I 적격대출이란?

◎ 2008년 미국의 서브프라임 사태 이후 주택담보대출을 포함한 우리나라 가계대출 규모의 적정성에 대한 논의가 활발히 전개되었으며, 이에 따라 정부는 급격한 가계대출 증가추세, 취약한 대출구조, 저신용층의 상환 여력 문제 등 가계부채의 잠재 위험요인을 개선하기 위한 선제적 관리방안으로 2011년 6월 '가계부채 연착륙 종합대책'을 발표하였습니다.

◎ 이는 외부충격에 취약한 은행의 단기 변동금리 · 일시상환 위주 대출을 장기 · 고정금리 · 분할상환대출로 유도함으로써 주택담보대출의 질적 구조를 개선하기 위한 것입니다.

◎ 이를 위해 은행이 금감원 기준을 준수한 은행 자체 장기 · 고정금리 · 분할상환 상품을 설계하도록 하고, 유동화 적격요건에 맞게 취급한 주택담보대출을 공사가 양수하여 MBS를 발행하는 형태의 대출을 적격대출(Conforming loan)이라고 합니다.

Ⅱ 적격대출을 취급하면 좋은점은 무엇인가요?

취급은행에 도움이 됩니다

■ **정책당국이 제시한 고정금리 · 비거치식 대출 목표 달성에 필요합니다.**

- 정부의 「가계부채 연착륙 종합대책('11.6.29)」에 따라, 금융기관은 '16년말까지 고정금리 또는 비거치식 대출 비율을 각각 30%이상 달성
- 추가로 은행권 주택담보대출의 연도별 구조개선 이행목표를 재조정하고 '고정금리 · 분할상환 대출' 확대 목표를 신규 설정

〈단위 : %〉

구 분	연도별 목표치			
	'14년말	'15년말	'16년말	'17년말(안)
고정금리대출	17.0→20.0 (상향조정)	23.5→25.0 (상향조정)	30	40 (신규설정)
비 거 치 식 분할상환대출	19.0→20.0 (상향조정)	24.5→25.0 (상향조정)	30	40 (신규설정)

- 보금자리론은 양수도 이후 실적인정이 안되나, 적격대출은 양수도이후도 인정기준에 포함
- 고정금리 · 비거치식 적격대출은 '고정금리'와 '비거치식'에 각각 중복으로 인정

■ **정책당국은 고위험 가계대출에 대한 규제체계를 정비한다고 합니다.**

- 고위험 가계대출에 대한 BIS위험가중치를 추가 상향(+20%p)

현행	추가
일반 주담대 35%, 고위험 주담대 50%	전액 만기연장한 일시상환대출 (거치기간 연장 포함)의 경우 70%

- 변동금리대출 취급시 위험 고지 강화

⇒ 시중금리 1%p 상승시마다 예상되는 추가이자부담액 고지

■ **은행의 장기 주거래 고객을 확보하자면 이만한 상품이 없습니다. (최장 만기 30년!)**

■ **은행의 수익을 제고하는데 도움이 됩니다.**

- 적격대출취급에 대한 금융기관 수수료 수취

– 일회성수수료 120bp,
계속지급수수료중 고정채권관리수수료 10bp 및
매 풀별 시가평가기준에 따른 변동채권관리수수료 수취

고객에게도 도움이 됩니다

■ 가계부채를 장기 · 안정적으로 설계할 수 있습니다.

- 미국 양적완화 축소로 시장금리의 지속적 상승가능성에 따라 변동금리대출 이용자의 이자부담 증가가 예상되므로 가계안정에 도움이 되는 장기 · 고정금리 대출 권장이 바람직

■ 주택담보대출 소득공제에 유리합니다.

소득공제 한도	소득공제 요건
500만원	• 만기 15년이상 주택담보대출
1500만원	• 만기 15년이상 고정금리 or 비거치식분할상환 주택담보대출

Check!!

