

공 개



의안번호	제 34 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2023. 3. 2. (제 4 차)	

은행업감독규정 일부개정고시안

금융위원회회의 안건

제 출 자	위원장 김 주 현
제출 연월일	2023. 3. 2.

1. 의결주문

「은행업감독규정 일부개정고시안」을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

제3차 부동산 관계장관회의」(22.11.10일) 및 「2023년 금융위원회 업무보고」(23.1.30일)에서 발표된 주택담보대출 규제완화 방안 등을 5개 금융업권(은행·보험·여전·저축·상호) 감독규정에 반영하기 위함

3. 주요골자

가. 다주택자 규제지역 내 주담대 허용(<별표 6> 제5호)

- 다주택자의 규제지역 내 주택구입목적 주담대를 허용 (LTV 0→30%)

나. 임대·매매사업자에 대한 주담대 허용(<별표 6> 제2-1호 가목)

- 임대·매매사업자에 대한 주담대 취급 허용 (LTV ^{규제}0→30%, ^{비규제}0→60%)

다. 임차보증금 반환목적 주담대 관련 각종 제한 완화

(<별표 6> 제9호 다목, 제10호 나목 (1), (2), 제11호)

라. 생활안정자금 목적 주택담보대출 한도 폐지(<별표 6> 제9호 나목, 제10호 나목)

마. 주담대 대환시 기존 대출시점의 DSR 적용(1년 한시)(<별표 6> 제4호 아목)

- 기존대출 잔액대비 증액없는 대환·재약정에 대해서는, 기존 대출시점시 DSR 적용한 것을 대환시점에도 같음하여 적용

바. 서민·실수요자의 주택담보대출 한도 폐지(<별표 6> 제2호 바목 (1))

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 규제개혁위원회 합의완료(규제 미포함)

라. 제4차 안전검토 소위원회(2023.2.23.) 심의필

마. 기타 : 1) 신·구조문대비표 별첨

2) 규정변경예고(2023.2.10. ~ 2.20.)

<별 지>

금융위원회 고시 제2023-000호

은행업 감독규정 일부개정고시안

은행업감독규정 <별표 6> 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장제1호처목을 삭제하고, 같은 호 커목부터 로목까지를 각각 처목부터 도목까지로 하며, 같은 호 터목(종전의 퍼목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “커목”을 “처목”으로 하고, 같은 호 퍼목(종전의 허목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “터목”을 “커목”으로 한다.

제2장제2호바목(1) 단서를 삭제하고, 같은 목 (4)를 삭제한다. 제2장제2-1호가목 본문 중 “대출을 신규로 취급할 수 없다”를 “대출 취급시 담보인정비율을 60%(규제지역의 경우 30%) 이내에서 취급하여야 한다”로 하고, 같은 목 단서를 삭제한다.

제2장제2-1호나목(1)부터 (4)까지 외의 부분 전단 중 “대출을 신규로”를 “대출 취급시 담보인정비율을 적용하지 아니할 수 있으며, 규제지역의 경우 담보인정비율을 50% 이내에서”로 하고, 같은 목(1)부터 (4)까지 외의 부분 후단을 삭제하며, 같은 목에 (2) 및 (3)을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 라목을 삭제하고, 같은 호에 바목을 다음과 같이 신설한다.

- (2) '20.6.30.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

(3) 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자로서 ‘20.6.30일까지 구입한 주택(주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우를 포함한다)을 담보로 한 임차보증금 반환목적의 주택담보대출
바. 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해 기존에 취급한 주택담보대출을 증액 없이 대환·재약정하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

제2장제2-2호가목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택관련 수익증권의 위탁자가 2주택 이상 보유 세대이거나, 주택임대사업자 또는 주택매매사업자를 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 대출 취급시 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 30% 이내에서 취급하여야한다.

제3장제3호다목(2)을 삭제하고, 같은 호 라목(4)을 삭제한다.

제4장제4호에 아목을 다음과 같이 신설한다.

아. 가목에도 불구하고 해당 은행이 취급한 기존 주택담보대출을 증액 없이 대환·재약정하는 경우, 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다.(다만 해당 조항은 2024년 3월 31일까지 유효하다.)

제5장의 제목 “가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 제한과 유의사항”을 “가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 관련 유의사항”으로 한다.

