

공 개



의안번호	제 398 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2020. 12. 2. (제 21 차)	

보험업감독규정 일부개정규정안

금융위원회회의 안건

제 출 자	위원장 은 성 수
제출 연월일	2020. 12. 2.

1. 의결주문

「보험업감독규정 일부개정규정안」을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

“주택시장 안정대책”(‘19.12.16일, ‘20.2.20일, ‘20.6.17일, ‘20.7.10일, 관계 부처 합동) 후속 조치로 필요한 사항과 주택담보대출 규제를 합리적으로 운영하기 위해 필요한 개정 사항 등을 감독규정에 반영하기 위함

3. 주요내용

가. 투기지역 및 투기과열지구 고가주택구입 목적 주담대 취급 관련

투기지역 및 투기과열지구 소재 고가주택을 담보로 주담대를 받는 경우 주택가격 9억원 초과분에 대해서는 LTV 규제를 20%로 강화

나. 투기지역 및 투기과열지구 초고가주택구입 목적 주담대 취급 관련

투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가 아파트를 담보로 취급하는 주담대는 금지하되, 임차보증금 반환목적 대출을 취급하는 경우 가계 차주에 대해서는 연간 1억원 신규대출 한도내에 취급 허용

다. 조정대상지역 주담대 취급 관련

조정대상지역 소재의 주택을 담보로 주담대를 받는 경우 LTV 비율을 50% 이내로 적용하고, 주택가격 9억원을 기준으로 9억원 초과분에 대해서는 LTV 규제를 30%로 강화

라. 규제지역내 주택구입목적 사업자대출 관리 강화

주택임대업, 주택매매업 외 사업자에 대해 규제지역 소재 주택 구입 목적의 주택담보대출 취급 금지

마. 주택 임대·매매사업자에 대한 주택담보대출 취급 금지

주택임대업, 주택매매업 사업자에 대해 모든 지역에서 주택담보대출 취급을 금지하되('20.7.1일 이후 신규대출 신청분부터 적용), 국토교통부장관이 인정하는 예외사유에 해당하는 경우 주택담보대출 허용

바. 투기지역, 투기과열지구 내 DSR(총부채원리금상환비율) 관리 강화

투기지역·투기과열지구 소재 고가주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주에 대해 '19.12.23일 이후 대출을 받는 경우 차주 단위 DSR(은행권 40%, 비은행권 60%)을 적용하되, 불가피한 대출 채무 인수 및 원활한 채무상환 등을 위한 경우에는 적용제외

사. 규제지역내 가계 주담대 취급시 실수요 요건 강화

규제지역 소재 주택 구입을 목적으로 주담대를 받는 가계 차주에 대해 기존주택 처분 및 전입의무 강화

아. 서민·실수요자 소득기준 완화

규제지역 내 LTV·DTI가 10%p씩 우대되는 '서민·실수요자' 기준인 부부 합산 연소득 기준을 8천만원(생애최초구입자는 9천만원)으로 완화

자. 규제지역 지정·변경시 잔금대출 등 집단대출 규제 경과조치 보완

무주택자 및 처분조건부 약정을 체결한 다주택자의 집단대출에 대하여 규제지역 지정·변경전 대출규제 적용 가능

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 규제개혁위원회 협의완료(중요규제, 규개위 11.13 부대원고)

라. 기 타 : 규정변경예고 (2020. 10. 6. ~ 2020. 10. 12.)

보험업감독규정 일부개정규정안

보험업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장제1호더목을 삭제하고, 같은 호 러목부터 어목까지를 각각 서목부터 커목까지로 하며, 같은 호 아목부터 너목까지를 각각 차목부터 리목까지로 하고, 같은 호 다목부터 사목까지를 각각 라목부터 아목까지로 하며, 같은 호에 다목, 자목, 머목 및 버목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 바목(중전의 마목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “주택담보대출을”을 “주택(주택관련 수익증권을 포함한다.)을 담보로 한 대출을”로 하며, 같은 목(1) 및 (2) 외의 부분 후단 중 “또한 다음”을 “또한, 아래”로 하고, 같은 호 사목(중전의 바목) 중 “마목”을 “바목”으로, 같은 호 파목(중전의 카목) 중 “아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목”을 “차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목”으로 하고, 같은 호 너목(중전의 하목) 중 “7천만원(생애최초구입자 8천만원)이하”를 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하”로, “6천만원(생애최초구입자 7천만원)이하”를 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하”로 하며, 같은 호 저목(중전의 버목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “러목”을 “서목”으로 하고, 같은 호 처목(중전의 서목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “머목”을 “어목”으로 한다.

다. “아파트”라 함은 「건축법」 시행령 [별표1]에서 정하는 아파트를 말한다.

자. “총부채원리금상환비율(DSR, Debt-Service-Ratio)”이란 차주의 총 금융부채 상환 부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.

