
 금융위원회	<div>보도해명</div>				 국토교통부
	보도	배포 후 즉시	배포	2020.6.19.(금)	
책 임 자	금융위 가계금융과장 이 수 영(02-2100-2510)		담 당 자	홍 상 준 사무관 (02-2100-2514)	
	국토부 주택정책과장 이 명 섭(044-201-3321)			박 진 홍 서기관 (044-201-3324)	

제 목 : 6.17 부동산대책의 전세대출 제한 관련 실수요자
예외 조치에 대한 관계부처간 입장차이는 없습니다.
[문화일보 6.19일자 보도에 대한 설명]

- 6.17일 전세대출 제한 조치와 관련하여 실수요자의 내 집마련 수요를 저해하지 않도록 하는 예외조치는 6.17일 발표 당시 이미 공개된 바와 같습니다.
- 기사에서 국토부 관계자가 언급한 “국토부와 금융위가 논의에 착수할” 예외규정은 주택매매·임대사업자 주담대 강화 등과 관련된 것이며, 전세대출 제한 조치와 관련한 예외 추가 인정 여부 등에 대한 부처간 입장차이가 있는 것은 아닙니다.

1. 기사내용

□ 문화일보는 6.19일자 「금융당국 ‘예외조항 난색’ ... 피해구제 힘들 듯」 제하의 기사에서,

- ① ‘국토교통부와 금융위원회는 규제지역 확대와 이에 따른 대출규제의 강화가 실수요 서민들의 내 집 마련에도 악영향을 미친다는 시장의 지적에 따라 ‘예외조항’을 검토하기로 했다’,
- ‘국토부 관계자는 “실수요자들이 피해를 입지 않는 상식적인 수준에서 예외조항이 마련될 것”이라며 조만간 금융위와 논의를 시작한다”고 밝혔다’

- ② “하지만 … 금융당국은 12.16 대책 발표 당시 기준을 준용할 뿐 새롭게 예외를 만들 계획은 없다고 밝혀” … 등의 내용을 보도

2. 동 보도내용에 대한 입장

- ① 정부는 투기·투기과열지구내 3억원 초과 아파트 구입자에 대한 전세대출 규제 강화와 관련하여,

- 동 규제가 무주택 서민들이 전세기간 종료 후 거주할 아파트 구입 (전세→자가 주거사다리)하는 데에 지장을 초래하지 않도록

‘구입주택의 기존 임대차 계약이 남아있을 경우 해당 계약기간 만료까지 회수 규제적용을 유예’하는 (12.16 대책 대비) 추가적인 예외조항을 두기로 결정하고 6.17 대책에 동 내용을 포함하여 이미 발표한 바 있습니다.

- ② 이와 별개로, 6.17 대책에서는 주택매매·임대사업자 주담대 강화 등의 규제와 관련하여 ‘국토부가 인정하는 예외사유에 해당하는 경우’ 예외를 인정하는 내용 등이 함께 포함되어 있으며,

- 동 예외의 범위 등에 대해서는 조속한 시일 내에 결정·발표될 예정입니다.

※ (참고) 6.17 대책의 전세대출 제한 규제 관련 추가 설명

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

“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

※ 대책 발표내용

❶ (전세대출 이용 제한) 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우도 전세대출 보증 제한 대상에 추가

❷ (전세대출 회수) 전세대출을 받은 후 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우 전세대출 즉시 회수

*구입주택의 기존 임대차 계약 미완료 등 불의의 피해가 발생될 수 있는 경우에만 회수규제 적용 유예

□ (취지) “앞으로” 투기지역·투기과열지구에서 실거주 하지 않을 아파트를 전세대출을 활용해 구입하는 행위를 제한하기 위한 것입니다.

□ (규제대상) 규제시행일 이후 ❶거주목적이 아닌 규제대상 아파트*를 구입하고 전세대출을 이용하거나, ❷무주택자가 전세대출 이용 중 거주목적이 아닌 규제대상 아파트를 구입하는 경우입니다.

* 투기·투기과열지구의 3억원 초과 아파트

❶ (전세대출 이용제한 규제) 규제시행일 이후 규제대상 아파트를 구입하고, 전세대출도 이용하려는 경우에만 대출제한 대상입니다.

※ 예외 : 직장이동·자녀교육 등 실수요로 전셋집과 구입주택 모두 실거주시 전세대출 허용 (12.16대책시와 동일)

☞ ❶직장이동, 자녀교육 등 실수요로 ❷주택 소재지역을 벗어난 ❸실거주 수요가 있을 경우 예외적으로 전세대출 보증 허용
(❶~❸ 모두 충족 필요)

【해석레①】 규제시행일 전에 이미 규제대상 아파트를 구입한 상태라면 규제대상이 아닙니다. (전면 배제)

【해석레②】 규제시행일 전에 이미 전세대출 이용 중이라면 시행일 이후 규제대상 아파트를 구입한 경우 현재 대출만기까지 이용 가능합니다. (연장만 제한)

**② (전세대출 회수규제) 규제시행일 이후 전세대출을 받아 이용 중,
규제대상 아파트를 구입한 경우에만 즉시 회수 대상입니다.**

※ 예외 (12.16에서 인정되지 않았던 추가 예외)

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

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

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

【해석례①】 규제시행일 전에 전세대출을 이용 중이고, 이미 규제
대상 아파트도 구입한 상태라면 **회수되지 않습니다.**

【해석례②】 규제시행일 전부터 전세대출을 이용 중인 자가
시행일 이후 규제대상 아파트를 구입한 경우
현재 대출만기까지 이용 가능합니다. (즉시 회수는 아님)