한국은행 금융통화위원이 고정금리대출 비중을 늘려야 한다고 지적했다. 앞으로 시장금리가 오를 것이라는 판단에서다. (중략)

금통위원은 *"주택금융공사의 적격담보부대출은 리스크를 금융기관에 넘기지 않고 정부가 안음으로써 고정금리대출을 늘릴 수 있는 여건을 마련한 것"*이라며 *"향후 시장금리가 상승세를 보일 가능성이 높아진 지금이야말로 고정금리 대출에 지속적인 관심을 가지고 안정적으로 확대할 필요가 있다"*고 강조했다. (중략)

한편, 금융당국은 2016년까지 고정금리대출 비중을 30%까지 확대한다는 계획이다. 금감원 관계자는 "주택금융공사에서 금리인하를 유도할 때 사전 금리를 제시하거나, 커버드본드를 통한 자금조달 루트 확보 등 고정금리대출 비중 확대를 위해 금융위원회와 다각적으로 논의해 준비하고 있다"고 말했다.

〈 2014.01.30 이데일리 방성훈 기자 〉

Ⅲ 적격대출 취급요건은 어떻게 되나요?

적격대출의 세부 요건

양수대상자산 >>

금융위원회 또는 금융감독원이 정한 주택담보대출 취급에 관한 감독규정 등의 범위내에서 취급 금융기관의 내규를 준수한 대출

대상자 요건 >>

항목	요건	기준
연 령	민법상 성년	대출실행일
신용정보	• 전국은행연합회 "신용정보관리규약"에서 정하는 신용정보*및 해제정보*가 없을 것 * 연체정보, 대위변제 · 대지급정보, 부도정보, 관련인정보, 금융질서 문란정보, 체납정보 등	자산선정기준일
신용평가	• NICE신용평가정보(주)의 CB등급이 1~8등급인 경우만 취급 가능 – 대출신청일로부터 양수자산 선정 기준일까지의 기간이 6개월 이내인 경우 대출신청일로부터 실행일까지의 기간내에 조회한 CB등급으로 평가 가능	자산선정기준일

대출요건 >>

항목	요건	
자금용도	구입용도	• 소유권 이전 등기 후 3개월 이내 신청
	보전용도	• 소유권 이전 등기 후 3개월 경과하여 신청
	상환용도	• 기존 구입 · 보전용도 주택담보대출 상환을 위해 대출 잔액범위 내에서 신청
대출한도	• 담보주택 당 5억원 이하	
대출만기	• 10, 15, 20, 30년	
상환방식	• 원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환 • 거치기간 1년 또는 운용하지 않음 • 만기일 지정상환 불가	
대출금리	• 금융기관 자율결정	
조기상환 수 수 료	• 3년 이내 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과 일수별로 1.5% 한도 내에서 부과 • 기한이익상실, 공용수용, 채무자 사망, 천재지변으로 인한 조기 상환시 면제 가능	
연체기록	• 최근 6개월간 30일 이상(연속) 연체기록 없는 대출	

담보주택요건 >>

항목	요건
담보주택	• 주거용으로 사용되는 주택법 제2조 제1항에 해당하는 공부상 주택으로서 대출승인일 현재 담보주택가격이 9억원 이하 • 기존 대출 상환용도인 경우 가격 재평가
권리침해	• 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, 가압류, 가처분, 가등기, 소송 등의 법적절차 진행 중이 아닐 것
담보제공자	• 채무자, 배우자, 채무자의 직계존비속, 매도인
근저당권 설정	• 대출금액의 120% 이상을 1순위 한정 근담보로 설정 • 공사가 유동화 목적으로 양수한 대출(적격대출, 보금자리론, 디딤돌대출), 국민주택기금대출, 전세권, 공공목적으로 행정관청이 설정한 지상권 · 지역권은 선순위 허용

Ⅳ 금리조정형 적격대출이란 무엇인가요?

금리조정형 적격대출이란?

◎ "금리조정형 적격대출"은 기존 적격대출의 장점을 그대로 살리되, 향후 금리상황 변화에 따른 고객 선호를 반영하여 5년을 주기로 금리가 조정되도록 설계된 준고정금리 상품입니다.

금리조정형 적격대출 양수자산의 요건

달리 언급하지 않은 요건은 기본형 적격대출과 동일함.
따라서 대상자 요건, 담보주택요건은 동일하며 대출요건의 대부분은 동일함.

