

은행업 감독규정 일부개정고시안

은행업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항제3호라목 중 “취급된 서민형 안심전환대출”을 “취급된 안심전환대출”로 한다.

은행업감독규정 <별표 6> 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제2호가목 전단을 다음과 같이 한다.

은행은 신규 주택담보대출 취급시 담보인정비율을 70%(규제지역의 경우 50%) 이내에서 취급하여야 한다.

제2장제2호가목 후단 중 “다음”을 “상기”로 한다

제2장제2호나목을 삭제하고, 같은 호 라목 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하며, 같은 호 마목(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하고,

같은 호 바목(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “가목에서 정한 담보인정비율에도”로, “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율과”를 “가목에서 정한 담보인정비율과”로 하며, 같은 목 (1) 본문 중 “가목 내지 다목에서”를 “가목에서”로, “다음의 표와 같이”를 “20%p 이내로”로 하고, 같은 목(2) 중 “4억원을”을 “6억원을”로 하며, 같은 목 (3) 본문 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하며, 같은 목 (4) 중 “가목 및 나목”을 “가목”으로 한다.

제2장제2-1호나목을 다음과 같이 한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이때 규제지역의 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급하여야 한다.

같은 호 라목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “나목 및 다목”을 “나목”으로 하고,

같은 호 마목 중 “다목 및 제8호를”을 “나목을”로 한다

제2장제2-2호가목 중 “취급하는 경우”를 “취급할 때”로, “소재지에 따라 담보인정비율은 다음과 같다”를 “소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급하여야 한다”로 하고, 같은 목을 다음과 같이 한다.

가. 은행이 주택관련 수익증권 담보대출을 취급할 때 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급하여야 한다.

제2장제2-2호나목을 삭제하고, 같은 호 라목 중 “가목, 나목 및 제8호를”을 “가목을”로 하며, 같은 호 마목 중 “가목 내지 나목”을 “가목을”로 한다

제3장제3호라목(3)을 삭제한다.

제5장제5호 각 목 외의 부분 후단 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하고, 같은 장 제8호를 삭제하며, 같은 장 제9호 각 목 외의 부분 후단 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하고, 같은 장 제10호 각 목 외의 부분 단서 중 “가목 내지 다목”을 “가목”으로 하며, 같은 장 제16호가목 중 “나목 또는 다목”을 “나목”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다. 다만, 별표 6의 개정규정은 2022년 12월 1일부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제26조제1항제3호라목의 규정은 2023년 12월 31일까지 효력을 가진다.

가. ~ 다. (생략)

라. 한국주택금융공사의 「보증
자리론 업무처리기준」에 따라
취급된 서민형 안심전환대출

4. 5. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

가. ~ 다. (현행과 같음)

라. -----
----- 취
급된 안심전환대출 -----

4. 5. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

<별표 6> 주택관련 담보대출 등에
대한 리스크관리기준
제1장 총칙

1. (생략)

제2장 담보인정비율(LTV)

2. (주택담보대출에 대한 담보인정
비율의 적용)

가. 은행의 신규 주택담보대출 취
급시 담보인정비율은 다음과 같
다. 이 경우 주택구입 목적 주택
담보대출과 생활안정자금 목적
주택담보대출을 합산하여 산출
한 담보인정비율이 다음의 담
보인정비율을 초과할 수 없다.

구분	투기지 역	투기과 열지구	조정대 상지역	기타지 역
담보인 정비율	40%이 내	40%이 내	50%이 내	70%이 내

나. 가목에도 불구하고, 은행이
신규 고가주택 담보대출 취급시

<별표 6> 주택관련 담보대출 등에
대한 리스크관리기준
제1장 총칙

1. (현행과 같음)

제2장 담보인정비율(LTV)

2. (주택담보대출에 대한 담보인정
비율의 적용)

가. 은행은 신규 주택담보대출 취
급시 담보인정비율을 70%(규제지
역의 경우 50%) 이내에서 취급하
여야 한다. 이 경우 주택구입 목
적 주택담보대출과 생활안정자금
목적 주택담보대출을 합산하여
산출한 담보인정비율이 상기의
담보인정비율을 초과할 수 없다.

<삭제>

담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	
담보인정비율	9억 원 이하분	40%이내	40%이내	50%이내	70%이내
	9억 원 초과분	20%이내	20%이내	30%이내	

다. (생략)

라. 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 증액없이 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중

다. (현행과 같음)

라. 가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 증액없이 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중

출로 전환되는 경우에는 동 중
도금대출 취급시점의 담보인정
비율을 적용할 수 있다.

마. 가목 내지 다목에서 정한 담
보인정비율에도 불구하고 다음
의 어느 하나에 해당하는 사유
로 차주의 상환부담을 경감하여
원활한 채무상환을 지원하기 위
한 목적으로 원금 또는 이자를
감면하거나 금리, 만기, 상환방
법, 거치기간에 관한 조건을 변
경하는 경우(단, 상환방법에 관
한 조건의 변경은 일시 또는 분
할 상환 방식의 대출을 상환기
간 10년 이상의 분할상환 방식
의 대출로 전환하는 경우에 한
한다.)에는 종전 대출의 담보인
정비율을 그대로 적용할 수 있
다.

(1) ~ (3) (생략)

바. 은행은 가목 내지 다목에서
정한 담보인정비율에도 불구하
고, 다음의 어느 하나에 해당하
는 경우에는 가목 내지 다목에
서 정한 담보인정비율과 달리
적용할 수 있다.

(1) 규제지역에서 서민·실
수요자의 주택구입

도금대출 취급시점의 담보인정비
율을 적용할 수 있다.

