진법의 규정에 해당하는 외국인투자기업이 업무용건축물의 건축허가와 업무용 부동산을 등기하는 경우에는 채권매입을 전부 또는 일부 면제하고 있는 바, 이는 외국인 신규투자유치를 촉진하고자 하는데 취지가 있음. 그러나 업무용이 아닌 부동산에 대한 저당권의 설정이나 소유권이전 시는 국민주택채권의 매입면제 대상에 해당되지 아니함. (주정 58520-3952, '00. 12. 19)

### 4. 외국인투자기업(투자비율 50%)의 경우 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1규정에 의하면 외국인투자기업이 외국인투자촉진법 제9조에 해당하는 경우에는 국민주택채권매입을 면제하고 있고, 그 외의 경우에는 외국인 투자비율에 따라 면제하도록 규정하고 있음. 따라서, 귀 회사의 경우 현시점에서 외국인투자촉진법 제9조에 의한 외국인 투자회사에 대한 조세감면 대상이 된다면 국민주택채권 매입이 면제될 것으로 사료되나, 그렇지 않은 경우에는 외국인 투자비율만큼 면제됨.(주정 58520-2773, '02. 9. 4)

### 5. 외국인투자촉진법에서 규정한 외국인투자기업이 국가산업단지내에 공장시설의 운영을 위한 직원용 사택을 주택법에 따라 건축하고자 하는 경우 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1의 국민주택채권 매입이 일부 면제되는 “업무용 건축물”의 범위에 해당되는지, 만약 해당되지 아니한다면 업무용 건축물의 적용근거는

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1 제1호에서 규정한 외국인 투자기업이 국민주택채권 매입을 일부 면제받는 “업무용 건축물”은 기업의 고유 업무에 사용되는 업무용 건축물을 의미하는 바, 귀 질의의 직원용 사택은 동 규정의 “업무용건축물”의 범위에 해당되지 아니하므로 건축허가 및 부동산 등기시 채권을 매입하여야 함 (주정 58527-4317, '98. 12. 2)

6. 가. 외국인투자기업은 외국인투자기업등록증명서를 제시하면 당연히 국민주택채권 매입이 면제가 되는 것인지, 외국인투자지분율에 따라 면제여부가 결정되는 것인지
- 나. 부동산을 경락받아 소유권이전등기 및 말소등기 촉탁신청을 하는 경우 국민주택채권 매입면제 신청서를 제출하는 것인지, 먼저 국민주택채권 매입면제 확인을 받은 후 등기촉탁신청서류에 첨부하는 것인지

- ▶ 가. 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1의 규정에 의하면 외국인투자촉진법의 규정에 의한 외국인투자기업은 업무용건축물의 건축허가시나 업무용 부동산의 등기시 외국인투자기업등록을 증명하는 서류를 제출하여 국민주택채권 매입의무를 면제받으나, 외국인투자기업으로 등록하였으나 외국인투자촉진법령상 외국인투자기업으로서의 등록요건을 상실한 투자기업은 국민주택채권 매입면제대상에 포함될 수 없다고 판단됨.
- 나. 주택법령상 부동산등기시 국민주택채권 매입의무를 면제받는 자는 등기신청시 면제신청서를 청구권자인 등기소에 제출하는 바, 귀 질의의 촉탁 등기의 경우에는 등기촉탁 관계서류에 첨부할 것으로 사료되나 구체적인 사항은 청구권자와 협의하기 바람. (인터넷 민원, '99. 3. 16)

7. 외국인투자촉진법 제9조에 해당하는 외국인투자기업이 국내 기업을 인수하는 과정에서 국내 기업의 부동산에 대한 소유권 및 근저당권을 이전등기할 경우 국민주택채권 매입 면제 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1의 규정에 의하면 외국인투자촉진법 제9조에 해당하는 외국인투자기업은 업무용건축물의 건축허가시 또는 업무용 부동산의 등기시 국민주택채권 매입이 면제받도록 규정하고 있는 바, 위의 외국인투자기업이 인수받는 업무용 부동산에 대한 소유권 이전등기시에는 국민주택채권 매입의무가 면제될 것으로 판단되나, 업무용 부동산이외의 부동산에 대한 소유권이전등기 및 근저당권 설정시는 국민주택채권 매입면제 대상에 포함되지 아니한다고 판단됨. (주정 58507-3564, '99. 10. 21)

## 8. 외국인투자기업의 채권매입 일부 면제 규정중 “외국인투자비율”의 개념

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1의 규정에 의하면 외국인투자촉진법 제2조의 규정에 의한 외국인투자기업으로서 외국인투자촉진법 제9조에 해당하지 않는 기업은 매입대상 채권액중 외국인투자비율에 해당하는 금액은 채권 매입면제가 가능한 바, 외국인투자비율이라 함은 외국인투자촉진법 제5조에서 정한 바에 의한. (주거복지지원팀-1174, '06. 5. 22)

## 9. 외국인투자기업이 업무용 부동산에 대하여 저당권설정 등기시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표1에 의하면 「외국인투자촉진법」 제2조 규정에 의한 외국인투자기업(가. 「외국인투자촉진법」 제9조에 해당하는 외국인투자기업은 매입대상 채권액의 100퍼센트 나. 그 밖의 외국인투자기업은 매입대상 채권액중 외국인 투자비율에 해당하는 금액)이 업무용 건축물의 건축허가시 또는 업무용 부동산등기시 국민주택채권 매입을 면제하고 있습니다.  
따라서 「외국인투자촉진법」 제2조 규정에 의한 외국인투자기업이라면 업무용 부동산에 한하여 저당권설정시 국민주택채권 매입이 전부 또는 일부 면제 (주택기금과-2328. 2009.10.30)

## 10. 외국인투자기업의 법인등기사항증명서 상의 법인의 사업목적에 부동산임대가 있는 경우, 임대용부동산의 매입시 국민주택채권매입이 면제되는지 여부

- ▶ 업무용 건축물은 기업의 고유업무에 사용되는 업무용 건축물을 의미하므로, 귀 질의의 부동산 임대 및 처분의 객체가 되는 부동산은 기업의 상품으로서의 성격을 가지고 있을 뿐 그 자체가 업무를 하기 위한 시설이라고는 볼 수 없으므로 채권 매입 면제대상으로 보기 곤란

11. 외국인투자비율은 주식회사의 경우 의결권이 있는 보통주를 기준으로한 투자 비율인지? 아니면 의결권이 없는 우선주를 포함한 투지비율인지?

- ▶ 주택법시행규칙 제6조제1항 별표1 제1호의 규정에 의하면 외국인투자촉진법 제2조의 규정에 의한 외국인투자기업으로서 외국인투자촉진법 제9조에 해당하지 않는 기업은 매입대상 채권액 중 외국인투자비율에 해당하는 금액은 채권 매입면제가 가능한 바, 외국인투자비율이라 함은 외국인투자촉진법 제5조에서 정한 바에 따름

12. 호텔과 콘도미니엄에 대한 건축허가에 따른 국민주택채권매입의무도 자사의 고유업무인 “부동산 개발업 및 관광숙박업”에 해당되는 것으로 판단되어 면제 될 수 있는지 여부

- ▶ “업무용 건축물”은 기업의 고유업무에 사용되는 업무용 건축물을 의미하는데, 해당 기업의 사업목적이 “부동산 개발업 및 관광숙박업”일 경우 호텔과 콘도미니엄은 관광숙박업을 영위하기 위한 필수적 건축물로서 기업의 고유 업무에 사용되는 업무용 건축물이라 볼 수 있으므로 채권매입이 면제

### 관계법령

- ▶ 외국인투자촉진법 제2조에 의한 외국인투자기업이란 외국투자가가 출자한 기업

- ▶ 외국인투자촉진법 제9조(외국인투자에 대한 조세감면)

외국인투자에 대하여는 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

- ▶ 조세특례제한법 제121조의2(외국인투자에 대한 법인세등의 감면)

- ① 다음 각호의 1에 해당하는 사업을 하기 위한 외국인투자(외국인투자촉진법 제2조제1항 제4호의 규정에 의한 외국인투자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 외국인투자에 대하여는 제2항, 제4항, 제5항 및 제12항에 규정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세 및 재산세(「지방세법」 제111조에 따라 부과된 세액을 말한다. 이하 같다)를 각각 감면한다.

## 12 금융기관의 부동산 등기

(주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제2호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
금융기관	1) 「한국은행법」 등 특별법에 따라 설립된 은행 및 「은행법」에 따른 은행 2) 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회, 그 시·군지부(지소 및 예금취급소를 포함한다) 및 농협은행 3) 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 4) 「무역보험법」에 따른 한국무역보험공사, 「예금자보호법」에 따른 예금보험공사 및 정리금융기관 5) 「주택저당채권유동화회사법」에 따른 주택저당채권유동화회사 6) 「새마을금고법」에 따른 새마을금고·새마을금고중앙회, 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합·신용협동조합중앙회, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행·상호저축은행중앙회, 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사 7) 「보험업법」에 따른 보험회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 종합금융회사 및 집합투자기구	가) 담보부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우 그 부동산의 등기[이 호 1)부터 6)까지의 경우로 한정한다] 나) 금융기관 상호간의 합병 또는 자산이전으로 인한 부동산의 등기 다) 「주택저당채권유동화회사법」 제5조에 따라 금융감독위원회에 양도·신탁 또는 반환 사실을 등록한 주택저당채권의 담보로 설정된 부동산에 관한 등기[이 호 5)의 경우로 한정한다] (※ 단, 주택저당채권유동화회사법 폐지됨)	(1) 면제대상 부동산의 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서 (2) 금융기관 상호간의 합병을 증명하는 서류 (3) 금융위원회가 「주택저당채권유동화회사법」 제5조에 따라 해당 주택저당채권의 양도·신탁 또는 반환의 사실이 등록되어 있음을 증명하는 서류[이 호 다)의 경우로 한정한다] (※ 단, 주택저당채권유동화회사법 폐지됨)

## 1. 금융기관의 범위

- ▶ ① 한국은행 등 특별법에 의하여 설립된 은행/은행법에 의해 설립된 은행
- ② 농업/수산업협동조합법에 의한 농업/수산업협동조합·축산업협동조합·농업/수산업협동조합중앙회 및 그 시·군지부(지소 및 예금취급소)
- ③ 한국무역보험공사, 예금보험공사 및 정리금융기관
- ④ 새마을금고·새마을금고연합회·신용협동조합·신용협동조합중앙회, 상호저축은행·상호저축은행중앙회, 여신전문금융업법에 의한 여신전문금융회사
- ⑤ 보험사업자(보험업법), 종합금융회사, 간접투자기구 등(자본시장과 금융투자업에 관한 법률)

## 2. 면제항목

- ▶ 담보부동산에 대한 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 부동산등기  
(대상자의 범위 중 보험사업자, 종합금융회사 및 간접투자기구 등은 제외)  
(입증서류) 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서  
✓ 경매가 적어도 1회 이상 유찰되었음을 증명하는 경매기관의 증명서
- ▶ 금융기관 상호간의 합병 또는 자산이전\*에 따른 부동산등기  
✓ (입증서류) 금융기관 상호간의 합병을 증명하는 서류

### 3. 경매가 불가한 경우/입증서류

- ▶ 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나, 계속적인 유찰로 경매가 불가한 경우/유찰사실 입증서류
  - ✓ 적어도 1회이상 유찰되었음을 입증하는 경매기관의 서류
  - ※ 공매인 경우는 대상 아님

### 4. 금융기관 상호간 자산이전이라 함은

- ▶ “자산이전”이라 함은 금융기관 상호간 상법상 합병에 준하는 구조 조정과 같이 회사의 주요한 자산 변동을 가져오는 경우와 상법상 회사 분할로 인하여 새로 설립될 회사에 이전할 자산에 한함. 예를 들어 주식회사인 경우 주총 의결을 거쳐야 가능 할 정도의 주요한 자산이전을 의미하며 단순한 금융기관 상호간 부실채권 매입으로 인한 근저당권 이전 등은 이에 해당하지 않음.

5. 농협이 담보부동산에 대하여 채권회수를 위한 경매를 실시하였으나, 부동산감정 가격이 채권액 이하로 하락하여 채권회수에 막대한 손실이 예방되어 부득이 동 담보부동산을 취득하게 되는 경우

가. 주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 ‘담보부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우’라는 것은 금융기관이 담보부동산을 경매절차에서 취득하는 모든 경우를 포함하는지 여부와 경매가 불가능한 경우는 무엇인지

나. ‘면제대상부동산의 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서’에서 경매 기관인 법원이 부동산의 경매가 불가함을 입증하는 방법, 입증서류 및 관련 양식은 무엇인지

- ▶ 가. 주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 금융기관이 담보 부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가 하여 이를 취득하는 경우는 계속적인 유찰로 경매가 불가하거나 금융 기관이 채권금액 확보를 위하여 경매절차에 참가하여 직접 당해 부동산을 취득하는 경우도 포함하는 것으로 판단되며,



나. ‘경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서’는 **경매기관의 경매실시 및 유찰 등을 증명하는 서류** 등이며, 귀 질의의 금융기관이 직접 당해 담보부동산을 경매과정에서 취득하는 경우에는 ‘담보물에 대한 경매신청 및 경매실시 사실’을 당해 경매실시기관에서 증명하는 서류라 사료됨. (주정 58500-68, '99. 1. 9)

#### 6. 종합금융회사의 근저당권 이전등기시 국민주택채권 매입여부와 종합금융회사가 금융기관에 해당되는지 여부

▶ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 종합금융회사의 근저당권 이전등기시에는 국민주택채권 매입 면제대상이라고 볼 수 없고, 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2의 규정에서 금융기관이라 함은 한국은행법등 특별법에 의하여 설립된 은행 및 은행법에 의한 은행을 말한다. (주정 58507-1362, '99. 4. 22)

#### 7. 수협이 담보부동산에 대하여 채권회수를 위한 경매를 실행하였으나, 법원의 사정가격(최저경매가격)이 채권액 이하로 하락하여 수협이 채권 회수할 목적으로 동 부동산을 취득하여 소유권이전등기를 하는 경우, 국민주택채권 매입의무 면제 여부

▶ 가. 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수를 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우에는 국민주택채권 매입이 면제되도록 규정되어 있음.

나. 위 규정에서 “경매가 불가한 경우”라 함은 금융기관이 담보부동산에 대한 경매를 실시하였으나 계속적인 유찰로 경매가 불가하거나 또는 금융기관이 채권금액 확보를 위하여 경매절차에 참가하여 직접 당해 부동산을 취득하는 경우로 판단됨.

다. 따라서 귀 질의의 담보부동산에 대한 소유권이전등기시는 국민주택채권 매입면제 대상에 해당됨. (주정 58507-882, '00. 3. 14)

8. 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 채권회수가 불가하여 경락 받은 부동산을 등기시 국민주택채권 매입면제여부와 경매가 불가함을 입증하는 증명서는

▶ 가. 주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 새마을금고를 포함한 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 부동산 등기시에는 국민주택채권의 매입이 면제되도록 규정되어 있는 바, 위 기관에서 경락으로 취득한 부동산을 소유권 이전등기하는 경우 국민주택채권 매입면제대상에 해당됨.

나. 그리고, 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서란 경매기관의 경매 실시 및 유찰 등을 증명하는 서류로서, 귀 기관에서 직접 당해 담보 부동산을 경매과정을 취득하는 경우에는 담보물에 대한 경매신청 및 경매실시 사실을 당해 경매실시기관에서 증명하는 서류 등이 될 수 있을 것임. (주정 58520-2614, '00. 8. 10)

9. 새마을금고가 채권회수 목적으로 경매에 참여하여 취득한 부동산을 소유권이전 등기할 경우 국민주택채권 매입면제 여부

▶ 주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 새마을금고를 포함한 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 부동산의 등기시에는 국민주택채권 매입을 면제하도록 규정하고 있음. (주정 58520-3960, '00. 12. 19)

10. 상호신용금고가 담보부동산에 대하여 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 구체적인 기준은

▶ 가. 주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 상호신용금고를 포함한 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 부동산 등기시에는 국민주택채권 매입을 면제하도록 규정하고 있음.

나. 여기서 경매가 불가한 경우라 함은 금융기관이 담보부동산에 대해 채권회수 목적으로 경매를 실시하였으나 적어도 1회이상 유찰된 경우를 말하며, 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서란 경매실시기관에서 발행하는 경매가 유찰된 사실을 증명하는 서류 등이 될 수 있음.(주정 58520-3983, '00. 12. 20)

11. 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2의 규정에 따라 ‘담보부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우’ 채권매입면제대상 신청시 ‘면제대상 부동산의 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서’란 무엇이며, 국민주택채권 매입면제 여부에 대한 행정문서는 사법부에 구속력이 없는지

▶ 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서란 경매실시기관에서 발행하는 경매가 적어도 1회 이상 유찰된 사실을 증명하는 서류 등이 될 수 있으며, 현행 주택도시기금법·동법시행령 및 동시행규칙의 법적효력은 사법부, 입법부 등 기관에 따라 달리 적용되는 것이 아니라 동법과 관련된 행위이면 모두 해당될. (주정 58500-1330, '01. 5. 15)

12. 가. 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 규정에 의한 “담보 부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우 채권매입면제대상 신청시” 면제대상 부동산의 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서란 어떤 것인지  
나. 등기이전에 따른 채권매입시 적용하는 시가표준액 산출시 반드시 공시지가를 기준으로 해야 하는지 아니면 경매 낙찰가격으로 할 수 있는지

▶ 가. 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 제2호 금융기관의 면제자임을 확인하는 서류란의 “경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서”란 경매기관에서 발행하는 경매가 유찰된 사실을 증명하는 서류 등이 될 수 있음.

나. 동시행규칙 제7조제3항에 의하면 등기를 신청하는 때에 매입하는 국민주택채권의 금액은 등기신청서를 접수한 날(토지구획정리사업이나 도시재개발사업에 의한 체비지의 매각에 따른 촉탁등기를 하는 경우에는 등기원인행위가 있는 날)을 기준일로 하여 지방세법시행령 제4조 규정에 의한 시가표준액을 적용하여 산정하도록 규정하고 있사오니 구체적인 시가표준액에 대하여는 해당 지자체의 장에게 문의 바람. (주정 58500-327, '02. 2. 2)

13. 금융기관이 경매절차에 참가하여 채권회수를 목적으로 담보부동산을 직접 취득하는 경우, 동 부동산에 대한 등기시 국민주택채권 매입면제 여부

▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 금융기관이 담보 부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우에는 국민주택채권의 매입이 면제되도록 규정하고 있는 바, 위 규정에서 “경매가 불가한 경우”에는 담보부동산의 계속적인 유찰로 경매가 불가한 경우 이외에 채권확보가 곤란하여 금융기관이 경매절차에 참가하여 직접 당해 부동산을 취득하는 경우도 포함됨. (주정 58507-1941, '00. 5. 30)

14. 금융기관의 채권보전용 부동산 유입시 국민주택채권 매입기준

▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2의 규정에 의하여 금융기관이 담보부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득한 경우에는 국민주택채권 매입이 면제되는 바, 동 규정에서 “경매가 불가한 경우”에는 담보부동산의 계속적인 유찰로 경매가 불가한 경우 이외에 채권확보가 곤란하여 금융기관이 경매절차에 참가하여 직접 당해 부동산을 취득하는 경우도 포함됨(주거복지지원팀-686, '06. 3. 21)

15. 종합금융회사/보험사업자/간접투자기구 등이 담보부동산에 대한 채권회수 목적으로 경매를 실시하고, 계속적 유찰로 경매에 참여하여 이를 취득하여 부동산 등기시 채권매입 면제 여부

▶ 채권 매입면제(주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에 해당 금융기관)

16. 산림조합 및 산림조합중앙회가 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항에 의거 부동산등기(채권회수 목적 또는 금융기관간 자산합병 또는 자산이전)시 국민 주택채권 일부면제 금융기관에 해당하는지 여부

▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에 따라 금융기관이 담보 부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우의 부동산 등기나 금융기관 상호간의 합병 또는 자산이전으로 인한 부동산의 등기시에는 국민주택채권매입이 면제됩니다.

이와 관련 산림조합 및 산림조합중앙회도 「산림조합법」 제46조 및 제108조에서 조합원 및 회원을 위한 예·수신 업무 등 신용사업을 하고 있고 「신용협동조합법」 제95조(농업협동조합 등에 대한 특례)에서 산림조합법에 의하여 설립된 산림조합을 신용협동조합으로 보고 있으므로 동 기관이 주택도시금융법 시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2에서 정한 금융기관에 해당(주택기금과-1813, 2009. 8. 31)

#### 17. 부실금융기관 행정처분으로 근저당권 계약이전시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 국민주택채권 일부면제되는 범위에 ‘금융기관 상호간의 **합병** 또는 **자산이전**으로 인한 부동산의 등기’시 금융기관 상호간의 합병을 증명하는 서류로 면제자임을 증명할 경우로 한하고 있고, 국민주택채권 편람에서는 **자산이전**이란 ‘금융기관 상호간 상법상 합병에 준하는 구조조정과 같이 회사의 주요한 자산변동을 가져오는 경우와 상법상 회사분할로 인하여 새로 설립될 회사에 이전할 자산에 한함’으로 정의하고 있음.

「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 의거한 부실금융기관의 행정처분 결과에 따른 계약이전은 “계약이전 결정문”에 따라 예금자보호법에 의해 설립된 정리기관에 정해진 모든 자산이 이전되고 종전 기업은 파산되는 것으로 자산이전으로 해당돼 **국민주택채권이 면제됨**.

#### 18. 금융기관이 사업의 포괄양수도로 인한 소유권 이전시 채권 면제관련

- ▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2의 면제항목 나목에서 금융기관 상호 간의 합병 또는 자산이전으로 인한 부동산의 등기시 국민주택채권면제 사항으로 규정하고 있음.

이때, 자산이전은 “금융기관 상호간 상법상 합병에 준하는 구조조정과 같이 회사의 주요한 자산변동을 한 경우와 상법상 회사분할로 인하여 새로 설립될 회사에 이전할 자산에 한함”으로 정의하므로, **포괄적 영업양수도**는 한 회사의 물적 자산과 인적자산은 물론 경영, 영업, 채권, 채무 등 모든 영업 관계의 총체적인 개념이 이전되는 것으로 자산이전으로 볼 수 있어 **이전등기시 국민주택채권 면제 대상이 됨**.

## 13 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업조합의 대지 보존등기

(주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제6호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
「도시 및 주거 환경 정비 법」 에 따른 정비 사업조합	조합원 또는 조합이 보유하고 있던 대지에 대한 보존등기 1) 재건축조합이 사업이 완료되어 조합원명의로 대지를 보존등기 하는 경우 2) 재개발조합이 사업이 완료되어 조합원명의로 대지를 보존등기 하는 경우	대지의 보존등기. 다만, 종전보다 대지의 면적이 증가하는 경우 증가 부분에 대해서는 면제 하지 않는다.	시장·군수·구청장이 발행하는 정비사업 관리 처분계획 확인서

### 1. 대상사업/조합

▶ ① 주택재개발사업조합, ② 주택재건축사업조합, ③ 도시환경정비사업조합

※ (예외) 주거환경개선사업은 『도시및주거환경정비법』에 의해 채권매입 면제대상

### 2. 면제 범위

▶ 재건축조합/재개발조합이 사업완료 후 대지를 조합원 명의로 보존등기시-  
면적이 증가하는 경우에는 채권 매입

### 3. 입증서류

▶ 정비사업 관리처분계획 확인서(시·군·구청장 발행)

4. 재개발조합이 사업종료에 따라 일반분양자에게 소유권이전 등기해 주기 위하여 조합명의로 소유권보존 등기하고자 할 때

- 1) 재개발 조합이 매입한 토지를 사업종료 후 재개발조합 명의로 보존 등기 하는 경우
- 2) 조합원 소유 토지를 사업종료 후 조합명의로 보존등기하는 경우 국민주택 채권 매입 면제여부

- ▶ 1) 소유권의 변동이 없는 것이므로 사업종료 후 면적증감이 없는 경우라면 채권매입 면제
- 2) 조합원 명의의 대지가 조합명의로 변경되어 보존등기 되는 것이므로 채권 매입

5. 도시재개발법에 의하여 조성된 대지에 대하여 주택재개발조합이 소유권보존 등기 신청시 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 및 별표 및 부표의 규정에 의하면 부동산 등기(소유권보존 또는 이전등기)를 하는 경우에는 국민주택채권을 매입하도록 규정하고 있으며, 주택재개발조합은 채권면제대상기관(단체)에 해당되지 아니함. (주정 58507-1146, '98. 4. 6)

※ (변경) 현 「도시 및 주거환경 정비법」에는 대상사업에 포함.(조합이 보유하고 있던 대지를 조합 명의로 보존등기 하는 경우, 즉 소유권의 변동이 없는 경우에는 채권매입 면제)

6. 도시 및 주거환경정비법에 의하여 설립된 재개발조합이 사업의 종류에 따라 일반분양자에게 분할하여 소유권이전등기를 해주기 위한 절차로서 사업구역내 부지를 소유권보존등기하는 경우 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 및 별표 및 부표 제15호의 규정에 의하면 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 주택도시기금법 시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 제6호의 규정에 의하여 재개발조합이 사업이 완료되어 조합원명의로 대지를 보존등기하는 경우에는 재개발조합의 국민 주택채권 매입의무가 면제된다고 규정하고 있는 바, 재개발조합이 일반

분양자에게 분할하여 소유권이전등기하기 위한 절차로서 사업부지를 조합 명의로 보존등기하는 경우 조합원 소유의 토지분에 대하여는 국민주택채권을 매입하여야 할 것이나, 조합이 당해 사업시행을 위하여 조합명의로 신규취득하여 기 소유권이전등기한 부지에 대하여 재개발사업 완료 후 조합명의로 보존등기하는 경우에는 채권매입의무가 면제될 것으로 사료됨. (주정 58507-962, '99. 3. 24)

7. 재개발조합 대지 보존등기 관련 국민주택채권 매입기준

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 제6호의 규정에 의하여 재개발조합이 재개발사업이 완료되어 조합원 명의로 대지를 보존등기하는 경우에는 채권매입의무가 면제가능함을 알려드리며, 다만 종전보다 대지의 면적이 증가하는 경우 증가부분에 대하여는 채권을 매입하여야 함을 알려드리니 참조하시기 바람 (주거복지지원팀-1316, '06. 6. 12)

8. 조합원이 불하대금을 조합에 납부하여 조합 명의로 국공유지 불하를 받아 사업을 추진하여 완료후 조합원 명의로 보존등기하는 경우 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 별표1의2 제6호에 의하면 도시및주거환경정비법에 의한 재개발조합이 사업이 완료되어 조합원 명의로 대지를 보존등기하는 경우에는 국민주택채권 매입을 면제하되, “다만, 종전보다 대지의 면적이 증가하는 경우 증가부분에 대하여는 그러하지 아니하다”라고 규정되어 있는 바, 귀 조합원중 당초 대지를 소유치 않은 조합원의 경우에는 사업 완료에 따른 보존등기시 면적이 증가하는 경우에 해당되므로 국민주택채권을 매입하여야 함.(주거복지지원팀-1391, '06. 6. 23)

※ 준공 및 입주 후 공동주택가격(시가표준액)이 나와있는 경우, 보존등기시 면적이 증가했을 경우 => 증가분 면적에 대한 시가표준액 × 주택가격 매입률 적용

9. 주택조합의 조합원이 국민주택규모(85㎡)이하의 아파트에 입주하기 위한 목적으로 주택도시기금을 융자받아 근저당권 설정등기시 국민주택채권 매입 여부



- ▶ 가. 주택도시기금법시행령 제8조제2항 및 별표 제3호 가목의 규정에 의하면 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위하여 용자받는 자에 대하여는 금융기관의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위하여 용자된 자금임을 확인한 경우로서 용자에 필요한 저당권의 설정등기를 하는 때에는 국민주택채권이 면제되도록 규정하고 있는 바,
- 나. 귀 질의에서 주택조합이 조합원의 주택을 건설하기 위한 용자에 필요한 저당권의 설정등기를 하는 경우라면 국민주택채권의 매입의무가 면제되나, 조합원(개인)이 아파트 분양자금대출을 받는 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 할 것으로 판단됨. (주정 58500-2138, '01. 8. 1)

10. 가. 재건축사업 시행시 조합원에게 지급하는 이주비도 주택을 건설하기 위하여 용자받는 자금으로 보아 국민주택채권을 매입하지 않아도 되는지
- 나. 이주비를 시공사인 건설회사가 금융기관으로부터 직접 대출받는 경우에만 건설자금으로 간주하여 국민주택채권을 면제 받을 수 있는지
- 다. 주택조합의 조합원이 아파트 입주에 필요한 잔금대출을 위하여 저당권 설정등기시 국민주택채권 매입을 면제받을 수 있는지