■ 대출금리

- 최초대출시 : 공사가 사전에 제시한 매입금리를 바탕으로 금융기관이 자율적으로 결정. 다만, 매입금리는 모든 만기에 동일하게 적용하며 채무자간 금리차등 적용을 금지
- 금리조정시 : 대출 실행후 매5년이 되는 시점에 금리를 조정하며, 이때는 기준금리에 차감금리를 적용하여 결정함
  - 기준금리 : 5년이 되는 시점에 공사가 고시하는 「u-보금자리론 10년 만기 대출금리」
  - 차감금리 : 최초 대출시 공사가 매입금리와 함께 사전 제시 (출시 이후 '14.11월 현재까지 계속 0.10%제시)

[금리조정시 적용예시]
u-보금자리론 10년 만기금리(3.45%) – 차감금리(0.10%) = 조정후 대출금리(3.35%)

■ 대출약정서 등 운용

: 금리조정주기(5년)와 금리조정방법(기준금리, 차감금리)를 반드시 기재해야 함

■ 대출만기

: 10, 15, 20, 30년(만기일 지정상환 운용 불가)

■ 거치기간

: 1년 또는 운용하지 않음

■ 대출한도

: 5억원 이하

■ 대상주택가격

: 9억원 이하

V 적격대출 취급시 유의할 점은 무엇인가요?

대출거래약정서

- **대출거래약정서 제1조 거래조건 작성 누락 → 양수불가**
- **중기적격이 아닌 경우 대출기간 10년 미만인 대출 → 양수불가**
  단, 금융기관 내규에 따라 만기일을 대출취급일의 응당일 보다 앞선 날짜로 지정하여 10년에서 며칠이 부족한 경우에 한하여 양수가능
- **대출만기일이 공휴일이어서 대출만기일을 공휴일의 익일로 기재한 경우 → 양수가능**
  단, 공휴일로 인해 만기가 전산만기와 일치하지 않는 경우 대출거래약정서 수정 없이 양수가능 ▶보금자리론의 경우는 양수불가
- **대출실행전 금리 또는 중도상환 수수료 변경시, 변경전 금리 또는 중도상환수수료로 대출거래약정서에 기재된 경우 → 양수불가**
  단, 대출실행일전 금리 또는 중도 상환수수료 인하시 변경된 조건이 고객에게 유리한 경우로서 다음의 ❶~❸조건을 모두 충족한 경우에 한하여 양수 가능
  ❶ 고객에게 금리 또는 중도상환 수수료 변경 사실을 고지
  ❷ 금융기관 직원이 상기 고지내용과 정정 사항을 약정서에 기재
  ❸ 약정서에 직원의 정정인 날인

신용정보

- **신용정보 확인 결과 신용유의정보 해제상태 → 양수불가**
  신용유의정보 삭제만 양수가능
- **CB등급이 0등급이거나 없는 경우 → 조건부 양수가능**
  CB등급 0등급이거나 없는 경우 양도인의 내부평가기준에 따른 내부신용평가등급으로 양수적격 여부 판단. 단, 내부신용평가등급 부존재에 따른 특별심사는 재량권 남용의 가능성 있어 양수거절

LTV & DTI

- **아파트 집단대출시 평형별 대표물건에 대한 감정평가로 주택가격 적용 → 양수불가**
  담보물건별 감정평가 적용 원칙
- **기존 대출을 적격대출로 대환시, 담보물을 재평가 하지 않은 경우 → 조건부 양수가능**
  '은행업감독업무시행세칙'에 따라 취급기관이 자체적인 평가 기준을 내규로 정하고 이를 준수하여 취급하였다면 양수가능
- **대출승인시점 대비 대출취급시점의 금리가 상승하여 DTI가 초과된 경우 → 양수불가**
  단, 대출승인시점의 DTI계산도 유효하다는 금융기관 내규가 있거나 감독기관의 유권해석이 있는 경우 양수가능
- **대출취급시 LTV 초과 → 양수불가**
  단, 자산선정기준일 현재 LTV미충족 사유 해소된 경우 양수가능
- **DTI산출관련 증빙소득과 신고소득 합산 가능 여부**
  - **차주 본인의 증빙소득과 배우자의 신고소득(예:신용카드) 합산 → 조건부 합산 가능**
    배우자가 주택담보대출이 없는 경우 배우자의 소득을 합산하여 상환능력을 점검 할 수 있으며, 배우자의 신고소득도 합산 가능 (신고소득 중 최저생계비는 합산 대상에서 제외)
  - **소득증빙시 차주 본인의 신고소득 방법이 여러 가지인 경우 (신용카드 사용액과 임대소득 등을 합산한 경우) → 양수불가**
    신고소득 중 택일하여 적용해야하며, 신고소득간 합산 불가

