

 금융위원회  금융감독원	보 도 참 고			
	보도	배포시 부터	배포	
책 임 자	금융위 금융정책과장 손 주 형(02-2100-2830)	담 당 자	황 기 정 사무관 (02-2100-2832)	
	국토부 주택정책과장 이 명 섭(044-201-3320)		최 범 석 사무관 (02-2100-2836)	
	금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)		박 진 홍 서기관 (044-201-3321) 홍 승 희 사무관 (044-201-4129)	
			김 형 원 팀 장 (02-3145-8040)	

제 목 : 「주택시장 안정을 위한 관리방안(6.17일)」의 주택담보 대출 관련 후속조치 시행

- 정부는 지난 '20.6.17일, 관계부처(국토부·기재부·금융위) 합동으로 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 발표하였습니다.
- 동 방안에 포함된 금융부문 조치인 '규제지역내 주택담보대출 취급시 전입·처분 요건 강화', '주택 매매·임대사업자 주택담보 대출 금지'에 관하여,
 - 소금융권에 행정지도를 실시하여 7.1일부터 시행할 예정입니다.

금융부문 행정지도 사항(7.1일부터 시행)

1. 규제지역내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화

< 무주택자 >

- (현행) 투기지역·투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우, 1년내 전입 의무를 부과
 - 조정대상지역의 경우 2년내 전입 의무 부과

- (개선) 소규제지역* 내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 주택가격과 관계없이 6개월내 전입 의무 부과

* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역

< 1주택자 >

- (현행) 투기지역·투기과열지구내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 1년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
 - 조정대상지역은 2년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

- (개선) 소규제지역내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 6개월내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

2. 주택 매매·임대사업자 주택담보대출 금지

- (현행) 규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 20%~50%, 비규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 규제 없음
- (개선) 모든 지역* 주택 매매·임대 사업자**에 대하여 주담대 금지
 - * 규제지역·비규제지역 모두 포함 ** 법인·개인 사업자 모두 포함
 - 다만, 국토부가 인정하는 예외사유*에 해당하는 경우에는 주택담보대출 이용 가능

* 국토부는 '20.6.30. 비영리법인, 공익법인을 예외사유로 인정

- 금융위·금감원은 「주택시장 안정을 위한 관리방안」 발표 이후 금융권 설명회, 현장점검 등을 통해 금융부문 조치사항 시행에 필요한 세부 사항들을 안내해 오고 있습니다.
- 앞으로도 금융위·금감원은 「주택시장 안정을 위한 관리방안」 후속조치들이 차질없이 이행될 수 있도록 적극적으로 현장 지원 및 안내를 해 나갈 계획입니다.

후속조치 관련 안내

기관	연락처
금융위원회 금융정책과	02-2100-2845, 02-2100-2846
금융감독원 은행감독국	02-3145-8041, 02-3145-8047, 02-3145-8048
은행연합회	02-3705-5230

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오. http://www.fsc.go.kr</p>	<p>금융위원회 대변인 prfsc@korea.kr</p>	 <p>질병관리본부 콜센터</p>	 <p>나부터 지키는 우리 모두의 건강</p>
--	--	---	---	--

“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

1 행정지도 내용

(1) 규제지역내 가계 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화

- (적용 대상)** 투기지역·투기과열지구 및 조정대상지역 소재 주택 구입을 목적으로 주택담보대출을 받는 **쏘금융권(새마을금고 포함) 가계 차주**
- (규제 내용)** 1주택 세대의 주택 구입에 대해서는 6개월내 처분 및 전입 의무를 부여하고, 무주택세대의 주택구입에 대해서는 6개월내 전입 의무를 부여

구 분	투기지역·투기과열지구·조정대상지역
무주택자	6개월 이내 전입
1주택자	6개월 이내 처분 및 전입

(2) 주택 임대·매매사업자에 대한 주택담보대출 취급 금지

- (적용 대상)** 주택*을 담보로 한 대출을 받는 ①**모든 지역의** ②**주택 매매업·주택임대업을 영위하는 사업자에 적용**

* 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택

① **(적용 지역)** 투기지역·투기과열지구·조정대상지역 및 비규제지역

② **(적용 차주)** 쏘금융권(새마을금고 포함) **개인사업자 또는 법인사업자**로서 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자

- (규제 내용)** 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자에 대하여 모든 지역에서 주택담보대출 취급을 금지

○ 다만, 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자인 경우라도 국토부가 인정하는 예외사유에 해당*하는 경우 주택담보대출 이용 가능

* 국토부는 '20.6.30. 「민법」 제32조에 따라 주무관청의 허가를 받아 설립된 비영리법인 및 「공익법인의 설립운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립된 공익법인에 대한 주택담보대출을 예외사유로 인정

2 시행일 및 경과조치

- 신규 행정지도 시행일('20.7.1.) 이후 신규대출 신청분부터 적용
 - 다만, '20.6.30일까지 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주에 대해서는 종전 규정 적용 가능
 - 집단대출의 경우 '20.6.30일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대해서는 종전 규정 적용 가능*
 - * 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등도 시행일 이후 전매된 경우는 강화된 규제 적용(분양권 등은 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항 제3호에 해당하는 지위를 말하며, 전매 기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날임)
 - 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자에 대하여 '20.6.30일까지 구입한 주택*을 담보로 한 임차보증금 반환목적 대출 취급은 종전 규정 적용 가능
 - * '20.6.30일까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우 포함

I. 일반 주택담보대출 전입·처분요건 강화 관련**1. “6개월” 산정시점은?**

주택담보대출 실행일로부터 6개월

- 단, 중도금·이주비 대출의 경우 신규 주택 소유권 이전 등기일로부터 6개월

2. 가계약을 체결한 경우에도 종전 규정이 적용 가능한지?

가계약의 경우 제3자인 금융회사가 계약성립 여부를 확인할 수 없는 만큼, 종전 규정이 적용되지 않음

* 금융규제 적용에 있어 가계약을 매매계약으로 인정하지 않은 것은 '18.9.13. 대책 이전부터 일관되게 확립되어 온 사항

II. 주택 매매·임대사업자 주담대 금지 관련**1. 운전자금, 시설자금 관계없이 모두 적용되는지?**

주택매매업·임대업 대출인 경우,

- 시설자금(예 : 주택구입용 자금) 뿐만 아니라, 운전자금(예 : 주택 수리비 등)용으로도 주택담보대출은 받을 수 없음

2. 주택매매업·임대업을 영위하는 사업자의 주담대를 전면 차단할 경우 임차보증금 반환 목적 대출도 금지되면서 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우가 발생하는 것 아닌지?

- 임차인 보호를 위해 주택 매매·임대업자가 '20.6.30일까지 취득(매매계약 포함)한 주택을 담보로 하는 임차보증금 반환 목적 대출은 허용

3. 주택매매업·임대업을 영위하는 사업자의 주택담보대출 금지와 관련하여 예외사유는 어떠한 것들이 있는지?

- 주택매매업·임대업을 영위하는 사업자가 주택을 신규 건설하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택담보대출은 금지 대상이 아님(감독규정상 旣 규정 내용)
- 또한, 국토부가 인정하는 예외사유로서 비영리법인 및 공익법인*이 목적 사업의 경비 충당을 위하여 필요한 범위 내에서 수익사업으로 주택매매업·임대업을 영위하는 경우도 금지 대상이 아님

* 「민법」 제32조에 따라 주무관청의 허가를 받아 설립된 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립된 공익법인에 대한 주택담보대출