머. “고가주택”이라 함은 시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

버. “초고가아파트”라 함은 시가 15억원을 초과하는 아파트를 말한다.

제2장제2호가목 표를 다음과 같이 한다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40%이내	40%이내	50%이내	70%이내

제2장제2호에 나목과 다목을 다음과 같이 신설하고, 기존의 같은 호 나목부터 라목까지를 각각 라목부터 바목까지로 한다. 기존의 마목부터 자목까지 삭제한다.

나. 가목에도 불구하고, 보험회사가 신규 고가주택 담보대출 취급시 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
담보 인정 비율	9억원 이하분	40%이내	40%이내	50%이내	70%이내
	9억원 초과분	20%이내	20%이내	30%이내	

다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

- (1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
- (2) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '19.12.23.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.
- (3) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
- (4) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.3.2.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
담보인정비율	40%이내	40%이내	60%이내	70%이내

제2장 2-1호를 다음과 같이 한다.

- 가. 보험회사는 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 없다.
- 나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 보험회사는 주택임

대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 보험회사의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.

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

- (1) 국토교통부장관이 인정하는 사유
- (2) '20.6.30.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 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

다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다.

- (1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
- (2) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

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

라. 나목 및 다목에도 불구하고 다음에 해당하는 경우 보험회사는 주택임대업대출 및 주택매매업대출을 신규로 취급할 수 없다.

- (1) (2)는 기존의 나목 (1) (2)와 같음

마. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축 허가증 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.

제2장 2-2호를 다음과 같이 한다.

가. 보험회사가 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, 보험회사가 고가주택 관련 수익증권 담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다.

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

다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

- (1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주
- (2) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '

19.12.23.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

- (3) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
- (4) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.3.2.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

구분	투기 지역	투기과열지구	조정대상지역	기타 지역
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	60% 이내	미적용

라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 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 제3장제3호다목(2) 본문 중 “차감할 수 있다”를 “차감하여야 한다”로 하고, 같은 호 라목(1) 중 “제2호다목”을 “제5호”로 하며, 같은 목 (2) 중 “제2호다목”을 “제6호”로 하고, 같은 목에 (3), (4)를 다음과 같이 신설하며, 같은 호 마목 단서 중 “차감할 수 있으며”를 “차감하여야 하며”로 한다.

(3) 제8호 나목에 따라 초고가아파트 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우

(4) 제11호에 따라 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우 제4장의 제목 “대출 취급시 유의사항”을 “총부채원리금상환비율(DSR)”로 한다.

제4장제4호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

(고가주택담보대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용)

제4장제4호가목부터 다목까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하며, 같은 장 제5호부터 제8호까지를 각각 삭제한다.

가. 보험회사가 고가주택 담보대출을 보유한 차주에 대해 대출(해당 고가대출주택 담보대출을 포함한다)을 신규 취급하는 경우신규대출 취급시 총부채원리금상환비율은 다음과 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역
총부채원리금 상환비율	60% 이내	60% 이내	미적용	미적용

나. 다음 각 호에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.

- (1) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (2) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가 분담금에 대한 중도금대출
- (4) 그 밖에 총부채원리금상환비율 적용을 제외할 수 있는 예외적 사유로 금융감독 원장이 인정한 대출을 신규 취급할 경우

다. 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회 승인을 받은 경우에는 1억원 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 대출을 취급할 수 있다.

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지 아니한다.

- (1) '19.12.22.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
- (2) '19.12.22.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '19.12.22.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

“제5장 주택관련 담보대출 취급 제한 및 유의사항”을 삽입한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 21에도 불구하고 종전규정 별표 21을 적용한다.

1. 2019. 12. 16.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 2019. 12. 16.까지 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2019. 12. 16.까지 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

② 2019. 12. 16.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 6을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2019. 12. 17.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 6을 적용한다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 시 다음 각 호에 해당하는 경우 이 규정 별표 6 제2호 내지 제8호, 제15호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 다음 각 목에 해당하는 차주

가. 무주택세대

나. 대출실행일로부터 2년 이내에 기존 주택을 모두 처분(명의이전 완료)하여 1주택 보유 세대가 되는 것을 조건으로 하는 대출을 받는 세대로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 2020.3.2.부터 2020.6.30.까지 조정대상지역이 투기과열지구로 지정된 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 및 신규 주택으로의 전입기간은 2년으로 하고, 2020.7.1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 및 신규 주택으로의 전입기간은 6개월로 한다.

다. 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 전까지 받은 중도금 대출을 증액 없이 잔금대출로 전환하는 다주택 세대. 다만, 다주택세대 중 부칙 제3조를 적용함에 따라 종전보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 대출만기 연장통보를 받은 차주

4. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 입주자모집공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 경우 다음 각 목에 해당하는 차주. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 제1항제1호 각 목에 해당하는 날의 익일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 6 제2호 내지 제8호, 제15호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용한다.