- ▶ 가. 주택도시기금법시행령 제8조제2항 및 별표 제3호가목의 규정에 의하면 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위하여 용자받는 자에 대하여는 금융기관의 장이 동 규모 이하의 주택을 건설하기 위하여 용자된 자금임을 확인한 경우로서 용자에 필요한 저당권의 설정등기를 하는 때에는 국민주택채권이 면제되도록 규정하고 있는 바, 동 규정은 국민주택규모 이하의 주택건설을 촉진하기 위해 사업자의 부담을 경감시키기 위한 것이라 사료됨. 그러나 귀 질의 “가” 및 “나”의 이주비는 시공사가 재건축사업의 공사수주와 사업시행의 편의를 위해 조합원에게 대출을 주선한 것으로서 주택건설에 직접 투입되는 자금은 아니라고 판단되므로 국민주택채권 매입의무가 면제되지 않는다고 사료됨.
- 나. 주택조합이 조합원의 주택을 건설하기 위한 용자에 필요한 저당권설정 등기를 하는 경우라면 국민주택채권의 매입의무가 면제되나, 조합원(개인)이 아파트 분양자금(잔금 등)대출을 받은 경우에는 국민주택채권을 매입하여야 할 것임. (주정 58500-760, '02. 3. 14)

11. 재건축조합이 사업종료에 따라 이전고시 후 일반분양자에게 소유권이전 등기를 하여 주기 위하여 재건축조합 명의로 소유권보존 등기하고자 할 때

가) 재건축 조합이 매입한 토지를 이전고시 후 재건축조합명의로 보존 등기 하는 경우

나) 조합원 소유 토지를 이전고시 후 재건축조합 명의로 보존등기하는 경우 국민주택채권 매입 면제여부

▶ 가) 재건축 조합이 매입한 토지를 이전고시 후 재건축조합명의로 보존 등기 하는 경우

⇒ 재건축조합이 매입한 토지를 재건축조합 명의로 보존 등기할 경우에는 실질적인 소유권 변동이 없으므로, 사업 종료후 면적증감이 없는 경우 주택채권 매입이 면제

나) 조합원 소유 토지를 이전고시 후 재건축조합 명의로 보존등기하는 경우 국민주택채권 매입 면제여부

⇒ 이 경우 조합원 소유 토지 소유권이 재건축조합 명의로 변경되므로 국민주택채권을 매입

## 14 언론기관의 언론사업용 건물 건축허가/부동산 등기

(주택도시보증법 시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제4호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
언론기관	1) 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조에 따른 일반일간신문, 특수 일간신문, 일반주간신문 및 특수주간신문을 발행하기 위하여 등록한 자 2) 「뉴스통신 진흥에 관한 법률」 제8조에 따라 뉴스통신사업을 하기 위하여 등록한 자 3) 「방송법」 제2조제3호에 따른 방송사업자	가) 언론사업 수행에 직접 사용되는 건물(수익사업용은 제외한다)에 대한 건축허가 나) 언론사업 수행에 직접 사용되는 부동산(수익사업용은 제외한다)에 대한 등기	(1) 법인 등기사항증명서 (2) 건축허가 또는 등기 목적물이 언론사업 수행에 직접 사용되는 부동산임을 주무부장관이 확인한 서류

## 15 신공항시설 공항시설물의 건축허가

(주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제7호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
신공항시설	「공항시설법」에 따른 공항건설 예정지역 안에 건축하는 공항시설	공항시설물의 건축허가	공항시설물임을 증명하는 서류

1. 신공항 시설물 건축을 위하여 매입하는 토지의 소유권 이전등기시 국민주택 채권 매입 여부

▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 및 별표의 규정에 의하여 종교단체·학교 법인 및 외국인투자기업의 부동산 등 국민주택채권의 매입면제가 명시되어 있는 경우를 제외하고, 소유권 이전등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 함.(건축허가시에는 매입 면제)(주정 58520-3789, '00. 12. 5)

2. 수도권신공항건설촉진법 제7조의 규정에 의하여 실시계획승인을 받아 건축허가가 의제처리된 공항시설의 국민주택채권 매입여부

▶ 가. 수도권신공항건설촉진법 제2조의 규정에 의한 수도권신공항건설예정지역 안에 건축하는 공항시설물의 경우 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 별표 제7호에 의하여 '98. 8. 14. 이후 건축허가를 받는 건축물에 대하여는 국민주택채권 매입을 면제하고 있으나,  
 나. '98. 8. 14 이전에는 신공항건설공단의 업무용 건물에 대한 건축허가와 업무용 토지 및 건물에 대한 부동산 등기시에만 국민주택채권 매입을 면제하였음. (주정 58520-774, '01. 3. 23)

### 관계법령

#### ■ 공항시설법 제2조(정의)

6. “공항·비행장개발예정지역”이란 공항 또는 비행장 개발사업을 목적으로 제4조에 따라 국토교통부장관이 공항 또는 비행장의 개발에 관한 기본계획으로 고시한 지역을 말한다.

## 16 한국환경공단의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기

(주택도시시기법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제3호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
한국환경공단	「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단	가) 업무용 건축물의 건축허가 나) 업무용 부동산의 등기	주무부장관이 업무용임을 증명하는 서류

## 17 법인 합병등기·중소기업 현물출자 법인 설립등기시 부동산 등기

(주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
<p><b>다음 각목의 등기를 신청하는 자</b></p> <p>가. 「상법」에 의하여 합병·분할합병(이하 “합병”이라 한다)으로 설립되는 법인 또는 합병 후 존속되는 법인의 합병에 따른 등기</p> <p>나. 「중소기업기본법」에 의한 중소기업을 경영하는 자가 당해 사업에 1년이상 사용한 사업용자산을 현물출자하여 설립한법인(자본금이 종전사업자의 1년간 평균순자산가액 이상인 경우에 한한다)의 설립에 따른 등기</p>	<p>1) 합병에 의하여 신설되는 경우에는 설립등기를 한 회사</p> <p>2) 합병 후 존속되는 경우에는 변경등기를 한 회사</p> <p>3) 중소기업을 경영하는 자가 법인을 설립하는 경우에는 설립등기를 하는 자</p>	<p>가) 합병에 의하여 신설되거나 합병 후 존속되는 회사의 경우에는 소멸한 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기</p> <p>나) 중소기업을 경영하는 자가 신설되는 회사에 현물출자한 부동산에 관한 등기</p>	<p>(1) 합병에 의하여 신설되거나 합병 후 존속되는 회사의 경우 그 설립 또는 변경의 내용이 기재된 법인 등기사항증명서</p> <p>(2) 등기대상 부동산이 합병에 의하여 소멸한 회사의 재산임을 증명하는 등기사항증명서</p> <p>(3) 중소기업을 경영하는 자가 설립한 법인의 경우 해당 법인설립일의 전일 현재의 대차대조표, 감정평가서 및 회계감사보고서가 포함된 검사인의 보고</p>

1. 상법에 의한 합병·분할합병으로 신설 또는 합병 후 존속법인/분할로 신설되는 법인의 부동산 등기

▶ 채권매입 면제

2. 중소기업경영자가 설립한 법인의 부동산등기시 당해사업에 1년이상 사용한 사업용자산이란

- ▶ 영업개시 또는 최초매출시기와 관계없이 당해 부동산이 당해 사업에 실질적으로 1년이상 사용된 경우를 말함 (※ 사용승인 기준)

3. 새마을금고법의 규정에 의하여 감독관청의 승인을 받은 후 2개의 새마을금고가 합병하는 경우, 흡수합병되는 새마을금고의 부동산 및 근저당권을 흡수합병하는 새마을금고 명의로 이전등기를 하는 경우에 국민주택채권 매입 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호 가목의 규정에 의한 기업의 합병으로 인한 국민주택채권 매입면제되는 상법의 규정에 의한 합병으로 신설되거나 합병 후 존속되는 회사가 그 소멸한 회사로부터 승계하는 부동산에 관한 등기를 하는 경우임. (주정 58507-4036, '99. 11. 29)

4. 새마을 금고가 구조조정으로 합병(통합)시 이전받는 부동산의 소유권이전등기 및 담보물의 근저당권 이전등기시 국민주택채권 매입의무 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호 가목의 규정에 의하면 상법의 규정에 의하여 합병으로 설립되는 법인 또는 합병 후 존속되는 법인의 경우에는 합병으로 인하여 소멸한 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기시 국민주택채권의 매입이 면제됨. (주정 58507-62, '00. 1. 10)

5. 3개의 회사가 각각 분리한 특정사업부문을 상법의 규정에 의한 분할합병 절차를 이행하지 아니하고 새로이 하나의 법인을 설립하여 통합(합병)하는 경우에도 새로이 설립된 합병법인이 기존 회사로부터 이전받은 자산의 소유권이전등기시 국민주택채권 매입을 면제받을 수 있는지 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호의 규정에 의하면 상법의 규정에 의하여 합병으로 인하여 신설되거나 합병 후 존속되는 회사의 경우 그 소멸한 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기시에는 국민주택채권의 매입을 면제하도록 규정되어 있는 바, 이 경우 상법의 규정에

의한 합병(분할합병)이외에 2이상의 기존 법인이 일정 사업부분의 자산·부채 등을 분리하여 새로이 설립되는 통합법인으로 이전하는 경우에도 통합법인은 기존 회사로부터 이전받은 자산의 소유권이전등기시 국민주택채권 매입이 면제됨. (주정 58507-87, '00. 1. 13)

#### 6. 주식회사가 유한회사로 조직변경을 하기 위하여 유한회사 설립등기하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호의 규정에 의하면 상법의 규정에 의하여 합병으로 설립되는 법인 또는 합병 후 존속되는 법인의 합병에 따른 등기 및 중소기업기본법에 의한 중소기업을 경영하는 자가 당해 사업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 설립한 법인의 설립에 따른 등기시 국민주택채권의 매입이 면제되고 있는 바, 귀 질의의 설립등기의 경우 국민주택채권 매입면제대상에 포함되지 아니함. (주정 58507-4466, '98. 12. 15)

#### 7. 중소기업의 대표자 개인소유재산을 기존법인에 현물출자시 채권매입 면제 여부

- ▶ 채권 매입(기존법인에 현물출자\*하는 것은 면제대상 아님)

\* 법인등기부등본에 현물출자 표시

#### 8. 중소기업의 사업양수도 방식에 의한 법인전환시 국민주택채권 매입의무 면제 여부

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제5호가·나목에 의하면 “중소기업법에 의한 중소기업을 경영하는 자가 당해 사업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 설립한 법인의 설립에 따른 등기”와 “상법의 규정에 의하여 합병 또는 분할합병으로 설립되는 법인 또는 합병 후 존속되는 법인의 합병에 따른 등기”시 국민주택채권의 매입을 면제하도록 규정하고 있으나, 사업양수도 방법에 의한 법인전환시에는 면제대상에 해당되지 아니함.

추가적으로 사업양수도는 기업분할방식으로 사용되는 대표적인 구조조정 방식이지만 합병과 같이 양도법인이 반드시 소멸될 필요가 없고 합병과 달리 업무와 무관한 부외부채는 단절이 가능한 등 합병과는 동일한 개념으로 볼 수 없음(주정 58500-2891, '01. 9. 26)



9. 흡수합병되어 소멸한 회사인 ○○○주식회사를 근저당권자로 하는 근저당권 설정등기에 대하여 금번, □□주식회사로 회사합병에 인한 근저당권이전등기를 함에 있어 국민주택채권매입 면제 여부(추가)

- ▶ 상대방의 자산과 채권(부실채권 포함) 등 모든 권한을 이전하는 합병일 경우에는 소멸한 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기 시 채권이 면제됨. 저당권의 이전 등기도 마찬가지로 **채권매입이 면제됨**

## 관계법령(상법)

### 4장 주식회사

▶ **제290조(변태설립사항)** 다음의 사항은 정관에 기재함으로써 그 효력이 있다.

1. 발기인이 받을 특별이익과 이를 받을 자의 성명
2. 현물출자를 하는 자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가격과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수
3. 회사설립 후에 양수할 것을 약정한 재산의 종류, 수량, 가격과 그 양도인의 성명
4. 회사가 부담할 설립비용과 발기인이 받을 보수액

▶ **제295조(발기설립의 경우의 납입과 현물출자의 이행)**

- ① 발기인이 회사의 설립시에 발행하는 주식의 총수를 인수한 때에는 지체없이 각주식에 대하여 그 인수가액의 전액을 납입하여야 한다. 이 경우 발기인은 납입을 맡을 은행 기타 금융기관과 납입장소를 지정하여야 한다.
- ② 현물출자를 하는 발기인은 납입기일에 지체없이 출자의 목적인 재산을 인도하고 등기, 등록 기타의 권리의 설정 또는 이전을 요할 경우에는 이에 관한 서류를 완비하여 교부하여야 한다.

▶ **제299조(검사인의 조사, 보고)**

- ① 검사인은 제290조 각 호의 사항과 제295조에 따른 현물출자의 이행을 조사하여 법원에 보고하여야 한다.
- ② 제1항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 적용하지 아니한다.
  1. 제290조 제2호 및 제3호의 재산총액이 자본금의 5분의 1을 초과하지 아니하고 대통령령으로 정한 금액을 초과하지 아니하는 경우
  2. 제290조 제2호 또는 제3호의 재산이 거래소에서 시세가 있는 유가증권인 경우로서 정관에 적힌 가격이 대통령령으로 정한 방법으로 산정된 시세를 초과하지 아니하는 경우
  3. 그 밖에 제1호 및 제2호에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ③ 검사인은 제1항의 조사보고서를 작성한 후 지체 없이 그 등본을 각 발기인에게 교부하여야 한다.
- ④ 검사인의 조사보고서에 사실과 다른 사항이 있는 경우에는 발기인은 이에 대한 설명서를 법원에 제출할 수 있다.

▶ **제299조의2(현물출자등의 증명)** 제290조 제1호 및 제4호에 기재한 사항에 관하여는 공증인의 조사·보고로, 제290조 제2호 및 제3호의 규정에 의한 사항과 제295조의 규정에 의한 현물출자의 이행에 관하여는 공인된 감정인의 감정으로 제299조제1항의 규정에 의한 검사인의 조사에 갈음할 수 있다. 이 경우 공증인 또는 감정인은 조사 또는 감정결과를 법원에 보고하여야 한다.

## 18 부동산 담보대출을 받는 중소기업의 저당권 설정등기

(주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제8호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
부동산담보대출을 받는 중소기업	「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원법」 제5조 단서에서 정한 중소기업은 제외한다)이 자기의 부동산(공유부동산인 경우에는 담보대출 받는 중소기업의 공유지분으로 한정한다)으로 금융기관(제2호의 금융기관을 말한다) 또는 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단의 담보대출을 받는 경우	중소기업의 부동산 담보대출을 위한 저당권 설정등기	중소기업의 부동산담보대출을 위한 저당권 설정임을 확인하는 해당 금융기관 및 중소기업진흥공단의 확인서

### 1. 매입면제 범위

- ▶ ① 중소기업이 자기의 부동산을 담보로 금융기관(또는 중소기업진흥공단)의 담보대출을 받는 경우
- ② 부동산이 공유부동산인 경우에는 당해 중소기업 지분에 한함
- ③ 중소기업의 부동산과 제3자 담보의 부동산을 함께 담보로 제공하였을 경우 ⇨ 중소기업 본인 부동산 지분만큼만 채권 매입 면제
- ④ 다만, 당해 중소기업이 중소기업창업지원법에 의해 창업지원이 제한되는 업종1)인 경우에는 채권 매입

\* 채권면제 대상업종 판단 ⇨ 사업자등록증(법인등기부등본 아님)으로 판단

※ 민법에 의한 부동산(토지 및 그 정착물)이 아닌 물권(지상권, 전세권 등) 및 그 밖의 등기를 요하는 임목·선박·공장재단·광업재단·항공기 등에 대한 등기(소유권이전·보존, 저당권 설정·이전)시 국민주택채권 매입대상이 아님

※ 용익권(지상권, 전세권 등)에 대한 저당권설정 시에는 채권매입 대상(면제 제외)

## 2. 중소기업의 범위

### ▶ ① 법인인 기업

#### ■ 「중소기업기본법」 제2조의 기준에 적합한 법인인 기업

- \* 비영리법인(사회복지법인, 학교법인, 의료법인)이나 종교단체 등은 중소기업으로 보지 않음  
 ⇒ 사업자등록증의 **사업자등록번호의 중간두자리가 비영리법인(82), 종교단체(89)로 확인 가능**

#### ② 「소득세법」 제168조나 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 개인사업자(「중소기업기본법」 제2조의 기준에 적합해야 함)

- ⇒ 소득세법 제168조제5항 규정에 의한 **고유번호를 부여받은 경우에는** 중소기업에 해당되지 않음

#### 소득세법 제168조제5항

##### 제168조(사업자등록 및 고유번호의 부여)

⑤ 사업장 소재지나 법인으로 보는 단체 외의 사단·재단 또는 그 밖의 단체의 소재지 관할 세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 고유번호를 매길 수 있다.

1. **종합소득이 있는 자로서 사업자가 아닌 자**
2. 「비영리민간단체 지원법」에 따라 등록된 단체 등 과세자료의 효율적 처리 및 소득 공제 사후 검증 등을 위하여 필요하다고 인정되는 자

## 3. 중소기업으로 보지 않는 경우

### ▶ 비영리법인(종교단체, 사회복지법인, 학교법인, 의료법인 등)

#### ■ 사업자등록증상 확인 : 사업자등록증의 중간두자리가 80, 82, 83, 89인 경우

- ▶ 80(비영리 단체, 아파트관리사무소, 동창회 등), 82(비영리법인), 83(국가, 지자체, 지자체조합), 89(종교단체)

## 4. 중소기업의 창업일(중소기업기본법시행령 제2조)

- ▶ · 법인 : **법인설립등기일**
- 사업자등록을 한 개인사업자 : **사업자등록을 한 날**

## 5. 소득세법에 의해 고유번호를 부여받은 경우

- ▶ 채권 매입
- ※ **고유번호**는 세금 납부를 위하여 부여한 것으로 중소기업으로 볼 수 없음. 따라서 채권매입 면제 불가

## 6. 중소기업창업지원법 제3조 단서에서 정한 중소기업인지 여부 판단자료

- ▶ **사업자등록증**
- ※ 법인인 경우에도 사업자등록증상의 업종으로 채권 면제여부 판단

## 7. 2개 이상의 업종을 영위하고 있는 중소기업의 경우, 중소기업창업지원이 제한 되는 업종이 포함된 경우

- ▶ 중소기업기본법시행령 제4조의 규정에 의한 주된 사업의 업종으로 채권 면제 여부 판단
- ※ 하나의 기업이 둘 이상의 서로 다른 사업을 영위하는 경우에는 매출액의 비중이 가장 큰 사업을 주된 사업으로 본다
- ※ 중소기업창업지원법 제3조 단서에서 정한 업종을 영위하고 있더라도 동 업종이 당해 기업의 주된 사업의 업종이 아니라면 채권매입 면제

## 8. 2인 공동명의(A, B)의 개인사업자가 부동산 담보대출을 받는 경우(창업지원제한 업종이 아닌 경우)· 채 무 자 : A(대부분 공동대표자) · 담보제공 : B인 경우 국민 주택채권 매입면제 여부

- ▶ 면제

9. 중소기업 경영자가 본인과 타인의 공동소유인 부동산을 담보로 제공하고 대출 (동 담보물의 본인지분 이하 금액임) 받는 경우의 저당권 설정시 국민주택채권을 매입하여야 하는지

▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하면 중소기업 기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보대출을 받기 위한 저당권 설정등기시 국민주택채권매입의무를 면제하고 있는 바, 중소기업 자신과 타인의 공유지분 부동산을 담보로 하여 저당권을 설정하는 경우에는 중소기업 자신의 지분에 대하여만 국민주택채권 매입이 면제되는 것임. 참고로, 중소기업과 중소기업의 경영자 자산이 구분되어 있을 시 경영자 개인의 부동산을 담보로 설정하고 대출받는 것은 면제대상이 아님. (주정 58507-4489, '98. 12. 16)

10. 중소기업이 제3자의 부동산을 담보로 금융기관에 담보대출을 받는 경우 국민 주택채권 매입이 면제되는지 여부

▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하면 중소기업 기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보 대출을 받는 경우 이를 위한 저당권 설정등기시 국민주택채권 매입의무를 면제하도록 하고 있는 바, 귀하의 질의와 같이 제3자의 부동산을 담보로 담보대출을 받고자 하는 경우에는 위 규정에 의한 면제대상이라 볼 수 없음. (주정 58507-1494, '99. 4. 30)

11. 중소기업이 자신의 부동산 4필지(면적 1,000㎡, 4필지 공시가격의 합 10억)와 타인의 부동산 1필지(500㎡, 10억)를 담보로 제공하여 10억의 대출을 받아 저당권 설정시 채권 매입방법

▶ 중소기업은 자신의 부동산으로 금융기관의 대출을 받아 저당권 설정할 경우에만 채권매입이 면제되므로 타인이 제공한 부동산에 대해서는 채권을 매입하여야 함. 이때 저당권설정금액(10억) 중 중소기업의 면제 비율은 담보로 제공된 부동산의 필지수(4/5)나 면적의 비율(2/3)이 아닌 공시가격의 비율(1/2)로 면제하는 것이므로 전체 저당권설정금액 10억중 1/2인 5억에 대해서는 채권매입을 하여야 함. (※ 공유재산의 경우 공시가격 비율이 기준)

12. 중소기업이 금융기관으로부터 담보대출시 국민주택채권 매입이 면제되는 바, 이 경우 생명보험회사를 금융기관으로 볼 수 있는지

- ▶ 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하면 중소기업 기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보대출을 받는 경우 국민주택채권의 매입의무를 면제하도록 규정하고 있는 바, 이 경우의 금융기관은 부동산을 담보로 자금을 대출하는 **금융기관(은행·중금사·보험사 등)**을 포함하는 것으로 사료됨. (주정 58507-1822, 3563, '99. 5. 27, 10. 21)

13. 법인인 중소기업의 부동산 담보대출시 담보 부동산은 법인소유의 부동산이어야 하며, 대표자 개인의 부동산을 담보로 제공시에는 채권을 매입하여야 함

- ▶ 공동제공시 ⇒ 공시지가 비율에 따라 개인소유분에 대하여는 채권매입

14. 개인사업자인 경우, 대표자 개인의 부동산을 담보로 제공할 경우

- ▶ 채권매입 면제(본인 재산일 경우)

15. 중소기업이 채무자이고 중소기업 대표자가 저당권설정자로서 등기신청하는 경우에도 국민주택채권 매입면제를 받을 수 있는지 여부

- ▶ 가. 주택도시금융법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하면 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보대출을 받는 경우에는 위 대출을 위한 저당권설정등기시 국민주택채권 매입을 면제하고 있는 바, 법인인 중소기업의 경우에는 법인과 대표자 개인의 재산이 구분되어 있으므로, 중소기업이 법인의 부동산을 담보로 제공하는 경우에는 국민주택채권 매입면제대상에 해당되나, 대표자 개인의 부동산을 담보로 제공하는 경우에는 위의 면제대상에 해당하지 아니함.

나. 다만, 개인사업자인 경우에는 대표자 개인의 부동산을 담보로 하여 대출을 받은 경우에도 중소기업이 자기의 부동산을 담보로 제공하는 담보에 해당되어 국민주택채권 매입면제대상에 해당됨. (주정 58507-756, '00. 3. 6)

16. 중소기업이 “단위농업협동조합”에서 자기의 부동산을 담보하여 대출받아 저당권 설정등기시에도 국민주택채권 매입의무를 면제받을 수 있는지 여부

▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하여 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보대출을 받기 위하여 저당권 설정등기하는 경우에는 국민주택채권 매입의무를 면제받고 있으며, 이 경우 농업협동조합법에 의하여 설립된 농업협동조합·농업협동조합중앙회 및 그 시·군지부(지소 및 예금취급소를 포함)는 위의 금융기관에 해당됨.(주정 58507-1265, '00. 4. 1)

17. 부동산임대업을 영위하는 중소기업이 부동산 담보대출시 국민주택채권 매입 면제 여부

▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의거 중소기업 기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업의 경우 본인명의 부동산담보대출시 근저당권 설정에 따른 채권매입이 면제 가능하되, 중소기업창업지원법시행령 제4조(창업에서 제외되는 업종)에서 정한 업종의 경우 매입면제대상에서 제외되는 바, 부동산 임대업은 동 규정에 의거한 창업에서 제외되는 업종에 해당됨 (주거복지지원팀-905, '06. 4. 12)

※ (변경) '19. 6.11. 「중소기업창업 지원법 시행령 제4조(창업에서 제외되는 업종) 개정」에 따라 창업에서 제외되는 업종에 부동산임대업이 삭제되면서 개정 법령 시행일('19.6.12.) 부터 채권 매입 면제

18. 중소기업진흥공단은 중소기업 진흥 및 제품구매 촉진에 관한 법률에 의거 설립된 정부출연기관이므로 국민주택채권 매입의무 면제 요망

▶ 우리부에서는 무주택 서민의주거안정을 도모하기 위하여 설치·운영하고 있는 주택도시기금의 소요 재원을 조성하기 위하여 주택건설촉진법 제15조의 규정에 의하여 국민주택채권을 발행하고 있음.

국민주택채권 매입대상·기준 등은 국민주택채권매입사무취급규칙 폐지('98.8.14) 이후 주택건설촉진법시행령 및 동법시행규칙에 규정하여 매우 엄격하게 운영하고 있는 바, 귀 공단의 경우 국민주택채권 매입의무 면제대상에 포함되지



않으며, 또한 국민주택채권 매입 면제대상을 확대할 경우 무주택 서민의 주거안정에 차질이 발생할 우려가 있어 현시점에서 면제대상을 확대하기는 곤란한 점이 있음을 이해하여 주시기 바람.(주정 58520-3214, '02. 10. 14)

19. 갑·을 공동소유 물건을 담보로 하여 갑이 채무자로 대출취급시 갑이 중소기업 기본법 제2조에 의한 채권면제 가능업체일 경우 갑의 지분에 해당하는 만큼 국민주택채권을 면제받을 수 있는지 여부

- ▶ 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하면 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이 자기의 부담으로 금융기관의 담보대출을 받기 위한 저당권설정 등기시 국민주택채권매입의무를 면제하고 있는 바, 중소기업 자신과 타인의 공유지분 부동산을 담보로 하여 저당권을 설정하는 경우에는 자신의 지분에 대하여만 국민주택채권 매입이 면제됨. (주거복지지원팀-295, '05. 10. 7)

20. 공동대표 중소기업의 부동산담보 대출시 국민주택채권 매입면제 여부

- ▶ 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호의 규정에 의하여 관련 법령에서 정한 중소기업이 자기의 부동산으로 금융기관의 담보대출을 위한 저당권설정 등기시 국민주택채권 매입면제가 가능한 바, 공동대표로 구성된 중소기업이 대표자 공동소유인 부동산을 담보로 대출을 받을 경우 은행관행상 공동대표 모두를 채무자로 하지 않고 그중 1인의 대표자를 채무자로 하여 저당권 설정등기를 하더라도 국민주택채권 매입징구 의무자인 관할등기소에서 저당권설정계약서 등 관련서류를 확인하여 중소기업 본인이 담보대출을 받으면서 저당권설정 등기를 하는 경우에 해당된다고 판단되면 국민주택채권 매입면제가 가능할 것으로 사료됨 (주거복지지원팀-551, '06. 3. 9)

21. 도·소매업을 영위하는 중소기업이 부동산담보대출을 위한 근저당권 설정시 국민주택채권 매입여부

- ▶ 중소기업의 부동산담보대출을 위한 근저당권설정 등기시 국민주택채권 매입 면제와 관련하여는 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호

(부동산 대출을 받는 중소기업)의 규정에서 정하고 있는 바, 해당 중소기업은 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이어야 하되, 중소기업창업 지원법 제3조 및 동법시행령 제4조에서 정한 업종은 제외됨을 알려드리며, 귀하가 질의하신 도·소매업은 중소기업창업지원법시행령 제4조의 규정에 의하면 창업지원에서 제외되는 업종에 해당되지 않으므로 중소기업기본법 제2조의 요건을 충족한다면 채권매입면제가 가능한 것으로 판단됨. (주거복지지원팀-1283, '06. 6. 7)

## 22. 사업자등록증상 업태 서비스업, 업종 의류서비스로 표시된 개인사업자의 경우 중소기업에 해당되어 저당권 설정시 국민주택채권을 면제 받을 수 있는지

▶ 중소기업은 중소기업기본법 제2조의 규정에 의한 중소기업이어야 하되, 중소기업창업 지원법 제3조 및 동법 시행령 제4조에서 정한 업종은 제외됨. 서비스업은 중소기업창업지원법 시행령 제4조 창업에서 제외되는 업종에 해당하지 않으므로 채권 매입면제가 가능함.

