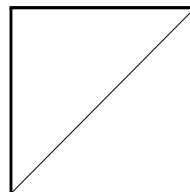


공 개



의안번호	제 248 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2022. 8. 26. (제 15 차)	

보험업감독규정 일부개정고시안

금융위원회회의 안건

제 출 자	위원장 김 주 현
제출 연월일	2022. 8. 26.

1. 의결주문

「보험업감독규정 일부개정고시안」을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「신용대출 관리방안」(20.11.13일), 「가계부채 관리방안」(21.4.29일), 「가계부채 관리 강화방안」(21.10.26일)에 따른 후속조치로 필요한 사항과 주택담보대출 규제를 합리적으로 운영하기 위해 필요한 개정 사항 등을 감독규정에 반영하기 위함

3. 주요내용

가. 비주택담보대출 취급 관련

비주택담보대출을 받는 경우 LTV 규제 70% 이내로 적용

나. 차주단위DSR 적용대상 확대 관련

총대출액이 1억원을 초과하게 되는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우 총부채원리금상환비율(DSR) 비율을 50% 이내로 제한

다. 고액 신용대출 취급시 사후 용도관리 강화

LTV 등 주담대 규제 우회 및 과도한 레버리지를 활용한 자산투자를 억제하기 위해 1억원 초과 신용대출 취급시 대출 실행일로부터 1년간 규제지역 내 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 의무 부과

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 규제개혁위원회 협의

라. 기 타 : 규정변경예고 (2022. 6. 21. ~ 2022. 6. 30)

보험업감독규정 일부개정고시안

보험업감독규정 제7-5조의2 일부를 다음과 같이 개정한다.

“주택관련 담보대출에”를 “주택관련 담보대출 등에”로 한다.

동조 제1항 중 “총부채상환비율, 기타주택담보대출”을 “총부채상환비율, 총부채원리금상환비율, 기타주택담보대출”로 한다.

동조 제2항 중 “담보인정비율 및 총부채상환비율”을 “담보인정비율, 총부채상환비율 및 총부채원리금상환비율”로 한다.

동조 제3항 중 “담보인정비율 및 총부채상환비율의”를 “담보인정비율, 총부채상환비율 및 총부채원리금상환비율의”로 한다.

보험업감독규정 <별표21> 일부를 다음과 같이 개정한다.

“주택 관련 담보대출에”를 “주택 관련 담보대출 등에”로 한다.

제1장제1호 다목, 라목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설하고, 기존 다목을 마목으로 하며, 기존 라목부터 바목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호 차목(중전의 사목) 중 “바목”을 “자목”으로 하며, 같은 호 아목부터 타목까지를 카목부터 거목까지로 하며, 같은 호 너목(중전의 파목) 중 “차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목”을 “파목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목”으로 하고, 같은 호 더목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 하목 및 거목을 각각 러목 및 머목으로 하고, 같은 호 더목부터 어목까지를 각각 서목부터 터목으로 하고, 같은 호 퍼목(중전의 저목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “서목”을 “커목”으로 하며, 같은 호 허목(중전의 처목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “어목”을 “터목”으로 하고, 같은 호 커목을 고목으로 하고, 같은 호 로목(중전의 터목) 중 “거목”을 “머목”으로 하고, 같은 호 노목, 도목을 각각 다음과 같이 신설한다.

다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제1호의 부동산 중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그 분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

라. “비주택담보대출”이라 함은 보험회사가 비주택 부동산을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 비주택담보대출로 본다.

- (1) 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출
- (2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

- 바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국 신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.
- 더. “토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.
- 노. “비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(다목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 가계대출을 말한다.
- 도. “총대출액”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국 신용정보원에서 집중·관리중인 가계대출 금액의 합계(누적기준, 한도대출의 경우 한도금액을 대출 총액으로 간주)를 말한다.

제2장제2-3호를 다음과 같이 신설한다.

2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

- 가. 보험회사는 비주택담보대출(비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급하는 경우 담보인정비율을 70% 이내로 하여야 한다. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.
- (1) '21.5.16.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
 - (2) '21.5.16.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출. 다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율을 적용한다.
- 나. 가목에도 불구하고 보험회사는 토지거래허가구역에서 비주택담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율을 40% 이내로 하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.
- (1) '21.6.30.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
 - (2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사

업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출. 다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.7.1일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 나목에 따른 담보인정비율을 적용한다.