가. 무주택세대

- 나. 2년 이내에 기존 주택을 모두 처분(명의이전 완료)하여 1주택 보유 세대가 되는 것을 조건으로 하는 대출을 받는 세대로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결 되는 경우. 단, 2020.3.2.부터 2020.6.30.까지에 조정대상지역이 투기과열지구로 지정된 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 및 신규 주택으로의 전입기간은 2년 으로 하고, 2020.7.1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정 되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 및 신규 주택으로의 전입기간은 6개월로 한다.

- 다. 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 전까지 받은 중도금 대출을 증액 없이 잔금대출로 전환하는 다주택 세대. 다만, 다주택세대 중 부칙 제3조를 적용함에 따라 종전보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

제4조 (투기지역, 투기과열지구 신규 지정시 초고가아파트 구입목적 주택관련 담보대출 취급에 관한 적용례) 투기지역, 투기과열지구 신규 지정시 <별표6> 제11호의 규정은 담보물인 초고가아파트를 투기지역, 투기과열지구 지정 효력 발생일 이후 구입한 경우부터 적용한다.

< 신구조문 대비표 >

현행	개정안
제1장 총 칙	제1장 -----
1. 용어의 정의	1. -----
이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.	-----.
가.·나. (생략)	가.·나. (현행과 같음)
<신설>	다. “아파트”라 함은 「건축법」 시행령 [별표1]에서 정하는 아파트를 말한다.
다.·라. (생략)	라.·마. (현행 다목 및 라목과 같음)
마. “주택구입 목적 주택담보대출”이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 <u>주택담보대출</u> 을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한 다음의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.	바. ----- 주택(주택관련 수익증권을 포함한다.)을 담보로 한 대출을 ----- ----- ---. 또한, 아래----- ----- ----- -.
(1)·(2) (생략)	(1)·(2) (현행과 같음)
바. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 <u>마목</u> 의 “주	사. ----- ----- <u>바목</u> -----

현행	개정안
<p>택구입 목적 <u>주택담보대출</u>” 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.</p> <p>사. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>-- <u>주택담보대출</u>” 외----- -----.</p>
<p>아. (생략)</p>	<p>아. (현행 사목과 같음)</p>
<p><u><신설></u></p>	<p>자. “총부채원리금상환비율(DSR, Debt-Service-Ratio)”이란 <u>차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.</u></p>
<p>아. ~ 차. (생략)</p>	<p>차. ~ 타. (현행 아목부터 차목까지와 같음)</p>
<p>카. “규제지역”이라 함은 <u>아목의 “투기지역”, 자목의 “투기과열지구”, 차목의 “조정대상지역”</u>을 말한다.</p>	<p>파. ----- <u>차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목-----</u> -----.</p>
<p>타. · 파. (생략)</p>	<p>하. · 거. (현행 타목 및 파목과 같음)</p>
<p>하. “서민·실수요자”라 함은 <u>투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 7천만원(생애최초구입자 8천만원)이하, ②주택가격 6억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를, 조정대상지역에서는 ①부부합산 연소득 6</u></p>	<p>너. ----- ----- ----- <u>8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하-----</u> ----- ----- ----- <u>8천만원(생애최초구입자 9천만원)</u></p>

현행	개정안
<p><u>천만원(생애최초구입자 7천만원)이하, ②주택가격 5억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.</u></p> <p><u>거.·너. (생략)</u></p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p><u>더. “고가주택”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 내지 제18조에 따라 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 공시하는 가격이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.</u></p> <p><u>러. ~ 버. (생략)</u></p> <p><u>버. “주택임대업대출”이라 함은 러목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자</u></p>	<p><u>이하</u>----- ----- -----.</p> <p><u>더.·러. (현행 거목 및 너목과 같음)</u></p> <p><u>머. “고가주택”이라 함은 시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.</u></p> <p><u>버. “초고가아파트”라 함은 시가 15억원을 초과하는 아파트를 말한다.</u></p> <p><u><삭제></u></p> <p><u>선. ~ 전. (현행 러목부터 버목까지와 같음)</u></p> <p><u>저. ----- 선목</u>----- ----- -----.</p>

현행	개정안
<p>금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.</p> <p>(1)·(2) (생략)</p> <p>선. “주택매매업대출”이라 함은 <u>머목</u>에 따른 주택매매사업자의 주택매매사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택매매사업자에 대한 기업자금대출은 주택매매업대출로 본다.</p> <p>(1)·(2) (생략)</p> <p>언. (생략)</p> <p>제2장 담보인정비율(LTV)</p> <p>2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. 보험회사의 주택담보대출 신규 취급시 담보인정비율은 다음과 같다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.</p> <p><신 설></p>	<p>----- ----- -----.</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p>선. ----- 언 목-----.</p> <p>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p>컨. (현행 어목과 같음)</p> <p>제2장 -----</p> <p>2. ----- -----</p> <p>가. ----- -----.</p> <p>----- ----- ----- -----.</p> <p>나. <u>가목에도 불구하고, 보험회</u></p>