제5장제5호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

(주택보유세대에 대한 주택구입 목적 주택담보대출 취급 관련) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 주택을 추가 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급하는 경우에는 담보인정비율을 60%(규제지역의 경우 30%) 이내에서 취급하여야 한다. 단, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호

가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

제5장제9호 각 목 외의 부분 전단 중 “모두 충족”을 “충족”으로 하고, 같은 호 나목 및 다목을 각각 삭제하며, 같은 장 제10호 각 목 외의 부분 본문 중 “모두 충족”을 “충족”으로 하고, 같은 호 나목을 삭제하며, 같은 장 제11호를 삭제하고, 같은 장 제12호 중 “제5호, 제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호”를 “제5호, 제9호, 제10호”로 하며, 같은 장 제16호가목 중 “나목”을 “가목 내지 나목, 제2-2호 가목”으로 하고, 같은 장 제17호 중 “고가주택 및 초고가아파트”를 “고가주택”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

<조문 대비표>

현행	개정안
<p><별표 6> 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</p> <p style="text-align: center;">제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>가. ~ 저. (생략)</p> <p>처. "초고가아파트"라 함은 <u>시가 15억원을 초과하는 아파트를 말한다.</u></p> <p>커.·터. (생략)</p> <p>퍼. "주택임대업대출"이라 함은 <u>커목</u>에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.</p> <p style="text-align: center;">(1)·(2) (생략)</p> <p>허. "주택매매업대출"이라 함은 <u>터목</u>에 따른 주택매매사</p>	<p><별표 6> 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</p> <p style="text-align: center;">제1장</p> <p>-----</p> <p>1. -----</p> <p>-----.</p> <p>가. ~ 저. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>처.·커. (현행 커목 및 터목과 같음)</p> <p>터. -----</p> <p>- <u>처목</u>-----.</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p style="text-align: center;">(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p>퍼. -----</p> <p>- <u>커목</u>-----.</p>

업자의 주택매매사업을 위한
용도로 주택을 담보로 취급
하는 기업자금대출을 말한
다. 다음의 어느 하나에 해당
하는 주택매매사업자에 대한
기업자금대출은 주택매매업
대출로 본다.

(1)·(2) (생략)

고. ~ 로. (생략)

제2장 담보인정비율(LTV)

2. (주택담보대출에 대한 담보인 정비율의 적용)

가. ~ 마. (생략)

바. 은행은 가목에서 정한 담
보인정비율에도 불구하고,
다음의 어느 하나에 해당하
는 경우에는 가목에서 정한
담보인정비율과 달리 적용할
수 있다.

(1) 규제지역에서 서민
· 실수요자의 주택
구입 목적 주택담보
대출의 경우에는 가
목에서 정한 담보인
정비율에 20%p 이
내로 가산할 수 있
다. 다만, 이 경우

-----.

(1)·(2) (현행과 같음)

허. ~ 도. (현행 고목부터 로
목까지와 같음)

제2장 -----

2. -----

가. ~ 마. (현행과 같음)

바. -----

-----.

(1) -----

-. <단서 삭제>

주택담보대출금액
은 6억원을 초과할
수 없다.

(2)·(3) (생략)

(4) 기타지역 소재 주
택을 보유하고 있는
세대에 대해 기타지
역에서 주택을 추가
구입할 목적으로 기
존 주택을 담보로
대출을 취급하는 경
우에는 가목에서 정
한 담보인정비율에
10%p를 차감하여야
한다.

2-1. (주택임대업대출 및 주택매
매업대출에 대한 담보인정비
율의 적용)

가. 은행은 주택임대사업자나
주택매매사업자 대상으로 해
당 사업을 영위하기 위한 목
적의 주택을 담보로 하는 대
출을 신규로 취급할 수 없다.
다만, 기존에 취급한 주택담
보대출을 증액 없이 대환·
재약정하는 경우에는 취급할
수 있다.

나. 가목에도 불구하고 다음

(2)·(3) (현행과 같음)

<삭제>

2-1. -----

가. -----

----- 대
출 취급시 담보인정비율을 6
0%(규제지역의 경우 30%)
이내에서 취급하여야 한다.
<단서 삭제>

나. -----

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.

(1) (생략)

<신설>

<신설>

대출취급시 담보인정비율을 적용하지 아니할 수 있으며, 규제지역의 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 ---.