- **근저당권 설정계약서 작성 누락 → 양수불가**
  자서날인, 피담보채무의 범위 누락, 피담보채권의 확정 누락, 공동담보 제공자(배우자)의 담보 제공승락란 자서날인 누락 등
  단, 근저당권이 정상적으로 설정되고 대상목적물 기재 누락 시 양수가능
- **근저당권설정액이 120%에 미달 → 양수불가**
  단, 원금상환 등으로 양수시점에 채권 잔액 대비 설정액 비율이 120%이상인 경우에 양수가능
- **등기필증이 첨부되지 않은 경우 → 양수불가**
  단, 등기부등본에 의해 근저당권이 설정되었음이 확인된 경우는 양수가능
- **근저당권을 원용한 경우 → 양수불가**
  단, 근저당권설정변경계약서 작성 시 또는 다음의 ❶~❸조건을 모두 충족한 경우에 한하여 양수 가능
  ❶ 기존근저당권이 포괄(한정)근저당권일 것
  ❷ 포괄(한정)근저당권의 피담보채권이 본건 적격대출을 포함하는 대출거래일 것
  ❸ 담보현황표 등에 의하여 피담보채권이 본건 적격대출 이외의 기타대출이 없음이 확인될 것
  ※ 보금자리론의 경우는 양수불가
  (단, 근저당권설정변경계약서 작성시 에는 양수가능)
- **기존근저당을 특정근저당권으로 설정한 경우 → 양수불가**
- **선순위대출 완제 후 관련 근저당권 말소하지 않은 경우 → 양수불가**

- **토지미등기의 경우 차주가 후취담보 각서 미작성 → 양수불가**
- **건물 소유자는 개인이나 토지 소유자가 공공기관(서울시 등)인 경우 → 양수불가**
- **공동 근저당권(복수의 근저당권이 하나의 채권을 담보) 설정 → 양수불가**
- **대출취급 후 담보물의 소유권이 이전된 경우 → 양수불가**
  자산선정기준일 현재 담보물의 소유자가 담보제공자인 경우에는 양수가능
  ※ 보금자리론의 경우는 양수불가
  (단, 근저당권설정등기(설정자 및 채무자)가 변경되지 않은 경우에는 양수가능)

- **해지된 기존대출이 개인기업자금대출임에도 근저당권을 원용한 경우 → 양수불가**
- **등기부상 소유권이전일 확인 불가시 보전용도로 대출취급 된 경우 → 양수불가**
  폐쇄등기부등본을 발급받아 제시 하여 보전용도 부합여부가 확인된 경우에만 양수가능
- **배우자의 직계존속이 담보제공 한 경우 → 양수불가**

● **등기접수일자보다 임대차조사일자가 빠른 경우 → 양수불가**

단, 다음 중 하나에 해당시 양수가능

❶ 등기접수일보다 앞서서 임대차 조사를 할 수 있도록 허용하는 내규가 있음을 증빙하고, 근저당권 설정 일에 앞서 전입세대 열람을 실시함으로써 손해가 발생한 경우 대출채권을 환매받거나 손해를 배상하겠다는 취지의 확인서*를 제출한 경우

* 확인서 제출은 2013.7 대출 신청건부터 적용

❷ 권원보험 제출시

※ 보금자리론의 경우는 양수불가(단, 권원보험 제출시 양수가능)