현행	행	개정안																								
		<p>사가 신규 고가주택 담보대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.</p> <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대상지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td rowspan="4">담보인정비율</td><td>9억원 이하분</td><td>40% 이내</td><td>40% 이내</td><td>50% 이내</td><td rowspan="4">70% 이내</td></tr><tr><td>9억원 초과분</td><td>20% 이내</td><td>20% 이내</td><td>30% 이내</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	구분		투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	담보인정비율	9억원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	70% 이내	9억원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내								
구분		투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역																					
담보인정비율	9억원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	70% 이내																					
	9억원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내																						
<신설>		<p>다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.</p> <p>(1) ' 19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가</p>																								

현행	개정안
	<p><u>전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p>(2) ‘19.12.22.까지 투 <u>기지역 및 투기과열지 구에서 입주자모집 공 고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처 분인가)된 사업장에 대 한 이주비대출, 중도금 대출(분양 주택, 재건 축·재개발 주택)과 잔 금대출. 다만, 기 공고 된 사업장의 분양권 등 (「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항제3호에 해당하는 지위)이 ’ 19.12.23.부 터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당 사자가 분양권 등의 거 래를 신고한 날)된 경 우는 제외한다.</u></p>

현행	개정안
	<p>(3) '20.3.1.까지 조정 <u>대상지역에서 주택매매 계약을 체결하고 계약 금을 이미 납부한 사실 을 증명하였거나, 보험 회사가 전산상 등록 등 을 통해 대출 신청접수 를 완료하였거나, 보험 회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p>(4) '20.3.1.까지 조정 <u>대상지역에서 입주자모 집 공고(입주자모집 공 고가 없는 경우 착공신 고, 재건축·재개발 사 업장 조합원의 경우 관 리처분인가)된 사업장 에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택) 과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양 권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해 당하는 지위)이 '20. 3.2.부터 전매(전매기 준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권</u></p>

현행	개 정 안										
	<div>등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한 다.</div> <table><tr><th>구분</th><th>투기지 역</th><th>투기과 열지구</th><th>조정대 상지역</th><th>기타지 역</th></tr><tr><td>담보인 정비율</td><td>40%이 내</td><td>40%이 내</td><td>60%이 내</td><td>70%이 내</td></tr></table>	구분	투기지 역	투기과 열지구	조정대 상지역	기타지 역	담보인 정비율	40%이 내	40%이 내	60%이 내	70%이 내
구분	투기지 역	투기과 열지구	조정대 상지역	기타지 역							
담보인 정비율	40%이 내	40%이 내	60%이 내	70%이 내							
<div>나. <u>가목</u>에서 정한 담보인정비율 에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하 지 아니하고 상속 또는 채권보 전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하 게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 증액 및 보험회사 등의 변경 없이 잔 금대출로 전환되는 경우에는 동 중도금대출 취급시점의 담보인 정비율을 적용할 수 있다.</div>	<div>라. <u>가목 내지 다목</u>-----.</div>										
<div>다. <u>가목</u>에서 정한 담보인정비율 에도 불구하고 다음의 어느 하 나에 해당하는 <u>사유로 차주</u>의 상환부담을 경감하여 원활한 채 무상환을 지원하기 위한 목적으</div>	<div>마. <u>가목 내지 다목</u>----- -- -----.</div>										

현행	개정안
<p>로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우(단, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한한)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.</p> <p>(1) ~ (3) (생략)</p> <p>라. 보험회사는 <u>가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고</u>, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>가목에서 정한 담보인정비율과 달리</u> 적용할 수 있다.</p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 <u>가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 가산할 수 있다.</u></p> <p>(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 <u>가</u></p>	<p>(1) ~ (3) (현행과 같음)</p> <p>바. ---- <u>가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도 -----</u> ----- <u>가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율과 -----.</u></p> <p>(1) ----- ----- <u>가목 내지 다목-----</u> ----- --.</p> <p>(2) ----- ----- ----- ----- ----- <u>가목 내지 다목</u></p>

현행	개정안
<p>목에서 정한 담보인정 비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</p> <p>(3) 기타지역 소재 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 기존 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있다.</p> <p>마. (주택보유세대에 대한 규제 지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 보험회사는 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p>	<p>----- - 차감하여야 한다. -- ----- ----- ----- -----.</p> <p>(3) ----- ----- ----- ----- ----- 가목 및 나 목----- -- 차감하여야 한다.</p> <p><삭 제></p>

현행	개정안
<p>(1) 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p> <p>(2) 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음(가), (나)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정</p>	

현행	개정안
<p><u>이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 보험회사 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용</u></p> <p><u>(가) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후</u></p>	

현행	개정안
<p><u>소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것</u></p> <p><u>(나) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것</u></p> <p><u>(3) 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출 및 추가분담금에 대한 중도금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을</u></p>	