<후단 삭제>

(1) (현행과 같음)

(2) '20.6.30.까지 주택 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출 만기 연장통보를 받은 차주

(3) 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자로서 '20.6.30일까지 구입한 주택(주택매매계약을 체결하고 계약금을 이

(4) (생략)

다. 삭제

라. 나목에도 불구하고 다음에
해당하는 경우 은행은 주택임
대업대출 및 주택매매업 대출
을 신규로 취급할 수 없다.

(1) 개인사업자인 주택

임대사업자 및 주택
매매사업자가 이미
주택을 담보로 하는
대출을 보유한 상태
에서 투기지역 소재
주택을 구입하고자
대출을 신청하는 경우

(2) 개인사업자인 주택

임대사업자 및 주택
매매사업자가 투기
지역 및 투기과열지
구 소재 고가주택을
구입하고자 대출을
신청하는 경우

마. (생략)

<신설>

미납부한 사실을
증명한 경우를 포함
한다)을 담보로 한
임차보증금 반환목
적의 주택담보대출

(4) (현행과 같음)

<삭제>

마. (현행과 같음)

바. 주택임대업대출 및 주택

2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

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

제3장 총부채상환비율(DTI)

3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)

가.·나. (생략)

매매업대출에 대해 기존에 취급한 주택담보대출을 증액 없이 대환·재약정하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

2-2. -----

가. -----

----- . 다만, 주택관련 수익증권의 위탁자가 2주택 이상 보유 세대이거나, 주택임대사업자 또는 주택매매사업자를 대상으로 해당사업을 영위하기 위한 목적의 대출 취급시 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 30% 이내에서 취급하여야 한다.

제3장 -----

3. -----

가.·나. (현행과 같음)

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

(1) (생략)

(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

(1) (생략)

(2) · (3) 삭제

(4) 제11호 나목에 따

다. -----

-----.

(1) (현행과 같음)

<삭제>

라. -----

-----.

(1) (현행과 같음)

<삭제>

라 초고가아파트 임
차보증금 반환 목적
의 주택담보대출을
취급할 수 있는 경
우

마. (생략)

제4장

충부채원리금상환비율(DSR)

4. (고액 가계대출 보유 차주에
대한 충부채원리금상환비율의
적용)

가. ~ 사. (생략)

<신설>

제5장 가계대출 및 주택관련

담보대출 취급 제한과 유의사항

5. (주택보유세대에 대한 규제
지역 내 주택구입 목적 주택
담보대출 취급 제한) 은행은
주택을 보유하고 있는 세대에
대해 규제지역에서 주택구입
목적 주택담보대출을 취급할

마. (현행과 같음)

제4장

4. -----

가. ~ 사. (현행과 같음)

아. 가목에도 불구하고 해당
은행이 취급한 기존 주택담
보대출을 증액 없이 대환·재
약정하는 경우, 충부채원리
금상환비율의 적용을 제외할
수 있다.(다만 해당 조항은 2
024년 3월 31일까지 유효하
다.)

제5장 가계대출 및 주택관련

담보대출 취급 관련 유의사항

5. (주택보유세대에 대한 주택
구입 목적 주택담보대출 취급
관련) 은행은 주택을 보유하
고 있는 세대에 대해 주택을
추가 구입할 목적으로 주택담
보대출을 취급하는 경우에는

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. (생략)

6. ~ 8. 삭제

9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행이 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. (생략)

나. 담보물건별 연간 2억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우

담보인정비율을 60%(규제지역의 경우 30%) 이내에서 취급하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. ~ 라. (현행과 같음)

9. -----

----- 충족 -----

-----.

가. (현행과 같음)

<삭제>

에는 연간 2억원 한도를 초
과하여 대출 취급 가능

다. 규제지역 내 고가주택에
대한 임차보증금 반환 목적
의 주택담보대출을 취급하는
경우에는 대출 실행일 기준
으로 3개월 이내에 해당 주
택으로 전입(단, 3개월 이내
전입이 곤란하여 은행 여신
심사위원회로부터 전입기한
연장을 승인받은 경우에는
제외)한 사실을 입증하지 못
하면 기한의 이익이 상실되
고, 향후 3년간 주택 관련 대
출이 제한될 수 있다는 내용
의 약정을 체결할 것

10. (2주택 이상 세대에 대한 생
활안정자금 목적 주택담보대
출 취급요건) 은행은 2주택 이
상 보유 세대에 대해 생활안
정자금 목적 주택담보대출을
취급하고자 하는 경우에는 다
음의 요건을 모두 충족하여야
한다. 다만, 이 경우 제2호 가
목에서 정한 담보인정비율에
10%p를 차감하여야 하며, 은
행 여신심사위원회의 승인을
받은 경우에는 차감하지 않을

<삭 제>

10. -----

----- 충족 -----
--. -----

수 있다.

