

## 은행업감독규정 일부개정규정안

은행업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

“주택관련 담보대출에”를 “주택 관련 담보대출 등에”로 한다.

제1장제1호가목(2) 중 “(리모델링)”을 “(리모델링 및 도심 공공주택 복합 사업 등에 따라 현물보상으로 공급하는 주택)”으로 하고, 같은 호 나목 중 “말하며,”를 “말하며, 그”로 하며, 같은 호 차목을 삭제하고, 같은 호 하목부터 커목까지를 각각 러목부터 고목까지로 하며, 같은 호 타목 및 파목을 각각 거목 및 너목으로 하고, 같은 호 카목을 콰목으로 하며, 같은 호 라목부터 자목까지를 각각 사목부터 타목까지로 하고, 같은 호 다목을 마목으로 하며, 같은 호에 다목, 라목, 바목 및 더목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 파목(중전의 카목)을 다음과 같이 하며, 같은 호 버목(중전의 너목) 중 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 6억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 9억원”으로, “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 8억원”으로 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 호에 노목부터 로목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조제1호의 부동산중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그  
분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

라. “비주택담보대출”이라 함은 은행이 비주택 부동산을 담보로 취  
급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음  
의 어느 하나에 해당하는 대출은 비주택담보대출로 본다.

(1) 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 6에서  
같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대  
한 중도금대출 및 잔금대출

바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용  
대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

더. “토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법  
률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하  
는 지역을 말한다.

파. “투기지역”이라 함은 「소득세법」 제104조의2의 규정에 따라  
기획재정부장관이 지정하는 지역을 말한다.

하. “투기과열지구”라 함은 「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토  
교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.

노. “비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장

과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(다목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 대출을 말한다.

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.

로. “생애최초주택구매자”라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.

제2장제2호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 은행은 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, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 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  
(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준  
일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신  
고한 날)이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동  
법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)  
등에는 가목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주

제2장제2호나목(2) 및 (3)을 각각 다음과 같이 하고, 같은 호에 나목을  
다음과 같이 신설하며, 같은 호 다목 및 다목을 각각 삭제하고, 같은 호  
라목을 다목으로 하며, 같은 호 라목을 다목으로 하고, 같은 호 라목을  
다목으로 하며, 같은 호 마목 및 마목을 각각 라목 및 라목으로 하고, 같  
은 호 바목을 마목으로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하고,  
같은 호 다목(종전의 라목) 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로,  
“증액 및 은행 등의 변경 없음”을 “증액없음”으로 하며, 같은 호 다목을 다음  
과 같이 한다.

- (2) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경  
우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리  
처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택,  
재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장  
의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조  
제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기  
준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를

신고한 날)된 경우는 제외한다.

(3) 기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우

나. 가목에도 불구하고 은행은 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, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

(2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.6.30일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주

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

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

### 2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

다. 비주택 부동산 목적 이외의 기업자금대출(주택임대업자 및 주택매매업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 및 나목을 적용하지 아니한다.

제2장 제2호 다목(종전의 라목)(1) 및 (2) 외의 부분 중 “나목 및 다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 다목(종전의 라목) 중 “제8호”를 “제6호”로 하며, 같은 호 라목(종전의 마목)(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 하고, 같은 호 라목(종전의 마목) 중 “다목 및 제8호”를 “나목 및 제6호”로 하며, 같은 호 마목(종전의 바목)(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “가목 및 나목에서 정한 담보인정비율에도”로, “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율과”를 “가목 및 나목에서 정한 담보인정비율과”로 하고, 같은 목 (1)을 다음과 같이 하며, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 (3) 및 (4)로 하고, 같은 목에 (2)를 다음과 같이 신설하며, 같은 목 (3)(종전의 (2)) 본문 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 한다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목 및 나목에서 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) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

제3장제3호다목(1) 중 “규제지역에서”를 “생애최초주택구매자 및 규제지역 내”로, “주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산”을 “주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율 60% 이내에서 취급”으로 하고, 같은 호 라목(2) 중 “제6호에 따라 규제지역에서 고가주택”을 “제6호 나목에 따라 초고가아파트”로 하며, 같은 목 (3) 중 “제8호”를 “제9호”로, “구입”을 “임차보증금 반환”으로 하고, 같은 목 (4)를 삭제한다.

제4장제4호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “고액 가계대출”로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 라목까지를 각각 마목부터 사목까지로 하고, 같은 호에 나목부터 라목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 은행은 총대출이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 40%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.

나. 가목에도 불구하고, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	40% 이내
'21.7.1일~'22.6.30일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	40% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	40% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

다. 가목 및 나목에도 불구하고, '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 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 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.

입주자모집공고일 등	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 및 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	40% 이내
'21.7.1일~'22.6.30일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	40% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	40% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다목을 적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 가목을 적용할 수 있다.

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

제4장제4호바목(중전의 다목) 중 “체결하여 여신심사위원회”를 “체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)”로, “1억원”을 “1억 5천만원”으로 하고, 같은 호 사목(중전의 라목)에 (3)을 다음과 같이 신설한다.

- (3) '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 잔금대출. 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.

제5장제5호 각 목 외의 부분 후단 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 한다.

투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대  
대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

제5장제5호나목을 다음과 같이 한다.