현행	개정안
<p><u>구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서</u> <u>차주가 대출기간 내에</u> <u>추가주택을 구입하면</u> <u>해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3</u> <u>년간 주택 관련 대출이</u> <u>제한될 수 있다는 내용</u> <u>의 약정이 체결되는 경</u> <u>우</u> <u>(4) 그 밖에 이에 준하는</u> <u>것으로 보험회사 여신</u> <u>심사위원회가 인정하는</u> <u>경우</u></p> <p><u>바. (규제지역 내 고가주택구입</u> <u>목적 주택담보대출 취급 제한)</u> <u>보험회사는 규제지역에서 고가</u> <u>주택을 구입할 목적으로 주택담</u> <u>보대출을 취급할 수 없다. 다</u> <u>만, 다음의 어느 하나에 해당하</u> <u>는 경우에는 주택담보대출을 취</u> <u>급할 수 있으며, 이 경우 가목</u> <u>에서 정한 담보인정비율을 적용</u> <u>한다.</u></p> <p><u>(1) 무주택세대에 대해 주</u> <u>택구입 목적 주택담보</u> <u>대출 실행일(중도금·</u></p>	<p><삭 제></p>

현행	개정안
<p><u>이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내 전입(단, 2년 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</u></p> <p><u>(2) 마목 (1)에 해당하는 1주택세대</u></p> <p><u>사. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사는 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우가목에서 정한 담보인정비율을</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>적용한다.</u></p> <p>(1) <u>차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p>(2) <u>담보물건별 연간 1억원 신규대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능</u></p> <p>(3) <u>규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에</u></p>	

현행	개정안
<p><u>는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>아. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사는 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감할 수 있으며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</u></p> <p><u>(1) 차주의 세대에 대해</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>(2) 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택 담보대출은 다음 (가), (나)의 요건을 모두 충족하는 2주택 세대로 한정) 또는 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여</u></p>	

현행	개정안
<p><u>대출 취급 가능</u></p> <p><u>(가) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것</u></p> <p><u>(나) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입 기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>자. (중도상환 제한) 보험회사는 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>

현행	개 정 안															
<p><u>상환하고자 하는 경우에는 마목 내지 아목에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</u></p> <p>2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p><u>가. 보험회사의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</u></p> <table><tr><th>구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대상지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td>담보인정비율</td><td>40% 이내</td><td>40% 이내</td><td>미적용</td><td>미적용</td></tr></table> <p><u><신 설></u></p>	구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용	<p>2-1. ----- -----</p> <p><u>가. 보험회사는 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 없다.</u></p> <p><u>나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 보험회사는 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 보험회사의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</u></p> <table><tr><th>구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대</th><th>기타지역</th></tr></table>	구분	투기지역	투기과열지구	조정대	기타지역
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역												
담보인정비율	40% 이내	40% 이내	미적용	미적용												
구분	투기지역	투기과열지구	조정대	기타지역												

현행		개정안				
	담보인정비율	9억원 이하 분	40%이내	40%이내	50%이내	미적용
		9억원 초과 분	20%이내	20%이내	30%이내	
<p>(1) 국토교통부장관이 인정하는 사유</p> <p>(2) ' 20.6.30.까지 주택 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(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</p>						
<신 설>		다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는				

현행	개정안										
	<p>경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다.</p> <p>(1) ' 19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(2) ' 20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <table><tr><th>구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대상지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td>담보인정비율</td><td>40%이내</td><td>40%이내</td><td>미적용</td><td>미적용</td></tr></table>	구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	담보인정비율	40%이내	40%이내	미적용	미적용
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역							
담보인정비율	40%이내	40%이내	미적용	미적용							
나. <u>가목</u> 에도 불구하고 다음에	라. <u>나목</u> 및 <u>다목</u> ----- --										

현행	행	개정안																				
		<p><u>담보대출을 취급하는 경우 담보 인정비율은 다음과 같이 적용한다.</u></p> <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>투기 지역</th><th>투기 과열 지구</th><th>조정 대상 지역</th><th>기타 지역</th></tr><tr><td rowspan="3">담보 인정 비율</td><td>9억원 이하분</td><td>40% 이내</td><td>40% 이내</td><td>50% 이내</td><td rowspan="3">미적용</td></tr><tr><td>9억원 초과분</td><td>20% 이내</td><td>20% 이내</td><td>30% 이내</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	구분		투기 지역	투기 과열 지구	조정 대상 지역	기타 지역	담보 인정 비율	9억원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	미적용	9억원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내				
구분		투기 지역	투기 과열 지구	조정 대상 지역	기타 지역																	
담보 인정 비율	9억원 이하분	40% 이내	40% 이내	50% 이내	미적용																	
	9억원 초과분	20% 이내	20% 이내	30% 이내																		
		<p><u>다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다.</u></p> <p>(1) ' 19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통</p>																				