가. (생략)

나. 담보물건별 연간 2억원

신규 대출한도 내에서 대출
을 취급할 것. 다만, 기타지
역 소재 주택의 임차인에게
임차보증금을 반환하고자 하
는 경우(규제지역 소재 주택
에 대한 임차보증금 반환 목
적의 주택담보대출은 다음
(1), (2)의 요건을 모두 충족
하는 2주택 세대로 한정) 또
는 은행 여신심사위원회의
승인을 받은 경우에는 연간
2억원 한도를 초과하여 대출
취급 가능

(1) 2주택세대가 보유
한 다른 주택의 주
택매매계약을 체결
하고 계약금을 받은
사실을 증명할 것

(2) 해당 주택이 고가
주택인 경우에는 대
출 실행일 기준으로
3개월 이내에 해당
주택으로 전입(단, 3
개월 이내 전입이
곤란하여 은행 여신

-----.

가. (현행과 같음)

<삭 제>

심사위원회로부터
전입 기한 연장을
승인받은 경우에는
제외)한 사실을 입
증하지 못하면 기한
의 이익이 상실되
고, 향후 3년간 주택
관련 대출이 제한될
수 있다는 내용의
약정을 체결할 것

11. (투기지역 및 투기과열지구

내 초고가아파트 임차보증금
반환 목적의 주택 관련 담보
대출 취급제한) 은행은 제9호
및 제10호에도 불구하고 투기
지역 및 투기과열지구 소재
초고가아파트에 대한 임차보
보증금 반환 목적의 주택담보대
출(주택관련 수익증권 담보대
출을 포함한다.)을 취급할 수
없다. 다만, 다음의 어느 하나
에 해당하는 경우에는 취급할
수 있다.

가. 가계대출로서 연간 2억원
신규대출 한도내에서 취급되
는 경우

나. '19.12.17.까지 주택매매계
약을 체결하고 계약금을 이

<삭 제>

미 납부한 사실을 증명한 경
우로서 제2호의 규제비율을
준수하는 경우

12. (중도상환 제한) 은행은 주
택담보대출 취급시 차주가 해
당 주택담보대출을 만기 전에
상환하고자 하는 경우에는 제
5호, 제6호, 제7호, 제9호, 제10
호 및 제11호에 따라 체결한
약정의 이행여부를 반드시 확
인해야 하며, 약정 이행 사실
을 증명하지 못할 경우 향후 3
년간 주택 관련 대출이 제한
될 수 있다는 내용의 약정을
체결해야 한다.

13. ~ 15. (생략)

16. (규제지역 소재 주택을 구입
하기 위한 기업자금대출 제한
등) 은행은 규제지역 소재 주
택을 구입하기 위해 주택을
담보로 하는 기업자금대출(주
택 관련 수익증권 담보대출
포함)을 신규로 취급할 수 없
다. 다만, 다음 어느 하나에 해
당하는 경우 예외적으로 대출
을 취급할 수 있다.

가. 주택임대사업자 및 주택
매매사업자가 주택을 구입하

12. -----

----- 제5
호, 제9호, 제10호-----

-----.

13. ~ 15. (현행과 같음)

16. -----

-----.

가. -----

기 위한 목적의 대출로 제2-1호 나목에 해당하는 경우

나.·다. (생략)

17. (주택을 담보로 한 대출취급 시 시가 적용 기준) 은행이 주택을 담보로 한 대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급하는 경우 고가 주택 및 초고가아파트 여부를 판단하는 시가는 공신력 있는 평가기관의 평가자료를 활용하여야 하며, 구체적인 기준은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

18.·19. (생략)

- 가목 내지 나목, 제2-2호 가목-----

나.·다. (현행과 같음)

17. -----

----- 고가 주택 -----

-----.

18.·19. (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

	금융위원회	금융감독원
소관부서	거시금융팀	은행감독국
연 락 처	02-2100-1692	02-3145-8050