- ※ '19.6.11 이전 발행분은 발행 당시 중소기업창업지원법 시행령에 따라 업종의 채권 매입면제 여부 판단 필요
- ※ 업종의 분류는 중소기업창업지원법 시행령 제4조에 따라 한국표준산업분류를 기준으로 함
  - 통계청 한국산업표준분류 검색
    - 통계청 홈페이지 접속(<http://www.kostat.go.kr>)
    - 왼쪽 중간 통계분류에서 한국산업표준분류 클릭후 해당사업 검색

## 23. 채권매입면제확인서

▶ 담보대출을 받는 금융기관에서 발급하는 확인서 또는 중소기업진흥공단에서 발행하는 “중소기업의 부동산담보대출 확인서”

- ※ 금융기관 및 중소기업진흥공단<주택기금과-332(2009.2.10.)>, 법원행정처(부동산등기과)<주택기금과-333(2009.2.10.)>에 각각 협조요청

## 24. 개인병원의 부동산 담보대출을 위한 저당권 설정등기시 채권매입여부

- ▶ 주택도시보증기금법시행규칙 제6조제1항 및 [별표1] 제8호 규정에 의하면 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원법」 제3조 단서에서 정한 중소기업을 제외한다)이 자기의 부동산(공유 부동산인 경우에는 담보대출 받는 중소기업의 공유지분에 한한다)으로 금융기관(대상자란 중 제2호의 금융기관을 말한다) 또는 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단의 담보대출을 받는 경우에는 국민주택채권매입의무를 면제하고 있는 바, 개인병원(비영리의료법인이 아닌경우)의 경우 「중소기업창업 지원법」 제3조에서 정한 ‘창업에서 제외되는 업종’에 해당되지 않아 국민주택채권매입 면제대상에 해당됨. (주택기금과-459, '11. 01. 28)

## 25. 설립한지 얼마 되지 않은 법인이라 실제 매출액여부를 확인이 불가능한 경우, 사업의 종류가 업태 : 부동산 도소매, 부동산 / 종목 : 임대, 편의점, 부동산 개발로 되어있는 경우 채권이 면제되는지 여부

- ▶ 중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업(중소기업창업지원법 제3조 단서에서 정한 중소기업 제외)일 경우 부동산담보대출시 저당권 설정등기에 따른 국민주택채권 매입이 면제되고, 2개 이상의 업종을 영위하고 있는 중소기업의 경우, 중소기업창업지원이 제한되는 업종이 포함된 경우, 중소기업기본법시행령 제4조의 규정에 의한 주된 사업의 업종으로 채권 면제여부 판단하고 매출액의 비중이 가장 큰 사업을 주된 사업으로 봄. 채권 매입 면제를 받기 위해서는 채권 매입 면제를 받으려는 측에서 적극적으로 채권 매입 면제 사유를 입증하여야 하므로 설립한지 얼마 되지않은 법인이라 실제 매출액 여부를 확인이 불가능한 경우에는 주된 업종이 무엇인지 판단할 수가 없으므로, 이 경우에는 채권 매입 면제사유가 있는 것으로 볼 수 없음

## 26. 개인사업자 등이 본인 소유의 부동산으로 담보대출을 받는 경우, 대출용도 구분 없이 채권매입이 면제되는지

- ▶ 대출용도가 기업대출(사업자금대출)인 경우만 채권매입이 면제되며, 대출용도 확인은 중소기업진흥공단에서 발행하는 “중소기업의 부동산담보대출 확인서” 또는 담보대출을 받는 금융기관에서 발급하는 확인서 상, 기업대출 또는 사업자금대출 등 사업에 필요한 자금으로 확인되는 경우에 한하여 채권매입이 면제됨

27. 중소기업 담보대출에 대한 근저당 설정 후, 근저당권을 금융기관 A에서 B로 이전하는 경우에도 채권매입이 면제되는지

- ▶ 중소기업의 담보대출을 위한 저당권 설정등기 시에만 채권매입이 면제되므로, 근저당권을 이전받는 금융기관 B는 채권을 매입하여야 함

## 관계법령

주택도시기금법 시행규칙[별표 1]

### 국민주택채권의 매입이 일부 면제되는 범위 (제6조제1항관련)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
8. 부동산담보대출을 받는 중소기업	「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원법」 제5조 단서에서 정한 중소기업을 제외한다)이 자기의 부동산(공유 부동산인 경우에는 담보대출 받는 중소기업의 공유지분에 한한다)으로 금융기관(대상자란 중 제2호의 금융기관을 말한다)* 또는 「중소기업진흥 및 제품구매촉진에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단의 담보대출을 받는 경우	중소기업의 부동산담보대출을 위한 저당권 설정등기	<u>중소기업의 부동산담보대출을 위한 저당권 설정임을 확인하는 해당금융기관 또는 중소기업진흥공단의 확인서</u>

#### ■ 주택도시기금법시행규칙(별표 1)

##### \* 금융기관

- 가. 「한국은행법」 등 특별법에 의하여 설립된 은행 및 은행법에 의한 은행
- 나. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합·축산업협동조합·농업협동조합중앙회 및 그 시·군지부(지소 및 예금취급소를 포함한다)
- 다. 「수산업협동조합법」에 의한 수산업협동조합·수산업협동조합중앙회
- 라. 「무역보험법」에 의한 한국무역보험공사, 「예금자보호법」에 의한 예금보험공사 및 정리금융기관
- 마. 「주택저당채권유동화회사법」에 의한 주택저당채권유동화회사
- 바. 「새마을금고법」에 의한 새마을금고·새마을금고연합회, 「신용협동조합법」에 의한 신용협동조합·신용협동조합중앙회, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행·상호저축은행중앙회, 「여신전문금융업법」에 의한 여신전문금융회사
- 사. 「보험업법」에 의한 보험회사, 「종합금융회사에 관한법률」에 의한 종합금융회사 및 「간접투자자산 운용업법」에 따른 간접투자기구등

### ▼ 중소기업기본법 제2조(중소기업자의 범위)

- ① 중소기업을 육성하기 위한 시책(이하 "중소기업시책"이라 한다)의 대상이 되는 중소기업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합 등(이하 "중소기업"이라 한다)을 영위하는 자로 한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 공시대상기업집단에 속하는 회사 또는 같은 법 제14조의3에 따라 공시대상기업집단의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사는 제외한다.
1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖추고 영리를 목적으로 사업을 하는 기업
    - 가. 업종별로 매출액 또는 자산총액 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
    - 나. 지분 소유나 출자 관계 등 소유와 경영의 실질적인 독립성이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
  2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 중에서 대통령령으로 정하는 사회적기업
  3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 중 대통령령으로 정하는 자
  4. 「소비자생활협동조합법」 제2조에 따른 조합, 연합회, 전국연합회 중 대통령령으로 정하는 자
- ② 중소기업은 대통령령으로 정하는 구분기준에 따라 소기업(小企業)과 중기업(中企業)으로 구분한다.
- ③ 제1항을 적용할 때 중소기업이 그 규모의 확대 등으로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 경우 그 사유가 발생한 연도의 다음 연도부터 3년간은 중소기업으로 본다. 다만, 중소기업 외의 기업과 합병하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 중소기업시책별 특성에 따라 특히 필요하다고 인정하면 「중소기업협동조합법」이나 그 밖의 법률에서 정하는 바에 따라 중소기업협동조합이나 그 밖의 법인·단체 등을 중소기업자로 할 수 있다.

### ▼ 중소기업기본법시행령 제2조(정의)

이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "창업일"이란 다음 각 목의 구분에 따른 날을 말한다.
  - 가. 법인인 기업 : 법인설립등기일
  - 나. 「소득세법」 제168조나 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 사업자인 기업 (법인이 아닌 사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) : 사업자등록을 한 날
2. "합병일 또는 분할일"이란 다음 각 목의 구분에 따른 날을 말한다.
  - 가. 법인인 기업 : 합병 또는 분할로 설립된 법인의 설립등기일이나 합병 또는 분할 후 존속하는 법인의 변경등기 일
  - 나. 「소득세법」 제168조나 「부가가치세법」 제8조에 따라 사업자등록을 한 사업자인 기업 : 공동 사업장에 대한 사업자등록을 한 날이나 공동 사업장을 분리하여 사업자등록을 한 날

3. "관계기업"이란 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따라 외부감사의 대상이 되는 기업(이하 "외부감사대상기업"이라 한다)이 제3조의2에 따라 다른 국내기업을 지배함으로써 지배 또는 종속의 관계에 있는 기업의 집단을 말한다.
4. "주식등"이란 주식회사의 경우에는 발행주식(의결권이 없는 주식은 제외한다) 총수, 주식회사 외의 기업인 경우에는 출자총액을 말한다.
5. "친족"이란 배우자(사실상 혼인관계에 있는 자를 포함한다), 6촌 이내의 혈족 및 4촌 이내의 인척을 말한다.
6. "임원"이란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
  - 가. 주식회사 또는 유한회사: 등기된 이사(사외이사는 제외한다)
  - 나. 가목 외의 기업: 무한책임사원 또는 업무집행자

#### ■ 중소기업기본법시행령 제3조(중소기업의 범위)

- ① 「중소기업기본법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 제1호에 따른 중소기업은 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 기업으로 한다.
    1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 기업일 것
      - 가. 해당 기업이 영위하는 주된 업종과 해당 기업의 평균매출액 또는 연간매출액(이하 "평균매출액 등"이라 한다)이 별표 1의 기준에 맞을 것
      - 나. 자산총액이 5천억원 미만일 것
    2. 소유와 경영의 실질적인 독립성이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 기업일 것
      - 가. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 상호출자제한기업집단등(이하 이 호에서 "상호출자제한기업집단등"이라 한다)에 속하는 회사 또는 같은 법 제14조의3에 따라 상호출자제한기업집단등의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사
      - 나. 자산총액이 5천억원 이상인 법인(외국법인을 포함하되, 비영리법인 및 제3조의2제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제외한다)이 주식등의 100분의 30 이상을 직접적 또는 간접적으로 소유한 경우로서 최대출자자인 기업. 이 경우 최대출자자는 해당 기업의 주식등을 소유한 법인 또는 개인으로서 단독으로 또는 다음의 어느 하나에 해당하는 자와 합산하여 해당 기업의 주식등을 가장 많이 소유한 자를 말하며, 주식등의 간접소유 비율에 관하여는 「국제조세조정에 관한 법률 시행령」 제2조제2항을 준용한다.
        - 1) 주식등을 소유한 자가 법인인 경우 : 그 법인의 임원
        - 2) 주식등을 소유한 자가 1)에 해당하지 아니하는 개인인 경우 : 그 개인의 친족
  - 다. 관계기업에 속하는 기업의 경우에는 제7조의4에 따라 산정한 평균매출액등이 별표 1의 기준에 맞지 아니하는 기업
  - 라. 삭제<2017.12.29.>
- ② 법 제2조제1항 제2호에서 "대통령령으로 정하는 사회적기업"이란 영리를 주된 목적으로 하지 아니하는 사회적기업으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 기업으로 한다.

1. 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
2. 삭제 <2014.4.14.>
3. 제1항제2호가목 또는 나목에 해당하지 아닐 것
- ③ 법 제2조제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 제2항 각 호의 요건을 모두 갖춘 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합 및 사회적협동조합연합회를 말한다.
- ④ 법 제2조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 제2항 각 호의 요건을 모두 갖춘 조합, 연합회 및 전국연합회를 말한다.

#### ▼ 중소기업기본법시행령 제4조(주된 업종의 기준)

- ① 하나의 기업이 둘 이상의 서로 다른 업종을 영위하는 경우에는 제7조에 따라 산정한 평균 매출액 등 중 평균매출액 등의 비중이 가장 큰 업종을 주된 업종으로 본다.
- ② 제3조제1항 제2호다목의 경우에는 지배기업과 종속기업 중 평균매출액 등이 큰 기업의 주된 업종을 지배기업과 종속기업의 주된 업종으로 본다

#### ▼ 중소기업기본법시행령 제7조(평균매출액 등의 산정)

- ① 제3조제1항 제1호가목 및 제8조제1항에 따른 평균매출액 등을 산정하는 경우 매출액은 일반적으로 공정·타당하다고 인정되는 회계관행(이하 "회계관행"이라 한다)에 따라 작성한 손익계산서상의 매출액을 말한다. 다만, 업종의 특성에 따라 매출액에 준하는 영업수익 등을 사용하는 경우에는 영업수익 등을 말한다.
- ② 평균매출액 등은 다음 각 호의 구분에 따른 방법에 따라 산정한다.
  1. 직전 3개 사업연도의 총 사업기간이 36개월인 경우 : 직전 3개 사업연도의 총 매출액을 3으로 나눈 금액
  2. 직전 사업연도 말일 현재 총 사업기간이 12개월 이상이면서 36개월 미만인 경우(직전 사업연도에 창업하거나 합병 또는 분할한 경우로서 창업일, 합병일 또는 분할일부터 12개월 이상인 경우는 제외한다) : 사업기간이 12개월인 사업연도의 총 매출액을 사업기간이 12개월인 사업연도 수로 나눈 금액
  3. 직전 사업연도 또는 해당 사업연도에 창업하거나 합병 또는 분할한 경우로서 제2호에 해당하지 아니하는 경우 : 다음 각 목의 구분에 따라 연간매출액으로 환산하여 산정한 금액
    - 가. 창업일, 합병일 또는 분할일부터 12개월 이상이 지난 경우 : 제3조에 따른 중소기업 해당 여부에 대하여 판단하는 날(이하 "산정일"이라 한다)이 속하는 달의 직전 달부터 역산(逆算)하여 12개월이 되는 달까지의 기간의 월 매출액을 합한 금액
    - 나. 창업일, 합병일 또는 분할일부터 12개월이 되지 아니한 경우 : 창업일이나 합병일 또는 분할일이 속하는 달의 다음달부터 산정일이 속하는 달의 직전 달까지의 기간의 월 매출액을 합하여 해당 월수로 나눈 금액에 12를 곱한 금액. 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 창업일이나 합병일 또는 분할일부터 산정일까지의 기간의 매출액을 합한 금액을



해당 일수로 나눈 금액에 365를 곱한 금액으로 한다.

- 1) 산정일이 창업일, 합병일 또는 분할일이 속하는 달에 포함되는 경우
- 2) 산정일이 창업일, 합병일 또는 분할일이 속하는 달의 다음 달에 포함되는 경우

#### ▶ 중소기업창업지원법 제3조(적용범위)

이 법은 창업에 관하여 적용한다. 다만, 사행산업 등 경제질서 및 미풍양속에 현저히 어긋나는 업종의 창업에 관하여는 적용하지 아니한다.

1. 삭제 <2018. 12. 11.>
  2. 삭제 <2018. 12. 11.>
  3. 삭제 <2018. 12. 11.>
- ② 제1항 단서에 따른 업종의 범위는 대통령령으로 정한다.

#### ▶ 중소기업창업지원법시행령 제4조(창업에서 제외되는 업종)

법 제3조제1항 단서에 따른 업종은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종으로 한다. 이 경우 업종의 분류는 한국표준산업분류를 기준으로 한다.

1. 일반유희주점업
2. 무도유희주점업
3. 기타 사행시설 관리 및 운영업
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 업종으로서 중소벤처기업부령으로 정하는 업종

※ 현행 규정상 조문에서 위임한 사항을 규정한 하위법령(중소벤처기업부령) 없음('23.12 기준)

※ 통계청 한국산업표준분류 검색 방법

- 통계청 홈페이지 접속(<http://kssc.kostat.go.kr>)
- 왼쪽 중간 통계분류에서 한국표준산업분류 클릭후 해당사업 검색

[별표 1] &lt;개정 2017.10.17&gt;

## 주된 업종별 평균매출액등의 중소기업 규모 기준(제3조제1항제1호가목 관련)

해당 기업의 주된 업종	분류기호	규모 기준
1. 의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업	C14	평균매출액등 1,500억원 이하
2. 가죽, 가방 및 신발 제조업	C15	
3. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업	C17	
4. 1차 금속 제조업	C24	
5. 전기장비 제조업	C28	
6. 가구 제조업	C32	
7. 농업, 임업 및 어업	A	평균매출액등 1,000억원 이하
8. 광업	B	
9. 식료품 제조업	C10	
10. 담배 제조업	C12	
11. 섬유제품 제조업(의복 제조업은 제외한다)	C13	
12. 목재 및 나무제품 제조업(가구 제조업은 제외한다)	C16	
13. 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	C19	
14. 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제조업은 제외한다)	C20	
15. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업	C22	
16. 금속기공제품 제조업(기계 및 가구 제조업은 제외한다)	C25	
17. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	C26	
18. 그 밖의 기계 및 장비 제조업	C29	
19. 자동차 및 트레일러 제조업	C30	
20. 그 밖의 운송장비 제조업	C31	
21. 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	D	평균매출액등 800억원 이하
22. 수도업	E36	
23. 건설업	F	
24. 도매 및 소매업	G	
25. 음료 제조업	C11	
26. 인쇄 및 기록매체 복제업	C18	
27. 의료용 물질 및 의약품 제조업	C21	
28. 비금속 광물제품 제조업	C23	
29. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	C27	
30. 그 밖의 제품 제조업	C33	
31. 수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료재생업(수도업은 제외한다)	E (E36 제외)	
32. 운수 및 창고업	H	
33. 정보통신업	J	

해당 기업의 주된 업종	분류기호	규모 기준
34. 산업용 기계 및 장비 수리업	C34	평균매출액 등 600억원 이하
35. 전문, 과학 및 기술 서비스업	M	
36. 사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업 (임대업은 제외한다)	N (N76 제외)	
37. 보건업 및 사회복지 서비스업	Q	
38. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	R	
39. 수리(修理) 및 기타 개인 서비스업	S	
40. 숙박 및 음식점업	I	평균매출액 등 400억원 이하
41. 금융 및 보험업	K	
42. 부동산업	L	
43. 임대업	N76	
44. 교육 서비스업	P	

비고

- 해당 기업의 주된 업종의 분류 및 분류기호는 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시한 한국표준산업분류에 따른다.
- 위 표 제19호 및 제20호에도 불구하고 자동차용 신폼 의자 제조업(C30393), 철도 차량 부품 및 관련 장치물 제조업(C31202) 중 철도 차량용 의자 제조업, 항공기용 부품 제조업(C31322) 중 항공기용 의자 제조업의 규모 기준은 평균매출액 등 1,500억원 이하로 한다.

### 중소기업창업지원법 적용배제 업종

<국민주택채권 매입대상 업종> \* 관련문의 : 중소벤처기업부 창업정책총괄과

통계청(표준산업분류표)				비 고
중분류	소분류(3자리)	세분류(4자리)	세세분류(5자리)	
음식점 및 주점업 (56)	주점 및 비알코올 음료점업(562)	주점업(5621)	일반유희주점업(56211)	세세분류대상 전체해당
			무도유희주점업(56212)	
스포츠 및 오락관련 서비스업 (91)	유원지 및 기타 오락관련 서비스업(912)	사행시설 관리 및 운영업(9124)	기타 사행시설 관리 및 운영업(91249)	세세분류대상 전체해당

## 19 85㎡ 이하 미등기 신축주택매입자의 소유권 이전등기

(주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
신축주택매입자	1) 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역 에 있는 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡ 이하의 신축 주택을 2000년 12월 11일 부터 2001년 12월 31일까 지의 기간 중에 최초로 매 입한 자  2) 1998년 5월 22일 이후부터 1999년 6월 30일까지의 기간 중 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡ 이하의 신축주 택을 최초로 매입한 자	신축주택매입자 명의의 소유권이전등기(채권 매입금액의 50퍼센트 를 감면한다)	건축허가 및 사업계획 승인서 사본과 공급계 약서

### 1. 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호에 따라 감면받을 수 있는 대상자의 범위는

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호의 신축주택매입자에 대한 제1종 국민주택채권 매입감면대상은 '98. 5. 22 현재 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡이하의 신축주택(단, 다세대주택 포함)을 '98. 5. 22~'99. 6. 30 기간중 최초로 매입하여 소유권 이전등기하는 경우이므로, 타인이 분양받은 주택을 매입한 자나 '98. 5. 22이전 또는 '99. 6. 30 이후에 분양받은(매입한) 자는 면제대상자가 아님. (주정 58507-3255. '98. 9. 14)

2. 신축주택 매입자에 대한 제1종 국민주택채권 매입 감면은 '98. 5. 22 현재 보존등기가 되어 있지 아니한 85평방미터 이하의 신축주택을 '98. 5. 22~ '99. 6. 30 기간중 최초로 매입하여 소유권이전등기를 하는 경우라 하였는 바, 위 기간동안에 최초로 매입하여 위 기간이 지나서 등기를 하여도 해당되는지

▶ 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호의 신축주택매입자에 대한 제1종 국민주택채권 매입감면대상은 '98. 5. 22 현재 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡이하의 신축주택을 '98. 5. 22~'99. 6. 30 기간중 최초로 매입하여 소유권 이전등기하는 경우이므로, 위의 기간중 신축주택을 매입한 자는 위 기간 경과 후라도 소유권이전등기시 국민주택채권 매입을 감면받을 수 있는 것임. (주정 58507-4491, '98. 12. 16)

3. '00.4.28 준공한 공동주택에 대하여 국민주택채권 매입 일부면제가 가능한지 여부

▶ 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호의 규정에 의하여 국민주택채권 매입 일부(50%)를 면제받는 대상자는 '98. 5. 22~'99. 6. 30 기간중 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡이하의 신축주택을 최초로 매입한 자로 제한되므로, 이 기간중 매입계약(분양계약)을 체결하지 아니한 주택은 위 규정에 의한 면제대상에 해당되지 아니함. (주정 58507-1789, '00. 5. 18)

4. '98. 12. 21~12. 22 사이에 분양계약하여 '01. 5. 19 사용검사(준공) 확정에 따라 소유권이전등기시 국민주택채권 매입 감면 여부

▶ '00. 12. 9 개정 이전의 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호의 규정에 따르면 「'98. 5. 22 이후부터 '99. 6. 30까지의 기간중 보존등기가 되어 있지 아니한 85제곱미터 이하의 신축주택을 최초로 매입한 자」가 신축주택 매입자 명의로 소유권이전등기시 국민주택채권매입액의 50%를 감면받을 수 있으며, 여기서 '신축주택'이라 함은 주택건설촉진법에 의한 사업승인 또는 건축법에 의한 건축허가를 받아 건설하는 주택으로서 일반인에게 분양 공급하는 주택을 말함. 또한 '최초매입'이란 이러한 분양주택을 '98. 5. 22 ~ '99. 6. 30의 기간중 주택사업자 또는 건축주로부터 최초로 분양계약체결하는 경우를 의미함. 따라서 귀 질의 내용이 앞에서 언급한 내용에 해당된다면 국민주택채권 매입액을 감면받을 수 있음. (주정 58500-1817, '01. 7. 5)

5. 분양면적 25평인 공동주택(다세대주택 16세대)을 중개사무소에서 컨설팅하여 2001년도 3월부터 5월까지 분양완료하여 분양업자의 보존등기 후 매수자 앞으로 이전등기를 하고자 할 경우 국민주택채권 매입면제 여부

▶ 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호의 규정에 의하여 신축주택 매입자에 대하여 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권외의 지역에 있는 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡이하의 신축주택을 '00. 12. 11부터 '01. 12. 31까지의 기간중에 최초로 매입한 자에게 소유권이전등기시 국민주택채권 매입금액의 50%를 감면해 주고 있음. 여기서 '신축주택'이란 주택법에 의한 사업승인 또는 건축법에 의한 건축허가를 받아 건설하는 주택으로서 일반인에게 분양 공급하는 주택을 말하며, '최초매입'이란 동 분양주택을 위 기간중 주택사업자 또는 건축주로부터 최초로 분양(매매)계약체결하는 경우를 말하는 것으로, 귀 질의상의 분양계약이 위 요건에 해당되면 감면 혜택이 있음. (주정 58500-1460, '01. 5. 28)

6. 2000. 12. 11부터 2001. 12. 31기간 이후 분양한 신축주택의 분양권을 매입했을 경우 국민주택채권 감면대상에 해당되는지 여부

▶ 주택도시시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제9호에서 정하는 바는 2000. 12. 11부터 2001. 12. 31의 기간중에 최초로 매입하여 소유권 이전등기를 하는 경우이므로 최초 매입자로부터 분양권을 재매입하여 소유권 이전등기를 하는 경우에는 감면대상에 해당하지 않음. (주거복지과-218, '04. 2. 11)

**20** 회사분할에 따른 신설회사 설립등기시 부동산(권리) 등기

(주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제10호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
「상법」에 따른 회사의 분할에 따른 등기를 신청하는 자	분할에 의하여 신설되는 경우에는 그 설립등기를 한 회사	분할에 의하여 신설되는 회사가 분할 전 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기	(1) 분할의 내용이 기재된 법인 등기사항증명서 (2) 등기대상 부동산이 분할 전 회사의 재산임을 증명하는 등기사항증명서

**21** 「농업협동조합법」 조합공동사업법인의 업무용 건축물 건축허가/부동산(권리) 등기

(주택도시보증법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제11호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
「농업협동조합법」에 따른 조합공동사업법인	조합공동사업법인의 설립등기를 한 자	가. 조합공동사업법인의 업무용 건축물의 건축허가 나. 조합공동사업법인의 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기	주무부장관의 법인설립인가증

22

## 제주국제자유도시개발센터의 업무용 건축물 건축허가/부동산 등기

(주택도시기금법시행규칙 제6조제1항 [별표1] 제12호)

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
제주국제자유 도시개발센터	「제주특별자치도 설치 및 국제 자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터	가. 업무용 건축물의 건축허가  나. 업무용 부동산의 등기	주무부장관이 업무용임을 인정하는 서류



## 23 조세납부의무자의 조세납부관련 저당권 설정등기

(주택도시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 바목)

- 관계법령에 의하여 조세를 납부하여야 하는 자가 그 법령이 정하는 바에 따라 분납·연부연납 또는 조세의 납부시기를 연기할 목적으로 제공한 담보에 대하여 저당권 설정 등기시 면제

1. 지방세 체납처분유예 결정사항의 이행을 위해 선순위 저당권을 지방자치단체에 양도하여 이전등기할 경우 국민주택채권 매입여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 바목의 규정에 의하여 조세를 납부하여야 할 자가 법령이 정하는 바에 따라 분납·연부연납 또는 조세의 납부시기 연기할 목적으로 제공한 담보에 대하여 저당권 설정등기시 국민주택채권의 매입을 면제하고 있으며, 동법시행령 제8조의2항 및 별표 제2호 나목의 규정에 의하여 지방자치단체나 저당권을 이전받는 경우에는 국민주택채권의 매입이 면제됨. (주정 58520-2546, '00. 8. 2)

2. 조세납부관련 저당권 설정등기시 납부의무자와 담보제공자가 다른 경우

- ▶ 주택도시기금법시행령 제8조제2항 별표 제3호 바목에서 관계법령에 의하여 조세를 납부하여야 하는 자가 그 법령이 정하는 바에 따라 분납·연부연납 또는 조세의 납부시기를 연기할 목적으로 제공한 담보에 대하여 저당권 설정 등기시 국민주택채권의 매입을 면제토록 규정하고 있는 바, 관련법(『국세기본법』)에서 정한 납세담보의 종류(법 제29조) 및 납세담보의 제공(시행령 제14조) 대상에 해당되더라도 동일인이 아닐 경우 국민주택채권 매입

※ 동일인 담보가 아닐 경우 국민주택채권 매입

## 24 공모형 부동산집합투자기구의 건축허가/부동산등기

(주택도시보증법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 차목)

- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 건축허가를 받거나 부동산등기시 면제

### 1. 사모형 부동산집합투자기구가 건축허가나 부동산등기 시 채권매입면제가 가능한지 여부

- ▶ 주택도시보증법시행령 제8조제2항 [별표] 제3호 차목의 규정에 의하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 건축허가를 받거나 부동산등기시 매입을 면제하고 있으며, 동법 제249조의20 제1항 및 제249조의8제1항에 따라 제229조제2호의 부동산집합투자기구(부동산펀드)에서 제9조제19항의 사모집합투자기구는 제외되므로(공모형 부동산펀드만 채권매입면제), **사모형 부동산집합투자기구는 채권매입하여야 함.**

### 2. 공모형 부동산집합투자기구임을 입증하는 방법

- ▶ 기구의 종류 및 명칭 조항에 ‘사모형’이라고 명시되어있지 않아야 함(사모형인 경우 집합투자기구 명칭에 “사모”라고 적시). 만약 신탁계약서(집합투자계약)상 사모형인지 공모형인지 불명확한 경우 ‘사모집합투자기구’가 아님을 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 함.