- (3) 차주가 토지거래허가구역 지정 이전부터 보유 중인 비주택 부동산을 담보로 대출을 받는 농축어업인인 경우. 이 경우 보험회사는 차주가 농축어업인임을 확인하여야 한다.

제4장제4호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “고액 가계대출”로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 다목까지를 각각 마목부터 바목까지로 하고, 같은 호에 나목, 다목 및 사목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 바목(중전의 다목) 중 “대출을 취급할 수 있다”를 “주택담보대출을 취급할 수 있다”로 한다.

가. 보험회사는 총대출액이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 50%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.

나. 가목에도 불구하고, 아래 (1)~(2)의 어느 하나에 해당하는 차주의 경우 차주가 보유한 가계대출에 따라 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

- (1) '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
- (2) '22.6.30일까지 입주자모집 공고 등(비주택 부동산의 경우 분양 광고, 입주자모집 공고 또는 분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)이 있었던 사업장에서 잔금대출을 받는 차주. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

계약금 납부일, 전매기준일, 입주자모집 공고일 등	적용대상(차주의 보유대출 ¹⁾ 기준)	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	- 투기지역·투기과열지구 내 고가주택 담보대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출(단, 차주의 연소득 이 8천만원을 초과하는 경우에 한함) ²⁾	60% 이내
'21.7.1일~'22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾ - 총대출액 2억원 초과 가계대출	50% 이내

주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산하며, 한도대출의 경우 한도금액을 합산

2) 대상 기간중 해당 대출을 신규로 취급한 경우 적용

다. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목을 적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 가목을 적용할 수 있다.

사. 가목 및 나목에도 불구하고, '22.1.2.까지 비주택부동산의 분양 광고(분양광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지 아니한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.1.3.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

제4장제4호마목(중전의 나목)(4)을 (5)로 하고, 같은 목에 (4)를 다음과 같이 신설한다.

(4) 비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출

제5장에 제13호를 다음과 같이 신설하고, 제13호부터 18호를 각각 제14호부터 19호로 한다.

13. (고액 신용대출 취급제한) 보험회사는 누적 1억원(대출 신청금액 포함)을 초과하여 신용대출을 보유한 차주에 대해 신용대출을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용의 약정을 체결하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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 적용할 수 있다.

1. 2020. 11. 29.까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
 2. 2020. 11. 29.까지 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
 3. 2020. 11. 29.까지 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
 4. 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
- ② 2020. 11. 29.까지 입주자모집 공고(비주택 부동산의 경우 분양 광고, 분양 광고 또는 입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 사업장, 재건축·재개발 사업장)과 잔금대출의 경우에는 종전규정 별표 21을 적용할 수 있다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2020. 11. 30.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 규정 별표 21을 적용한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 이 규정 별표 21 제1호 버목, 제2호 바목의 (1) 및 제3호 다목의 (1)에 따라 서민·실수요자의 주택담보대출에 대해 담보인정비율 또는 총부채상환비율을 가산할 수 있는 경우 이 규정 별표 21을 따를 수 있다.

제3조(투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 시 적용례) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정 시 다음 각 호에 해당하는 경우 이 규정 별표 21 제2호 내지 제8호, 제16호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 신규 지정 지역의 주택에 대해 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 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익

이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우.

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 신청 접수를 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 신규 지정 효력 발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 21 제2호 내지 제8호, 제16호의 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 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우.

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 <별표21> 제8호의 규정은 담보물인 초고가아파트를 투기지역, 투기과열지구 지정 효력 발생일 이후 구입한 경우부터 적용한다.

제5조 (토지거래허가구역 신규 지정시 적용례) 토지거래허가구역 신규 지정시 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 경우 이 규정 별표 21 제2-3호 나목의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주
4. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 사업장, 재건축·재개발 사업장)과 잔금대출. 단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등에는 이 규정 별표 21 제2-3호의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용한다.

