
 금융위원회	<h1>보 도 자 료</h1>			 국토교통부
	보도	'18.10.08(월) 조간	배포	
책 임 자	금융위 가계금융과장 박 주 영(02-2100-2510)	담 당 자	홍 상 준 사무관 (02-2100-2514) 김 기 태 사무관 (02-2100-2523)	
	국토교통부 주택기금과장 황 윤 언(044-201-3337)		박 현 근 사무관 (044-201-3338)	
	주택금융공사 주택보증부장 윤 정 한(051-663-8401)		김 우 태 팀장 (051-663-8422)	
	주택도시보증공사 금융기획실장 곽 석 태(051-955-5710)		황 성 태 팀장 (051-955-5721)	
	서울보증보험 개인고객부장 조 성 용(02-3671-7791)		박 현 숙 팀장 (02-3671-7798)	

제 목 : 9.13 대책에 따른 전세보증요건 강화

- 주금공, HUG, SGI 3개 보증기관에서 10.15일부터 동시 시행 -

1. 추진 배경

□ 전세대출이 '실수요 서민 지원'이라는 당초의 제도 취지와 달리 다주택자의 갭투자 등 투기수요로 활용*될 우려가 제기

* 금융회사에서 전세자금대출을 받아 전세로 거주하면서 기존에 가지고 있던 여유자금을 활용해 갭투자를 하는 사례 등

○ 투기수요는 억제하고, 서민·실수요자는 보다 폭넓게 지원할 수 있도록 전세대출 보증요건을 개선·보완(3개 보증기관 규정 개정)

※ '18.9.13. 주택시장 안정대책의 후속조치

2. 주요 개선 내용

① **(주택보유수 요건)** 주금공, HUG, SGI의 전세대출 보증시 2주택 이상 다주택자의 전세자금대출 신규보증 전면 제한

- 규정개정('18.10.15일) 전 보증을 이용하다가 연장하는 경우 1주택 초과분을 2년 내 처분*하는 조건으로 1회에 한해 연장 허용

* 예: 3주택자인 경우 보증 연장 후 2년 내에 2주택을 처분한다는 약약을 징구

② **(소득요건)** 주금공, HUG의 공적 전세대출 보증시 부부 합산소득 1억원 초과 1주택자에 대해 신규 보증 제한

- 규정개정 전 보증을 이용하다가 연장하는 경우 소득요건 미적용

※ 민간 보증인 SGI의 전세대출보증에는 소득요건 미적용

< 전세자금 보증(주금공, HUG, SGI) 규제 변동사항 >

요건	현재			→	개선('18.10.15일 신청분부터)		
	주금공	HUG	SGI		주금공	HUG	SGI
주택보유수	없음				2주택 이상 다주택자 제한		
소득요건	없음				1주택자의 경우 부부 합산 소득 1억원 이하	없음	

③ **(전세대출 사후관리 강화)** 전세대출을 취급한 금융기관은 주기적으로(1년) 실거주 여부와 주택보유수 변동 여부 확인

- 실제 거주하고 있지 않은 것이 확인될 경우 전세대출은 회수
- 2주택 이상 보유한 것이 확인되는 경우 전세보증 연장 제한*

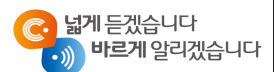
* 단, 보증 만기 전에 1주택 초과분을 처분하는 경우 연장이 가능

3. 시행시기 : 18.10.15일(월) 대출 신청분부터 시행



본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr



별첨 1

전세대출 보증요건 강화 사례별 FAQ

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 임대주택을 보유한 경우 주택보유수에 포함되는지?

- 앞으로 2주택 이상 다주택자에 대한 전세대출 보증이 제한되는 만큼, 전세대출 보증 신청시부터 주택보유수 확인이 필요함
- 개인임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 임대주택도 규제회피 방지를 위해 원칙적으로 주택보유수에 포함
 - 다만, 신뢰보호 필요성 등을 감안하여 ‘18.9.13일*까지 구입한 (매매계약 체결일 기준) 임대주택이라면 주택보유수에서 제외*

* 9.13 < 주택시장 안정대책 > 발표일

※ 단, 계약 존부 및 계약금 납부내역 등 증빙자료를 통해 입증할 필요

2. 전세보증시 주택보유수 산정에 포함되는 주택의 범위는?