● **전입세대열람시 타세대가 존재하는 경우 → 양수불가**

단, 무상거주확인서를 징구할 경우 양수가능

● **차주가 매수인일 때, 매도인이 전출하지 않은 경우**

– **매도인이 담보제공한 경우(소유권이전 등) → 양수가능**

– **그 이외의 경우(매도인이 전출을 하지 않고 있는 경우) → 양수불가**

단, 매도인과 매수인간의 소유권 이전일자와 근저당권 설정 접수일자가 동일한 경우에는 양수가능

● **선순위임차인이 아닌 선순위임차인의 직계존비속 또는 형제자매가 전입되어 있는 경우 → 양수불가**

단, 다음의 하나에 해당하는 경우에는 양수가능

❶ 무상거주확인서를 징구한 경우

❷ 직계존비속이 선순위임차인의 세대원인 경우

● **신주소로 열람시 타세대 없으나 구주소로 열람시 타세대 존재하는 경우 → 양수불가**

● **소유자가 알지 못하는 제3자가 전입되어 있는 경우 → 양수불가**

단, 다음 중 하나에 해당시 양수가능

❶ 양수시점에 해당자의 전출이 확인된 경우

❷ 전입세대열람 내역에 해당자가 거주불명으로 등록되어 있는 경우로써 다음의 하나인 경우

ⅰ) 거주불명 등록일로부터 60일이 경과한 경우

ⅱ) 주민등록법 제21조에 의한 기간 내에 이의신청이 없거나 이의신청이 있었으나 이의가 기각되었음을 주민센터에 확인하고 사실과 다른 경우 대출채권을 환매받거나 손해를 배상하겠다는 취지의 취급기관 확인서를 제출한 경우

[참고] 주민등록법 제20조 및 제21조

- 통지 · 공고기간 : 등록일로부터 14일 이내
- 이의신청기간 : 등록일 또는 통지/공고일로부터 30일 이내
- 이의신청심사기간 : 이의신청을 받은 날로부터 10일 이내

Ⅵ 기타 도움이 되는 참고사항입니다

Q 적격대출 조기상환수수료는 누가 결정하고 얼마인가요?

적격대출의 조기상환수수료는 원칙적으로 금융기관이 자율적으로 결정토록 하였으나, 최근 금감원이 3년 1.5% 슬라이딩 방식을 조기상환수수료 표준방식으로 권고함에 따라 공사는 금융기관과 업무협약을 통해 3년 1.5% 슬라이딩 방식만을 운용하고 있습니다.

* 조기상환수수료=조기상환원금×1.5%×[(3년-대출경과일수)/3년]

적격대출 조기상환수수료는 유동화의 취지상 면제가 불가능하지만, 기한의 이익이 상실되거나, 공용수용, 채무자 사망, 천재지변으로 인한 조기상환시는 면제 가능하도록 운용하고 있습니다. 조기상환된 원금과 조기상환수수료는 주택저당채권 양수도계약에 따라 유동화를 위한 자산선정기준일까지는 금융 기관에 귀속되며, 다음날부터 공사에 귀속 됩니다.

또한 금융감독원의 행정지도에 따라 은행의 기존 변동금리 대출을 해당은행에서 적격대출과 같은 고정금리대출로 갈아타는 경우에도 기존 변동금리 대출의 조기상환수수료를 면제하고 있습니다.

Q 적격대출의 대출금리는 누가 어떻게 결정하나요?

대출금리는 공사가 제시한 시가평가기준금리를 감안하여 금융기관이 자율적으로 결정합니다. 그러나 금리결정구조의 단순화와 투명화를 위해 고객의 거래실적이나 신용등급 등에 따른 금리차등은 허용하지 않고, 만기와 거치유형에 의한 금리차등만 허용하고 있습니다. 은행별로 적격대출의 비거치식 분할상환대출 양도 의무비율을 맞추기 위하여 거치식대출에 대하여 가산금리를 적용하는 경우도 있습니다.

한편 공사는 금융소비자의 선택권 확대를 위하여 금융기관별, 만기별 적격대출 금리를 조사하여 공사(www.hf.go.kr) 및 은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr)에 매주 목요일의 적용금리를 다음 주 월요일에 공시하고 있습니다.

Q 적격대출 취급시 기존 근저당권의 활용은 가능한가요?

근저당권은 대출금액의 120%이상으로 1순위 한정근저당권을 설정하는 것이 원칙입니다. 예외적으로 선순위가 용익물권인 전세권, 공공목적으로 행정관청이 설정한 지상권 · 지역권인 경우와 담보물권인 선순위 저당권이 국민주택기금 대출 또는 공사가 양수한 대출(적격대출, 보금자리론, 디딤돌대출)을 담보하는 경우에는 본건 근저당권보다 우선하는 제한물권도 허용됩니다.