## 관계법령

### ▶ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조(집합투자기구의 종류)

집합투자기구는 집합투자재산의 운용대상에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 증권집합투자기구 : 집합투자재산의 100분의 40 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 증권(대통령령으로 정하는 증권을 제외하며, 대통령령으로 정하는 증권 외의 증권을 기초 자산으로 한 파생상품을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 투자하는 집합투자기구로서 제2호 및 제3호에 해당하지 아니하는 집합투자기구
2. 부동산집합투자기구 : 집합투자재산의 100분의 40 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 부동산 및 대통령령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 투자하는 집합투자기구
3. 특별자산집합투자기구 : 집합투자재산의 100분의 40 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 특별자산(증권 및 부동산을 제외한 투자대상자산을 말한다)에 투자하는 집합투자기구
4. 혼합자산집합투자기구 : 집합투자재산을 운용함에 있어서 제1호부터 제3호까지의 규정의 제한을 받지 아니하는 집합투자기구
5. 단기금융집합투자기구 : 집합투자재산 전부를 대통령령으로 정하는 단기금융상품에 투자하는 집합투자기구로서 대통령령으로 정하는 방법으로 운용되는 집합투자기구

### ▶ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조(그 밖의 용어의 정의)

⑰ 이 법에서 "사모집합투자기구"란 집합투자증권을 사모로만 발행하는 집합투자기구로서 대통령령으로 정하는 투자자의 총수가 대통령령으로 정하는 수 이하인 것을 말하며, 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 경영권 참여, 사업구조 또는 지배구조의 개선 등을 위하여 지분증권 등에 투자·운용하는 투자합자회사인 사모집합투자기구(이하 "경영참여형 사모집합투자기구"라 한다)
2. 경영참여형 사모집합투자기구를 제외한 사모집합투자기구(이하 "전문투자형 사모집합투자기구"라 한다)

### ▶ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제249조의8(전문투자형 사모집합투자기구에 대한 특례)

- ① 제76조제2항부터 제6항까지, 제81조부터 제83조까지, 제88조, 제89조(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제90조(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제91조제3항(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제92조, 제93조, 제94조제1항부터 제4항까지, 같은 조 제6항, 제182조, 제183조제1항, 제186조(제87조를 준용하는 경우는 제외한다), 제188조제2항·

제3항, 제189조제2항, 제195조, 제196조제5항(제208조제3항, 제216조제2항, 제217조의3제3항, 제222조제2항 및 제227조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제197조, 제198조제2항·제3항, 제199조, 제200조, 제207조제5항, 제208조제1항(제216조제2항, 제222조제2항 및 제227조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제211조제1항, 제213조제5항, 제216조제1항, 제217조의2제5항, 제217조의3제1항, 제217조의6제1항, 제218조제3항, 제222조제1항, 제224조제3항, 제227조제1항, 제229조, 제230조, 제235조, 제237조, 제238조제6항부터 제8항까지, 제239조제1항제3호, 같은 조 제2항부터 제5항까지, 제240조제3항부터 제8항까지, 같은 조 제10항, 제241조, 제247조제1항부터 제4항까지, 같은 조 제5항제1호부터 제3호까지, 같은 항 제6호·제7호, 같은 조 제6항·제7항, 제248조 및 제253조는 전문투자형 사모집합투자기구에 적용하지 아니한다.

■ **자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제249조의20(경영참여형 사모집합투자기구에 대한 특례)**

- ① 제182조, 제183조제1항, 제184조제1항·제2항·제5항·제6항, 제186조, 제213조부터 제215조까지, 제216조(같은 조 제3항 중 투자합자회사의 해산·청산에 관하여 준용하는 부분은 제외한다), 제217조, 제229조부터 제237조까지, 제238조제2항부터 제5항까지, 같은 조 제7항·제8항, 제239조, 제240조제3항부터 제10항까지, 제241조, 제247조제1항부터 제4항까지, 같은 조 제5항제1호부터 제3호까지, 같은 항 제6호·제7호, 같은 조 제6항·제7항, 제248조, 제249조, 제249조의2부터 제249조의9까지, 제250조, 제251조 및 제253조는 경영참여형 사모집합투자기구에 적용하지 아니한다.

# 제5편

## 건축허가시 건축물 용도에 따른 국민주택채권 매입면제

1. 공장용 건축물 / 200
2. 교육용 건축물 / 203
3. 종교용 건축물 / 205
4. 자선용 건축물 / 205
5. 공익용 건축물 / 206



**[주택도시기금법시행령 제8조제2항 “별표” 부표 제6호 나목관련 및  
시행규칙 제7조제1항 별표 2]**

**건축허가시 국민주택채권매입의무 면제대상 건축물의 범위**

구 분	대 상	범 위
1. 공장용 건축물	가. 읍·면지역 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역	1) 공장 2) 부속시설로서의 창고· 사무실 3) 종업원용 기숙사
2. 교육용 건축물	「유아교육법」 제2조 제2호, 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 교육기관의 교육용으로 사용되는 건축물	1) 교사 2) 사무실 및 부속시설 3) 학생용 기숙사
3. 종교용 건축물	가. 교회 나. 사찰 다. 그 밖의 종교용 건축물	1) 해당 종교용 건축물 2) 부속시설로서의 집회소, 사무실, 관리사무실 3) 85㎡ 이하의 소속 직원용 숙소, 신도용 기숙사
4. 자선용 건축물	가. 자선사업을 목적으로 설립된 비영리법인의 업무용 건축물 나. 개인 또는 법인이 자선용으로 출연하는 건축물	1) 해당 자선용 건축물 2) 관리사무실 등의 부속시설
5. 공익용 건축물	일반대중의 이용에 제공하는 기념관, 전시관, 도서관, 동물원, 식물원, 집회소, 공회당, 대피시설 및 체육시설 (사단법인 대한체육회의 기맹단체가 건축하는 체육시설과 「주택법」에 따른 복리시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로 한정한다)	1) 해당 공익용 건축물 2) 관리사무실 등의 부속시설
6. 축산용 건축물	「축산법」의 적용을 받는 축산업을 영위하기 위하여 건축하는 건축물	1) 해당 축산용 건축물 2) 부속시설
7. 농업용 건축물	「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농업인이 농업을 영위하기 위하여 건축하는 건축물	1) 해당 농업용 건축물 2) 부속시설

## 1 공장용 건축물

### 1. 국민주택채권 매입면제 대상업종 확인요망

- ▶ 주택도시기금법시행규칙을 시행·공포하면서 국민주택채권매입사무취급규칙을 폐지하고 주택도시기금법시행규칙으로 통합하여 운영하고 있는 바, 주택도시기금법시행규칙 제7조제1항 별표2 “국민주택채권 매입의무 면제대상건축물의 범위”에 의하면 읍·면지역, 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지, 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 유치지역의 공장용 건축물의 경우에는 건축허가시 국민주택채권 매입의무가 면제됨. (주정 58507-4004, '98. 11. 4)

### 2. 「공업배치및공장설립에관한법률」에 의하여 제조시설 설치승인을 받은 잉크를 생산하는 공장(건축물)을 증축하는 경우, 국민주택채권을 매입하여야 하는지

- ▶ 주택도시기금법시행규칙 제7조제1항 별표2 제1호의 규정에 의하여 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지와 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 유치지역 및 읍·면지역의 공장용건축물(공장, 부속시설로서의 창고·사무실)의 경우에는 건축허가시 국민주택채권 매입의무가 면제되는 바, 이 경우 공장은 건축법상 용도분류에 의한 공장뿐만 아니라 산업집적활성화공업배치및공장설립에관한법률 제2조 제1호의 규정에 의한 공장이 포함된다고 사료됨.(주정 58507-3945, '99. 11. 20)

### 3. 공장의 범위

- ▶ 가. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 공장  
나. 건축법상 용도 분류에 의한 공장(건축법시행령 별표 1)

### 4. 면 소재지 준농림 지역에서 자동차관련시설(정비공장)을 신축하고자 하는 경우 채권 매입면제 여부

- ▶ 자동차관련시설이 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 의한 공장의 범위에 속하지 않으므로 채권 매입이 면제되지 않음



### 5. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의하여 제조시설 설치 승인을 받은 잉크를 생산하는 공장(건축물)을 증축하는 경우 채권 매입면제 여부

- ▶ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 유치지역 또는 읍·면지역 내에서의 공장용 건축물에 해당될 경우 채권매입 면제

### 6. 대덕연구개발특구에서의 공장용 건축물 건축허가 신청시 채권매입 여부

- ▶ 특구지역은 산업입지및개발에관한법률 제6조의 규정에 따른 국가산업단지로 보므로 채권매입 면제
  - \* 대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법 제43조(산업단지에 관한 특례) ① 특구지역은 산업입지및개발에관한법률 제6조의 규정에 따른 국가산업단지로 본다.

## 관계법령

#### ▶ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "공장"이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대 시설(이하 "제조시설등"이라 한다)을 갖추고 대통령령으로 정하는 제조업을 하기 위한 사업장으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

#### ▶ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률시행령 제2조(공장의 범위)

- ② 법 제2조 제1호에 따른 공장의 범위에 포함되는 것은 다음 각 호와 같다.
  1. 제조업을 하기 위하여 필요한 제조시설(물품의 가공·조립·수리시설을 포함한다. 이하 같다) 및 시험생산시설
  2. 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장 부지 안에 설치하는 부대시설로서 산업통상자원부령으로 정하는 것
  3. 제조업을 하는 경우 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설
  4. 제1호부터 제3호까지의 시설이 설치된 공장부지

### ▣ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률시행규칙 제2조(부대시설의 범위)

영 제2조제2항 제2호의 규정에 의한 부대시설은 다음 각호와 같다.

1. 사무실·창고·경비실·전망대·주차장·화장실 및 자전거보관시설
2. 수조·저유조·사일로 및 저장조 등 저장용 옥외건축물(지하 저장용시설을 포함한다)
3. 송유관, 옥외주유시설, 급·배수시설, 변전실, 기계실 및 펌프실
4. 다음 각 목의 시설
  - 가. 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설(같은 법 제18조제5항에 따라 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함한다)
  - 나. 「물환경보전법」 제2조제12호에 따른 수질오염방지시설(같은 법 제35조제4항에 따라 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함한다)
  - 다. 「대기환경보전법」 제2조제12호에 따른 대기오염방지시설(같은 법 제29조제1항에 따라 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함한다)
  - 라. 「소음·진동 관리법」 제2조제4호에 따른 소음·진동방지시설(같은 법 제12조제1항에 따라 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함한다)
5. 시험연구시설 및 에너지이용효율 증대를 위한 시설
6. 공동산업안전시설 및 보건관리시설
- 6의2. 보육시설 및 기숙사(둘 이상의 입주기업체가 공동으로 이용하는 보육시설 및 기숙사를 포함한다)
7. 식당(「식품위생법」 제2조제12호에 따른 집단급식소로서 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함한다)·휴게실·목욕실·세탁장·의료실 및 옥외체육시설 등 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설
8. 다음 각 목의 시설
  - 가. 제품전시장(해당 공장의 생산제품 또는 해당 공장의 생산제품을 부품으로 하는 반제품 또는 완제품을 전시하는 시설로 한정한다)
  - 나. 제품판매장(해당 공장의 생산제품을 판매하는 시설로 한정한다)
  - 다. 원자재 및 완제품 등을 싣고 내리기 위한 호이스트
- 8의2. 영 제59조제4항에 따라 중앙행정기관의 장이 관리권한을 위탁받은 국가산업단지의 경우 해당 중앙행정기관의 장이 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 산업통상자원부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 인정하는 시설
9. 그 밖에 해당 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 필요하다고 산업통상자원부장관이 인정하는 시설

### ▣ 건축법시행령 별표1(용도별 건축물의 종류, 영 제3조의4 관련)

17. 공장 : 물품의 제조·가공(염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

## 2 교육용 건축물

### 1. 교육용 건축물의 범위

- ▶ ① 교사(校舍), 사무실 및 부속시설, 학생용 기숙사
- ② 교사 및 부속시설의 범위 ⇒ 대학설립운영규정 별표 2(교사시설의 구분)

### 2. 도시계획시설(종합의료시설)부지에 이전 신축하는 대학교부속병원의 건축허가시 국민주택채권 매입의무 면제 여부

- ▶ 주택도시기금법시행령 별표 제3호나목 및 동법시행규칙 제7조의1 별표2의3 규정에 의하여 교육기본법 제2조의 규정에 의한 교육기관의 교육용으로 사용되는 건축물(교사, 사무실 및 부속시설 등)은 건축허가시 국민주택채권 매입의무 면제대상이 되며, 교사 및 부속시설의 범위에는 대학설립·운영규정 제4조 별표2의 구분에 따르면 부속병원도 포함되기 때문에 동시설이 실제 교육용으로 사용된다면 국민주택채권은 매입하지 않아도 됨. (주정 58500-1197, '01. 4. 27)

대학설립운영규정 [별표 2]

교사시설의 구분(제4조제1항관련)

교사시설	구 분		
교육 기본 시설	강의실·실험실습실·교수연구실·행정실·도서관·학생회관·체육관(체육관으로 병용되는 형태의 강당을 포함한다)·대학본부 및 그 부대시설로 하며, 도서관에는 다음 각 호의 시설을 두어야 한다. 1. 열람실·정기간행물실·참고도서열람실·서고 및 사무실 2. 열람실에는 학생정원의 20퍼센트 이상을 수용할 수 있는 좌석		
지원시설	강당·전자계산소·실습공장·학생기숙사 등 학생 주거용 시설 및 그 부대시설로 한다.		
연구시설	연구용 실험실·대학원 연구실·대학부설 연구소 및 그 부대시설로 한다.		
부속 시설	공통	박물관, 교수·직원·대학원생·연구원의 주택 또는 아파트, 공관, 연수원, 산학협력단의 시설과 그 부대시설, 학교기업의 시설과 그 부대시설 및 부속학교	
	농학 계열	농학에 관한 학과	농장·농장건물 및 농장가공장
		축산학에 관한 학과	사육장 또는 목장과 그 부속건물
		임학에 관한 학과	학슬림·임산가공장
	공학 계열	공학에 관한 학과	공장
		항공학에 관한 학과	항공기·격납고
	수산· 해양 계열	어로학·항해학에 관한 학과	실습선
		수산제조학에 관한 학과	수산가공장
		증식학에 관한 학과	양식장 또는 어장 및 그 부속건물
		기관학에 관한 학과	기관공장
	약학 계열	약학에 관한 학과	약초원·실습약국
		제약학에 관한 학과	제약실습공장
의학 계열	의학·한의학·치의학에 관한 학과	부속병원	
	수의학과	동물병원	

비고 : 대학 또는 학부(과)의 필요에 의하여 설치할 수 있는 세부 부속시설의 종류는 교육과학기술부장관이 고시로 따로 정할 수 있다.

### 3 종교용 건축물

#### 1. “종교용 건축물”에서 “종교”의 범위

▶ 주택도시시기법시행령 제8조제2항 별표 제3호 나목(1)의 규정과 같이

가. 민법 제32조의 규정에 의하여 허가받은 종교단체

나. 관계법령에 의하여 시·도지사에게 등록한 종교단체

※ 비영리법인 종교단체 등록 확인여부 : 시·군·구청 지적과에서 발급한 등록번호등록 증명서 및 세무서에서 발급 받은 **고유번호증으로 확인**

### 4 자선용 건축물

#### 1. 대한적십자사조직법에 의한 대한적십자사가 해당 법령에 따른 사업을 시행하기 위하여 건축허가를 받거나 토지 및 건축물에 이전등기 등을 할 경우 국민주택채권 매입면제 여부

▶ 주택법시행규칙 제7조제1항 별표2 제4호의 규정에 의거 대한적십자사가 자선 사업을 목적으로 설립된 비영리법인일 경우 당해 업무용건축물 건축에 따른 건축허가시 국민주택채권 매입이 면제되며, 또한 대한적십자사가 건축물의 소유권 보존등기시에도 주택도시시기법시행령 제8조제1항 별표12 부표 제19호 가목에 의거 면제되나, 소유권 이전등기시에는 주택도시시기법시행령 제8조제1항 별표12 제3호 나목의 규정에 의한 면제대상이 아니므로 국민주택채권을 매입해야 함. (주거복지과-823, '05. 4. 20)

※ 자선단체 : 민법 제32조 및 공익법인의 설립·운영에 관한법률 제4조 규정에 의해 허가받은 단체

## 5 공익용 건축물

1. 문화관광부(국립현대미술과)에서 주관하고 (사)현대미술관회가 주체로서 「미술창작스튜디오·전시관 조성사업」하여 건설하는 건축물을 주택도시기금법시행규칙 제7조의1 별표2의5(국민주택채권 매입의무 면제대상건축물의 범위) 제5호에서 정한 전시관으로 보아 국민주택채권을 매입하지 않아도 되는지 여부

▶ 귀 부에서 질의하신 「미술창작스튜디오·전시관 조성사업」에 의해 건설되는 건물이 일반대중의 이용에 허하는 공익용 건축물일 경우에는 건축허가시의 국민주택채권 매입면제 규정인 주택건설촉진법시행규칙 제13조의2 별표1의3 (국민주택채권 매입의무 면제대상건축물의 범위) 제5호에서 정한 **전시관으로 볼 수 있으므로 국민주택채권을 매입하지 않아도 됨**. 그러나 (사)현대미술관회와 같은 문화예술단체는 주택도시기금법시행규칙 제7조제1항 별표2의5 규정에 의한 국민주택채권 매입면제대상이 아니므로 부동산 취득에 따른 소유권 이전등기시에는 국민주택채권을 매입하여야 할 것으로 사료됨.(주정 58500-2139, '01. 8. 1)

# 제6편

## 타법령에 의한 국민주택채권 매입의무 면제

1. 도시 및 주거환경정비법 / 209
2. 소재·부품·장비산업 경쟁력강화를 위한 특별조치법 / 210
3. 자산유동화에 관한 법률 / 210
4. 지방소도읍 육성지원법 / 210
5. 한국철도시설공단법 / 211
6. 2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회,  
2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회  
및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법 / 211
7. 2018 평창동계올림픽경기대회 지원특별법 / 211
8. 농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한  
특별법 / 211





## 1 도시 및 주거환경정비법

(도시 및 주거환경정비법 제68조제1항)

- 제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 주거환경개선사업에 따른 건축 허가를 받는 때와 부동산등기(소유권보존등기 또는 이전등기에 한한다)를 하는 때에는 주택도시기금법 제8조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다.

### 1. 주거환경개선사업지구 내에서 아파트를 분양받아 소유권이전등기시 국민주택채권 매입 면제 여부

- ▶ ① 원주민은 채권매입 면제(주거환경개선사업에 따른 분양) 및 ② 일반분양자도 채권매입이 면제(주택법에 따른 일반분양) - 국토교통부 주택정비과-2647(2009. 7. 23)

\* 최초로 소유권이전등기의 경우 분양권 전매(양도양수) 경우도 면제대상

### 2. 주거환경개선사업지구 내에서 공급한 임대아파트(5년)의 분양전환으로 소유권이전등기시 국민주택채권 매입 면제 여부

- ▶ 사업지구내 원주민이 채권매입 면제

### 3. 주거환경개선지구 내에서 공급한 신규 분양 아파트의 분양권전매로 소유권이전등기시 국민주택채권 매입 여부(추가)

- ▶ 주거환경개선사업지구 내에서 신규아파트를 분양받아 최초로 소유권이전등기를 하는 경우 원주민(주거환경개선사업에 따른 분양)이나 일반분양자(주택법에 따른 일반분양)는 물론 분양권 전매(양도 양수)의 경우에도 국민주택채권매입 면제대상에 해당될 것으로 판단됨 (주택기금과-170, 2011.1.13)

## 2 소재·부품·장비산업 경쟁력강화를 위한 특별조치법

(소재·부품·장비산업 경쟁력강화를 위한 특별조치법 제21조제3항)

### ■ 제21조(인수·합병등의 촉진)

③ 제20조제2항에 따라 확인을 받은 기업에 대하여는 「주택도시기금법」 및 「도시철도법」이 정하는 바에 따라 국민주택채권 및 도시철도채권의 매입의무를 면제할 수 있다.

## 3 자산유동화에 관한 법률

(자산유동화에관한법률 제36조의2)

■ 제36조의2(국민주택채권매입의 면제) 자산유동화계획에 의하여 유동화자산을 양도 또는 신탁하거나 유동화자산에 대하여 저당권을 설정하는 경우에는 주택도시기금법 제8조의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 자산유동화계획에 의하여 자산보유자로부터 유동화전문회사로 유동화자산을 양도함에 따른 저당권이전하는 경우와 유동화전문회사가 제3자에게 유동화자산을 양도함에 따른 저당권이전하는 경우 모두 위 법률조항에 따라 국민주택채권매입의무를 면제를 받는지 여부

▶ 양도, 신탁, 저당권설정은 자산유동화계획에 의하여 자산보유자로부터 유동화전문회사로 유동화자산을 양도함에 따른 저당권이전하는 경우와 유동화전문회사가 제3자에게 유동화자산을 양도함에 따른 저당권이전하는 경우를 모두 포함하는 개념으로 판단되므로, 이 경우 주택채권 매입 면제

## 4 지방소도읍 육성지원법

(지방소도읍육성지원법 제21조제1항 제2호)

### ■ 제21조제1항 제2호(적용의 특례 등)

① 지방소읍 지역에서는 다음 각 호의 사항에 대하여 각 해당 법률의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 시·군의 조례를 그 기준으로 정할 수 있다.

2. 「주택도시기금법」 제8조에 따른 국민주택채권의 매입

## 5 한국철도시설공단법

(한국철도시설공단법 제29조)

- 제29조(채권 등 매입의무의 면제) 공단이 그 사업을 위하여 동산 또는 부동산을 취득하는 경우 다른 법령에 따라 매입하여야 하는 각종 채권 등의 매입 의무는 관계 법령의 규정에 불구하고 국가기관의 예에 따라 면제한다.

⇒ 부동산 취득에 따른 소유권이전등기시에만 채권매입의무 면제, 건축허가, 저당권 설정 등의 경우에는 채권매입

## 6 2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회, 2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회 및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법

- 제8조(채권 등의 매입의무 면제) 조직위원회가 그 운영 및 활동을 위하여 동산 또는 부동산 등을 취득하는 경우 관계 법령에 따라 매입하여야 할 각종 채권 등의 매입의무는 국가기관의 예에 준하여 면제한다. <한시법 2016.12.31>

## 7 2018 평창동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법

- 제11조(채권 등 매입의무 면제) 조직위원회가 그 운영 및 활동을 위하여 동산 또는 부동산의 취득 등을 하는 경우에 관계 법령에 따라 매입하여야 할 각종 채권 등의 매입의무는 국가기관의 예에 준하여 면제한다

[법률 제11226호(2012.1.26.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조는 2019년 3월 31일까지 유효함]

## 8 농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법

- 제23조(「주택법」 등의 적용특례) 정비사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산 등기(소유권 보존등기 또는 이전등기에 한정한다)를 하는 때에는 주택법 제68조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다.





# 제7편

기 타



## 1 기 타

1. 국민주택채권을 매입하였으나, 주택도시보증법 제8조2항 별표에서 정한 금액 보다 초과하여 구입한 경우 환불가능 여부

▶ 법정매입금액을 초과하여 구입한 경우에는 주택도시보증법시행령 제10조의 규정에 의해 중도상환 가능

※ **중도상환 절차** ① 채권매입 확인기관의 **확인** → ② 채권매입은행에 중도상환 신청

2. 국민주택채권 최저 매입금액은? (☞ 주택도시보증법시행령 별표1의 제4호)

▶ 최저 매입금액은 1만원으로 하며, 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우 5천원 이상인 경우에는 1만원으로, 5천원 미만인 경우에는 절사

3. 소멸시효가 경과한 국민주택채권의 원리금을 상환받을 수 있는지(국채법 제14조 ☞ 원금 및 이자의 소멸시효는 상환일로부터 5년)

▶ 상환 불가

※ 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리, 의무를 소멸토록 함으로써 그동안의 사실 관계를 인정하여 **법률관계의 안정성**을 도모하기 위함

4. 부동산에 대한 소유권이전등기시 채권을 매입하였으나, 이의신청을 통해 당해 부동산의 시가표준액이 하향 조정된 경우, 초과 매입한 채권의 중도상환 가능 여부

▶ 채권매입확인기관인 관할 등기소에서 매입내역의 확인·처리 후 매입은행에 중도상환 신청을 통하여 중도상환 가능

※ **법정매입금액을 초과하여 매입한 국민주택채권의 환급절차** : 해당 등기소방문 → 초과 매입부분에 대한 등기소 전산처리 → 은행으로 온라인 자료 통보 → 해당 은행 방문 → 중도 상환요청서 작성 → 은행 채권담당자 확인 → 즉시 중도상환

5. 당해년도 시가표준액(공동 및 개별주택가격/개별공시지가) 적용시기

▶ 당해연도 시가표준액을 **공시한 날부터 적용**\* 가격공시 전까지는 전년도 가격을 적용

6. 소멸시효(원금 5년, 이자 2년)가 경과한 국민주택채권(발행일 '90. 5. 31)을 상환 바람

▶ 가. 주택도시금융법에서는 국민주택채권의 원금상환과 이자지급과 관련하여 상환기일이 지난 채권에 대한 언급이 없으며, 같은법 제7조제3항에 의하면 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용한다라고 규정하고 있으므로 동 채권의 소멸시효에 대하여는 국채법 제14조의 규정에 의하여 원금 및 이자에 있어서는 5년으로 완성한다는 규정을 적용하여야 한다고 봄.

나. 이러한 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리, 의무를 소멸토록 하므로 그동안의 사실관계를 인정하여 법률관계의 안정성을 도모하고자 하는 제도임.

다. 국민주택채권의 소멸시효를 규정한 국채법 제14조나 국민주택채권증서 뒷면의 제5항 모두 소멸시효 적용에 있어 예외적인 경우를 인정하지 않고 있음.

라. 따라서 상기 민원인의 국민주택채권 매입금액은 상환일로부터 5년이 경과한 2000년 5월 31일에 원금 소멸시효가 완성되었으며, 이자 또한 상환일로부터 2년이 경과한 1997년 5월 31일에 채권의 소멸시효가 완성되어 기일내에 상환청구를 하지 않은 사항으로 소멸시효가 완성되어 원리금을 상환 받을 수 없다고 봄.

7. 수증자가 증여자 채무 일부를 부담조건으로 증여계약서를 작성 첨부하여 증여 등기를 하면서 국민주택채권을 매입하였으나, 사정상 당초 채무부담액중 1/2 상당금액을 취소하고자 하는데 국민주택채권 매입액을 돌려받을 수 있는지

▶ 주택도시금융법 제10조제1항 제4호의 규정에 의하면 국민주택채권 매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정매입금액을 초과하여 매입한



경우에는 매입한 채권액을 중도상환 받을 수 있도록 되어 있으나, 귀하의 경우는 증여계약서에 의하여 당초 적법하게 이전등기가 되고 이에 따라 채권을 매입하였다고 보여지므로 위 중도상환사유에 해당하지 않는다고 사료됨. (주정 58500-2448, '01. 8. 25)

8. 사업주체가 대지의 소유권이전등기시 국민주택채권을 법정금액보다 초과 매입한 경우 국민주택채권을 중도상환 받을 수 있도록 국민주택채권 중도상환사유사실 증명서 발급에 동의 요망

- ▶ 토지 소유권이전 등기시 국민주택채권을 매입토록 규정하고 있는 관련 규정 (주택도시기금 제8조제2항 별표1)에 의하면 등기신청서를 접수한 날(토지구획정리사업이나 도시재개발사업에 의한 체비지의 매각에 따른 촉탁등기를 하는 경우에는 등기원인 행위가 있는 날)을 기준으로 하여 지방세법시행령 제17조의 규정에 의한 시가표준액을 적용하여 산정하도록 규정하고 있고, 지방세법 제111조제2항 제1호에서 토지에 대한 시가표준액은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 개별공시지가에 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 지방자치단체의 장이 결정고시한 과세표준액 적용비율을 곱하여 산정한 가액으로 산정하도록 되어 있음.

따라서 사업주체가 매입한 국민주택채권 금액이 관련규정에 의하여 산정된 “시가표준액”을 적용하여 매입하였다면 적정하게 채권을 매입한 것으로 중도상환사유에 해당하지 않는다고 사료됨.

또한 국민주택채권 매입액이 법정매입액을 초과하였을 경우에 신청하는 국민주택채권중도상환사유사실증명신청서의 처리기관은 우리부가 아니라 국민주택채권 매입필증징구의무자 즉 채권을 매입하고 매입필증을 제출한 기관 (해당 등기소 등)임을 알려 드립니다. (주정 58500-408, '02. 2. 14)

9. 2003년 5월 부동산등기를 목적으로 제1종 국민주택채권을 매입하였는 바, 당해 국민주택채권의 일련번호를 알려주기 바람

- ▶ 국민주택채권의 일련번호는 “금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률” 제4조 제1항에 의거 본인외에는 확인이 불가하오니 신분증을 지참하신 후 국민은행 취급지점을 직접 방문하여 확인하시기 바람. (주거복지과-671, '05. 4. 4)

10. 부동산 소유권이전등기 이후 이의신청을 통해 시가표준액이 하향 조정된 경우  
기 매입한 국민주택채권 중도상환 여부

▶ 부동산 등기시 국민주택채권 매입금액은 등기신청서를 접수하는 날을 기준  
일로 한 시가표준액을 적용하여 산정함을 원칙으로 하나, 채권매입기준인  
시가표준액이 이의신청에 의해 행정관청을 통해 재조정되었다면 등기당시  
초과 매입한 금액에 대한 중도상환이 가능할 것으로 사료되오며, 국민주택  
채권을 중도에 상환하고자 하는 자는 해당 등기소를 방문하여 정당한 채권  
금액에 대한 정정절차를 거친 후 채권취급 금융기관에 신청하여야 함.(주거  
복지지원팀-1747, '06. 8. 10)

11. 불필요한 국민주택채권 매입 매도에 따른 손실비용 관련(추가)

▶ 매입대상자가 아닌 자가 착오로 국민주택채권을 매입하여 중도상환을 받는  
경우 국민주택채권을 보유하고 있다면 그 원금을 전액 상환받을 수 있으며,  
즉시 매도하였다면 부담한 발행금액과 매도금액의 차액에 대해 상환일 기준  
국민주택채권 수익률을 적용하여 상환받을 수 있음. 다만 중도상환의 경우에  
국민주택채권의 매도와 관련한 은행, 증권사 등의 수수료나 법무사 비용 등  
부대비용은 중도상환 대상이 아님.