제6조 (분양주택에 대한 주택담보대출시 약정 관련 적용례) 보험회사는 주택담보대출시 '22.7.31일까지 기존주택의 처분 및 신규주택으로의 전입약정을 체결하고 중도금 또는 이주비 대출을 받은 차주에 대해 '22.8.1일 이후 기존주택의 처분약정을 체결하고 잔금대출을 취급하는 경우 종전에 체결한 약정에 대해서는 이행여부를 확인하지 않을 수 있다.

< 신구조문 대비표 >

1. 「보험업감독규정」 본문

현행	개정안
제7-5조의2(<u>주택관련 담보대출에 대한 위험관리</u>)	제29조의2(<u>주택관련 담보대출 등에 -----</u>)
① 보험회사는 주택관련 담보대출 취급시 영 제65조 제4항의 규정에 따라 재무건전성이 유지되도록 <별표21>에서 정하는 <u>담보인정비율, 총부채상환비율, 기타 주택담보대출 등의 취급 및 만기연장에 대한 제한 등을 준수하여야 한다.</u>	① ----- ----- ----- ----- <u>총부채상환비율, 총부채원리금상환비율, 기타 주택담보대출 -----</u> ----- -----.
② 감독원장은 보험회사의 재무건전성 등을 감안하여 긴급하다고 인정하는 경우 <별표21>에서 정한 <u>담보인정비율 및 총부채상환비율</u> 을 10퍼센트 포인트 범위 이내에서 가감조정할 수 있다. 이 경우 감독원장은 그 내용을 지체 없이 금융위에 보고하여야 한다.	② ----- ----- ----- <u>담보인정비율, 총부채상환비율 및 총부채원리금상환비율</u> ----- ----- -----.
③ 제1항에서 정하는 <u>담보인정비율 및 총부채상환비율의 산정방법 및 적용대상의 세부판단기준, 주택담보대출 등의 취급 및 만기연장 제한 등과 관련한 세부적인 사항은 감독원장이 정하는 바에 따른다.</u>	③ ----- <u>담보인정비율, 총부채상환비율 및 총부채원리금상환비율</u> ----- ----- ----- ----- -----.

2. 「보험업감독규정」 <별표21>

현행	개정안
<p><별표 21> 주택관련 담보대출에 대한 위험관리 기준</p> <p>제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용 하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p><신설></p>	<p><별표 21> 주택관련 담보대출 등에 대한 위험관리 기준</p> <p>제1장 -----</p> <p>1. ----- -----.</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제1호의 부동산 중 <u>나목의 주택을 제외한 것을</u> <u>말하며, 그 분양권 및 재건축</u> <u>· 재개발 지분 등을 포함한다.</u></p> <p>라. “비주택담보대출”이라 함은 <u>보험회사가 비주택 부동산을</u> <u>담보로 취급하는 가계대출(자</u> <u>산유동화된 대출을 포함한다)</u> <u>을 말한다. 다음의 어느 하나</u> <u>에 해당하는 대출은 비주택담</u> <u>보대출로 본다.</u></p> <p>(1) <u>분양 비주택 부동산에</u> <u>대한 중도금대출 및 잔</u> <u>금대출</u></p> <p>(2) <u>재건축·재개발(리모</u> <u>텔링 포함, 이하 이 규</u> <u>정 별표 21에서 같다)</u> <u>비주택 부동산에 대한</u></p>

현행	개정안
<p>다. (생략)</p> <p><신설></p>	<p><u>이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출</u></p> <p>마. (현행 다목과 같음)</p> <p>바. “<u>신용대출</u>”이라 함은 「<u>신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률</u>」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 <u>신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)</u>을 말한다.</p>
<p>라. ~ 바. (생략)</p>	<p>사. ~ 자. (현행 라목부터 바목까지와 같음)</p>
<p>사. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 <u>바목의 “주택구입 목적 주택담보대출”</u> 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.</p>	<p>차. ----- ----- <u>자목</u>----- ----- -----.</p>
<p>아. ~ 타. (생략)</p>	<p>카. ~ 거. (현행 아목부터 타목까지와 같음)</p>
<p>파. “<u>규제지역</u>”이라 함은 <u>차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목의 “조정대상지역”</u>을 말한다.</p>	<p>너. ----- <u>파목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목</u>----- -----.</p>
<p><신설></p>	<p>더. “<u>토지거래허가구역</u>”이라 함은 「<u>부동산 거래신고 등에 관한 법률</u>」 제10조에 따라 국토</p>