조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

제5장제5호다목(1) 및 (2) 외의 부분 본문 중 “(1),”을 “(1) 또는”으로 하고, 같은 목(1) 및 (2) 외의 부분 단서 중 “여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)”를 “여신심사위원회”로 하며, 같은 목 (1) 중 “불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나,”를 “차주와”로, “대출 실행일”을 “대출실행일”로, “전입하고, 이를 입증할 것”을 “전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 은행에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)”으로 하고,

같은 목 (2)를 다음과 같이 하며, 같은 장 제6호 및 제7호를 각각 삭제하고, 같은 장 제8호를 제6호로 하며, 같은 장 제9호부터 제12호까지를 각각 제7호부터 제10호까지로 하고, 같은 장 제13호부터 제18호까지를 각각 제12호부터 제17호까지로 하며, 같은 장에 제11호를 다음과 같이 신설한다.

- (2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 은행에 입증할 것

11. (고액 신용대출 취급제한) 은행은 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.

제5장제6호(종전의 제8호)에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 장 제7호(종전의 제9호) 각 목 외의 부분 후단 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 하며, 같은 호 나목 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하고, 같은 호 나목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하고, 같은 장 제9호(종전의 제11호) 각 목 외의 부분 본문 중 “제9호 및 제10호”

를 “제7호 및 제8호”로 하며, 같은 호 가목 중 “1억원”을 “2억원”으로 하고, 같은 호 나목 중 “주택주택매매계약”을 “주택매매계약”으로 하며, 같은 장 제10호(종전의 제12호) 중 “제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호”를 “제7호, 제8호 및 제9호”로 하고, 같은 장 제14호(종전의 제15호) 각 목 외의 부분 본문 중 “규제지역 소재”를 “규제지역 소재”로, “기업자금대출을”을 “기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)을”로 하며, 같은 호 가목 중 “나목 또는 다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 라목을 삭제한다.

「은행업감독규정」 부칙(2022.7.00. 시행)

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 6에도 불구하고 종전규정 별표 6을 적용한다.

1. 2020. 11. 29.까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 2020. 11. 29.까지 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2020. 11. 29.까지 은행으로부터 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 6을 적용한다. 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 6을 적용한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 이 규정 별표 6 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 6을 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 6 제2호 내지 제6호, 제14호의 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 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 적용 받는 차주에 대해서는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 은행이 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 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 6 제2호 내지 제6호, 제14호의 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. 단, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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> 제6호의 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 6 제2-3호 나목의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 부동산매매계약을 체결하고 계약금



을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 은행으로부터 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 6 제2-3호의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용한다.

## 상호저축은행업감독규정 일부개정규정안

상호저축은행업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

“담보대출에”를 “담보대출 등에”로 한다.

제1장제1호가목(2) 중 “재건축·재개발(리모델링)”을 “재건축·재개발(리모델링 및 도심 공공주택 복합사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택)”으로 하고, 같은 호 나목 중 “말하며,”를 “말하며, 그”로 하며, 같은 호 카목을 삭제하고, 같은 호 라목부터 차목까지를 각각 사목부터 파목까지로 하며, 같은 호 다목을 마목으로 하고, 같은 호에 다목, 라목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 호 파목(종전의 차목)을 다음과 같이 하고, 같은 호 타목 및 하목부터 커목까지를 각각 거목 및 러목부터 고목까지로 하며, 같은 호 타목 및 파목을 각각 거목 및 너목으로 하고, 같은 호에 더목을 다음과 같이 신설하며, 같은 호 너목(종전의 파목) 중 “차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목”을 “파목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목”으로 하고, 같은 호 머목(종전의 거목) 중 “외국인 및 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」”을 “외국인 및 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」”로 하며, 같은 호 버목(종전의 너목) 중 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 6억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 9억원”으로, “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 8억원”으로 하고, 같은 호 퍼목(종전의 저목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중

“서목”을 “커목”으로 하며, 같은 호 허목(종전의 처목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “어목”을 “터목”으로 하고, 같은 호에 노목부터 보목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조제1호의 부동산중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그 분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

라. “비주택담보대출”이라 함은 상호저축은행이 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 5에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

파. “투기지역”이라 함은 소득세법 제104조의2의 규정에 따라 기획재정부장관이 지정하는 지역을 말한다.

하, “투기과열지구”라 함은 「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.

더. “토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법

를」 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 대출을 말한다.

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.

로. “생애최초주택구매자”이라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.

모. “주택 근저당권부 질권대출 등”이라 함은 제3자가 주택에 설정한 근저당권에 대해 질권을 설정하여 취급하는 대출 또는 주택(또는 근저당권) 신탁을 통한 수익증권을 담보로 취급하는 대출 등 제3자가 취급한 주택관련대출에 대한 자금지원 성격의 신용공여를 말한다.

보. “대부업자”라 함은 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제2조 제1호 가목에 따른 대부업자를 말한다. .