12. 국민주택채권할인 관련(추가)

▶ ① 채권을 외상으로 매입할 수 있는지

- 국민주택채권은 「주택도시보증법」 제8조제1항 및 동법시행령 제8조제2항  
별표1에 따른 매입의무자가 주택법시행령 제7조 규정에 의해 국토교통부  
장관이 지정한 금융기관(우리은행·농협은행·신한은행·KEB하나은행·  
IBK기업은행·KB국민은행)에서 성명, 주민등록번호, 매입금액, 매입목적  
등이 기록된 매입신청서에 따라 발행되는 국채로 외상으로 발행·매입이  
이루어질 수 없음

▶ ② 소유권이전등기일이 2003. 2. 20.인데 2003. 2. 19.채권을 외상으로 매입  
했어야 하는지 여부

- 주택법시행규칙 제8조제1항에서는 등기 또는 등록을 하는 경우(당해 등기 신청서 또는 등록신청서를 접수하는 때) 등기권자는 국민주택채권의 매입 내역을 채권관리정보시스템을 이용하여 조회·확인하도록 규정되어 있어 등기신청서 또는 등록신청서 접수전 채권을 매입하여야 등기업무가 진행됨
- ▶ ③ 채권할인은 일부 은행에서 하는 것으로 알고 있는데, 채권할인업자가 따로 있는지
  - 국민주택채권을 은행에서 매입하여 즉시 매도할 경우 발행은행에서 할인 받음
- ▶ ④ 위에 대한 사실을 입증하려면 어디에서 확인서류를 작성받을 수 있는지
  - 국민주택채권의 발행내역은 해당은행에서 확인 할 수 있음

### 13. 제3종 국민주택채권(추가)

- ▶ 제3종 국민주택채권은 주택도시기금법시행령 제8조제4항의 규정에 따라 공공택지 안에서 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택을 공급받고자 하는 자가 매입하여야 하는 채권으로 2005. 6.최초발행 되었으나, 2006. 2. 제2종국민주택채권 부활로 폐지됨

### 14. 채권강매 제도에 대하여(추가)

- ▶ ① 국민주택채권매입제도가 경제에 도움을 주는지
  - 국민주택채권은 국민의 주거수준 향상을 위해 설치된 주택도시기금의 조성재원중 30%이상을 차지하는 주요 조성재원임. 국민주택채권 등을 통해 조성된 주택도시기금은 그간 공공분양주택건설, 서민의 주택구입·전세자금의 대출, 취약계층을 위한 임대주택의 건설 등 국민의 주거생활 안정과 주거수준 향상을 위한 다양한 주택정책을 효율적으로 추진할 수 있는 재원을 제공함으로써 주택보급률과 주거수준 향상 등 우리나라 주택문제 해결에 기여한 바가 매우 크다고 할 것임. 앞으로도 주택수급 불균형, 전세문제, 취약계층의 주거지원 문제 등 산적한 주택문제 해결을

위해 주택도시기금의 역할은 매우 중요하며 이와 같은 상황에서 주택도시기금의 주요 재원인 국민주택채권 또한 주택도시기금을 안정적으로 조달하기 위하여 필수적인 제도임.

- ▶ ② 채권을 매입해서 되팔아버리니 은행만 돈 벌게 해주는 게 아닌가
  - 제1종 국민주택채권은 만기보유시 연 1.3%의 이율('22.12.1 현재)을 복리로 적용하여 원리금을 지급하게 되며, 채권매입자들이 원할 경우 할인금액으로 즉시 매도할 수도 있음. 이와 같이 즉시 할인하여 매도하는 경우 채권의 할인금액은 해당채권의 수익성과 안정성 등을 고려한 미래가치를 현재가치로 환산하여 적용되는 것으로 채권을 발행하는 은행이나, 즉시 매도한 채권을 인수하는 증권사도 현재 가치로 환산된 금액으로 매입하는 것일 뿐 당초 채권매입자에게 돌아갈 이익이 발행은행이나 채권을 인수하는 증권사에게 돌아가는 구조가 아님

#### 15. 재외국민 채권매입관련(추가)

- ▶ 실명확인번호는 내점시 여권번호, 국내거소 신고번호(출입국관리 사무소) / 등기용등록번호는 과거 주민번호나 대법원 관할 소재지에서 부여하는 번호로 사용 가능

#### 16. 법인 명의로 채권매입 시 사업자등록번호 발급 전인 신규법인인 경우 채권매입 방법(추가)

- ▶ 법인의 대표자 개인명의 기재(대표자 주민번호 및 법인명 부기)하여 채권 매입 가능

#### 17. 외국인 채권매입관련 (추가)

- ▶ 실명확인번호는 내점시 여권번호, 국내거소 신고번호(출입국관리 사무소) / 등기용등록번호는 과거 주민번호나 대법원 관할 소재지에서 부여하는 번호로 사용 가능

# 제8편

## 통 계 자 료

1. 연도별 국민주택채권 발행한도 / 223
2. 연도별 국민주택채권 발행실적 / 224
3. 제1종 국민주택채권 발행현황 / 226
4. 제1종 국민주택채권 월별 발행실적 / 227
5. 국민주택채권(1종채권) 매입기준 변경 / 228



## 1 연도별 국민주택채권 발행한도

(단위 : 조원)

연도	예산총칙상 당초 한도	예산총칙 변 경	기금운용계획상 채권발행계획	발행실적
2001	5.0	6.0	4.2	5.4
2002	6.0	8.5	5.2	7.6
2003	9.0	-	7.0	7.1
2004	8.5	-	6.5	6.0
2005	8.5	-	7.0	8.5
2006	9.0	11.25	10.5	10.6
2007	11.5	-	9.0	8.6
2008	12.0	-	9.5	8.5
2009	12.0	-	9.0	9.5
2010	9.3	-	9.3	8.9
2011	11.5	-	9.5	10
2012	11.5	-	9.0	9.7
2013	-	-	9.5	10.5
2014	12.0	-	9.5	12.4
2015	13.0	-	10.5	16.2
2016	16.0	-	15.0	15.9
2017	16.0	-	15.0	14.3
2018	16.0	-	15.0	15.1
2019	16.0	-	15.0	15.4
2020	16.0	-	15.0	18.7
2021	16.0	-	15.0	18.8
2022	18.0	-	18.0	14.4
2023	18.0	-	16.0	13.4

## 2 연도별 국민주택채권 발행실적

(단위 : 억원)

연도	제1종		제2종		제3종		계		
	발행	상환	발행	상환	발행	상환	발행	상환	잔액
1983	2,933	701	681	-	-	-	3,614	701	9,658
1984	2,745	959	1,011	-	-	-	3,756	959	12,455
1985	2,659	1,259	758	-	-	-	3,417	1,259	14,613
1986	2,845	1,523	728	1	-	-	3,573	1,524	16,661
1987	3,728	2,279	154	-	-	-	3,882	2,279	18,264
1988	5,024	2,880	374	-	-	-	5,399	2,880	20,783
1989	6,120	2,527	916	23	-	-	7,036	2,550	25,268
1990	8,760	2,912	2,790	19	-	-	11,550	2,931	33,887
1991	10,060	2,866	6,451	24	-	-	16,511	2,890	47,508
1992	11,684	3,763	6,566	78	-	-	18,250	3,841	61,917
1993	14,314	5,036	3,092	56	-	-	17,406	5,092	74,230
1994	16,908	6,164	2,192	22	-	-	19,099	6,185	87,144
1995	19,566	8,110	1,873	12	-	-	21,438	8,122	100,461
1996	22,808	10,984	1,486	5	-	-	24,294	10,989	113,765
1997	24,162	11,822	3,644	12	-	-	27,806	11,834	129,737
1998	24,907	14,587	218	226	-	-	25,125	14,813	140,048
1999	35,752	17,082	-	82	-	-	35,752	17,165	158,635
2000	37,383	18,130	-	8	-	-	37,383	18,138	177,880
2001	54,396	25,824	-	2	-	-	54,396	25,825	206,450
2002	76,176	25,559	-	2	-	-	76,176	25,561	257,066
2003	70,902	26,826	-	636	-	-	70,902	27,462	300,506
2004	59,864	35,470	-	1,009	-	-	59,864	36,479	323,891



(단위 : 억원)

연도	제1종		제2종		제3종		계		
	발행	상환	발행	상환	발행	상환	발행	상환	잔액
2005	78,794	36,996	-	771	5,942	-	84,736	37,767	370,860
2006	95,462	48,324	10,750	213	-	-	106,213	48,538	428,535
2007	84,612	79,979	890	690	-	-	85,503	80,669	433,369
2008	84,711	68,494	36	395	-	-	84,747	68,889	449,228
2009	89,306	61,358	6,352	753	-	-	95,658	62,111	482,775
2010	88,967	79,207	427	2,519	-	-	89,394	81,726	490,442
2011	99,959	95,348	9	6,061	-	-	99,968	101,409	489,001
2012	97,370	84,598	-	6,357	-	-	97,370	90,955	495,416
2013	104,870	84,599	-	2,765	-	-	104,870	87,760	512,526
2014	124,474	106,732	-	2,451	-	-	124,474	109,183	527,817
2015	161,741	89,074	-	1,914	-	5,847	161,741	96,835	592,723
2016	159,307	99,879	-	12,380	-	56	159,307	112,315	639,715
2017	143,415	84,825	6*	4,127	-	23	143,421	88,975	694,160
2018	151,162	112,058	-	602	-	-	151,162	112,661	732,661
2019	154,180	116,393	-	6,201	-	-	154,180	122,594	764,247
2020	187,046	161,661	-	641	-	16	187,046	162,318	788,975
2021	188,045	155,345	-	149	-	-	188,045	155,494	821,526
2022	144,455	144,282	-	173	-	-	144,455	144,455	821,526
2023	133,717	138,976	-	2	-	-	133,717	138,978	816,265
계	2,431,457	1,883,598	18,464	50,173	5,942	5,942	2,455,871	1,940,111	-

\* 제2종 국민주택채권은 '13.5월 채권입찰제 폐지에 따라 신규발급이 중단되었으나 과거 채권입찰제 적용 아파트의 분양계약 취소분에 대한 공급을 위해 일시 발행

### 3 제1종 국민주택채권 발행현황

(단위 : 억원)

연도별	합 계	소유권이전· 보존 등기	저당권 설정 등기	건축허가	건설면허 기계등록	기타
1991	10,060	4,523	4,275	1,058	48	156
1992	11,684	5,041	5,315	938	33	357
1993	14,313	6,137	6,490	1,332	34	320
1994	16,908	7,950	7,398	1,148	31	381
1995	19,566	9,648	8,718	702	38	459
1996	22,808	11,175	10,394	665	57	517
1997	24,162	10,240	8,974	602	186	4,160
1998	24,907	12,281	11,343	304	164	453
1999	35,752	18,456	16,257	414	141	484
2000	37,383	20,332	15,899	611	98	443
2001	54,396	35,595	17,538	717	162	384
2002	76,176	54,401	20,211	953	102	509
2003	70,902	52,736	16,429	1,059	68	610
2004	59,864	44,539	13,769	778	57	721
2005	78,794	54,976	22,590	649	129	450
2006	95,462	65,672	28,364	836	140	451
2007	84,612	57,922	25,075	922	141	552
2008	84,711	58,427	24,875	681	141	587
2009	89,306	63,883	24,331	504	125	463
2010	88,967	62,195	25,666	612	137	357
2011	99,959	69,144	29,784	621	108	303
2012	97,370	66,541	29,758	601	152	318
2013	104,870	72,964	30,834	579	193	300
2014	124,474	89,538	33,875	640	130	291
2015	161,741	115,969	44,368	868	149	387
2016	159,307	117,843	40,013	952	191	307
2017	143,415	105,480	36,568	919	200	248
2018	151,162	113,640	36,219	811	156	336
2019	154,180	112,880	39,882	774	156	489
2020	187,046	141,930	43,881	759	148	328
2021	188,045	145,232	41,271	1,037	206	299
2022	144,455	113,243	29,785	942	167	318
2023	133,717	99,593	33,106	536	141	341

## 4 제1종 국민주택채권 월별 발행실적

(단위 : 억 원)

구분	'07	'08	'9	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
1월	7,385	6,423	4,528	6,065	6,968	6,085	6,830	7,907	10,346	10,125	10,066	11,914	11,355	14,006	14,063	12,954	9,752
2월	6,364	5,644	5,608	5,965	6,915	7,169	6,857	8,835	9,974	24,906	10,874	11,784	10,064	16,253	14,260	12,174	10,058
3월	7,081	7,377	7,271	7,433	9,848	7,623	7,971	9,415	25,342	10,411	11,217	15,313	11,407	15,769	18,284	13,440	12,939
4월	7,011	8,168	8,111	7,392	8,945	7,721	10,282	10,260	13,423	10,284	10,892	12,191	13,243	13,920	16,794	12,893	11,350
5월	7,748	8,524	6,980	7,445	8,615	8,355	9,127	9,812	12,032	11,340	11,310	12,190	13,238	13,120	17,937	14,157	11,112
6월	7,410	9,149	8,412	8,241	8,706	7,787	11,449	9,940	13,384	14,669	13,634	12,491	11,427	15,206	16,585	13,234	11,160
7월	6,719	9,770	8,157	6,992	8,101	11,665	7,610	10,390	12,961	12,960	12,478	13,787	14,683	17,510	15,835	11,393	11,269
8월	6,561	6,767	7,374	6,481	8,041	7,016	8,332	10,154	11,911	13,507	13,815	11,161	12,639	14,844	14,738	11,534	11,684
9월	5,591	6,512	7,993	6,332	7,512	6,434	7,537	11,536	11,388	13,027	13,427	9,857	12,420	16,442	15,040	10,748	10,611
10월	7,384	6,133	7,798	6,980	7,455	7,964	8,846	12,144	14,405	12,722	10,098	14,643	13,183	15,391	14,443	9,093	11,673
11월	7,767	4,675	7,405	7,869	8,229	8,420	8,912	11,269	12,125	12,696	12,604	13,367	13,926	15,345	14,517	10,492	11,490
12월	7,591	5,569	9,669	11,772	10,624	11,131	11,117	12,812	14,450	12,640	13,001	12,465	16,597	19,239	15,549	12,344	10,618
계	84,612	84,711	89,306	88,967	99,959	97,370	104,870	124,474	161,741	159,307	143,415	151,162	154,180	187,046	188,045	144,455	133,717

## 5 국민주택채권(1종채권) 매입기준 변경('05.1)

### ① 국민주택채권 매입의무 부과체계 조정

구 분	개정전	개정후
과세표준 (지방세법)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지 : 개별공시지가</li> <li>· 그외 부동산 : 건물신축가격기준액*에 각종 지수를 감안하여 결정한 가액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택 : 주택공시가격</li> <li>· 토지 : 개별공시지가</li> <li>· 그외 부동산(건물) : 건물신축가격기준액*에 각종 지수를 감안하여 결정한 가액</li> </ul>
부과체계 (주택법 시행령)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거전용건축물과 대지 등 그 외부 동산, 상속으로 분리하여 매입의무부과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택과 토지, 그 외 부동산, 상속으로 분리하여 매입의무 부과</li> </ul>

\* 건물신축가격기준액 : 매년 국세청장이 고시('17년 ☞ 670,000원/㎡)

### ② 매입율 및 과표구간 조정

구 분	주 택	토 지	그 외 부동산	상 속
시가표준액 상승율	1.85배 (단독 1.27, 공동 2.29)	1.0배 (변화없음)	2.56배	1.4배
과표구간	종전 6구간 (5백만원 이상 ~1억원 이상)	3구간 (5백만원 이상 ~1억원 이상)	3구간 (5백만원 이상 ~1억원 이상)	3구간 (1천만원 이상 ~1억원 이상)
	변경 6구간 (2천만원 이상 ~6억원 이상)	3구간 (5백만원 이상 ~1억원 이상)	3구간 (1천만원 이상 ~2.5억원 이상)	3구간 (1천만원 이상 ~1.5억원 이상)
매입율	종전 2~7%	2.5~5.0%	2.5~5.0%	2.5~6.0%
	변경 1.3~3.1%	2.5~5.0%	0.8~2.0%	1.8~4.2%

※ 『국민주택채권 부과체계 개선에 관한 연구용역(주택산업연구, '04.12)』을 통한 시뮬레이션(13만 표본=공동주택 8만+5만) 결과를 반영

# 제9편

## 관계법령

1. 주택도시시기금법 / 231
2. 주택도시시기금법시행령 / 232
3. 주택도시시기금법시행규칙 / 247
4. 국채법 / 255
5. 국채법시행령 / 259
6. 국채법시행규칙 / 267



## 1 주택도시기금법 (발취)

[시행 2021. 7. 20] [법률 제18316호, 2021. 7. 20, 일부개정]

### 제7조(국민주택채권의 발행 등)

- ① 정부는 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 기금의 부담으로 국민주택채권을 발행할 수 있다.
- ② 제1항의 국민주택채권은 국토교통부장관의 요청에 따라 기획재정부장관이 발행한다.
- ③ 국민주택채권에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「국채법」을 적용한다.
- ④ 국민주택채권의 종류·이율, 발행의 방법·절차 및 상환과 발행사무 취급 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 제8조(국민주택채권의 매입)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중 대통령령으로 정하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다.
  1. 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받는 자
  2. 국가 또는 지방자치단체에 등기·등록을 신청하는 자
  3. 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
  4. 「주택법」에 따라 건설·공급하는 주택을 공급받는 자
- ② 제1항에 따라 국민주택채권을 매입하는 자의 매입 금액 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 2 주택도시기금법시행령 (발취)

[시행 2023. 1. 1.] [대통령령 제33134호, 2022. 12. 27, 일부개정]

### 제4조(국민주택채권의 발행절차)

- ① 국토교통부장관은 국민주택채권의 발행이 필요하다고 인정하는 경우에는 법 제7조에 따라 채권의 종류와 그 발행금액, 발행방법, 발행조건, 상환방법 및 상환절차 등 필요한 사항을 정하여 기획재정부장관에게 그 발행을 요청하여야 한다.
- ② 기획재정부장관은 제1항의 요청에 따라 국민주택채권을 발행하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.
1. 채권의 종류
  2. 채권의 만기
  3. 채권의 이율
  4. 원금상환의 방법과 시기
  5. 이자지급의 방법과 시기

### 제5조(국민주택채권의 발행방법 등) ① 국민주택채권은 다음 각 호로 구분하여 발행한다.

1. 법 제8조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 자가 매입하는 제1종국민주택채권
  2. 법 제8조제1항제4호에 해당하는 자가 매입하는 제2종국민주택채권
- ② 국민주택채권의 발행기간은 1년을 단위로 하고, 발행일은 매출한 달의 말일로 한다.
- ③ 국민주택채권은 증권을 발행하지 아니하고 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 전자등록기관(이하 "전자등록기관"이라 한다)에 전자등록하여 발행한다. 이 경우 채권자는 이미 전자등록된 국민주택채권에 대하여 그 증권의 교부를 청구할 수 없다.
- ④ 전자등록기관은 국민주택채권의 원리금 상환일 전 7일 이내의 기간 동안에는 국토교통부장관의 승인을 받아 권리의 이전(상속, 유증 및 강제집행의 경우는 제외한다)에 따른 국민주택채권의 등록을 정지할 수 있다.



이 경우 승인받은 내용을 인터넷 등에 공시하여야 한다.

- ⑤ 국토교통부장관은 전자등록기관에 기금의 부담으로 국토교통부령으로 정하는 수수료를 지급한다. 이 경우 국민주택채권 등록업무 수수료에 관한 국토교통부령을 제정하거나 개정하려면 미리 기획재정부장관과 협의하여야 한다.
- ⑥ 제3항에 따른 등록 발행의 방법·절차, 상환 통지 및 매입 명세의 전자적 관리에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하며, 국민주택채권등록부의 작성·관리 등 국민주택채권의 등록업무를 처리하기 위하여 필요한 그 밖의 사항은 전자등록기관이 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

#### 제6조(국민주택채권의 이율 등)

- ① 제1종국민주택채권의 이율은 기획재정부장관이 그 채권 발행 당시의 국채·공채 등의 금리와 기금의 수지 상황 등을 고려하여 정하되, 국토교통부장관과 협의하여야 한다.
- ② 제1종국민주택채권의 원리금은 발행일부터 5년이 되는 날에 상환한다.
- ③ 제1종국민주택채권의 이자는 그 발행일부터 상환일 전일까지 제1항에 따른 이율을 적용하여 1년 단위의 복리로 계산한다.
- ④ 제1종국민주택채권의 매출일부터 발행일 전일까지의 이자는 매출하는 때에 지급한다.
- ⑤ 제2종국민주택채권의 이율, 상환일 및 상환조건 등은 기획재정부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정한다. 이 경우 원리금의 상환일은 채권 발행일부터 20년을 초과할 수 없다.

#### 제7조(국민주택채권의 사무취급기관 등)

- ① 국민주택채권의 매출 및 상환 업무는 국토교통부장관이 지정하는 금융기관이 취급한다.
- ② 제1항에 따라 지정된 금융기관(이하 "채권사무 지정취급기관"이라 한다)의 장은 국민주택채권의 매출을 촉진하기 위하여 필요한 때에는 다른 금융기관에 국민주택채권의 매출 및 상환에 관한 업무를 위탁할 수 있다. 이 경우 기획재정부장관의 승인을 받아야 하며, 기획재정부장관은 이 승인 여부를 결정할 때에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.
- ③ 채권사무 지정취급기관의 장은 매달의 국민주택채권 매출·상환에 관한 사항을 다음 달 20일까지 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제8조(국민주택채권의 매입)**

① 법 제8조제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관을 말한다. 다만, 다음 각 호의 기관은 제외한다.

1. 법 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 "공사"라 한다)
2. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
3. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
4. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
5. 「은행법」 제2조에 따른 은행
6. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
7. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사

② 법 제8조제1항에 따라 제1종국민주택채권을 매입하여야 하는 자와 그 매입기준은 별표와 같다.

③ 국가기관, 지방자치단체 또는 제1항에 따른 공공기관의 장은 제2항에 따라 제1종국민주택채권 매입의무자에게 제1종국민주택채권을 매입하게 하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 매입사실을 확인하여야 한다.

④ 이 영에서 규정한 사항 외에 제1종국민주택채권의 매입에 필요한 사항은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

⑤ 국토교통부장관은 법 제8조제1항에 따라 「주택법」 제57조에 따른 분양가 상한제가 적용되는 주택(주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택으로 한정한다)을 공급받으려는 자에 대하여 제2종국민주택채권을 매입하게 할 수 있다. 이 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 매입의무자의 매입사실을 확인하여야 한다.

⑥ 제2종 국민주택채권의 매입기준, 매입절차 및 매입의 효력 등은 국토교통부령으로 정한다.

**제9조(제2종국민주택채권의 분할 발행)**

① 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 제8조제5항에 따라 제2종국민주택채권을 매입하는 자가 매입하여야 하는 금액이 1억원을 초과하는 경우에는 1억원을 초과하는 금액에 대하여 분할 매입하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 채권을 분할 매입하는 경우 채권 매입자는 주택공급계약 체결 이전에 분할 매입금액의 50퍼센트 이상에 해당하는 채권을 매입하고 나머지는

국토교통부령으로 정하는 잔금납부시기 이전에 매입할 수 있다.

### 제10조(국민주택채권의 중도상환)

① 국민주택채권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없다.

1. 해당 면허·허가·등록이 제1종국민주택채권 매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우
2. 국가, 지방자치단체 또는 제8조제1항에 따른 공공기관과 건설공사의 도급 계약을 체결한 자가 그에게 책임 없는 사유로 계약을 취소당한 경우
3. 제2종국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말한다) 또는 공급 계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우
4. 국민주택채권 매입대상자가 아닌 자가 착오로 매입하였거나 법정매입 금액을 초과하여 매입한 경우

② 국민주택채권을 중도에 상환 받으려는 자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당한다는 사실증명[해당 사무를 취급하는 국가기관, 지방자치단체, 제8조제1항에 따른 공공기관 또는 「주택법」 제2조 제7호에 따른 사업주체(이하 "사업주체"라 한다)가 발행한 것이어야 하며, 이하 이 항에서 "사실증명"이라 한다]을 첨부하여 채권사무 취급기관(채권사무 지정취급기관 또는 제7조제2항에 따라 채권사무 지정취급기관으로부터 국민주택채권의 매출·상환 업무를 위탁받은 금융기관을 말한다. 이하 같다)에 신청하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사실증명을 전자적으로 처리하는 경우에는 사실증명을 첨부하지 아니할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 기금의 적정한 운용을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 기획재정부장관과 협의하여 제1종국민주택채권을 매입소각(買入消却)의 방법으로 중도상환하도록 채권사무 취급기관에 요청할 수 있다. 이 경우 매입소각의 구체적인 방법은 국토교통부장관이 정한다.

## 주택도시기금법시행령 [별표] &lt;개정 2022.12.27.&gt;

[별표]

**제1종국민주택채권 매입대상자 및 매입기준**(제8조제2항 관련)

1. 매입대상 및 매입금액은 별지 부표와 같다. 다만, 「도시철도법 시행령」 별표 2 제2호부터 제5호까지, 제7호부터 제13호까지 및 제16호에 따라 도시철도채권을 매입한 자는 해당 호에 상응하는 부표 제1호부터 제5호까지, 제9호, 제12호부터 제14호까지, 제16호, 제17호 및 제20호에 따른 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 국민주택채권의 매입의무를 면제한다.
  - 가. 국가기관
  - 나. 지방자치단체
  - 다. 제8조제1항에 따른 공공기관
  - 라. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
  - 마. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
  - 바. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
  - 사. 「한국주택금융공사법」에 따라 설립된 한국주택금융공사
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 매입의무의 일부를 면제한다.
  - 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 용자에 필요한 저당권의 설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
    - 1) 「농업협동조합법」에 따른 농업인, 「수산업협동조합법」에 따른 어업인 또는 「산림조합법」에 따른 임업인에 대하여 농업협동조합중앙회(농협은행을 포함한다)와 그 회원조합의 장, 수산업협동조합중앙회와 그 회원조합의 장 또는 산림조합중앙회와 그 회원조합의 장이 농어촌소득증대를 위한 영농자금·축산자금·어업자금·산림개발자금으로 융자하고 이를 확인한 경우
    - 2) 「주택법」 제9조에 따른 주택건설사업자에 대하여 금융기관(국민주택사업 특별회계가 설치된 지방자치단체를 포함한다)의 장이 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금으로 융자하고 이를 확인한 경우
  - 나. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
    - 1) 「민법」 제32조에 따라 허가받은 종교단체와 그에 소속된 종교단체 및 관계 법령에 따라 시장·군수에게 등록된 종교단체 또는 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 종교용 또는 사회복지용 건축물을 건축하거나 해당 토지 또는 건축물의 소유권보존등기나 이전등기를 하는 경우
    - 2) 「사립학교법」에 따른 학교법인 또는 사립학교경영자가 교육용 토지 또는 건축물을 취득하여 소유권의 보존등기나 이전등기를 하는 경우

- 다. 「외국인투자 촉진법」에 따른 외국인투자기업 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 자에 대해서는 매입대상항목의 일부에 관하여 채권의 매입을 면제할 수 있다.
- 라. 건축허가를 신청할 때에 국민주택채권을 매입한 자가 사용승인을 마친 건축물에 대하여 소유권보존등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 마. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인, 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인 또는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인 및 같은 법 제19조에 따라 설립된 농업회사법인이 영농을 목적으로 농지를 취득하여 소유권이전등기를 하거나 농지에 대하여 저당권의 설정등기 및 이전등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 바. 관계 법령에 따라 조세를 납부하여야 하는 자가 그 법령에서 정하는 바에 따라 분납·연부연납(세금 신고기한 경과 후 장기간 분할납부하는 것을 말한다) 또는 조세의 납부시기를 연기할 목적으로 제공한 담보에 대하여 저당권설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 사. 공사가 법 제26조에 따른 업무 중 보증업무를 수행하는 경우로서 건축허가를 받거나 부동산등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 아. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」, 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」, 「5·18민주유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」, 「제대군인지원에 관한 법률」 및 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」을 적용받는 자가 대부금으로 취득한 재산을 담보로 제공하거나 대부를 받기 위하여 담보로 제공하는 재산에 대하여 근저당권설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 자. 다음의 어느 하나에 해당하는 사람이 담보로 제공하는 주택에 대하여 근저당권 설정등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 아니한다.
- 1) 「한국주택금융공사법」 제43조의2에 따라 한국주택금융공사로부터 주택 담보노후연금보증을 받는 사람
  - 2) 장기주택저당대출(주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 「한국주택금융공사법」 제2조제11호의 금융기관으로부터 연금방식으로 생활자금을 대출받는 것을 말한다)에 가입한 사람
- 차. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 건축허가를 받거나 부동산등기를 할 때에는 국민주택채권을 매입하지 않는다.
4. 국민주택채권의 최저매입금액은 1만원으로 한다. 다만, 1만원 미만의 단수가 있을 경우에 그 단수가 5천원 이상 1만원 미만일 때에는 이를 1만원으로 하고, 그 단수가 5천원 미만일 때에는 단수가 없는 것으로 한다.