현행	개정안
	<p><u>보를 받은 차주</u></p> <p>(2) <u>‘19.12.22.까지 투</u> <u>기지역 및 투기과열지</u> <u>구에서 입주자모집 공</u> <u>고(입주자모집 공고가</u> <u>없는 경우 착공신고,</u> <u>재건축·재개발 사업장</u> <u>조합원의 경우 관리처</u> <u>분인가)된 사업장에 대</u> <u>한 이주비대출, 중도금</u> <u>대출(분양 주택, 재건</u> <u>축·재개발 주택)과 잔</u> <u>금대출. 다만, 기 공고</u> <u>된 사업장의 분양권 등</u> <u>(「부동산 거래 신고</u> <u>등에 관한 법률」 제3조</u> <u>제1항제3호에 해당하는</u> <u>지위)이 ’ 19.12.23.부</u> <u>터 전매(전매기준일은</u> <u>동 법률에 따라 거래당</u> <u>사자가 분양권 등의 거</u> <u>래를 신고한 날)된 경</u> <u>우는 제외한다.</u></p> <p>(3) <u>’ 20.3.1.까지 조정</u> <u>대상지역에서 주택매매</u> <u>계약을 체결하고 계약</u> <u>금을 이미 납부한 사실</u></p>

현행	개정안
	<p>을 증명하였거나, 보험 회사가 전산상 등록 등 을 통해 대출 신청접수 를 완료하였거나, 보험 회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(4) ‘20.3.1.까지 조정 대상지역에서 입주자모 집 공고(입주자모집 공 고가 없는 경우 착공신 고, 재건축·재개발 사 업장 조합원의 경우 관 리처분인가)된 사업장 에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택) 과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양 권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해 당하는 지위)이 ’ 20. 3.2.부터 전매(전매기 준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한</p>

현행	개 정 안										
	<div>다.</div> <table><tr><th>구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대상지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td>담보인정비율</td><td>40%이내</td><td>40%이내</td><td>60%이내</td><td>미적용</td></tr></table> <div>다. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 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.</div> <div>제3장 -----</div> <div>3. ----- -----</div> <div>가.·나. (현행과 같음)</div> <div>다. ----- ----- -----.</div> <div>(1) (현행과 같음)</div> <div>(2) ----- ----- -----</div>	구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	담보인정비율	40%이내	40%이내	60%이내	미적용
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역							
담보인정비율	40%이내	40%이내	60%이내	미적용							
<div>제3장 총부채상환비율(DTI)</div> <div>3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)</div> <div>가.·나. (생략)</div> <div>다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.</div> <div>(1) (생략)</div> <div>(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역을 제외한 수도권 소재</div>											

현행	개정안
<p>다른 신규 주택을 구입할 목적으로 아파트를 담보로 대출을 취급하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감할 수 있다. 다만, 기존 주택의 주택 매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</p> <p>라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.</p> <p>(1) 주택을 보유한 세대에 대해 제2호마목에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우</p> <p>(2) 제2호바목에 따라 규제지역에서 고가주택 구입 목적의 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우</p> <p><신 설></p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- 차감하여야 한다. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>라. -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>(1) -----</p> <p>-- 제5호-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>(2) 제6호-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>(3) 제8호 나목에 따라 초고가아파트 구입 목적</p>

현행	개정안										
<p>여는 신규 주택담보대출 및 주택임대업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>나. 보험회사는 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함) 및 주택임대업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기 연장을 할 수 있다.</p>	<p>(해당 고가주택 담보대출을 포함한다)신규대출 취급시 총부채원리금상환비율은 다음과 같다.</p> <table><tr><th>구분</th><th>투기지역</th><th>투기과열지구</th><th>조정대상지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td>총부채원리금상환비율</td><td>60% 이내</td><td>60% 이내</td><td>미적용</td><td>미적용</td></tr></table> <p>나. 다음 어느 하나에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.</p> <p>(1) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우</p> <p>(2) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리,</p>	구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역	총부채원리금상환비율	60% 이내	60% 이내	미적용	미적용
구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	기타지역							
총부채원리금상환비율	60% 이내	60% 이내	미적용	미적용							

현행	개정안
<p><u>다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.</u></p>	<p><u>만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.</u></p> <p><u>(3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출</u></p> <p><u>(4) 그 밖에 총부채원리금상환비율 적용을 제외할 수 있는 예외적 사유로 금융감독원장이 인정한 대출을 신규 취급할 경우</u></p> <p><u>다. 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회 승인을 받은 경우에는 1억원 한도 내에서 총부채원리금상환비율</u></p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>을 초과하여 대출을 취급할 수 있다.</u></p> <p><u>라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지 아니한다.</u></p> <p>(1) ' 19.12.22.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(2) '19.12.22.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양주택, 재건축·재개발주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산</p>