제2장제2호가목 후단 중 “경우,”를 “경우”로 하고, 같은 호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 상호저축은행은 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, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 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(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율 적용)

제2장제2호나목 전단 중 “각 호”를 “어느 하나”로 하고, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 다음과 같이 하며, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 다목, 다목 및 다목을 각각 삭제하며, 같은 호 라목을 다목으로 하고, 같은 호 라목을 다목으로 하며, 같은 호 마목 및 마목을 각각 라목

및 라목으로 하고, 같은 호 바목을 마목으로 하며, 같은 호 다목(종전의 라목) 중 “다목”을 “나목”으로, “증액 및 상호저축은행 등의 변경 없”을 “증액없”으로 하고, 같은 호 다목 중 “제8호”를 “제6호”로 하며, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 다목(종전의 라목)(1) 및 (2) 외의 부분 중 “나목 및 다목”을 “나목”으로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

(2) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

(3) 기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우

나. 가목에도 불구하고 상호저축은행은 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 계약

금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

(2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.6.30일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주

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

다. 비주택 부동산 구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

라. 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)

제2장제2호라목(종전의 마목)(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 라목(종전의 마목) 중 “다목 및 제8호”를 “나목 및 제6호”로 하며, 같은 호 마목(종전의 바목)(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “나목에서 정한 담보인정비율에도”로, “다목에서 정한 담보인정비율과”를 “나목에서 정한 담보인정비율과”로 하고, 같은 목 (1)을 다음과 같이 하며, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 (3) 및 (4)로 하고, 같은 목에 (2)를 다음과 같이 신설하며, 같은 목 (3) (종전의 (2)) 본문 중 “다목”을 “나목”으로 한다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에 다음의 표와 같이 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 4억 원을 초과할 수 없다.

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

(2) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다



만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

제3장제3호가목 중 “취급 시”를 “취급시”로 하고, 같은 호 다목(1) 중 “규제지역에서”를 “생애최초주택구매자 및 규제지역 내”로, “주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산”을 “주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율 60% 이내에서 취급”으로 하며, 같은 호 라목(2) 중 “제6호에 따라 규제지역에서 고가주택”을 “제6호 나목에 따라 초고가아파트”로 하고, 같은 목 (3) 중 “제8호”를 “제9호”로, “구입”을 “임차보증금 반환”으로 하며, 같은 목 (4)를 삭제한다.

제4장제4호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “고액 가계대출”로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 라목까지를 각각 마목부터 사목까지로 하고, 같은 호에 나목부터 라목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 상호저축은행은 총대출이 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, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 포

와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

다. 가목 및 나목에도 불구하고, '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 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따

라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다목을  
적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서  
는 가목을 적용할 수 있다.

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

(4) 비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개

발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 제4장제4호바목(종전의 다목) 중 “1억원”을 “1억 5천만원”으로 하고, 같은 호 사목(종전의 라목)에 (3)을 다음과 같이 신설한다.

- (3) '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 잔금대출. 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.

제5장제5호가목을 다음과 같이 한다.

투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대  
대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유  
권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전  
완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주  
택의 처분이 곤란하여 상호저축은행 여신심사위원회로부터 처분  
기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로  
서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하  
지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련  
대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

제5장제5호나목을 다음과 같이 한다.

조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 상호저축은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

제5장제5호다목(1) 및 (2) 외의 부분 본문 중 “(1),”을 “(1) 또는”으로 하고, 같은 목(1) 및 (2) 외의 부분 단서 중 “여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 5에서 같다)”를 “여신심사위원회”로 하며, 같은 목 (1) 중 “불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나,”를 “차주와”로, “대출 실행일”을 “대출실행일”로, “전입하고, 이를 입증할 것”을 “전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 상호저축은행에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)”으로 하고, 같은 목 (2)를 다음과 같이 하며, 같은 장 제6호 및 제7호를 각

각 삭제하고, 같은 장 제8호를 제6호로 하며, 같은 장 제9호부터 제12호까지를 각각 제7호부터 제10호까지로 하고, 같은 장 제13호부터 제17호까지를 각각 제12호부터 제16호까지로 하며, 같은 장에 제11호 및 제17호를 각각 다음과 같이 신설한다.

- (2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 상호저축은행에 입증할 것

11. (고액 신용대출 취급제한) 상호저축은행은 누적 1억원(대출 신청 금액 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.

17. (대부업자에 대한 주택 근저당권부 질권대출 등 취급기준) 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출 등을 취급할 경우 대부업자로부터 주택관련 대출을 받은 차주(이하 “원차주”라 한다)에게 상호저축은행이 해당 주택관련 대출을 직접 취급한 것으로 간주하여 이 규정 별표 5에 따른 주택관련 담보대출에 대한 리스크관리기준을 적용한다. 이 때 대출취급시점은 대부업자가 원차주에게

주택담보대출을 직접 취급한 시점으로 본다.

제5장 제6호(종전의 제8호)에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 장 제7호(종전의 제9호) 각 목 외의 부분 후단 중 “다목”을 “나목”으로 하며, 같은 호 나목 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하고, 같은 장 제8호(종전의 제10호) 각 목 외의 부분 단서 중 “다목”을 “나목”으로 하며, 같은 호 나목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하고, 같은 장 제9호(종전의 제11호) 각 목 외의 부분 본문 중 “제9호 및 제10호”를 “제7호 및 제8호”로 하며, 같은 호 가목 중 “1억원”을 “2억원”으로 하고, 같은 호 나목 중 “주택주택매매계약”을 “주택매매계약”으로 하며, 같은 장 제10호(종전의 제12호) 중 “제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호”를 “제7호, 제8호, 제9호”로 하고, 같은 장 제14호(종전의 제15호) 각 목 외의 부분 본문 중 “규제지역 소재”를 “규제지역 소재”로, “기업자금대출을”을 “기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)을”로 하며, 같은 호 라목을 삭제한다.