현행	개정안
<p><u>하.</u> ~ <u>어.</u> (생략)</p> <p><u>저.</u> “주택임대업대출”이라 함은 <u>서목</u>에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.</p> <p>(1)·(2) (생략)</p> <p><u>천.</u> “주택매매업대출”이라 함은 <u>어목</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><u>커.</u> (생략)</p>	<p><u>교통부장관 또는 시·도지사</u>가 지정하는 지역을 말한다.</p> <p><u>러.</u> ~ <u>터.</u> (현행 하목부터 거목까지와 같음)</p> <p><u>퍼.</u> -----</p> <p><u>커목</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>---</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p><u>히.</u> -----</p> <p><u>터목</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>---</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p><u>고.</u> (현행 커목과 같음)</p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p> <p>터. 생애최초주택구매자”이라 함은 <u>거목</u>에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 <u>나목</u>에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.</p> <p>제2장 담보인정비율(LTV)</p> <p>2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 바. (생략)</p> <p>2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업</p>	<p><u>노. “비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(다목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 가계대출을 말한다.</u></p> <p><u>도. “총대출액”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 가계대출 금액의 합계(누적기준, 한도대출의 경우 한도금액을 대출 총액으로 간주)를 말한다.</u></p> <p><u>로. -----</u></p> <p><u>-- 머목-----</u></p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>제2장 -----</p> <p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>가. ~ 바. (현행과 같음)</p> <p>2-1. -----</p>

현행	개정안
<p>대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>-----</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p><u>가. 보험회사는 비주택담보대출 (비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급하는 경우 담보인정비율을 70% 이내로 하여야 한다. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.</u></p> <p><u>(1) '21.5.16.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인</u></p>

현행	개정안
	<p data-bbox="1066 235 1270 280"><u>정되는 차주</u></p> <p data-bbox="1018 369 1458 1556">(2) <u>'21.5.16.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출. 다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율을 적용한다.</u></p> <p data-bbox="906 1646 1458 2016"><u>나. 가목에도 불구하고 보험회사는 토지거래허가구역에서 비주택담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율을 40% 이내로 하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에</u></p>

현행	개정안
	<p><u>는 이를 적용하지 아니한다.</u></p> <p>(1) <u>'21.6.30.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p>(2) <u>'21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출. 다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.7.1일부터 전매된 경우(전매기준일</u></p>

현행	개정안
<p>제3장 총부채상환비율(DTI)</p> <p>3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p>제4장 총부채원리금상환비율(DSR)</p> <p>4. (고가주택담보대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용)</p> <p>가. <u>보험회사가 고가주택 담보대출을 보유한 차주에 대해 대출(해당 고가주택 담보대출을 포함한다) 신규대출 취급시</u></p>	<p><u>은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 나목에 따른 담보인정비율을 적용한다.</u></p> <p>(3) <u>차주가 토지거래허가구역 지정 이전부터 보유 중인 비주택 부동산을 담보로 대출을 받는 농축어업인인 경우. 이 경우 보험회사는 차주가 농축어업인임을 확인하여야 한다.</u></p> <p>제3장 -----</p> <p>3. -----</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>제4장 -----</p> <p>4. (<u>고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용</u>)</p> <p>가. <u>보험회사는 총대출이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대</u></p>

현행	개정안
<p><u>총부채원리금상환비율은 다음과 같다.</u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p><u>출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 50%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.</u></p> <p><u>나. 가목에도 불구하고, 아래 (1)~(2)의 어느 하나에 해당하는 차주의 경우 차주가 보유한 가계대출에 따라 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.</u></p> <p><u>(1) '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p><u>(2) '22.6.30일까지 입주자 모집 공고 등(비주택</u></p>

현행	개정안
	<p><u>부동산의 경우 분양 광고, 입주자모집 공고 또는 분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)이 있었던 사업장에서 잔금대출을 받는 차주. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p>