현행	개정안
<p>5. <u>(투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출 제한 등) 보험회사는 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 취득하는 경우, 여신심사위원회에서 불가피성을 인정하여 승인한 경우 외에는 주택을 구입하기 위한 목적으로 투기지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다.</u></p> <p>6. <u>(주택관련 담보대출에 대한 심사의 원칙) 보험회사는 주택관련 담보대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력과 신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.</u></p> <p>7. <u>(보고의무) 보험회사는 여신심</u></p>	<p><u>거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항 제3호에 해당하는 지위)이 ' 19.12.23.부터 전매 (전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>

현행	개정안
<p><u>사위원회의 승인을 받아 주택관련 담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.</u></p> <p style="text-align: center;"><u><신 설></u></p>	<p><u>제5장 주택관련 담보대출 취급 제한 및 유의사항</u></p> <p><u>5. (주택보유세대에 대한 규제지역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 보험회사는 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.</u></p> <p><u>가. 투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부</u></p>

현 행	개 정 안								
	<p>터 다음 표에서 정하는 기간 이 내에 기존 주택을 처분(명의이 전 완료)하고, 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 보 험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우 에는 제외)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내 에 기존 주택의 처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음 을 입증하지 못하면 대출의 기 한의 이익이 상실되고, 향후 3 년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결 되는 경우</p> <table> <tr> <th>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</th><th>조건사항</th></tr> <tr> <td>'19.12.22일 이전</td><td>2년 이내 처분</td></tr> <tr> <td>'19.12.23일~'20.6.30일</td><td>1년 이내 처분 및 1년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입</td></tr> </table> <p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대 해 주택담보대출 실행일(중도</p>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'19.12.22일 이전	2년 이내 처분	'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항								
'19.12.22일 이전	2년 이내 처분								
'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입								

현행	개정안								
	<p>금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 다음 표에서 정하는 기간 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하고, 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신 심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</th><th>조건사항</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>'20.3.1일 이전</td><td>2년 이내 처분</td></tr> <tr> <td>'20.3.2일~'20.6.30일</td><td>2년 이내 처분 및 2년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입</td></tr> </tbody> </table> <p>다. 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입</p>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'20.3.1일 이전	2년 이내 처분	'20.3.2일~'20.6.30일	2년 이내 처분 및 2년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항								
'20.3.1일 이전	2년 이내 처분								
'20.3.2일~'20.6.30일	2년 이내 처분 및 2년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입								

현행	개정안
	<p><u>목적의 주택담보대출로서, 다음 (1), (2)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 보험회사 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용</u></p> <p><u>(1) 불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후</u></p>

현행	개정안
	<p><u>소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것</u></p> <p><u>(2) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것</u></p> <p><u>라. 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출 및 추가분담금에 대한 중도금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관</u></p>

현행	개정안
	<p><u>런 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</u> <u>마. 그 밖에 이에 준하는 것으로</u> <u>보험회사 여신심사위원회가 인정하는 경우</u></p> <p>6. <u>(무주택세대의 규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출</u> <u>취급 제한) 보험회사는 무주택세대에 대해 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외).</u> 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p> <p>가. <u>투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 무주택세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 다음 표에서 정하는 기간 이내 전입(단, 해당</u></p>

현 행	개 정 안								
	<p>기간 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p> <table border="1"> <tr> <th>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</th><th>조건사항</th></tr> <tr> <td>'19.12.22일 이전</td><td>2년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'19.12.23일~'20.6.30일</td><td>1년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 전입</td></tr> </table> <p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구입하는 무주택세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일)로부터 다음 표에서 정하는 기간 이내 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장</p>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'19.12.22일 이전	2년 이내 전입	'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항								
'19.12.22일 이전	2년 이내 전입								
'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입								

현행	개정안						
	<p>을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p> <table border="1"> <tr> <td>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</td><td>조건사항</td></tr> <tr> <td>'20.6.30일 이전</td><td>2년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 전입</td></tr> </table> <p>다. 그 밖에 이에 준하는 것으로 보험회사 여신심사위원회가 인정하는 경우</p> <p>7. (무주택세대의 규제지역 내 고가주택이 아닌 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 보험회사는 무주택세대에 대해 규제지역에서 고가주택이 아닌 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급하는 경우 다음 표에서 정하는 기간 이내에 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 보험회</p>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'20.6.30일 이전	2년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항						
'20.6.30일 이전	2년 이내 전입						
'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입						

현 행	개 정 안						
	<p>사 여신심사위원회로부터 전입기 한 연장을 승인받은 경우에는 제 외)을 조건 으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입 증하지 못하면 대출의 기한의 이 익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내 용의 약정을 체결하는 경우에만 대출을 취급하여야 한다. 이 경 우 제2호 가목 및 나목에서 정한 담보인정비율을 적용한다(단, 상 속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수 하게 되는 경우 제외).</p> <table border="1"> <tr> <th>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</th><th>조건사항</th></tr> <tr> <td>'20.6.30일 이전</td><td>-</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 전입</td></tr> </table> <p>8. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관 련 담보대출 취급제한) 보험회사 는 투기지역 및 투기과열지구 소 재 초고가아파트를 구입할 목적 으로 주택 담보대출(주택관련 수 익증권 담보대출을 포함한다)을</p>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'20.6.30일 이전	-	'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고 가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항						
'20.6.30일 이전	-						
'20.7.1일 이후	6개월 이내 전입						