「상호저축은행업감독규정」 부칙(2022.7.00. 시행)

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 5에도 불구하고 종전규정 별표 5를 적용한다.

1. 2020. 11. 29.까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 2020. 11. 29.까지 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2020. 11. 29.까지 상호저축은행으로부터 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 5를 적용한다. 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 5를 적용한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 이 규정 별표 5 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 5를 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 5 제2호 내지 제6호, 제14호의 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 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 상호저축은행이 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 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 5 제2호 내지 제6호, 제14호의 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. 단, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 <별표5> 제6호의 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 5 제2-3호 나목의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 부동산매매계약을 체결하고 계약금

을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 상호저축은행으로부터 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 5 제2-3호의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용한다.

## 상호금융업감독규정 일부개정규정안

상호금융업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

“담보대출에”를 “담보대출 등에”로 한다.

제1장제1호가목(2) 중 “(리모델링)”을 “(리모델링 및 도심 공공주택 복합 사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택)”으로 하고, 같은 호 하목부터 커목까지를 각각 리목부터 고목까지로 하며, 같은 호 라목부터 파목까지를 각각 사목부터 너목까지로 하고, 같은 호 다목을 마목으로 하며, 같은 호에 다목, 라목, 바목 및 더목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 차목(종전의 사목) 중 “바목”을 “자목”으로 하며, 같은 호 너목(종전의 파목) 중 “차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목”을 “파목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목”으로 하고, 같은 호 버목(종전의 너목) 중 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 6억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 9억원”으로, “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 8억원”으로 하며, 같은 호 퍼목(종전의 저목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “서목”을 “커목”으로 하고, 같은 호 허목(종전의 처목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “어목”을 “터목”으로 하며, 같은 호에 노목부터 보목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조제1호의 부동산중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그

분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

라. “비주택담보대출”이라 함은 조합이 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 2에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 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 대출을 말한다.

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.

로. “생애최초주택구매자”라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.

모. “주택 근저당권부 질권대출 등”이라 함은 제3자가 주택에 설정한 근저당권에 대해 질권을 설정하여 취급하는 대출 또는 주택 (또는 근저당권) 신탁을 통한 수익증권을 담보로 취급하는 대출 등 제3자가 취급한 주택관련대출에 대한 자금지원 성격의 신용공여를 말한다.

보. “대부업자”라 함은 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제2조 제1호 가목에 따른 대부업자를 말한다.

제2장제2호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 조합은 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, 조합이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 조합으로부터 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(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주

제2장제2호나목(2) 및 (3)을 각각 다음과 같이 하고, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설하며, 같은 호 다목 및 다목을 각각 삭제하고, 같은 호 라목을 다목으로 하며, 같은 호 라목을 다목으로 하고, 같은 호 라목을 다목으로 하며, 같은 호 마목 및 마목을 각각 라목 및 라목으로 하고, 같은 호 바목을 마목으로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 다목(종전의 라목) 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 하며, 같은 호 다목을 다음과 같이 한다.

- (2) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를

신고한 날)된 경우는 제외한다.

(3) 기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우

나. 가목에도 불구하고 조합은 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, 조합이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 조합으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

(2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.6.30일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주



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

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

### 2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

다. 비주택 부동산 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 및 나목을 적용하지 아니한다.

제2장 제2호 다목(종전의 라목)(1) 및 (2) 외의 부분 중 “나목 및 다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 다목(종전의 라목) 중 “제8호”를 “제6호”로 하며, 같은 호 라목(종전의 마목)(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 하고, 같은 호 라목(종전의 마목) 중 “다목 및 제8호”를 “나목 및 제6호”로 하며, 같은 호 마목(종전의 바목)(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “가목 및 나목에서 정한 담보인정비율에도”로, “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율과”를 “가목 및 나목에서 정한 담보인정비율과”로 하고, 같은 목 (1)을 다음과 같이 하며, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 (3) 및 (4)로 하고, 같은 목에 (2)를 다음과 같이 신설하며, 같은 목 (3)(종전의 (2)) 본문 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으로 한다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목 및 나목에서 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) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

제3장제3호다목(1) 중 “규제지역에서”를 “생애최초주택구매자 및 규제지역 내”로, “주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산”을 “주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율 60% 이내에서 취급”으로 하고, 같은 호 라목(2) 중 “제6호에 따라 규제지역에서 고가주택”을 “제6호 나목에 따라 초고가아파트”로 하며, 같은 목 (3) 중 “제8호”를 “제9호”로, “구입”을 “임차보증금 반환”으로 하고, 같은 목 (4)를 삭제하며, 같은 호 마목 단서 중 “조합 여신심사위원회”를 “조합 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 2에서 같다)”로 한다.