현행	개정안												
	<table><tr><th>계약금 납부일, 전매기준일, 입주자모집 공고일 등</th><th>적용대상(차주의 보유대출¹⁾ 기준)</th><th>총부채원 리금 상환비율</th></tr><tr><td>'20.11.30일 ~'21.6.30 일</td><td>- 투기지역·투기과열지구 내 고가주택 담보대출²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 (단, 차주의 연소득이 8천만원 을 초과하는 경우에 한함)²⁾</td><td>60% 이내</td></tr><tr><td>'21.7.1일~' 22.6.30일</td><td>- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출²⁾</td><td>60% 이내</td></tr><tr><td>'22.1.3일~' 22.6.30일</td><td>- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출²⁾ - 총대출액 2억원 초과 가계 대출</td><td>50% 이내</td></tr></table> <p>주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산 하며, 한도대출의 경우 한도금액을 합산 2) 대상 기간중 해당 대출을 신규로 취급한 경우 적용</p>	계약금 납부일, 전매기준일, 입주자모집 공고일 등	적용대상(차주의 보유대출 ¹⁾ 기준)	총부채원 리금 상환비율	'20.11.30일 ~'21.6.30 일	- 투기지역·투기과열지구 내 고가주택 담보대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 (단, 차주의 연소득이 8천만원 을 초과하는 경우에 한함) ²⁾	60% 이내	'21.7.1일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾	60% 이내	'22.1.3일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾ - 총대출액 2억원 초과 가계 대출	50% 이내
계약금 납부일, 전매기준일, 입주자모집 공고일 등	적용대상(차주의 보유대출 ¹⁾ 기준)	총부채원 리금 상환비율											
'20.11.30일 ~'21.6.30 일	- 투기지역·투기과열지구 내 고가주택 담보대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 (단, 차주의 연소득이 8천만원 을 초과하는 경우에 한함) ²⁾	60% 이내											
'21.7.1일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾	60% 이내											
'22.1.3일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 ²⁾ - 누적 1억원 초과 신용대출 ²⁾ - 총대출액 2억원 초과 가계 대출	50% 이내											
<p><u><신 설></u></p> <p>라. (생 략)</p> <p>나. 다음 각 호에 해당하는 대출 을 신규 취급하는 경우 총부채 원리금상환비율의 적용을 제 외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신 규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상</p>	<p>다. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목을 적용 함에 따라 가목보다 강화된 규 제를 적용받는 차주에 대해서 는 가목을 적용할 수 있다.</p> <p>라. (현행과 같음)</p> <p>마. 다음 각 호에 해당하는 대출 을 신규 취급하는 경우 총부채 원리금상환비율의 적용을 제 외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신 규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상</p>												

현행	개정안
<p>환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.</p> <p>(1). ~ (3). (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>(4). (생략)</p> <p><u>다. 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 승인을 받은 경우에는 1억 5천만원 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 대출을 취급할 수 있다.</u></p> <p><u><신설></u></p>	<p>환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.</p> <p>(1). ~ (3). (현행과 같음)</p> <p><u>(4). 비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출</u></p> <p>(5). (현행(4)와 같음)</p> <p><u>바. 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 승인을 받은 경우에는 1억 5천만원 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 주택담보대출을 취급할 수 있다.</u></p> <p><u>사. 가목 및 나목에도 불구하고, '22.1.2.까지 비주택부동산의 분양 광고(분양광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개</u></p>

현행	개정안
<p>제5장 가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 제한과 유의사항</p> <p>5. ~ 12. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>발사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지 아니한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.1.3.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p>제5장 -----</p> <p>-----</p> <p>5. ~ 12. (현행과 같음)</p> <p><u>13. (고액 신용대출 취급제한) 보험회사는 누적 1억원(대출 신청금액 포함)을 초과하여 신용대출을 보유한 차주에 대해 신용대출을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익</u></p>

현행	개정안
<u>13. ~ 18. (생략)</u>	<u>이 상실될 수 있다는 내용의 약정을 체결하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> <u>14. ~ 19. (현행 13~18호와 같음)</u>

< 의안 소관 부서명 >

	금융위원회	금융감독원
소관부서	금융정책과	보험감독국
연 락 처	02-2100-2836	02-3145-7455