[부표] &lt;개정 2022. 12. 27.&gt;

## 제1종국민주택채권 매입대상 및 금액표

(단위: 원)

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
1. 업종소지허가		30,000
2. 사행행위영업허가		
가. 복권 발행업 및 현상업		500,000
나. 그 밖의 사행행위업		300,000
3. 주류판매업면허(도매업)		100,000
4. 주류제조업면허		300,000
5. 수렵면허		
가. 1종면허		100,000
나. 2종면허		50,000
6. 건축허가(대수선허가를 제외하되, 법령에 따라 건축허가를 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)	<p>(가) 주거전용건축물은 주거전용면적[공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주하되, 각각의 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획되어 건축된 주택을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 경우에는 세대당 주거전용면적을 말한다]이 국민주택규모를 초과하는 경우로 한정한다.</p> <p>(나) 주거전용 외의 건축물(공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 제외한다)은 연면적(대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계로 한다. 이하 이 호에서 같다) 165제곱미터(공장용 건축물의 경우에는 연면적이 500제곱미터) 이상인 경우로 한정한다.</p> <p>(다) 증축의 경우에는 증축 후의 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 증축 전에 매입한 경우에는 그 금액을 뺀 금액(1973년 2월 26일 이전에 건축허가 받은 건축물과 1973년 2월 27일 이후 1975년 12월 4일 이전에 건축허가 받은</p>	

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
가. 주거전용건축물 1) 주거전용면적이 국민주택규모 초과 100제곱미터 미만인 경우 2) 주거전용면적이 100제곱미터 이상 132제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 3) 주거전용면적이 132제곱미터 이상 165제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 4) 주거전용면적이 165제곱미터 이상 231제곱미터 미만인 경우 가) 단독주택 나) 공동주택 5) 주거전용면적이 231제곱미터 이상 330제곱미터 미만인 경우	주거전용건축물로서 증축 후의 주거전용면적이 165제곱미터 미만인 주거전용건축물에 대해서는 증축 후의 주거전용면적 또는 연면적에 해당하는 란을 기준으로 하되, 증가면적에 한정하여 산정한 금액)의 국민주택채권을 매입하게 한다. (라) 용도변경의 경우에는 용도변경하려는 주거전용면적 또는 연면적을 기준으로 하되, 용도변경 전에 매입한 금액을 뺀 금액의 국민주택채권을 매입하게 한다.	주거전용면적 제곱미터당 300  " 1,300 " 1,000  " 2,400 " 2,000  " 5,000 " 4,000 " 10,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
6) 주거전용면적이 330 제곱미터 이상 660 제곱미터 미만인 경우		" 17,000
7) 주거전용 면적이 660 제곱미터 이상인 경우		" 28,000
나. 주거전용 외의 건축물	산업단지와 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역 안 또는 읍· 면지역에서 신·증축하는 공장용건축물과 국토교통부령으로 정하는 교육용·종교용· 자선용 그 밖의 공익용과 농업 및 축산업에 쓰이는 건축물 및 공동주택의 공용면적에 포함되는 부대·복리시설은 제외한다.	
1) 극장·영화관, 「식 품위생법」에 따른 유흥주점 및 단란 주점, 「게임산업진 흥에 관한 법률」에 따른 게임장 및 「관 광진흥법」에 따른 유원시설		연면적 제곱미터당 4,000
2) 그 밖의 철근 및 철골조의 건축물		" 1,300
3) 연와조 및 석조의 건축물		" 1,000
4) 시멘트벽돌 및 블 록조의 건축물		" 600
다. 「관광진흥법」의 적용 을 받는 관광숙박시설		" 500
라. 주거용과 비주거용 이 혼합된 건축물	(1) 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물은 주거부분과 비주거부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 각각 가목 및 나목을 적용한다.  (2) 건축물(주거부분이 공동주택인 경우는 제외한다)의 연면적이 165제곱미터 이 상인 경우에는 (1)에 따라 산정한 금액 과 전체연면적을 비주거용으로 산정한 금액 중 많은 것을 적용한다.	



매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
7. 건설업, 주택건설사업 및 주택관리업 등록 (갱신의 경우는 제외한다)		자본금(법인인 경우에는 법인 등기 사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 2/1,000. 다만, 이 호 또는 제10호의 업종에 해당하는 자가 추가로 이 호 또는 제10호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 이 호 또는 제10호의 업종 등록 당시의 자본금은 매입금액 산정 시 제외한다.
8. 공유수면매립면허		면허수수료의 20/100
9. 건설기계신규등록		과세표준액의 5/1,000
10. 정보통신공사업, 전기공사업 및 소방시설공사업 등록(갱신의 경우는 제외한다)		자본금(법인인 경우에는 법인 등기 사항증명서상의 납입자본금. 개인인 경우에는 자산평가액)의 1/1,000. 다만, 제7호 또는 이 호의 업종에 해당하는 자가 추가로 제7호 또는 이 호의 업종을 등록하는 경우에는 기존 제7호 또는 이 호의 업종 등록 당시의 자본

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
		금은 매입금액 산정시 제외한다.
11. 측량업등록		50,000
12. 식품영업허가 가. 유흥주점영업 나. 단란주점영업 1) 특별시 및 광역시 2) 각 도청소재지 3) 그 밖의 지역		700,000  500,000 300,000 100,000
13. 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 허가 및 등록, 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 허가 가. 특별시 및 광역시 나. 각 도청소재지 다. 그 밖의 지역		50,000 30,000 20,000
14. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 골프장업의 신규 등록		5,000,000
15. 부동산등기	등기하려는 부동산이 공유물인 때에는 공유지분율에 따라 산정한 「지방세법」 제4조에 따른 시가표준액(이하 “시가표준액”이라 한다)을, 공동주택인 경우에는 세대당 시가표준액을 각각 기준으로 하며, 이 경우 공유지분율에 따라 시가표준액을 산정함에 있어서 둘 이상의 필지가 모여서 하나의 대지를 형성하고 있는 때에는 그 필지들을 합하여 하나의 필지로 본다.	

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
가. 소유권의 보존 또는 이전	(가) 건축물의 소유권 보존은 제외한다. (나) 공유물을 공유지분율에 따라 분할하여 이전등기를 하는 경우와 신탁 또는 신탁 종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 소유권이전등기를 하는 경우는 제외한다.	
1) 주택	시가표준액이 공시되지 아니한 신규 분양 공동주택의 경우에는 「지방세법」 제10조의 3에 따른 취득당시가액을 시가표준액으로 한다.	시가표준액의 13/1,000
가) 시가표준액 2천만원 이상 5천만원 미만		" 19/1,000
나) 시가표준액 5천만원 이상 1억원 미만		" 14/1,000
(1) 특별시 및 광역시		" 21/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 16/1,000
다) 시가표준액 1억원 이상 1억6천만원 미만		" 23/1,000
(1) 특별시 및 광역시		" 18/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 26/1,000
라) 시가표준액 1억6천만원 이상 2억6천만원 미만		" 21/1,000
(1) 특별시 및 광역시		" 26/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 21/1,000
마) 시가표준액 2억6천만원 이상 6억원 미만		" 26/1,000
(1) 특별시 및 광역시		" 21/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 21/1,000
바) 시가표준액 6억원 이상		" 21/1,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
(1) 특별시 및 광역시		" 31/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 26/1,000
2) 토지		
가) 시가표준액 5백만 원 이상 5천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 25/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 20/1,000
나) 시가표준액 5천만 원 이상 1억원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 40/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 35/1,000
다) 시가표준액 1억 원 이상		
(1) 특별시 및 광역시		" 50/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 45/1,000
3) 주택 및 토지 외의 부동산		
가) 시가표준액 1천만 원 이상 1억3천만 원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 10/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 8/1,000
나) 시가표준액 1억3 천만원 이상 2억 5천만원 미만		
(1) 특별시 및 광역시		" 16/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 14/1,000
다) 시가표준액 2억 5천만원 이상		
(1) 특별시 및 광역시		" 20/1,000
(2) 그 밖의 지역		" 18/1,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
나. 상속(증여 그 밖의 무상으로 취득하는 경우를 포함한다) 1) 시가표준액 1천만원 이상 5천만원 미만 가) 특별시 및 광역시 나) 그 밖의 지역 2) 시가표준액 5천만원 이상 1억5천만원 미만 가) 특별시 및 광역시 나) 그 밖의 지역 3) 시가표준액 1억5천만원 이상 가) 특별시 및 광역시 나) 그 밖의 지역 다. 저당권의 설정 및 이전	(가) 저당권 설정금액이 2천만원 이상인 경우만 해당한다. (나) 신탁 또는 신탁종료에 따라 수탁자 또는 위탁자에게 저당권을 이전하는 경우는 제외한다.	" 18/1,000 " 14/1,000 " 28/1,000 " 25/1,000 " 42/1,000 " 39/1,000 저당권 설정금액의 10/1,000. 다만, 매입금액이 10억원을 초과하는 경우에는 10억원으로 한다.
16. 화물자동차운송주선사업허가		500,000
17. 자동차정비업 및 자동차매매업등록 가. 자동차정비업등록 (자동차종합정비업으로 한정한다) 1) 특별시 및 광역시 2) 각 도청소재지 3) 그 밖의 지역 나. 자동차매매업등록		100,000 80,000 50,000 100,000
18. 국가, 지방자치단체 또는 제8조제1항에 따른	(가) 지방자치단체의 경우 지방자치단체의 교육, 과학, 기술, 체육, 그 밖의 학예에	계약금액의 1/1,000

매 입 대 상	세 부 범 위	매 입 금 액
공공기관과의 건설공사도급계약	관한 사무를 집행하는 기관만 해당한다. (나) 도급계약금이 5억원 이상인 경우만 해당하며, 설계변경 등으로 증액되거나 장기계속공사로서 5억원 이상이 되는 경우를 포함한다.	
19. 「하천법」 제33조제1항 제5호에 따른 토석·모래·자갈의 채취허가		첨용료의 5/100
20. 카지노업허가		3,000,000

### 3 주택도시기금법시행규칙 (발췌)

[시행 2022. 8. 19] [국토교통부령 제1145호, 2022. 8. 19, 일부개정]

#### 제2조(국민주택채권 등록 발행의 방법 및 절차)

- ① 「주택도시기금법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제1항에 따른 국민주택채권 매입의무자가 국민주택채권을 매입하려는 경우에는 별지 제1호서식의 제1종국민주택채권 매입신청서 또는 별지 제2호서식의 제2종국민주택채권 매입신청서를 「주택도시기금법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제10조제2항에 따른 채권사무취급기관(이하 "채권사무취급기관"이라 한다)에 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 매입신청서를 받은 채권사무취급기관은 매입 명세를 영 제5조제3항에 따른 전자등록기관(이하 "전자등록기관"이라 한다)에 통지해야 한다.
- ③ 제2항에 따라 매입 명세를 통지받은 전자등록기관은 해당 채권을 매입 명세에 따른 매입자를 명의인으로 하여 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 전자등록한다.

#### 제3조(국민주택채권 매입 명세의 전자적 처리 및 관리)

- ① 채권사무취급기관은 국민주택채권을 매출할 때에는 다음 각 호의 사항을 채권관리정보시스템(영 제7조제1항에 따른 채권사무지정취급기관이 국민주택채권의 전자적 관리를 위하여 구축한 정보시스템을 말한다. 이하 같다)에 입력하여 이를 저장·관리하여야 한다.
  1. 채권 발행번호
  2. 매입금액
  3. 매입자의 성명 및 주민등록번호(법인인 경우에는 명칭 및 사업자등록번호)
  4. 매입목적
  5. 영 제8조제3항 및 제5항에 따라 국민주택채권의 매입사실을 확인하여야 하는 자의 명칭
  6. 채권사무취급기관의 명칭
- ② 국민주택채권의 매입자는 채권관리정보시스템에 입력된 매입 명세에 착오 또는 누락이 있는 경우에는 별지 제3호서식의 국민주택채권 매입 명세 정정신청서를 채권사무취급기관에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 신청서를 제출받은 채권사무취급기관은 착오 또는 누락이 확인되면 그 내용을 정정하여 채권관리정보시스템에 입력하여야 한다.

**제4조(국민주택채권의 상환 통지)**

- ① 전자등록기관은 국민주택채권의 원리금 상환일이 도래할 때에는 해당 국민주택채권의 명세를 영 제7조에 따른 채권사무 지정취급기관(이하 "채권사무 지정취급기관"이라 한다)에 통지해야 한다.
- ② 전자등록기관은 채권사무 지정취급기관으로부터 해당 채권의 상환이 완료된 사실을 통보받았을 때에는 해당 국민주택채권에 대하여 말소의 전자등록을 해야 한다.

**제5조(국민주택채권 등록업무 수수료)**

- ① 영 제5조제5항에 따른 수수료는 월별로 영업일기준 일별 150만원에 영업일기준 일별 등록 금액 100억원 초과금액의 1/100,000을 더한 금액을 해당 월의 수수료로 하여 분기별로 지급한다.
- ② 제1항에 따른 수수료는 그 지급요청을 받은 날부터 15일 이내에 지급하여야 한다.

**제6조(제1종국민주택채권의 매입면제)**

- ① 영 별표 제3호다목에 따라 제1종국민주택채권의 매입(이하 "채권매입"이라 한다)이 면제되는 자와 채권매입이 면제되는 항목은 별표 1과 같다.
- ② 채권매입을 일부 면제받으려는 자는 별지 제4호서식의 국민주택채권매입 일부면제 신청서에 면제대상임을 증명하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제출하여야 한다.
  - 1. 영 별표의 부표에 따른 면허 또는 허가를 받거나 등록 또는 등기를 하는 경우 : 해당 국가기관 또는 지방자치단체
  - 2. 건설공사의 도급계약을 체결하려는 경우 : 계약체결 상대방인 국가기관, 지방자치단체 또는 영 제8조제1항에 따른 공공기관
- ③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 국민주택채권매입 일부면제 신청서를 받았을 때에는 신청인과 면제신청 항목을 확인한 후 별지 제5호서식의 국민주택채권매입 일부면제자 기록부에 기재하여야 한다.
- ④ 영 별표 제3호라목에 따라 제1종국민주택채권 매입의무를 면제받으려는 자는 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 별지 제6호서식의 제1종국민주택채권 매입사실 증명서(신청서)를 제출하여 증명을 받아야 한다.

**제7조(건축허가 시의 채권매입 면제 등)**

- ① 영 별표의 부표 제6호 나목에 따라 채권매입을 면제하는 건축물의 범위는 별표 2와 같다.
- ② 영 별표의 부표 제15호에 따라 부동산등기를 하는 경우 제1종국민주택채권을 매입하여야 하는 자는 다음 각 호와 같다.
  - 1. 소유권보존등기 또는 소유권이전등기 : 소유권보존등기 또는 소유권이전등기의 등기명의자(등기원인이 상속인 경우에는 상속인을 말한다)



2. 저당권의 설정 : 저당권 설정자
3. 저당권의 이전 : 저당권을 이전받는 자
- ③ 제2항 각 호의 자가 매입하여야 하는 제1종국민주택채권의 금액은 등기신청서를 접수하는 날을 기준으로 하여 「지방세법」 제4조와 같은 법 시행령 제2조부터 제4조 까지에 따른 시가표준액을 적용하여 산정한다. 다만, 「도시개발법」, 「택지개발 촉진법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 개발사업으로 공급되는 토지를 취득한 경우에는 등기원인행위가 종료된 날을 기준으로 하여 산정할 수 있다.

### 제8조(면허권자 등의 채권매입 확인)

① 국가기관, 지방자치단체 또는 영 제8조제1항에 따른 공공기관의 장(이하 "면허권자 등"이라 한다)은 영 제8조제3항 및 제5항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 국민주택채권의 매입사실을 채권관리정보시스템을 통하여 조회·확인하여야 한다.

1. 면허·허가 또는 등록(건설기계 신규등록은 제외한다)을 하는 경우 : 해당 면허·허가 또는 등록이 있었음을 증명하는 서류를 교부할 때
2. 등기 또는 건설기계 신규등록을 하는 경우 : 해당 등기신청서 또는 등록신청서를 접수할 때
3. 건설공사의 도급계약을 체결하는 경우 : 도급계약을 체결할 때
4. 주택공급계약의 경우 : 주택공급계약을 체결할 때. 다만, 영 제9조에 따라 입주자로 선정된 자가 제2종국민주택채권을 분할 매입하는 경우에는 주택공급계약을 체결할 때 및 주택 입주금의 잔금을 납부할 때에 매입 예정액 및 매입 명세를 조회·확인하여야 한다.

② 제1항에 따라 채권의 매입사실을 확인한 면허권자 등은 해당 매입사실을 출력하여 5년간 따로 편철하여 보관하여야 하며, 다음 각 호의 사항을 별지 제7호서식의 국민주택채권 매입사실 확인대장에 기재하여야 한다. 다만, 채권관리정보시스템과 연계정보시스템을 구축하여 제3조제1항 각 호의 사항을 전자적으로 송부 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 채권 발행번호
2. 매입자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 사무소의 소재지)
3. 매입목적
4. 매입금액

### 제9조(중도상환 사실증명 등)

- ① 영 제10조제2항에 따른 사실증명은 별지 제8호서식에 따른다.
- ② 영 제10조제2항 단서에 따라 채권관리정보시스템과 연계정보시스템을 구축한 면허권자 등이 영 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당한다는 사실증명을 채권사무 취급기관에 전자적으로 송부하는 경우에는 제1항에 따른 사실증명서를 첨부하지 아니한다.

[별표 1] <개정 2021.8.27>

**국민주택채권의 매입이 일부 면제되는 범위(제6조제1항 관련)**

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
1. 외국인투자 기업	「외국인투자 촉진법」 제2조에 따른 외국인투자기업 1) 「외국인투자 촉진법」 제9조에 해당하는 외국인투자기업은 매입대상채권액의 100퍼센트 2) 그 밖의 외국인투자기업은 매입대상채권액 중 외국인투자비율에 해당하는 금액	가) 업무용 건축물의 건축허가 나) 업무용 부동산의 등기	「외국인투자 촉진법」 제9조에 해당함을 증명하는 서류 또는 외국인투자비율을 증명하는 서류
2. 금융기관	1) 「한국은행법」 등 특별법에 따라 설립된 은행 및 「은행법」에 따른 은행 2) 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회, 그 시·군지부(지소 및 예금취급소를 포함한다) 및 농협은행 3) 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 4) 「무역보험법」에 따른 한국 무역보험공사, 「예금보험법」에 따른 예금보험공사 및 정리금융기관 5) 「주택저당채권유동화회사법」에 따른 주택저당채권유동화회사 6) 「새마을금고법」에 따른 새마을금고·새마을금고중앙회, 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합·신용협동조합중앙회, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행·상호저축은행중앙회,	가) 담보부동산에 대하여 채권회수의 목적으로 경매를 실시하였으나 경매가 불가하여 이를 취득하는 경우 그 부동산의 등기[이 호 1) 부터 6)까지의 경우로 한정한다] 나) 금융기관 상호간의 합병 또는 자산이전으로 인한 부동산의 등기 다) 「주택저당채권유동화회사법」 제5조에 따라 금융감독위원회에 양도·신탁 또는 반환 사실을 등록한 주택저당채권의 담보로 설정된 부동산에 관한 등기[이 호 5)의 경우로 한정한다]	(1) 면제대상 부동산의 경매가 불가함을 입증하는 경매기관의 증명서 (2) 금융기관 상호간의 합병을 증명하는 서류 (3) 금융위원회가 「주택저당채권유동화회사법」 제5조에 따라 해당 주택저당채권의 양도·신탁 또는 반환의 사실이 등록되어 있음을 증명하는 서류[이 호 다)의 경우로 한정한다]

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
	<p>「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사</p> <p>7) 「보험업법」에 따른 보험회사</p> <p>「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 종합금융회사 및 집합투자기구</p>		
3. 한국환경공단	「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단	<p>가) 업무용 건축물의 건축허가</p> <p>나) 업무용 부동산의 등기</p>	주무부장관이 업무용임을 증명하는 서류
4. 언론기관	<p>1) 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조에 따른 일반일간신문, 특수일간신문, 일반주간신문 및 특수주간신문을 발행하기 위하여 등록한 자</p> <p>2) 「뉴스통신 진흥에 관한 법률」 제8조에 따라 뉴스통신사업을 하기 위하여 등록한 자</p> <p>3) 「방송법」 제2조제3호에 따른 방송사업자</p>	<p>가) 언론사업 수행에 직접 사용되는 건물(수익사업용은 제외한다)에 대한 건축허가</p> <p>나) 언론사업 수행에 직접 사용되는 부동산(수익사업용은 제외한다)에 대한 등기</p>	<p>(1) 법인 등기사항증명서</p> <p>(2) 건축허가 또는 등기목적물이 언론사업 수행에 직접 사용되는 부동산임을 주무부장관이 확인한 서류</p>
<p>5. 다음 각 목의 등기를 신청하는 자</p> <p>가. 「상법에 따라 합병·분할합병(이하 "합병" 이라 한다)으로 설립되는 법인 또는 합병 후 존속되는 법인의 합병에 따른 등기</p> <p>나. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업을 경영하는 자가 해당 사업에 1년</p>	<p>1) 합병에 의하여 신설되는 경우에는 설립등기를 한 회사</p> <p>2) 합병 후 존속되는 경우에는 변경등기를 한 회사</p> <p>3) 중소기업을 경영하는 자가 법인을 설립하는 경우에는 설립등기를 하는 자</p>	<p>가) 합병에 의하여 신설되거나 합병 후 존속되는 회사의 경우에는 소멸한 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기</p> <p>나) 중소기업을 경영하는 자가 신설되는 회사에 현물출자한 부동산에 관한 등기</p>	<p>(1) 합병에 의하여 신설되거나 합병 후 존속되는 회사의 경우 그 설립 또는 변경의 내용이 기재된 법인 등기사항증명서</p> <p>(2) 등기대상 부동산이 합병에 의하여 소멸한 회사의 재산임을 증명하는 등기사항증명서</p> <p>(3) 중소기업을 경영하는 자가 설립한 법인의 경우 해당 법인설립일의 전일 현재의 재무상태표, 감정평가서 및 회계검사보고서가 포함된 검사인의 보고</p>

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
<p>이상 사용한 사업 용 자산을 현물출 자하여 설립한 법 인(자본금이 종전 사업자의 1년간 평균순자산가액 이상인 경우로 한 정한다)의 설립에 따른 등기</p>			
<p>6. 「도시 및 주거 환경정비법」에 따른 정비사업 조합</p>	<p>조합원 또는 조합이 보유하고 있던 대지에 대한 보전등기 1) 재건축조합이 사업이 완료 되어 조합원명의로 대지를 보존등기하는 경우 2) 재개발조합이 사업이 완 료되어 조합원명의로 대 지를 보존등기하는 경우</p>	<p>대지의 보존등기. 다만, 종전보다 대지의 면적이 증가하는 경우 증가부분에 대해서는 면제하지 않는다.</p>	<p>시장·군수·구청장이 발행 하는 정비사업 관리처분계획 확인서</p>
<p>6의2. 「빈집 및 소 규모 주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합</p>	<p>소규모재건축조합이 사업이 완료되어 조합원명의로 대지를 보존등기하는 경우로서 조합원 또는 조합이 보유하고 있던 대지에 대한 보전등기</p>	<p>대지의 보존등기. 다만, 종전보다 대지의 면적이 증가하는 경우 증가부분에 대해서는 면제하지 않는다.</p>	<p>시장·군수·구청장이 발행 하는 사업시행계획 확인서(관 리처분계획을 포함한다). 다만, 2018년 2월 9일 전에 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행계획인가를 신청하거나 사업시행계획인가를 받은 주택 재건축사업의 경우 관리처분 계획 확인서를 말한다.</p>
<p>7. 신공항시설</p>	<p>「수도권신공항건설 촉진법」 제2조에 따른 수도권신공항건 설 예정지역 안에 건축하는 공항시설</p>	<p>공항시설물의 건축허가</p>	<p>공항시설물임을 증명하는 서류</p>
<p>8. 부동산담보 대출을 받는 중소기업</p>	<p>「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원 법」 제3조 단서에서 정한 중 소기업은 제외한다)이 자기의 부동산(공유 부동산인 경우에</p>	<p>중소기업의 부동산담 보대출을 위한 저당권 설정등기</p>	<p>중소기업의 부동산담보대출을 위한 저당권 설정임을 확인 하는 해당 금융기관 및 중소 기업진흥공단의 확인서</p>

대상자	대상자의 범위	면제항목	면제자임을 확인하는 서류
	는 담보대출 받는 중소기업의 공유지분으로 한정한다)으로 금융기관(제2호의 금융기관을 말한다) 또는 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단의 담보대출을 받는 경우		
9. 신축주택 매입자	1) 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권 외의 지역에 있는 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡ 이하의 신축주택을 2000년 12월 11일부터 2001년 12월 31일 까지의 기간 중에 최초로 매입한 자 2) 1998년 5월 22일 이후부터 1999년 6월 30일까지의 기간 중 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡ 이하의 신축주택을 최초로 매입한 자	신축주택 매입자 명의의 소유권이전등기(채권매입금액의 50퍼센트를 감면한다)	건축허가 및 사업계획승인서 사본과 공급계약서
10. 「상법」에 따른 회사의 분할로 인한 등기를 신청하는 자	분할에 의하여 신설되는 경우에는 그 설립등기를 한 회사	분할에 의하여 신설되는 회사가 분할 전 회사로부터 승계한 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기	(1) 분할의 내용이 기재된 법인 등기사항증명서 (2) 등기대상 부동산이 분할 전 회사의 재산임을 증명하는 등기사항증명서
11. 「농업협동조합법에 따른 조합 공동사업법인	조합공동사업법인의 설립 등기를 한 자	가) 조합공동사업법인의 업무용 건축물의 건축허가 나) 조합공동사업법인의 부동산 및 부동산에 관한 권리의 등기	주무부장관의 법인설립 인가증
12. 제주국제자유 도시개발센터	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터	가) 업무용 건축물의 건축허가 나) 업무용 부동산의 등기	주무부장관이 업무용임을 인정하는 서류

## [별표 2]

## 건축허가 시 국민주택채권매입의무 면제대상 건축물의 범위(제7조제1항관련)

구분	대 상	범 위
1. 공장용 건축물	가. 읍·면지역 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역	가. 공장 나. 부속시설로서의 창고·사무실 다. 종업원용 기숙사
2. 교육용 건축물	「유아교육법」 제2조 제2호와 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 교육기관의 교육용으로 사용되는 건축물	가. 교사 나. 사무실 및 부속시설 다. 학생용기숙사
3. 종교용 건축물	가. 교회 나. 사찰 다. 그 밖의 종교용 건축물	가. 당해 종교용 건축물 나. 부속시설로서의 집회소·사무실·관리사무실 다. 85㎡ 이하의 소속직원용 숙소, 신도용 기숙사
4. 자선용 건축물	가. 자선사업을 목적으로 설립된 비영리법인의 업무용 건축물 나. 개인 또는 법인이 자선용으로 출연하는 건축물	가. 당해 자선용 건축물 나. 관리사무실 등의 부속 시설
5. 공익용 건축물	일반대중의 이용에 제공하는 기념관·전시관·도서관·동물원·식물원·집회소·공회당·대피시설·체육시설(사단법인 대한체육회의 가맹단체가 건축하는 체육시설과 「주택법」의 규정에 의한 복리시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설에 한정한다)	가. 당해 공익용 건축물 나. 관리사무실 등의 부속 시설
6. 축산용 건축물	「축산법」의 적용을 받는 축산업을 영위하기 위하여 건축하는 건축물	가. 당해 축산용 건축물 나. 부속시설
7. 농업용 건축물	「농어촌발전 특별조치법」에 의한 농업인이 농업을 영위하기 위하여 건축하는 건축물	가. 당해 농업용 건축물 나. 부속시설

## 4 국채법

[시행 2015. 7. 1] [법률 제12864호, 2014. 12. 30, 전부개정]

**제1조(목적)** 이 법은 국채(國債)의 발행·등록과 원금 상환(償還) 등에 관한 기본적인 사항을 규정함으로써 국채시장을 안정적으로 관리하고 국채 관련 업무를 효율적으로 수행하게 함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "국채"란 정부가 이 법과 다른 법률에 따라 공공목적에 필요한 자금의 확보 등을 위하여 발행하는 채권(債券)을 말한다.
2. "회계"란 「국가재정법」 제4조에 따른 일반회계와 특별회계를 말한다.
3. "다른 기금"이란 「국가재정법」 제5조에 따른 기금을 말한다. 다만, 「공공자금관리기금법」 제2조에 따른 공공자금관리기금은 제외한다.