제4장제4호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “고액 가계대출”로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 라목까지

를 각각 마목부터 사목까지로 하고, 같은 호에 나목부터 라목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 조합은 총대출이 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, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주  - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주  - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주  - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

다. 가목 및 나목에도 불구하고, '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 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따

라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

입주자모집공고일 등	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주  - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주  - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주  - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다목을  
적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서  
는 가목을 적용할 수 있다.

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 제4장제4호바목(중전의 다목) 중 “1억원”을 “1억 5천만원”으로 하고, 같은 호 사목(중전의 라목)에 (3)을 다음과 같이 신설한다.

(3) '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 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.13.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

제5장제5호가목을 다음과 같이 한다.

투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에게 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 조합 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

제5장제5호나목을 다음과 같이 한다.

조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 조합 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

제5장제5호다목(1) 및 (2) 외의 부분 본문 중 “(1),”을 “(1) 또는”으로 하고, 같은 목(1) 및 (2) 외의 부분 단서 중 “여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 2에서 같다)”를 “여신심사위원회”로 하며, 같은 목 (1) 중 “불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나,”를 “차주와”로, “대출 실행일”을 “대출실행일”로, “전입하고, 이를 입증할 것”을 “전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 조합에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)”으로 하고,

같은 목 (2)를 다음과 같이 하며, 같은 장 제6호 및 제7호를 각각 삭제하고, 같은 장 제8호를 제6호로 하며, 같은 장 제9호부터 제12호까지를 각각 제7호부터 제10호까지로 하고, 같은 장 제13호부터 제17호까지를 각각 제12호부터 제16호까지로 하며, 같은 장에 제11호 및 제17호를 각각 다음과 같이 신설한다.

(2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 조합에 입증할 것

11. (고액 신용대출 취급제한) 조합은 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.

17. (대부업자에 대한 주택 근저당권부 질권대출 등 취급기준) 조합이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출 등을 취급할 경우 대부업자로부터 주택관련 대출을 받은 차주(이하 “원차주”라 한다)에게 조합이 해당 주택관련 대출을 직접 취급한 것으로 간주하여 이 규정 별표 2에 따른 주택관련 담보대출에 대한 리스크관리기준을 적용한다.



이 때 대출취급시점은 대부업자가 원차주에게 주택담보대출을 직접  
취급한 시점으로 본다.

제5장제6호(종전의 제8호)에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 장 제7  
호(종전의 제9호) 각 목 외의 부분 후단 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및  
나목”으로 하며, 같은 호 나목 본문 중 “1억원”을 “2억원”으로 하고, 같  
은 목 단서 중 “한도”를 “5천만원 한도”로 하며, 같은 장 제8호(종전의  
제10호) 각 목 외의 부분 단서 중 “가목 내지 다목”을 “가목 및 나목”으  
로 하고, 같은 호 나목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “1억원”을 각각 “2억원”으  
로 하고, 같은 장 제9호(종전의 제11호) 각 목 외의 부분 본문 중 “제9호  
및 제10호”를 “제7호 및 제8호”로 하며, 같은 호 가목 중 “1억원”을 “2억  
원”으로 하고, 같은 장 제10호(종전의 제12호) 중 “제6호, 제7호, 제9호,  
제10호 및 제11호”를 “제7호, 제8호 및 제9호”로 하며, 같은 장 제14호  
(종전의 제15호) 각 목 외의 부분 본문 중 “규제지역 소재”를 “규제지역  
소재”로, “기업자금대출을”을 “기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대  
출 포함)을”로 하고, 같은 호 가목 중 “또는 다목에”를 “에”로 하며, 같은  
호 라목을 삭제한다.

「상호금융업감독규정」 부칙(2022.7.00. 시행)

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 2에도 불구하고 종전규정 별표 2를 적용한다.

1. 2020. 11. 29.까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 2020. 11. 29.까지 조합이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2020. 11. 29.까지 조합으로부터 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 2를 적용한다. 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 2를 적용한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 이 규정 별표 2 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 2를 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 2 제2호 내지 제6호, 제14호의 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 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. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 적용 받는 차주에 대해서는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 조합이 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 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 2 제2호 내지 제6호, 제14호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용한다.

#### 가. 무주택세대

나. 2년 이내에 기존 주택을 모두 처분(명의이전 완료)하여 1주택 보유세대가 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. 단, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 <별표2> 제6호의 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 2 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 조합이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 조합으로부터 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 2 제2-3호의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용한다.

## 보험업감독규정 일부개정규정안

보험업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장제1호가목(2) 중 “(리모델링)”을 “(리모델링 및 도심 공공주택 복합 사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택)”으로 하고, 같은 호 나목 중 “말하며,”를 “말하며, 그”로 하며, 같은 호 사목 및 파목을 각각 삭제하고, 같은 호 카목을 더목으로 하며, 같은 호 하목부터 커목까지를 각각 러목부터 고목까지로 하고, 같은 호 타목을 거목으로 하며, 같은 호 아목부터 차목까지를 각각 카목부터 파목까지로 하고, 같은 호 라목부터 바목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호 다목을 마목으로 하고, 같은 호에 다목, 라목, 바목, 차목 및 너목을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 호 파목(중전의 차목)을 다음과 같이 하고, 같은 호 더목(중전의 카목) 중 “”투기과열지구”라 함은 「주택법」 제63조의 규정”을 ““토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조”로 하며, 같은 호 버목(중전의 너목) 중 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 6억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 9억원”으로, “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 8억원”으로 하고, 같은 호 퍼목(중전의 저목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “서목”을 “커목”으로 하고, 같은 호 허목(중전의 처목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “어목”을 “터목”으로 하며, 같은 호에 노목부터 로목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조제1호의 부동산중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그  
분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

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

(1) 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 21에  
서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에  
대한 중도금대출 및 잔금대출

바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용  
대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

차. “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 자목의 “주택구입  
목적 주택담보대출” 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말  
한다.