마. 가목에서 정한 담보인정비율
에도 불구하고 다음의 어느 하나
에 해당하는 사유로 차주의 상환
부담을 경감하여 원활한 채무상
환을 지원하기 위한 목적으로 원
금 또는 이자를 감면하거나 금
리, 만기, 상환방법, 거치기간에
관한 조건을 변경하는 경우(단,
상환방법에 관한 조건의 변경은
일시 또는 분할 상환 방식의 대
출을 상환기간 10년 이상의 분할
상환 방식의 대출로 전환하는 경
우에 한한다.)에는 종전 대출의
담보인정비율을 그대로 적용할
수 있다.

(1) ~ (3) (현행과 같음)

바. 은행은 가목에서 정한 담보인
정비율에도 불구하고, 다음의 어
느 하나에 해당하는 경우에는 가
목에서 정한 담보인정비율과 달
리 적용할 수 있다.

(1) 규제지역에서 서민·실
수요자의 주택구입 목적
주택담보대출의 경우에

목적 주택담보대출의 경우에는 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 다음의 표와 같이 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 4억원을 초과할 수 없다.

구분	담보인정비율 가산한도
6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)	+20%p 이내
6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)	+10%p 이내

(2) (생략)

(3) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타 지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을

는 가목에서 정한 담보인정비율에 20%p 이내로 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

(2) (현행과 같음)

(3) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

수 있다.

(4) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목 및 나목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다.

2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. (생략)

나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 은행의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

(4) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다.

2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. (현행과 같음)

나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이때 규제지역의 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급하여야 한다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	
담보인정비율	9억 원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	미적용
	9억 원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내	

(1) ~ (4) (생략)
 다. (생략)
 라. 나목 및 다목에도 불구하고 다음에 해당하는 경우 은행은 주택임대업대출 및 주택매매업 대출을 신규로 취급할 수 없다.

(1) ~ (2) (생략)
 마. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목 내지 다목 및 제8호를 적용하지 아니한다.

(1) ~ (4) (현행과 같음)
 다. (현행과 같음)
 라. 나목에도 불구하고 다음에 해당하는 경우 은행은 주택임대업대출 및 주택매매업 대출을 신규로 취급할 수 없다.

(1) ~ (2) (현행과 같음)
 마. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 은행이 주택관련 수익증권 담보대출을 취급하는 경우 신탁재산에 포함된 주택의 소재지에 따라 담보인정비율은 다음과 같다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	미적용

나. 가목에도 불구하고, 은행이 고가주택 관련 수익증권 담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	
담보인정비율	9억 원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	미적용
	9억 원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내	

다. (생략)

라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증

2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 은행이 주택관련 수익증권 담보대출을 취급할 때 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 50% 이내에서 취급하여야 한다.

<삭제>

다. (현행과 같음)

라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을

등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 주택임대업자나 주택매매업자의 해당 신규건설 주택 관련 수익증권 담보대출에 대해서는 가목, 나목 및 제8호를 적용하지 아니한다.

마. 규제지역 소재 주택구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. ~ 나. (생략)

제3장 총부채상환비율(DTI)

3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)

가. ~ 다. (생략)

라. (생략)

(1) ~ (2) (생략)

(3) 제8호 나목에 따라

초고가아파트 구입 목적

의 주택담보대출을

취급할 수 있는 경우

통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 주택임대업자나 주택매매업자의 해당 신규건설 주택 관련 수익증권 담보대출에 대해서는 가목을 적용하지 아니한다.

마. 규제지역 소재 주택구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목을 적용하지 아니한다.

2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. ~ 나. (현행과 같음)

제3장 총부채상환비율(DTI)

3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)

가. ~ 다. (현행과 같음)

라. (현행과 같음)

(1) ~ (2) (현행과 같음)

<삭제>

(4) (생략)

마. (생략)

제4장 총부채원리금상환비율(DSR)

4. (고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용)

가. ~ 사. (생략)

제5장 가계대출 및 주택관련

담보대출 취급 제한과 유의사항

5. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다.(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. ~ 라. (생략)

6. ~ 7. (생략)

8. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관련 담보대출 취급제한) 은행은

(4) (현행과 같음)

마. (현행과 같음)

제4장 총부채원리금상환비율(DSR)

4. (고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용)

가. ~ 사. (현행과 같음)

제5장 가계대출 및 주택관련

담보대출 취급 제한과 유의사항

5. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다.(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. ~ 라. (현행과 같음)

6. ~ 7. (현행과 같음)

<삭제>

투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트를 구입할 목적으로 주택 담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.

가. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우

나. 재건축·재개발 조합원이 1주택세대로서 조합설립인가 전까지 1년 이상 거주한 것이 확인된 경우 등 불가피한 사유가 인정되는 경우

다. 입주자모집 공고(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)시에는 초고가아파트에 해당하지 않았던 사업장으로 기존에 취급된 이주비대출, 중도금대출(분양주택, 재건축·재개발 주택)이 증액없이 잔금대출로 전환되는 경우

9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행이 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담

9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행이 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출

보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. ~ 다. (생략)

10. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

가. ~ 나. (생략)

11. ~ 15. (생략)

16. (생략)

가. 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 구입하기 위한 목적의 대출로, 제2-1호 나목 또는 다목에 해당하는 경우

나. ~ 라. (생략)

17. ~ 19. (생략)

을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. ~ 다. (현행과 같음)

10. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

가. ~ 나. (현행과 같음)

11. ~ 15. (현행과 같음)

16. (현행과 같음)

가. 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 구입하기 위한 목적의 대출로, 제2-1호 나목에 해당하는 경우

나. ~ 라. (현행과 같음)

17. ~ 19. (현행과 같음)