현행	개정안
	<p><u>취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</u></p> <p><u>가. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우</u></p> <p><u>나. 재건축·재개발 조합원이 1주택세대로서 조합설립인가 전까지 1년 이상 거주한 것이 확인된 경우 등 불가피한 사유가 인정되는 경우</u></p> <p><u>9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건)</u> <u>보험회사가 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</u></p> <p><u>가. 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될</u></p>

현행	개정안
	<p><u>수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>나. 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능</u></p> <p><u>다. 규제지역 내 고가주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출을 취급하는 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>10. (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사는 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금</u></p>

현행	개정안
	<p><u>목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</u></p> <p><u>가. 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>나. 담보물건별 연간 1억원 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (1), (2)의 요건을 모두 충족하는 2주택 세대로 한정) 또는 보험회사 여신심사위원회의</u></p>

현행	개정안
	<p><u>승인을 받은 경우에는 연간 1억원 한도를 초과하여 대출 취급 가능</u></p> <p><u>(1) 2주택세대가 보유한 다른 주택의 주택매매 계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명할 것</u></p> <p><u>(2) 해당 주택이 고가주택인 경우에는 대출 실행일 기준으로 3개월 이내에 해당 주택으로 전입(단, 3개월 이내 전입이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 전입 기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)한 사실을 입증하지 못하면 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것</u></p> <p><u>11. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택 관련 담보대출 취급 제한) 보험회사는 제9호 및 제10</u></p>

현행	개정안
	<p><u>호에도 불구하고 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</u></p> <p><u>가. 가계대출로서 연간 1억원 신규대출 한도내에서 취급되는 경우</u></p> <p><u>나. ' 19.12.17.까지 주택주택 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우로서 제2호의 규제비율을 준수하는 경우</u></p> <p><u>12. (중도상환 제한) 보험회사는 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 제5호, 제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</u></p>

현행	개정안
	<p>13. <u>(미성년자에 대한 주택담보대출, 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급 및 담보취득 제한)</u> 가. <u>보험회사는 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규 주택담보대출, 주택임대업대출 및 주택매매업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> 나. <u>보험회사는 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함), 주택임대업대출 및 주택매매업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.</u> 다. <u>대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간</u></p>

현행	개정안
	<p><u>종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.</u></p> <p>14. <u>(일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등) 제2호 및 제3호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식 대출(비거치식 분할상환)로 대환·재약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.</u></p> <p>15. <u>(규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등) 보험회사는 규제지역 소재 주택을 구입하기 위해 주택을 담보로 하는 기업자금대출을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 대출을 취급할 수 있다.</u></p> <p><u>가. 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 구입하기 위한</u></p>

현행	개정안
	<p><u>목적의 대출로, 제2-1호 나목 또는 다목에 해당하는 경우</u></p> <p><u>나. 보험회사 여신심사위원회에서 불가피성을 인정하여 승인한 경우</u></p> <p><u>다. 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우</u></p> <p><u>라. 기타 다음에 해당하는 경우</u></p> <p><u>(1) ' 19.12.22.까지 투</u> <u>기과열지구에서 주택매</u> <u>매계약을 체결하고 계</u> <u>약금을 이미 납부한 사</u> <u>실을 증명하였거나, 보</u> <u>험회사가 전산상 등록</u> <u>등을 통해 대출 신청접</u> <u>수를 완료하였거나, 보</u> <u>험회사로부터 대출만기</u> <u>연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(2) ' 20.3.1.까지 조정</u> <u>대상지역에서 주택매매</u> <u>계약을 체결하고 계약</u> <u>금을 이미 납부한 사실</u> <u>을 증명하였거나, 보험</u></p>

현행	개정안
	<p><u>회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p>16. <u>(주택을 담보로 한 대출취급시 시가 적용 기준) 보험회사가 주택을 담보로 한 대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급하는 경우 고가주택 및 초고가아파트 여부를 판단하는 시가는 공신력 있는 평가기관의 평가자료를 활용하여야 하며, 구체적인 기준은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.</u></p> <p>17. <u>(주택관련 담보대출에 대한 심사 원칙) 보험회사는 주택관련 담보대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력과 신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.</u></p> <p>18. <u>(보고의무) 보험회사는 여신심사위원회의 승인을 받아 주택관련 담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등</u></p>

현행	개정안
	<u>은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.</u>

< 의안 소관 부서명 >

	금융위원회	금융감독원
소관부서	금융정책과	은행감독국
연 락 처	02-2100-2824	02-3145-8040