너. “규제지역”이라 함은 과목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지  
구”, 거목의 “조정대상지역”을 말한다.

파. “투기지역”이라 함은 「소득세법」 제104조의2의 규정에 따라  
기획재정부장관이 지정하는 지역을 말한다.

하. “투기과열지구”라 함은 「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토

교통부장관 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 대출을 말한다.

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.

로. “생애최초주택구매자”이라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.

제2장제2호라목(중전의 마목)(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 라목(중전의 마목) 중 “다목 및 제8호”를 “나목 및 제6호”로 하며, 같은 호 마목(중전의 바목)(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에도”로 하고, 같은 목 (1)을 다음과 같이 하며, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 (3) 및 (4)로 하고, 같은 목에 (2)를 다음과 같이 신설하며, 같은 목 (3)(중전의 (2)) 본문 중 “다목”을 “나목”으로 한다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에 다음의 표와 같이 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택



담보대출금액은 4억원을 초과할 수 없다.

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

(2) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

제3장제3호다목(1)을 다음과 같이 하고, 같은 호 라목(2) 중 “제6호에 따라 규제지역에서 고가주택”을 “제6호 나목에 따라 초고가아파트”로 하며, 같은 목 (3) 중 “제8호”를 “제9호”로, “구입 목적의주택담보대출”을 “임차보증금 반환 목적의 주택담보대출”로 하고, 같은 목 (3)을 삭제한다.

(1) 생애최초주택구매자 및 규제지역 내 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율을 60% 이내에서 취급할 수 있다.

4장제4호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “(고액 가계대출”로, “적용”을 “적용)”으로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 라목까지를 각각 마목부터 사목까지로 하고, 같은 호에 나목부터 라목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 보험회사는 총대출이 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, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

다. 가목 내지 나목에도 불구하고, '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 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 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.

입주자모집공고일 등	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다목을  
적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서  
는 가목을 적용할 수 있다.

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

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

제4장제4호바목(중전의 다목) 중 “체결하여 여신심사위원회”를 “체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다)”로, “1억원”을 “1억 5천만원”으로 하고, 같은 호 사목(중전의 라목) (1) 중 “보험회사가”를 “보험회사”로 하며, 같은 목에 (3)을 다음과 같이 신설한다.

- (3) '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 잔금대출. 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.

제5장제5호를 다음과 같이 하고, 같은 장 제6호 및 제7호를 각각 삭제하며, 같은 장 제8호를 제6호로 하고, 같은 장 제9호부터 제12호까지를 각각 제7호부터 제10호까지로 하며, 같은 장 제13호부터 제18호까지를 각각 제12호부터 제17호까지로 하고, 같은 장에 제11호를 다음과 같이 신설한다.

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, 채권보

전을 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 담보 인정비율을 적용한다.

가. 투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 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

나. 조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있

다는 내용의 약정이 체결되는 경우

다. 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (1) 또는 (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 여신심사위원회가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(1) 차주와 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계 존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 보험회사에 입증할 것 (당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)

(2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한

이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 보험회사에 입증할 것

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 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

마. 그 밖에 이에 준하는 것으로 보험회사 여신심사위원회가 인정하는 경우

11. (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.

제5장제6호(종전의 제8호)에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 장 제7호(종전의 제9호) 각 목 외의 부분 전단 중 “보험회사가”를 “보험회사”로 하며, 같은 호 각 목 외의 부분 후단 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 나목 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하며, 같은 장 제8호(종전의 제10호) 각 목 외의 부분 단서 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 나



목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하고, 같은 장 제9호(중전의 제11호) 각 목 외의 부분 본문 중 “제9호 및 제10호”를 “제제7호 및 제8호”로 하며, 같은 호 가목 중 “1억원”을 “2억원”으로 하고, 같은 호 나목 중 “주택주택매매계약”을 “주택매매계약”으로 하며, 같은 장 제10호(중전의 제12호) 중 “제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호”를 “제7호, 제8호, 제9호”로 하고, 같은 장 제13호(중전의 제14호) 중 “등) 제2호”를 “등) 제2호”로 하며, 같은 장 제14호(중전의 제15호) 각 목 외의 부분 본문 중 “규제지역 소재”를 “규제지역 소재”로, “기업자금대출을”을 “기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)을”로 하고, 같은 호 라목을 삭제하며, 같은 장 제15호(중전의 제16호) 중 “보험회사가”를 “보험회사”로 한다.

「보험업감독규정」 부칙(2022.7.00. 시행)

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. 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 적용한다. 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 제6호, 제14호의 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 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 보험회사 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 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 21 제2호 내지 제6호, 제14호의 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. 단, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 적용 받는 차주에 대해서는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

제4조 (투기지역, 투기과열지구 신규 지정시 초고가아파트 구입목적 주택관련 담보대출 취급에 관한 적용례) 투기지역, 투기과열지구 신규 지정시 <별표 21> 제6호의 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 계약금

을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 보험회사 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.