**제3조(다른 법률과의 관계)** 국채에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

**제4조(국채의 종류 등)**

- ① 국채의 종류는 다음 각 호와 같이 구분한다.
  1. 「공공자금관리기금법」 제2조에 따른 공공자금관리기금의 부담으로 발행하는 국채 (이하 "국고채권"이라 한다)
  2. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 그 법률에 따라 회계, 다른 기금 또는 특별 계정의 부담으로 발행하는 국채
- ② 국고채권의 종목은 재정 수요와 국채시장의 상황 등을 고려하여 국고채권의 상환기한별 또는 종류별로 기획재정부장관이 정한다.

**제5조(국채의 발행)**

- ① 국채는 국회의 의결을 받아 기획재정부장관이 발행한다.
- ② 국채는 공개시장에서 발행하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 기획재정부장관은 제2항에도 불구하고 제13조 또는 다른 법률에 따라 특정인으로 하여금 국채를 매입(買入)하게 하거나 특정인에게 현금을 지급하는 대신 국채를 발행할 수 있다. 이 경우 그 국채의 이자율은 그 발행목적에 부합하는 범위에서 상환 기한과 발행 당시의 시장금리를 고려하여 적정 수준으로 정하여야 한다.
- ④ 제4조제1항 제2호에 따른 국채의 경우 다른 법률에 따라 회계, 다른 기금 또는

특별 계정을 관리하는 중앙행정기관의 장이 대통령령으로 정하는 바에 따라 기획재정부장관에게 그 발행을 요청하여야 한다.

⑤ 제2항과 제3항에 따른 국채 발행의 방법 등에 필요한 사항은 기획재정부령으로 정한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국채 발행의 구체적인 조건과 범위 등에 필요한 사항은 기획재정부장관이 정한다.

**제6조(외화국채 등)** 외국에서 원화 또는 외국통화로 표시하는 국채를 발행하거나 국내에서 외국통화로 표시하는 국채를 발행할 때에는 따로 국회의 의결을 받아야 한다.

### 제7조(국고채권의 통합발행)

① 기획재정부장관은 국채의 유동성 조절 등을 위하여 필요한 경우에는 3년 이내의 범위에서 일정한 기간을 정하여 같은 종목으로 취급할 수 있도록 이자율과 상환 기한 등이 같은 국고채권을 그 일정한 기간 동안 통합하여 발행할 수 있다.

② 기획재정부장관은 국채시장의 안정적 관리 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에 따라 통합하여 발행한 국고채권에 대하여 그 일정한 기간이 끝난 후에도 해당 국고채권을 다시 발행할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 국고채권의 발행·재발행의 조건과 범위 등에 필요한 사항은 기획재정부장관이 정한다.

### 제8조(국채의 등록 및 등록의 말소)

① 제5조에 따라 발행된 국채는 증권(證券)을 발행하지 아니하고 전산정보처리 조직을 이용하여 국채등록부에 전자적인 방식에 의하여 기명식(記名式) 또는 무기명식(無記名式)으로 등록한다. 다만, 전시·사변이나 이에 준하는 국가비상사태 등의 경우에는 기명식 또는 무기명식 증권을 발행할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록한 국채는 원금의 상환, 제13조에 따른 매입·교환, 시효로 인한 소멸 등으로 국채에 대한 권리가 소멸된 경우에는 그 등록을 말소한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록 및 등록의 말소 업무를 수행하는 기관은 「한국은행법」에 따른 한국은행(이하 "한국은행"이라 한다)으로 한다.

④ 제1항과 제2항에 따른 국채의 등록, 등록 사항의 변경 및 등록의 말소와 증권의 발행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 제9조(등록국채의 이전 등)

① 제8조에 따라 등록한 국채(이하 "등록국채"라 한다)를 이전(移轉)하거나 등록국채에 질권(質權)을 설정한 경우에는 그 이전 사실 또는 질권 설정 사실을 등록



하지 아니하면 정부나 그 밖의 제3자에게 대항할 수 없다.

② 등록국채를 법령에 따라 담보로 제공하기 위하여 공탁(供託)하거나 임치(任置)하는 경우에는 그 공탁 또는 임치 사실을 등록함으로써 등록국채의 담보 제공을 대신할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 등록국채의 이전 또는 질권의 설정 및 담보 제공의 절차와 등록의 말소에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 제10조(국채 등록의 정지)

① 기획재정부장관은 권리 이전을 원인으로 하여 제9조에 따른 등록을 할 때에는 국채의 상환기일 또는 국채에 대한 이자 지급기일이 되기 전 1개월 이내의 기간 동안 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 등록을 정지할 수 있다. 다만, 상속, 유증(遺贈) 및 강제집행의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제9조제3항에 따른 등록의 말소를 정지하는 경우에는 제1항을 준용한다.

#### 제11조(국채 원금의 상환과 이자의 지급)

① 국채의 원금과 이자는 해당 국채를 발행할 때에 정하는 바에 따라 상환·지급한다. 이 경우 국채 원금의 상환기일은 해당 국채를 발행할 때에 정하는 바에 따른다.

② 제1항에 따른 국채 원금의 상환과 이자 지급의 구체적인 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 제12조(이권 흠결에 따른 공제)

① 이권(利券) 있는 무기명식 증권을 발행한 국채를 상환할 때 이권이 흠결된 경우에는 그 흠결된 이권에 상당하는 금액을 상환액으로부터 공제(控除)한다.

② 제1항에 따른 이권의 소지인은 언제든지 그 흠결된 이권과 상환하여 공제액의 지급을 청구할 수 있다.

#### 제13조(국채 상환기일 이전의 매입·교환)

① 기획재정부장관은 국채 상환기일의 분산이나 국채의 유동성 조절 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 상환기일이 도래하지 아니한 국채를 매입할 수 있다.

② 기획재정부장관은 제1항에 따른 방법으로 국채를 매입하면서 동시에 국채를 발행하여 매입에 대한 대가로 지급하고, 그 차액은 정산하는 방법으로 국채를 교환할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따라 국채의 상환기일 이전에 하는 매입·교환에 관한 다음 각 호의 사항은 기획재정부장관이 정하여 고시한다.

1. 제1항에 따른 상환기일이 도래하지 아니한 국채의 매입 방법
2. 제1항과 제2항에 따라 매입하거나 교환하여 발행한 국채의 상환액
3. 제2항에 따른 교환 대상 국채의 종목
4. 제2항에 따른 교환에 필요한 국채의 발행 예정액
5. 제2항에 따라 교환하여 발행한 국채의 상환기일
6. 그 밖에 국채의 상환기일 이전 매입·교환에 필요한 사항

**제14조(국채의 소멸시효)** 국채의 원금 및 이자를 받을 권리는 5년간 행사하지 아니하면 시효(時效)의 완성으로 소멸한다. 다만, 1년 이내의 기간에 정기적으로 지급되는 이자를 받을 권리는 3년간 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

**제15조(국채에 관한 사무의 처리)**

- ① 국고채권의 발행과 국채 원금의 상환 등 국채에 관한 사무는 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 한국은행이 처리한다.
- ② 제1항에 따라 한국은행이 처리하는 국채에 관한 사무 중 국채 발행에 따라 수입되는 자금과 국채 원금의 상환 및 이자 지급을 위한 자금 등의 출납과 보관에 관하여는 「국고금 관리법」 제36조제4항 및 제5항을 준용한다.

**제16조(국채에 관한 사무 처리의 보고)** 한국은행 총재는 제15조에 따른 국채에 관한 사무의 처리 내용을 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제17조(자료 제출의 요청과 협의)**

- ① 기획재정부장관은 국채의 발행과 관리를 적절하게 하기 위하여 필요한 경우에는 관계 중앙행정기관의 장, 한국은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2제2항에 따른 거래소 등 국채에 관한 사무의 처리와 관련된 기관으로서 대통령령으로 정하는 자(이하 "국채사무 관계기관"이라 한다)에게 국채 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 국채 관련 자료의 제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ③ 기획재정부장관은 국채시장에 관한 정책의 수립·운영에 필요한 경우에는 관계 중앙행정기관의 장이나 국채사무 관계기관과 사전에 협의할 수 있다.

## 5 국채법시행령

[시행 2021. 1. 5] [대통령령 제31380호, 2021. 1. 5, 타법개정]

**제1조(목적)** 이 영은 국채법(이하 "법"이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(국채발행의 요청)** 법 제5조제4항에 따라 중앙행정기관의 장이 기획재정부장관에게 법 제4조제1항 제2호에 따른 국채의 발행을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 발행한도액
2. 발행요청액
3. 액면금액의 종류
4. 소화(消化)계획
5. 원리금상환계획
6. 그 밖에 국채발행에 관하여 필요한 사항

### 제3조(국채의 발행일)

- ① 법 제8조제1항 본문에 따라 국채를 등록한 경우에는 해당 국채의 등록일을 국채의 발행일로 한다.
- ② 법 제8조제1항 단서에 따라 국채증권을 발행한 경우로서 국채의 발행일이 국채증권에 기재되지 아니한 경우에는 해당 국채증권의 매출일 또는 교부일을 그 발행일로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제7조에 따라 통합하여 발행하거나 재발행하는 국고채권의 발행일의 결정에 관하여는 기획재정부장관이 정하여 고시한다.

### 제4조(국채증권의 기재사항)

- ① 국채증권에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. <개정 2015.6.22.>
  1. 국채의 명칭
  2. 국채의 발행근거
  3. 국채의 발행회차 또는 기호 및 번호
  4. 국채의 액면금액
  5. 국채의 이율
  6. 원리금의 상환방법 및 시기
  7. 채권자의 주소와 성명(기명국채증권의 경우에 한한다)

8. 그 밖에 필요한 사항

- ② 제1항에 따라 국채의 명칭을 기재하는 경우 법 제4조제1항 제1호에 따라 발행하는 국채의 명칭은 "국고채권"으로 한다. <개정 1998.11.13., 2015.6.22.>

**제5조(등록국채에 대한 기명증권의 발행 등)**

- ① 채권자가 청구하는 경우에는 법 제8조에 따라 등록된 국채(이하 "등록국채"라 한다)에 대하여 기명으로 국채증권을 발행할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 발행한 기명국채증권을 이전한 경우 취득자의 주소와 성명을 해당 국채증권과 국채등록부에 기재하지 아니하면 정부 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.

**제6조(기명식·무기명식국채의 전환)** 국채증권의 소유자는 기명국채증권을 무기명식으로, 무기명국채증권을 기명식으로 전환하여 줄 것을 청구할 수 있다. 다만, 기명식 또는 무기명식에 한하도록 정한 국채증권을 제외한다.

**제7조(국채증권의 교환청구)**

- ① 국채증권이 오염 또는 훼손된 때에는 소지인은 그 증권의 교환을 청구할 수 있다.
- ② 제1항의 청구를 하고자 하는 자는 청구서에 기명날인하고, 오염 또는 훼손된 국채증권을 첨부하여 이를 한국은행 또는 다른 법령에 따라 국채에 관한 사무를 처리하는 기관(이하 "국채사무처리기관"이라 한다)에 제출하여야 한다.

**제8조(흡결된 이권금액의 납부)**

- ① 제7조의 규정에 의하여 오염 또는 훼손된 국채증권의 교환을 청구함에 있어서 당해 국채증권의 이권중 흡결된 부분이 있을 때에는 그 흡결된 이권의 금액에 상당하는 현금을 국채사무처리기관에 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 흡결된 이권의 소지인은 그 이권과의 상환으로 납부금의 지급을 청구할 수 있다.

**제9조(국채증권 또는 이권의 멸실 또는 분실의 신고)**

- ① 국채증권 또는 이권을 멸실 또는 분실하여 이를 신고하고자 하는 자는 다음의 사항을 기재한 신고서를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다. 이를 다시 찾을 경우에도 또한 같다.

1. 국채의 명칭

2. 국채증권의 액면금액의 종류
3. 국채증권 또는 이권의 수
4. 국채증권 또는 이권의 기호 및 번호
5. 이권에 기재하는 이자지급시기
6. 채권자의 주소와 성명(기명국채증권의 경우에 한한다)
7. 신고연월일
8. 신고인의 주소 및 성명

② 제1항의 규정에 의한 신고를 한 자는 신고후 10일 이내에 공시최고신청 또는 공고한 것을 증명하는 서류를 제출하여야 한다. 다만, 채권자의 주소와 성명이 국채등록부에 기재된 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 멸실 또는 분실의 신고가 있는 국채증권 또는 이권에 대하여는 원금상환기일 또는 이자지급시기가 도래하더라도 원금을 상환하거나 이자를 지급하지 아니한다. 다만, 제22조제1항의 규정에 의한 청구가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제10조(대체증권 또는 대체이권의 교부청구)

① 채권자의 주소와 성명이 국채등록부에 기재된 기명의 국채증권 또는 이권에 대하여 멸실 또는 분실의 신고를 한 자는 신고후 2월이 경과한 때에는 대체증권 또는 대체이권의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 원금의 상환기일이 도래하였거나 이자의 지급시기가 개시된 후에는 대체증권 또는 대체이권을 교부하지 아니한다.

② 제1항의 규정에 의한 청구를 하고자 하는 자는 제9조 제1호 내지 제7호의 사항을 기재하고 기명날인한 청구서를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

#### 제11조(국채증권의 분할 또는 병합의 청구)

① 국채증권의 소지인은 액면금액의 종류에 따라 국채증권의 분할 또는 병합을 청구할 수 있다. 다만, 국채의 명칭, 국채증권의 발행회차 또는 기호, 발행연도, 상환기한, 기명국채증권의 기명자가 각각 다른 것에 대하여는 분할 또는 병합을 청구할 수 없다.

② 제1항의 규정에 의한 청구를 하고자 하는 자는 청구서에 기명날인하고, 당해 국채증권을 첨부하여 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

**제12조(효력을 상실한 국채증권 또는 이권의 반환)** 효력을 상실한 국채증권 또는 이권을 소지한 자는 즉시 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

#### 제13조(국채등록사무)

① 국채의 등록사무는 국채사무처리기관의 본점(주된 사무소기타 이에 준하는

사무소를 포함한다. 이하 같다)에서 처리한다. 다만, 국채사무처리기관의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 사무의 일부를 국채사무처리기관의 지점(분사무소 기타 이에 준하는 사무소를 포함한다. 이하 같다)에서 처리하게 할 수 있다.

② 국채등록부는 갑·을 2종으로 하며, 갑종국채등록부에는 증권을 발행하지 아니한 국채를 등록하고, 을종국채등록부에는 기명증권으로 발행한 국채를 등록한다.

③ 국채등록부는 국채사무처리기관의 본점에 두고, 그 부분은 국채사무처리기관의 장이 정하는 지점에 둔다.

④ 국채등록부는 국채의 명칭·발행회차 또는 기호별로 계좌를 분할하여 작성하여야 한다.

#### 제14조(국채의 등록청구)

① 국채의 응모자 또는 인수인은 국채의 등록을 청구하고자 하는 경우 모집결정후 또는 인수할 때에 청구서에 기명날인하고, 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

② 국채증권의 소유자는 국채의 등록을 청구하고자 하는 때에는 청구서에 기명날인하고, 당해 국채증권을 첨부하여 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

#### 제15조(등록국채의 등록변경 청구)

① 국채등록부에 등록한 국채에 대하여 등록사항의 변경을 청구하고자 하는 자는 청구서에 기명날인하고, 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

② 제1항의 경우 등록금액의 변경 또는 기명자의 변경을 청구하는 자는 그 등록변경의 사유를 증명하는 서류를 제출하여야 한다. 다만, 권리의 이전으로 인하여 등록변경을 청구하는 경우에 당사자 쌍방이 그 청구서에 기명날인한 때에는 그러하지 아니하다.

**제16조(국채등록의 말소청구)** 국채등록부에 등록한 국채에 대하여 그 등록을 말소하고 국채증권의 교부를 받고자 하는 자는 청구서에 기명날인하고, 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

#### 제17조(등록국채의 질권설정)

① 등록국채에 대하여 질권설정 또는 전질의 등록을 청구하고자 하는 자는 청구서에 당사자 쌍방이 기명날인하고, 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

② 제1항의 규정은 등록국채에 관한 질권등록의 변경 또는 말소를 청구하는 경우에 이를 준용한다. 다만, 말소청구의 경우 말소의 사유를 증명하는 서류를 첨부하거나 질권자가 말소를 청구하는 때에는 청구자 일방이 기명날인한 청구서에 의할 수 있다.

**제18조(질권이 아닌 담보의 등록청구)**

- ① 법령에 의하여 등록국채를 질권이 아닌 담보의 목적으로 하여 그 등록을 청구하고자 하는 자는 청구서에 기명날인하고, 이를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.
- ② 제1항의 규정은 질권이 아닌 담보의 등록의 변경 또는 말소를 청구하는 경우에 이를 준용한다. 다만, 담보권자가 말소의 청구를 하는 경우를 제외하고는 변경 또는 말소의 사유를 증명하는 서류를 첨부하거나, 당사자 쌍방이 그 청구서에 기명날인하여야 한다.

**제19조(등록금액의 제한)** 국채증권의 신규등록금액, 변경등록금액, 질권 기타 담보의 등록금액 및 등록말소금액은 당해 국채증권의 액면금액 또는 액면금액으로 분할되는 금액으로 하여야 한다.

**제20조(국채의 등록·등록말소 정지에 관한 고시)** 기획재정부장관은 법 제10조에 따라 국채 등록을 정지하거나 등록국채의 등록말소를 정지하는 때에는 그 사실과 정지기간을 고시하여야 한다.

**제21조(원금상환 및 이자지급)**

- ① 무기명의 국채증권 또는 이권에 대한 원금 및 이자는 당해 국채증권 또는 이권의 소지인에게 그 증권 또는 이권과 교환하여 이를 지급한다.
- ② 기명의 국채증권 또는 이권에 대한 원금 및 이자는 당해 국채증권 또는 이권의 기명자 또는 그 대리인에게 그 증권 또는 이권과 교환하여 이를 지급한다.
- ③ 등록국채의 원금 및 이자는 영수증서와 교환하여 기명자 또는 그 대리인에게 이를 지급한다. 다만, 제5조제1항의 규정에 의하여 기명국채증권을 발행한 경우에는 그 증권 또는 이권과 교환하여 지급한다.
- ④ 국채의 원금과 이자를 동시에 지급하여야 하는 경우 그 이자는 원금을 지급하는 때에 국채증권과 교환하여 이를 지급한다.
- ⑤ 제2항 및 제3항의 경우에 기명자가 작성한 영수증서를 소지한 자와 미리 신고된 도장에 의하여 청구하는 자는 이를 기명자 또는 그 대리인으로 본다.

**제22조(멸실 또는 분실한 국채증권등의 원금상환 또는 이자지급)**

- ① 멸실 또는 분실한 국채증권 또는 이권에 대한 원금의 상환이나 이자의 지급을 청구하고자 하는자는 다음의 사항을 기재하고 기명날인한 청구서를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.

1. 국채의 명칭
2. 국채증권의 액면금액의 종류
3. 국채증권 또는 이권의 수
4. 국채증권 또는 이권의 기호 및 번호
5. 채권자의 주소와 성명(기명국채증권의 경우에 한한다)
6. 지급받을 원금액 또는 이자액
7. 원금상환기일 또는 이자지급시기

8. 멸실 또는 분실신고의 연월일

② 제1항의 규정에 의한 청구를 하고자 하는 자는 멸실 또는 분실한 국채증권 또는 이권에 대하여 미리 제권판결을 받아야 한다.

③ 국채등록부에 등록된 기명의 국채증권 또는 이권을 멸실 또는 분실한 자는 제2항의 규정에 불구하고 멸실 또는 분실신고일부터 2월이 경과된 때에는 제1항의 규정에 의한 청구를 할 수 있다.

④ 멸실 또는 분실한 국채증권 또는 이권에 대한 원금 또는 이자는 영수증서와 교환하여 이를 지급한다.

### 제23조(원금의 상환기일)

① 국채원금의 상환기일은 국채발행 당시에 정한 바에 따른다. 다만, 상환기간 만료전에 국채원금의 전부를 상환하는 경우에는 기획재정부장관이 그 상환기일을 정하여 고시한다.

② 상환기간 만료전에 국채원금의 일부를 추첨에 의하여 상환하고자 할 때에는 기획재정부장관은 그 상환액·상환기일·추첨일·추첨방법등을 정하여 고시한다.

③ 제2항의 규정에 의한 추첨은 국채사무처리기관의 본점에서 이를 행한다.

**제24조(이자의 지급기일)** 국채이자의 지급기일은 국채발행 당시에 정한 바에 따른다. 다만, 이자지급기일전에 원금을 상환하는 경우에는 당해 지급기분의 이자는 원금과 동시에 이를 지급한다.

**제25조(이자의 계산)** 국채원금을 상환하는 경우의 이자는 발행일부터 원금상환기일 전날까지의 기간에 대하여 계산한다. 다만, 달로써 이자지급기를 정한 경우 마지막 지급기의 이자는 원금상환기일이 속하는 달 전부에 대하여 이를 계산한다.

제26조 삭제 <2000.4.1.>

제27조 삭제 <2000.4.1.>



제28조 삭제 <2000.4.1.>

제29조 삭제 <2000.4.1.>

제30조 삭제 <2000.4.1.>

제31조 삭제 <2000.4.1.>

**제32조(국채증권계정의 설치)** 국채사무처리기관의 장은 국채의 발행으로 수입되는 자금과 국채원리금의 상환을 위한 자금을 회계 처리하기 위하여 국채의 명칭별로 발행자금계정과 상환자금계정을 설치하여야 한다. <개정 2015.6.22.>

### 제33조(장부의 비치)

- ① 기획재정부장관은 국채의 발행과 원리금상환에 관한 장부를 비치하고 필요한 사항을 기재하여야 한다. <개정 1994.12.23., 1998.11.13., 2008.2.29.>
- ② 제1항의 경우에 국채의 발행액과 원리금상환액은 국채의 명칭별로 발행회차에 따라 이를 구분하여 기재한다. 다만, 발행회차의 구분이 없는 국채는 연도별로 매월 말일을 기준으로 기재한다.

**제34조(자료 제출의 요청)** 법 제17조제1항에서 "한국은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조의2제2항에 따른 거래소 등 국채에 관한 사무의 처리와 관련된 기관으로서 대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 한국은행
2. 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제24조에 따라 설립된 금융감독원
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제283조에 따라 설립된 한국금융투자협회
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따라 금융위원회의 인가를 받은 증권금융회사
6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 금융위원회의 허가를 받은 거래소
7. 그 밖에 기획재정부장관이 국채에 관한 사무의 처리를 위하여 필요하다고 정하여 고시하는 기관

부칙 <제26320호, 2015.6.22.>

**제1조(시행일)** 이 영은 2015년 7월 1일부터 시행한다.

**제2조(국채의 발행일에 관한 경과조치)** 이 영 시행 전에 발행된 국채의 발행일에 관하여는 제3조제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

**제3조(이자의 계산에 관한 경과조치)** 이 영 시행 전에 발행된 국채의 이자 계산에 관하여는 제25조 본문의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <대통령령 제31380호, 2021. 1. 5.>  
(어려운 법령용어 정비를 위한 473개 법령의 일부개정에 관한 대통령령)

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

## 6 국채법시행규칙

[시행 2021. 10. 28] [기획재정부령 제867호, 2021. 10. 28, 타법개정]

**제1조(목적)** 이 규칙은 국채법(이하 "법"이라 한다) 및 국채법시행령(이하 "령"이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조(발행방법)

- ① 국채는 액면금액 또는 할인의 방법으로 발행한다. 다만, 금융시장의 자금사정 등의 동향에 따라 액면을 초과하거나 액면에 미달하는 가액으로 발행할 수 있다.
- ② 기획재정부장관은 국채를 그가 지정하는 자에게 위탁하거나 인수시키는 방법으로 발행할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 의하여 국채를 발행하는 경우에는 발행금액의 100분의 1의 범위안에서 위탁받은 자 또는 인수한 자에게 수수료를 지급할 수 있다.

### 제3조(이자율등)

- ① 국채의 이자율은 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 발행 당시의 국·공채 및 보증사채의 금리수준등 시장실세금리를 참작하여 기획재정부장관이 정한다.
- ② 국채의 이자는 그 발행일을 포함하여 계산한다.

### 제4조(국채의 종류·규격 등)

- ① 국채의 종류·규격·모양·기호 등은 기획재정부장관이 정하되, 국채의 종류는 국채를 발행하는 때에 정한다.
- ② 기명국채증권에는 채권자의 주소 및 성명등을 기록할 수 있는 기명란을 두고, 그 증권 및 이권에는 "기명"이라 표시한다.

### 제5조(국채사무처리기관)

- ① 국채에 관한 사무는 한국은행의 본점·지점 및 대리점에서 이를 처리한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 당해법령에서 정한 기관에서 이를 처리한다.
- ② 제1항 본문에 따른 대리점은 한국은행이 이를 정하여 기획재정부장관에게

보고한다. 이 경우 기획재정부장관은 특히 필요하다고 인정되는 때에는 한국은행에 대하여 그 대리점의 설치 또는 폐쇄를 명할 수 있다.

**제6조(국채발행상황의 보고)** 제5조제1항에 따라 국채에 관한 사무를 처리하는 한국은행 및 해당기관(이하 "국채사무처리기관"이라 한다)은 국채응모상황·모집액 결정내용·국채대금납입상황등 국채발행상황에 관하여 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제7조(국채발행내용등의 공고)** 국채사무처리기관은 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 국채의 발행 또는 상환내용을 게시판에 게시하거나 관보 또는 신문에 게재하는등 적절한 방법으로 이를 공고하여야 한다.

**제8조(국채발행수입금등의 납부)** 국채사무처리기관은 국채의 발행에 의한 수입금, 흠결된 이권에 대한 납부금, 불용자금등을 납입고지서의 교부를 받아 국고에 납부하여야 한다.

### 제9조(국채자금의 회계처리)

- ① 한국은행은 국채의 발행으로 수입되는 자금과 국채원리금의 상환을 위한 자금의 수지를 국고금총괄장에 기입하고, 국고금재무상태표에 편입해야 한다.
- ② 국채사무처리기관은 국채의 발행에 의하여 수납한 응모납입금·응모신청금·연체이자등의 수입금을 당해국채의 발행자금계정의 수입으로 정리하여야 한다.
- ③ 국채사무처리기관은 국채의 원리금상환과 이자지급에 필요한 자금을 소요 기일전에 교부받아 당해국채의 상환자금계정의 수입으로 정리하여야 한다.
- ④ 국채의 발행으로 수입되는 자금과 국채원리금의 상환을 위한 자금을 「국고금관리법 시행규칙」 제77조에 따라 상계하는 경우에는 필요한 자금을 소요기일까지 교부받아 해당 국채의 상환자금계정에서 정리한다.

### 제10조(보증금의 반환등)

- ① 국채사무처리기관은 국채의 발행에 따른 수입금중 보증금 또는 증권대용납부 초과액을 반환하는 경우에는 그 영수증서와의 상환으로 당해국채의 발행자금계정에서 지급하여야 한다.
- ② 국채사무처리기관은 초과 지급하였거나 잘못 지급한 국채원리금이 반납된 경우에는 이를 당해국채의 상환자금계정의 수입으로 정리하여야 한다.

**제11조(상환추첨조서의 제출)** 국채사무처리기관은 영 제23조제2항에 따라 국채의 상환을 위한 추첨을 한 때에는 지체없이 당첨내용을 기재한 추첨조서 2부를 작성하고 해당추첨에 참여한 공무원의 서명날인을 받아 그중 1부를 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.

**제12조(국채원리금의 지급마감)**

- ① 국채사무처리기관은 매년도의 국채원리금의 지급을 당해연도 말일로 마감하여 정리하여야 한다.
- ② 제1항의 경우에 잔액이 있는 때에는 다음연도로 이월하고, 그 이월액을 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제13조(국채의 매입소각)** 국채사무처리기관이 행하는 국채의 매입소각은 기획재정부장관이 정하는 바에 의하되, 국채를 매입소각하고자 하는 때에는 그 내용을 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제14조(국채증권의 견본)** 국채증권(이권을 포함한다. 이하 같다)의 견본은 국채사무처리기관이 이를 공고한다. 이 경우 견본의 공고는 설명의 형식으로 할 수 있다.

**제15조(국채증권의 인수보고)** 국채사무처리기관은 한국조폐공사로부터 국채증권을 받은 때에는 그 품목·수량 및 인수연월일을 기획재정부장관에게 보고하여야 한다.

**제16조(국채증권의 보존 및 폐기)**

- ① 국채사무처리기관은 원금상환·이자지급 또는 매입소각등으로 회수한 국채증권을 그 회수한 날이 속하는 달의 다음달부터 3월간 이를 보존하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 보존기간이 경과한 국채증권은 이를 폐기할 수 있다.

**제17조(문서에 의한 송부청구)** 국채증권을 교부받을 자와 국채의 원금 또는 이자를 지급받을 자는 문서로 그 국채증권이나 원금 또는 이자의 송부를 청구할 수 있다. 이 경우 그 송부의 비용 및 위험은 청구자의 부담으로 한다.

**제18조(국채등록시의 기명방법)**

- ① 국채등록시의 기명은 개인은 그 성명으로, 법인은 그 명칭으로, 법인이 아닌 단체는 그 관리자의 성명으로 한다.