- 부부합산**(보증신청자+배우자) 기준으로 주택과 복합용도(등기상 “상가 및 주택”으로 등재) 주택을 포함하여 합산

* 주택법상 주택이 아닌 오피스텔은 제외됨

- 한편, 지방의 노후한 단독주택 등 규제 필요성이 현저히 낮은 주택 보유자가 타 지역으로 이주할 시 해당 주택을 제외

* 非수도권·非도시에 소재한 아래 각 호의 주택 소유자가 타 지역으로 이주할시
· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 非도시지역 또는 면

1. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택 (노후 단독주택)
2. 85㎡이하의 단독주택 (소형 단독주택)
3. 소유자 본적지 소재 주택으로 직계존속 및 배우자로부터 상속받은 단독주택

3. 요건 강화 이후 분양권(또는 조합원 입주권)은 주택 보유수에 포함되는지?

□ 분양권·조합원 입주권은 현재 거주 가능한 주택이 아니므로 전세 보증시 주택보유수에는 미포함

- 분양권(또는 조합원 입주권) 외 보유주택이 없다면 주택을 보유하지 않은 것으로 제한없이 전세대출보증 이용가능
- 분양권(또는 조합원 입주권) 외 보유주택이 있다면 1주택자로서 부부합산 소득이 1억원 이하인 경우 전세대출보증 가능

4. 임차인이 요건 강화 시행 前 전세계약을 체결하고 실제 입주 및 전세대출은 시행 후 이뤄진다면 개정된 전세대출보증 요건 적용 대상인지?

□ 원칙적으로 개정규정은 시행일('18.10.15일) 대출신청분부터 적용

□ 다만, 개정제도 시행시점 전에 전세계약을 체결했다면,

- 신뢰보호 필요에 따라 종전요건을 적용하므로 주택보유수나 1주택자에 대한 소득요건을 적용받지 않고 보증 이용이 가능*

※ 단, 전세계약 존부 및 계좌이체 납부내역, 계약시 금융기관의 수표거래 증빙자료 등을 통해 계약금 납부사실을 입증해야 함

5. 공적 전세보증(주금공, HUG)에 소득요건을 둔 취지는?

- 공적전세대출 보증은 공적보증재원을 활용하여 서민들이 낮은 금리로 전세자금대출을 이용할 수 있도록 지원하는 것으로,
 - 주택을 소유한 고소득자까지 일괄 지원하는 것은 취지에 맞지 않는 측면이 있어 적정 수준의 소득요건을 마련하였음
 - * ① 정책자금이 투입되어 시중금리보다 낮게 제공
 - ② 보증재원이 한정되어 무분별한 지원 시 실수요자의 수혜기회 박탈

- ※ 민간기관인 SGI는 1주택자 대상 소득요건을 도입하지 않아 소득이 1억원을 초과하더라도 이용 가능

별첨 2

보증기관별 전세자금보증 상품 비교표

< 보증기관별 전세자금보증 상품 비교표(18.10.15일 이후) >

구분	주택금융공사 (HF)	주택도시보증공사 (HUG)	서울보증보험 (SGI)
주택보유수	다주택자 제한(2주택 이상)		
소득요건	1주택자의 경우 부부합산 소득 1억원 이하		제한 없음
임차보증금 한도	수도권 : 5억원 지방 : 3억원	수도권 : 5억원 지방 : 4억원	제한 없음
최대 보증한도	2억원 (임차보증금 80% 이내)	4억원 (임차보증금 80% 이내)	5억원 이내에서 신용등급별 차등 (임차보증금 80% 이내)
보증비율	90% (일부 특례보증 100%)	100%	100%