## 여신전문금융업감독규정 일부개정규정안

여신전문금융업감독규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

“담보대출에”를 “담보대출 등에”로 한다.

제1장제1호가목(2) 중 “(리모델링)”을 “(리모델링 및 도심 공공주택 복합 사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택)”으로 하고, 같은 호 거목부터 터목까지를 각각 머목부터 노목까지로 하며, 같은 호 마목부터 하목까지를 각각 아목부터 더목까지로 하고, 같은 호 라목을 바목으로 하며, 같은 호에 라목, 마목, 사목 및 러목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 더목(종전의 하목) 중 “카목의 “투기지역”, 타목의 “투기과열지구”, 파목”을 “하목의 “투기지역”, 거목의 “투기과열지구”, 너목”으로 하며, 같은 호 서목(종전의 더목) 중 “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 6억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 9억원”으로, “8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원”을 “9천만원 이하, ②주택가격 8억원”으로 하고, 같은 호 허목(종전의 처목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “어목”을 “터목”으로 하며, 같은 호 고목(종전의 커목)(1) 및 (2) 외의 부분 전단 중 “저목”을 “퍼목”으로 하고, 같은 호에 도목부터 소목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

라. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조제1호의 부동산중 다목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그  
분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

마. “비주택담보대출”이라 함은 여신전문금융회사가 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 3에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

사. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

러. “토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.

도. “비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(라목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 대출을 말한다.

로. “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.

모. “생애최초주택구매자”이라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.

보. “주택 근저당권부 질권대출 등”이라 함은 제3자가 주택에 설정한 근저당권에 대해 질권을 설정하여 취급하는 대출 또는 주택 (또는 근저당권) 신탁을 통한 수익증권을 담보로 취급하는 대출 등 제3자가 취급한 주택관련대출에 대한 자금지원 성격의 신용공여를 말한다.

소. “대부업자”라 함은 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제2조 제1호 가목에 따른 대부업자를 말한다. < 2022.7. .>

제2장제3호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 여신전문금융회사는 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, 여신전문금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 여신전문금융회사로부터 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(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율 적용)

제2장제3호나목(2) 및 (3)을 각각 삭제하고, 같은 목에 (4) 및 (5)를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 다목, 다목 및 다목을 각각 삭제하며, 같은 호 라목을 다목으로 하고, 같은 호 라목을 다목으로 하며, 같은 호 마목 및 마목을 각각 라목 및 라목으로 하고, 같은 호 다목(중전의 라목) 중 “다목”을 “나목”으로, “증액 및 여신전문금융회사 등의 변경 없”을 “증액없”으로 하며, 같은 호 다목 중 “제9호”를 “제7호”로 하고, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하며, 같은 호 다목(중전의 라목)(1) 및 (2) 외의 부분 중 “나목 및 다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

(4) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장

의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

(5) 기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우

나. 가목에도 불구하고 여신전문금융회사는 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, 여신전문금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 여신전문금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주

(2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.6.30.일부터 전매된 경우(전매기준일

은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주

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

다. 비주택 부동산 목적 이외의 기업자금대출(주택임대업자 및 주택매매업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

라. 주택구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

### 3-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

제2장제3호라목(중전의 마목)(1)부터 (3)까지 외의 부분 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 라목(중전의 마목) 중 “다목 및 제9호”를 “나목 및 제7호”로 하며, 같은 호 바목(1)부터 (4)까지 외의 부분 중 “가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도”를 “가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에도”로 하고, 같은 목 (1)을 다음과 같이 하며, 같은 목 (2) 및 (3)을 각각 (3) 및 (4)로 하고, 같은 목에 (2)를 다음과 같이 신설한다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보

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

(2) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

제3장제4호다목(1) 중 “규제지역에서”를 “생애최초주택구매자 및 규제지역 내”로, “주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 가산”을 “주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율을 60% 이내에서 취급”으로 하고, 같은 호 라목(2) 중 “제7호에 따라 규제지역에서 고가주택”을 “제7호 나목에 따라 초고가아파트”로 하며, 같은 목(3)을 삭제하고, 같은 목 (3) 중 “제12호”를 “제10호”로 한다.

제4장제5호 각 목 외의 부분 중 “고가주택담보대출”을 “고액 가계대출”로 하고, 같은 호 가목을 다음과 같이 하며, 같은 호 나목부터 라목까지를 각각 마목부터 사목까지로 하고, 같은 호에 나목부터 라목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 여신전문금융회사는 총대출이 1억원을 초과(대출 신청금액 포

함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 50%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.

나. 가목에도 불구하고, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1 억원을 초과하는 가계차주 또는 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

다. 가목 및 나목에도 불구하고, '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 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 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.

입주자모집공고일 등	적용대상 <sup>1)</sup>	총부채원리금 상환비율
'20.11.30일~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 <sup>2)</sup> 초과 가계 차주	60% 이내
'21.7.1일~'22.1.2일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	60% 이내
'22.1.3일~'22.6.30일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내

## 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준

라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다목을 적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 가목을 적용할 수 있다.