- ② 2인이상이 공유하는 국채의 등록에 있어서는 청구서에 제일 먼저 기재된 자의 성명과 그외의 자의 수를 등록하고, 그 공유자 전원의 성명과 각각의 지분액은 따로 공유자명부에 기재한다.

**제19조(자격의 증명)**

- ① 등록국채의 기명자의 친권자·후견인 기타 기명자를 위하여 권리를 행사하고자 하는 자는 그 자격을 증명하는 서류를 국채사무처리기관에 제출하여야 한다.
- ② 등록국채의 기명자를 위하여 권리를 행사하는 자가 바뀐 때에는 그 후임자 또는 기명자는 증명서류를 갖추어 그 사실을 국채사무처리기관에 신고하여야 한다. 법인의 대표자가 바뀐 때에도 또한 같다.

**제20조(인감 및 주소변경의 신고)**

- ① 등록국채의 기명자 및 그를 위하여 권리를 행사하고자 하는 자는 국채사무처리기관에 그의 인감을 신고하여야 한다.
- ② 국채사무처리기관은 국채등록과 관련하여 필요한 경우에는 질권자등 이해관계인으로 하여금 인감을 신고하게 할 수있다.
- ③ 등록국채의 기명자가 그 주소를 변경한 경우에는 지체없이 국채사무처리기관에 이를 신고하여야 한다.

**제21조(등록의 직권말소등)** 국채사무처리기관은 등록국채에 대한 원금상환 또는 매입소각이 있는 때에는 수취인의 영수증서 또는 국채등록통지서에 의한 확인으로 그 등록국채에 대한 등록을 말소한다.

**제22조(국채의 신탁재산의 표시 및 말소)** 국채에 대한 신탁재산의 표시 및 말소에 있어서 등록국채에 관한 것은 국채등록부에, 국채증권에 관한 것은 국채증권신탁 표시부에 그 내용을 기재하여야 한다.

**제23조(등록필통지서의 교부)** 국채사무처리기관은 국채등록부에 신규등록, 변경등록, 질권 기타 담보의 등록 또는 신탁에 관한 등록을 한 때에는 그 등록의 내용을 기재한 등록필통지서를 청구자에게 교부하여야 한다.

**제24조(국채등록부 및 부분의 반출금지등)**

- ① 국채등록부 및 그 부분은 이의 보전상 필요하다고 인정되는 경우를 제외하고는 국채사무처리기관의 본점(주사무소 기타 이에 준하는 장소를 포함한다) 또는

부분비치지점(분사무소 기타 이에 준하는 장소를 포함한다. 이하 같다) 밖으로 반출하여서는 아니된다.

- ② 국채사무처리기관은 국채등록부에 등록하거나 등록의 변경 또는 말소를 한 때에는 지체없이 그 내용을 부분비치지점에 통지하여야 하며, 당해부분비치지점은 그 통지받은 내용을 지체없이 국채등록부 부분에 기재하여야 한다.

#### 제25조(국채등록부의 열람등)

- ① 국채사무처리기관은 등록국채의 기명자 기타 이해관계인으로부터 청구가 있는 때에는 국채등록부를 열람하게 하거나 그 등본 또는 초본을 교부하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 이해관계인이 열람 또는 교부를 청구하는 때에는 이해관계인임을 증명하는 서류를 제출하게 하여야 한다. 다만, 청구서에 당해 기명자의 기명날인이 있는 때에는 그러하지 아니하다.

#### 제26조(장부의 비치)

- ① 국채사무처리기관은 국채사무처리에 관한 다음 각호의 장부를 비치하고 필요한 사항을 기재하여야 한다.
1. 국채발행자금수급장
  2. 국채발행액원장
  3. 국채등록부
  4. 등록국채공유자명부
  5. 국채원리금상환자금수급장
  6. 국채증권신탁표시부
  7. 국채증권출납장
  8. 국채증권 사고신고 접수부
- ② 제1항각호에 규정된 장부는 당해국채의 소멸시효가 완성된 후 1년간 이를 보존하여야 한다.

제27조(정기보고) 국채사무처리기관은 다음 각 호의 서류를 매월 말일을 기준으로 작성하여 그 다음달 20일까지 기획재정부장관에게 제출하여야 한다.

1. 국채발행명세표
2. 국채등록액보고서
3. 국채원리금상환자금수급명세표
4. 국채증권채고 및 동태일람표

제28조 삭제 <2000.4.1>

제29조 삭제 <2000.4.1>

**제30조(국채사무처리세칙)** 이 규칙에 규정된 것 외에 한국은행이 국채사무를 처리함에 있어 필요한 사항은 한국은행총재가 기획재정부장관의 승인을 얻어 정한다.

**부칙 <제697호, 2018. 11. 26.>**

**제1조(시행일)** 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 법령과의 관계)** 이 규칙 시행 당시 다른 법령에서 종전의 「정부유가증권취급규정」, 「한국은행정부유가증권취급규정」 또는 그 규정을 인용한 경우 이 규칙 중 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 종전의 「정부유가증권취급규정」, 「한국은행정부유가증권취급규정」 또는 그 규정을 갈음하여 이 규칙 또는 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

**부칙 <기획재정부령 제867호, 2021. 10. 28.>**

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.



# 제10편

## 채권해설

1. 채권의 개념 / 275
2. 채권과 주식의 차이 / 276
3. 채권의 특성 / 277
4. 채권의 종류 / 278
5. 채권관련 용어 설명 / 288



## 1 채권의 개념

▼ 채권이란 정부·공공기관·특수법인 및 상법상 주식회사 등이 일반 대중 투자자들로부터 비교적 장기의 자금을 일시에 집단적·대량적으로 조달하기 위하여 부담하는 채무를 표시하는 유가증권으로서 일종의 차용증서이다.

▼ 이는 보통의 차용증서와 달리 다음과 같은 법적인 제약과 보호를 받게 된다.

■ 첫째, 채권을 발행할 수 있는 주체가 법률로써 정하여 진다. 일반적으로 정부·공공기관·특수법인 및 상법상의 주식회사 등이 채권을 발행할 수 있다.

■ 둘째, 발행자격이 있더라도 정부는 국회의 동의를 받아야 하고 회사는 공모할 경우 금융감독위원회에 등록을 한 후 금융감독원에 유가증권 신고서를 미리 제출하여야 한다.

■ 셋째, 채권은 어음, 수표 등과 달리 유통시장에서 자유로운 거래가 가능하다. 또한 채권은 발행주체에 따라 수행하는 역할을 달리하고 있으나 채권의 본질로서 다음과 같은 공통점을 가지고 있다.

### ① 확정이자부 증권

- 채권은 발행시에 발행자가 지급해야 할 이자와 상환금액이 확정되거나 또는 그 기준이 확정되기 때문에 투자원금에 대한 수익은 금리수준의 변동에 의한 것이외에는 발행시에 이미 결정된 것이므로 발행자의 원리금 지급능력이 가장 중시된다.

### ② 이자지급 증권

- 채권을 주식과 달리 발행자는 수익의 발생여부와 관계없이 이자를 지급하여야 한다.
- 채권의 이자지급은 채권 발행자가 부담하는 금융비용 중에서 가장 큰 비중을 차지하므로 기업의 손익과 성장에 많은 영향을 주게 된다.

③ 기한부 증권

- 채권은 원리금의 상환기간이 사전에 정해져 있는 기한부 증권이다. 기한부 증권이라는 채권의 특성으로 인하여 잔존기간이 투자결정요소로서 그 중요성을 가지며,
- 실세금리는 경제상황에 따라 변동하는 것이 상례이므로 잔존기간의 길고 짧음이 채권투자수익에 큰 영향을 준다.

## 2 채권과 주식의 차이

- ▣ 주식은 그 소유자가 주주총회 등에서 주주로서 의사결정에 참여할 수 있으나, 채권소유자는 회사경영의 의사결정에 참여할 수 없음
- ▣ 주식의 발행은 자본금의 증가를 수반하지만 채권은 부채의 증가를 수반
- 채권은 회사의 해산시 주식에 우선하여 원리금을 지급받을 권리가 있음

구 분	채 권	주 식
① 발행주체	정부, 공공단체 등	주식회사
② 자본조달형태	대부증권	출자증권
③ 자본의 성격	타인자본(부채)	자기자본(자본)
④ 증권의 존속기간	한시적	영구적
⑤ 소유자의 권리	이자·확정적	배당·가변적
⑥ 소유자의 지위	채권자	주주
⑦ 조달자금의 상환	만기상환(기한부)	불상환(영구)
⑧ 경영참가권	없음	있음

### 3 채권의 특성

#### 가. 수익성

- 채권을 보유함으로써 얻을 수 있는 금전적인 수익의 발생가능성을 의미하는 것으로 이자소득과 자본이득이 있음
  - 이자소득 : 채권을 보유함으로써 발생하는 이자로서 투자한 자금을 대한 보상
  - 자본소득 : 채권가격 변동으로 인해 채권 매수가격보다 시장가격이 높을 때 발생하는 수익
- 채권투자는 일정한 이자가 보장되어 있을 뿐만 아니라 투자운용에 따른 자본이득도 얻을 수 있어 수익성이 높음

#### 나. 안정성

- 채권의 위험은 채무불이행위험과 시장위험의 두 가지로 나뉨
- 채무불이행위험은 비체계적 위험으로써 원리금의 상환이 이루어지지 못하는 위험을 말하나 채권은 발행주체가 정부·지자체·특수법인 및 주식회사이기 때문에 그 안정성이 매우 높음
- 시장위험은 체계적 위험으로써 채권의 시장가격이 매입가격보다 낮아질 위험을 말하며, 이때는 채권을 만기까지 보유함으로써 위험회피 가능

#### 다. 유동성

- 채권은 상환일까지 보유하여 확정된 이자와 원금을 받을 수도 있을 뿐만 아니라 상환일전에 증권회사 등을 통해 언제든지 팔아 현금화 가능
- 유동성이란 화폐가치의 손실없이 현금으로 전환될 수 있는 정도를 말함
- 일반적으로 채권은 발행자의 신용도가 높아 신속하고 원활한 채무이행이 보장될수록, 만기가 비교적 단기여서 시장이자율이 변화하더라도 채권의 가치에 미치는 영향이 크지 않을수록 유동성은 높아짐

## 4 채권의 종류

«채권의 종류를 분류하는 데는 그 내용이나 형식이 다양하기 때문에 간단히 분류하기는 어렵지만 일반적으로 발행주체, 이자지급방법, 보증유무, 상환기간, 이자지급을 변동여부 등에 따라 분류»

### <채권의 종류>

구 분	종 류	비 고
발행주체	국채, 지방채, 특수채, 금융채, 회사채	
이자지급 방법	이표채, 할인채, 복리채, 단리채, 거치채	
보증유무	보증채, 담보부채, 무보증채	
상환기간	단기채, 중기채, 장기채	
지급이자율 변동	확정금리부채권, 금리연동부채권	
원금상환방법	만기상환채, 분할상환채	
표시통화	원화표시채, 외화표시채	
모집방법	사모채, 공모채	
발행가액	액면발행, 할인발행, 할증발행	

### 가. 발행주체에 따른 분류

■ 발행주체에 따라 국채, 지방채, 특수채, 금융채 및 회사채 등으로 분류

① 국채(government bond)란 국가가 발행하는 채권으로

- 국민주택건설 재원조달 및 무주택서민 주택금융자금 지원을 위해 발행하는 국민주택채권
- 정부회계의 일시적 부족자금 조달 및 유동성 조절을 위한 국고채권
- 통화증발 완화를 위해 발행하는 외국환평형기금채권 등이 있음

### 〈주요 국채의 발행조건〉

종 류	채권형식	만기	표면이율	이자방법	발행주체 (사무취급)	발행방법
국민주택채권	1종	복리채	5년	1.3%	1년단위 복리 상환일 후급	기획재정부 (우리은행 등)
	2종	복리채	10년	0%		
재정증권	할인채	1년이내	실세금리 (유동적)	발행시 할인	기획재정부 (한국은행)	경쟁입찰
외국환평형기금채권	이표채	10년이내	실세금리 (유동적)	3개월 단위 상환일 후급	기획재정부 (한국은행)	경쟁입찰

② 지방채(municipal bond)는 지자체에서 발행하는 채권으로

- 지역개발 재원조달을 위해 발행하는 지역개발공채
- 지하철건설을 위한 소요재원 조달을 위한 도시철도채권(서울·부산)
- 상수도시설 확장재원 조달을 위해 발행하는 상수도공채 등이 있음

### 〈주요 지방채 발행조건〉

종 류	채권형식	만기	표면이율	이자방법	발행주체 (사무취급)	발행방법
지역개발공채 /도시철도공채 (서울제외)	복리채	5년	1.05~ 1.25%	1년단위 복리 상환일 후급	각 시·도	첨가소화
도시철도공채 (서울)	복리채	7년	1.00%	1년단위 복리 상환일 후급	서울시	첨가소화

- 지방채 첨가소화채권은 서울을 제외한 모든 지역개발/도시철도공채는 만기5년, 1년단위 상환일 후급되는 복리채이며, 서울도시철도채권(서울지역개발채권)은 만기7년, 5복2단(5년동안은 복리, 2년 동안은 단리)의 이자지급방법으로 발행되고 있습니다.

③ 특수채(specific law bond)는 특별법에 의하여 설립된 특별법인이 발행하는 채권으로

- 부족자금 발생시 자금조달을 위해 발행하는 토지개발채권
- 전력공급확대를 위한 시설자금 재원조달을 위한 전력공사채권
- 신기술개발에 필요한 자금을 조달하기 위한 기술개발금융채권 등이 있음

〈주요 특수채 발행조건〉

종 류	채권형식	만기	표면이율	이자방법	발행주체 (사무취급)	발행방법
토지개발채권	이표채 /복리채	3~40년	실세금리 (유동적)	3개월단위 상환일 후급	한국토지공사	경쟁입찰
한국전력공사채권	이표채	3~20년	실세금리 (유동적)	3개월단위 상환일 후급	한국전력공사	경쟁입찰

- 최근 채권시장의 확대에 따라 특수채의 발행 형식이나 만기가 매우 다양해 졌습니다. 수요의 요청에 따라 할인채, 이표채, 복리채 및 이자 지급단위도 1개월 이표, 3개월이표, 만기일시지급(복리채), 변동금리부채권 등 다양하게 발행되고 있는 추세입니다.

④ 금융채(financial bond)는 특수채 중 발행주체가 은행인 채권으로

- 시중의 통화조절을 통한 통화의 효율적 관리를 위해 발행하는 통화안정증권
- 주요 산업개발 지원을 위한 산업금융채
- 중소기업 지원을 위해 발행하는 중소기업금융채 등이 있음

〈주요 금융채 발행조건〉

종 류	채권형식	만기	표면이율	이자방법	발행주체 (사무취급)	발행방법
통화안정증권	할인채	2년이내	실세금리 (유동적)	발행시 할인	한국은행	경쟁입찰 창구매출
산업금융채권	할인채 /이표채	1-20년	실세금리 (유동적)	발행시 할인 / 3개월단위 상환일 후급	산업은행	직접발행 (매출발행)
중소기업 금융채권	할인채 /이표채	1~30년	실세금리 (유동적)	발행시 할인 / 3개월단위 상환일 후급	중소기업은행	직접발행 (매출발행)

- 통안채는 만기 1개월부터 2년까지 발행되고 있으며, 만기 1년 미만은 할인채로, 만기 2년짜리는 3개월 이표채로 발행되고 있습니다.
- 최근 채권시장의 확대에 따라 산금채 및 중금채의 발행 형식이나 만기가 매우 다양해 졌습니다. 수요의 요청에 따라 할인채, 이표채, 복리채 및 이자 지급단위도 1개월 이표, 3개월이표, 만기일시지급(복리채), 변동금리부채권 등 다양하게 발행되고 있는 추세입니다.



- ⑤ 회사채(corporate bond)는 주식회사가 발행하는 채권으로 보증사채, 무보증사채, 담보부사채, 전환사채, 신주인수권부사채, 교환사채, 옵션부사채 등이 있음

### 1) 보증사채

- 사채의 원금상환 및 이차지급을 금융기관이 보증하는 사채로 IMF이전까지는 우리나라 사채발행의 대종을 이루었으나,
  - IMF이후 은행의 BIS비율 준수, 보증보험회사의 부실화 등으로 보증기관이 보증을 기피함에 따라 발행이 급격히 위축
- 투자자 입장에서는 투자의 안정성이 보장되기 때문에 선호되고 있으나 발행자입장에서는 보증료 지급으로 발행비용 상승요인이 있으며,
  - 사채원리금 지급보증기관은 은행, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 종합금융회사, 보증보험회사 등이 있음

### 2) 담보부사채

- 사채의 원금상환 및 이차지급을 물적으로 담보하기 위하여 물적담보가 붙여진 담보부사채신탁법에 의하여 발행

### 3) 무보증사채(일반사채)

- 사채의 원리금상환에 대하여 금융기관 보증이나 담보공여 없이 발행회사의 신용에 의하여 발행되는 사채
- 무보증사채는 투자자 입장에서 볼 때 보증사채나 담보부사채보다 투자의 안정성이 적기 때문에 신용이 우수한 회사를 중심으로 발행됨
- 발행조건은 자율화되어 있으나, 발행시 복수의 신용평가전문기관으로부터 동 사채에 대한 신용평가를 받아야 함

#### 4) 전환사채(CB : Convertible Bond)

##### ■ 의의

- 전환사채란 일정한 조건에 따라 채권을 발행한 회사의 주식으로 전환할 수 있는 권리가 부여된 채권으로서
- 전환전에는 사채로서의 확정이자를 받을 수 있고 전환후에는 주식으로서의 이익을 얻을 수 있는 사채와 주식의 중간형태를 취한 채권

##### ■ 장점

- 발행회사 측면에서는 ①일반사채보다 낮은 금리로 발행되므로 자금 조달비용이 경감되며, ②사채와 주식의 양면성을 지니므로 상품성이 크고, ③주식으로의 전환시 고정부채가 자기자본이 되므로 재무구조 개선효과를 지님
- 투자자 측면에서는 사채로서 투자가치의 안정성과 잠재적 주식으로서 시세차익에 의한 고수익을 기대할 수 있음

##### ■ 단점

- 발행회사 측면에서는 주식전환에 의해 경영권 지배에 영향을 받을 수 있고 잦은 자본금 변동 등으로 사무처리가 번잡
- 투자자 측면에서는 보통사채보다 낮은 이자율과 주가의 하락 등으로 전환권을 행사하지 못할 위험이 잔존

#### 5) 신주인수권부사채(BW : Bond with Warrants)

##### ■ 의의

- 신주인수권부사채란 사채권자에게 소정의 기간이 경과한 후 일정한 가격으로 발행회사의 일정수의 신주를 인수할 수 있는 신주인수권이 부여된 채권을 말함

### ■ 장점

- 발행회사 측면에서는 ①사채발행에 의한 자금조달의 촉진 ②낮은 표면 이자율을 가지므로 자금조달 비용의 절감 ③인수권 행사시 추가자금의 조달 가능 ④재무구조의 개선효과 ⑤자금조달의 기동성 부여 등
- 투자자 측면에서는 ①투자의 안정성과 수익성을 동시에 만족 ②주가 상승에 따른 이익획득 ③투자의 유통성 보장 등

### ■ 단점

- 발행회사 측면에서는 ①신주인수권이 행사된 후에도 사채권 존속 ②대주주의 지분을 하락 ③주가변동에 따른 행사시기의 불확실에 따른 자본구조 불확실 등
- 투자자 측면에서는 ①주가가 약세시 불이익 ②인수권 행사 후에는 낮은 이율의 사채만 존속 등

## 6) 교환사채(EB : Exchangeable Bond)

- 교환사채란 교환사채 소지인에게 소정의 기간내에 사전에 합의된 조건으로 당해 발행회사가 보유하고 있는 유가증권으로 교환청구를 할 수 있는 권리가 부여된 채권을 말함
- 교환사채는 사채 자체가 발행회사 보유 유가증권으로 교환되는 것으로 교환시 발행사의 자산(보유 유가증권)과 부채(교환사채)가 동시에 감소하게 되는 특징이 있으며,
  - 수시로 주식과 교환할 수 있고, 추가적인 자금유입이 없다는 점에서 신주인수권부 사채와 다르고 자본금 증가가 수반되지 않는다는 점에서 전환사채와 다름

## 7) 이익참가부사채(PB : Participating Bond)

- 이익참가부사채란 기업수익의 급증으로 주주가 일정율 이상의 배당을 받을 때 사채권자도 참가할 수 있는 권리가 부여된 사채로서 이익분배부 사채 또는 참가사채라고도 하며,

- 배당을 받지 못했을 경우 다음 연도로 권리가 넘어가는 지 여부에 따라 누적적 이익참가부사채와 비누적적 이익참가부사채로 구분

■ 누적적 이익참가부사채는 회사의 이익분배에 대한 참가권이 부여됨으로써 투자상의 매력이 높아 회사채 발행에 의한 자금조달을 촉진시킬 수 있는 장점이 있으나,

- 그만큼 주식에 대한 배당을 감소시키는 결과를 초래하여 주식발행에 의한 자본조달을 어렵게 할 수 있는 요인이 되기도 함

## 8) 옵션부사채(BO : Bond with Imbedded Option)

■ 옵션부사채란 채권발행시 제시되는 일정조건이 성립되면 만기전이라도 발행회사는 사채권자에게 매도청구(Call Option)를

- 사채권자는 발행회사에 상환청구(Put Opion)를 할 수 있는 권리, 즉 콜옵션과 풋옵션이 부여되는 새로운 채권

## 나. 이자지급 방법에 따른 분류

### ■ 채권은 이자지급방법에 따라 이표채, 할인채 및 복리채 등으로 구분

■ 이표채란 채권의 권면에 이표가 붙어 있어 이자지급일에 이것으로 일정 이자를 지급받는 채권으로 회사채와 금융채 중 일부가 이표채로 발행되고 있으며, 매 3개월 단위로 이자를 지급

■ 할인채란 액면금액에서 상환기일까지의 이자를 공제한 금액으로 발행하는 채권으로서 이자가 선급되는 효과가 있으며, 이표채와 달리 채권 매입과 동시에 이자와 만기상환금액이 확정되어 만기수익율이 결정됨

※ 통화안정증권, 산업금융채권 등 금융채 중 일부가 해당

■ 복리채는 이자가 단위기간수 만큼 복리로 채투자되어 만기시에 원금과 이자가 지급되는 채권으로서 국민주택채권, 지역개발공채, 금융채 중 일부가 이에 해당

- 단리채는 이자지급동안 이자가 단리로 재투자되어 만기상환시에 원금과 이자를 동시에 지급하는 채권으로 양곡채와 토지채 일부가 이에 해당됨
- 거치채는 일정기간 거치후 이자가 지급되는 채권으로 서울도시철도채권이 이에 해당됨

## 다. 보증유무에 따른 분류

### ▣ 채권을 보증유무에 따라 분류하면 보증채, 담보부채, 무보증채로 구분

- 보증채란 정부 또는 금융기관이 원리금 지급이행을 보증하는 채권으로 정부보증채, 일반보증채(시중은행, 보증보험, 신용보증기금 등) 등이 있음
- 담보부채란 채권에 물상담보권이 붙어 있는 채권으로 금융채, 회사채 중 일부가 이에 해당
- 무보증채는 제3자의 보증없이 발행자의 신용도에 의하여 발행되어 유통되는 채권으로 국민주택채권, 상수도채권 및 금융채·회사채중 일부가 이에 해당

## 라. 상환기간별 분류

### ▣ 채권은 상환기간에 따라 단기채, 중기채 및 장기채로 구분

- 단기채는 상환기간이 1년 이하인 채권으로 통화안정증권 등이 있음
- 중기채는 상환기간이 1년에서 5년 미만인 채권으로 국고채권, 외국환 평형기금채권, 회사채 등이 있음
- 장기채는 상환기간이 5년이상인 채권으로 국민주택채권, 도시철도채권 등이 있음

## 마. 지급이자율 변동여부에 따른 분류

### ■ 채권은 지급이자율의 변동여부에 따라 확정금리부채권(Straight Bond)과 금리연동부채권(Floating Rate Bond)으로 구분

- 확정금리부채권이란 확정이자율에 의한 일정금액을 약정기일에 지급하는 채권으로 국공채와 회사채의 대부분이 이에 해당됨
- 금리연동부채권은 정기에금금리 등 기준금리에 연동되어 지급이자율이 변동되는 채권으로 산금채, 장기채 등 일부 금융채와 일부 회사채가 이에 해당됨

## 바. 원금상환방법에 따른 분류

### ■ 채권은 원금상환방법에 따라 만기상환채와 분할상환채로 구분

- 만기상환채는 채권을 일시에 상환하는 채권으로 일반적인 형태임
- 분할상환채는 정기상환채와 임의상환채로 구분
  - 정기상환채 : 채권발행일로부터 일정한 기간을 거치한 후에 일정액을 정기적으로 추첨 또는 매입소각의 방법에 의하여 상환하고 잔액을 최종 상환일에 상환하는 채권
  - 임의상환채 : 채권발행일로부터 만기상환기일내의 어느 날이든지 발행주체의 상환용 여유자금에 따라 발행액의 전부 또는 일부를 상환할 수 있는 채권

## 사. 표시통화에 따른 분류

### ■ 채권은 표시통화에 따라 원화표시채와 외화표시채로 구분

- 원화표시채는 우리나라의 법정통화인 원화표시로 발행되는 채권이며, 외화표시채는 채권의 액면표시를 외화로 환산하여 표시하는 채권

## 아. 모집방법에 따른 분류

### ■ 채권은 모집방법에 따라 사모채와 공모채로 구분

- 사모채는 채권의 발행자가 특정의 몇몇 사람과 채권의 인수, 인도계약을 맺어 발행하는 채권으로 연고채라고도 함
  - 특수채, 지방채, 회사채 등에서는 발행자와 연고관계가 있는 일부 금융기관이나 법인 등을 대상으로 사모채를 발행
- 공모채는 불특정 다수의 투자자를 대상으로 채권을 발행
  - 직접발행 : 증권발행에 따른 위험을 발행자가 부담하는 경우
  - 간접발행 : 인수업자가 발행자로부터 발행증권의 전부 또는 일부를 인수하여 발행위험을 부담하고 발행사무도 직접 담당하는 경우

## 자. 발행가액에 따른 분류

### ■ 채권은 발행가격에 따라 액면발행, 할인발행, 할증발행으로 구분

- 액면발행은 사채의 발행이율이 투자자가 기대하는 수익률과 일치하는 경우에 채권의 발행가격을 액면가격으로 함으로써 액면가격 전액을 납입시키는 방법
- 할인발행과 할증발행은 채권의 발행이율이 투자자가 기대하는 수익률보다 낮은 경우에는 사채의 발행가격을 액면가격이하로 하고,
  - 발행이율이 투자자가 기대하는 수익률보다 높은 경우에는 채권의 발행가격을 액면가격 이상으로 하여 채권의 실질수익률을 투자자가 기대하는 수익률에 일치시키는 방법으로
  - 우리나라의 경우 회사채가 할인발행 방식으로 발행되고 있음

## 5 채권관련 용어 설명

- ▼ **액 면** : 채권 1장마다 권면에 표시되어 있는 1만원권, 10만원권, 100만원권 등의 금액을 지칭
- ▼ **단 가** : 유통시장에서의 채권의 매매단가는 적용수익률로 계산한 액면 10,000원당 단가를 말함
- ▼ **표면이율** : 액면에 대한 1년당 이자율(연이율)을 의미. 할인채의 경우는 할인율로 표시
- ▼ **잔존기간** : 기 발행된 채권의 중도매매시 매매일로부터 원금 상환까지의 기간을 말함
- ▼ **수익률** : 이율은 액면에 대한 이자의 비율이고, 수익률은 투자원본에 대한 수익의 비율로서 통상 만기수익률을 의미하며, 투자자가 최종 상환일까지 채권을 보유한 경우 받게 되는 1년당 전체 수익을 투자원본으로 환산하였을 때의 비율을 말함
- ▼ **선급이자** : 발행일(매출일) 또는 이자지급일로부터 매매일까지 기간동안 표면이율에 의해 발생한 이자를 말함
- ▼ **채권투자에 따른 수익**

  - 표면이자수익
  - 이자의 재투자수입
  - 상환시의 상환차 손익
  - 중도 매각시의 매매손익



## 국민주택채권 업무편람

발행일 : 2024년 1월

발행처 : 국토교통부

※ 본 업무편람은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)에서  
“국민주택채권 업무편람”으로 확인하실 수 있습니다.



국토교통부

“아름다운 나라,  
행복한 미래를 만드는  
국토교통부”

국토교통부 부조리신고센터 국토교통부 공무원의 부패행위 또는 부실공사를 알게 되었거나 부패행위를 강요 또는 제의 받은 때에는 신고 할 수 있습니다.

- 인터넷 신고 국토교통부 홈페이지 <http://www.molit.go.kr>
- 주 소 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 감사담당관
- 전 화 상 담 TEL : 044)201-3124 FAX : 044)201-5506