제4장제5호마목(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  
제4장제5호바목(중전의 다목) 중 “체결하여 여신심사위원회”를 “체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 3에서 같다)”로, “1억원”을 “1억 5천만원”으로 하고, 같은 호 사목(중전의 라목)에 (3)을 다음과 같이 신설한다.

(3) '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 잔금대출. 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.

제5장제6호 각 목 외의 부분 후단 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호

가목을 다음과 같이 한다.

투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대  
대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유  
권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전  
완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주  
택의 처분이 곤란하여 여신전문금융회사 여신심사위원회로부터  
처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출  
로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증  
하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관  
련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

제5장 제6호나목을 다음과 같이 한다.

조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주  
택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기  
일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것  
(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이  
곤란하여 여신전문금융회사 여신심사위원회로부터 처분기한 연  
장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주  
가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면  
대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제  
한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

제5장 제6호다목(1) 및 (2) 외의 부분 본문 중 “음 (1),”을 “(1) 또는”으로



하고, 같은 목 (1) 중 “불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나,”를 “차주와”로, “대출 실행일”을 “대출실행일”로, “전입하고, 이를 입증할 것”을 “전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 여신전문금융회사에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)”으로 하며, 같은 목 (2)를 다음과 같이 하고, 같은 장 제7호 및 제8호를 각각 삭제하며, 같은 장 제9호를 제7호로 하고, 같은 장 제10호부터 제13호까지를 각각 제8호부터 제11호까지로 하며, 같은 장 제14호부터 제18호까지를 각각 제13호부터 제17호까지로 하고, 같은 장에 제12호 및 제18호를 각각 다음과 같이 신설한다.

(2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금·잔금대출인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대 각각 1주택을 보유하고 있음을 여신전문금융회사에 입증할 것

12. (고액 신용대출 취급제한) 여신전문금융회사는 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.

18. (대부업자에 대한 주택 근저당권부 질권대출 등 취급기준) 여신전문금융회사가 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출 등을 취급할 경우, 대부업자로부터 주택관련 대출을 받은 차주(이하 “원차주”라 한다)에게 여신전문금융회사가 해당 주택관련 대출을 직접 취급한 것으로 간주하여 이 규정 별표 3에 따른 주택관련 담보대출에 대한 위험관리기준을 적용한다. 이 때 대출취급시점은 대부업자가 원차주에게 주택담보대출을 직접 취급한 시점으로 본다.

제5장제7호(종전의 제9호)에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 장 제8호(종전의 제10호) 각 목 외의 부분 전단 중 “여신전문금융회사는”을 “여신전문금융회사가”로 하며, 같은 호 각 목 외의 부분 후단 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 나목 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하며, 같은 장 제9호(종전의 제11호) 각 목 외의 부분 단서 중 “다목”을 “나목”으로 하고, 같은 호 나목(1) 및 (2) 외의 부분 중 “1억원”을 각각 “2억원”으로 하며, 같은 목 (2) 중 “전입기한”을 “전입 기한”으로 하고, 같은 장 제10호(종전의 제12호) 각 목 외의 부분 본문 중 “제10호 및 제11호”를 “제8호 및 제9호”로 하며, 같은 호 가목 중 “1억원”을 “2억원”으로 하고, 같은 장 제11호(종전의 제13호) 중 “제7호, 제8호, 제10호, 제11호 및 제12호”를 “제8호, 제9호”로 하며, 같은 장 제15호(종전의 제16호) 각 목 외의 부분 본문 중 “규제지역 소재”를 “규제지역 소재”로, “기업자금대출

을”을 “기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)을”로 하고, 같은 호 라목을 삭제한다.

「여신전문금융업감독규정」 부칙(2022.7.00. 시행)

제1조(시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 규정 별표 3에도 불구하고 종전규정 별표 3을 적용한다.

1. 2020. 11. 29.까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주

2. 2020. 11. 29.까지 여신전문금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주

3. 2020. 11. 29.까지 여신전문금융회사로부터 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 3을 적용한다. 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 3을 적용한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 이 규정 별표 3 제1호 서목, 제3호 바목의 (1) 및 제4호 다목의 (1)에 따라 서민·실수요자의 주택담보대출에 대해 담보인정비율 또는 총부채상환비율을 가산할 수 있는 경우 이

규정 별표 3을 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 3 제3호 내지 제7호, 제15호의 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 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. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 여신전문금융회사가 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 신규 지정 효력발생일부터 전매된 경우 등은 이 규정 별표 3 제3호 내지 제7호, 제15호의 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 적용한다.

#### 가. 무주택세대

나. 2년 이내에 기존 주택을 모두 처분(명의이전 완료)하여 1주택 보유세대가 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. 단, 2020. 7. 1. 이후 조정대상지역이 투기지역 또는 투기과열지구로 지정되는 경우 기존 주택의 처분(명의이전) 기간은 1년으로 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 <별표3> 제7호의 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 6 제3-3

호 나목의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용하지 아니한다.

1. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주
2. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 여신전문금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주
3. 신규 지정 효력발생일의 전일까지 여신전문금융회사로부터 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 3 제3-3호의 토지거래허가구역에 관한 사항을 적용한다.