근저당권은 대출 취급 시 새로 설정하는 것뿐만 아니라, 금융기관의 기존 근저당권을 활용하는 것도 가능합니다. 다만 유효한 근저당권설정등기를 활용하는 원용과 달리 무효가 된 근저당권등기를 유용하는 경우에는 그 시점에 등기상 이해관계가 있는 제3자가 없어야 합니다.

Q 적격대출을 위한 담보주택은 무엇인가요?

담보주택은 공부상 주택으로서 주거용으로 사용되는 아파트와 기타주택(연립주택 · 다세대주택 · 단독주택)을 말합니다. 대출승인일 현재 담보주택의 가격은 9억원 이하여야만 하며 면적에 대한 제한은 없습니다.

Q 적격대출의 LTV요건은 무엇인가요?

적격대출은 감독규정 등이 정하는 LTV비율이내에서 취급되어야 하고, 공사는 이를 준수하여 대출을 양수하고 있습니다.

Q 주택담보대출 취급에 관한 감독규정 등의 LTV규제는 무엇인가요?

감독규정 등의 LTV규제라 함은 '은행업감독규정'(금융위 제정), '은행업 감독업무 시행세칙'(금감원 제정) 및 금감원 제 시행문서에 근거하여 LTV를 규제하는 것을 의미합니다. 은행은 '은행업감독규정'에 따라 신규 주택담보대출 취급시 동 규정 '주택담보대출리스크관리기준'에서 정하는 LTV비율 이내에서 취급하고 있으며, 금융감독원은 주택금융시장 상황 변화에 따라 제 시행문서로 은행업감독규정상의 LTV규제를 보완하고 있습니다.

Q 적격대출 취급시 선순위채권의 산정은 어떻게 하나요?

선순위 채권은 당해 적격대출보다 우선변제권이 인정되는 저당채권으로 근저당권 설정액으로 산정합니다. 적격대출의 경우 1순위 근저당권 취급이 원칙이지만, 예외적으로 공사가 양수한 대출(적격대출, 보금자리론, 디딤돌대출), 국민주택기금대출 등이 선순위채권일 경우 후순위 취급을 허용하고 있습니다.

따라서 선순위채권이 공사가 양수한 대출(적격대출, 보금자리론, 디딤돌대출)일 경우에는 대출잔액으로, 국민주택기금대출일 경우에는 근저당권 설정액으로 선순위 채권액을 산정합니다.

Q 적격대출 DTI요건은 무엇인가요?

적격대출은 '금융위원회 또는 금융감독원이 정한 주택담보대출 취급에 관한 감독규정 등'이 정하는 DTI비율 이내에서 취급하여야 하고, 공사는 이 요건을 준수한 대출만을 양수하고 있습니다.

보금자리론의 경우 DTI 기준 대출한도가 일괄적으로 100%이내이지만, 적격대출은 감독규정 등에 따라 기본비율 60%에 거치기간 1년 이내이면서 고정금리(+5%p) 혹은 분할상환(+5%p)을 선택하실 경우 가산 받으실 수 있습니다.

은행업감독업무시행세칙 | 별표 18 | 주택담보대출에 대한 리스크 관리 세부기준

3. **(적용대상 및 기준)** 은행은 신규 주택담보대출 취급시 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 차주의 총부채상환비율이 40%를 초과하지 않는 범위내에서 취급하여야 한다.

가. 배우자가 주택담보대출을 1건 이상 받은 차주에 대한 투기지역 소재 아파트담보대출. 다만, 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

나. 만 30세 미만인 미혼 차주에 대한 투기지역 소재 아파트담보대출. 다만, 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

다. 투기지역 및 수도권의 투기과열지구 소재 시가 6억원 초과 아파트를 담보로 취급되는 당해 아파트 신규 취득 목적의 가계대출. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

(1) 대출취급일 현재 소유권이전등기일(등기소에 접수된 날을 기준으로 한다)부터 3개월이 경과한 아파트를 담보로 한 대출. 다만, 총부채상환비율 적용을 회피하기 위한 것으로 판단되는 경우에는 제외한다.

(2) 조합원명부 변경신청일 또는 지분이전 등기일부터 3개월이 경과한 재건축 또는 재개발 지분을 담보로 한 대출

(3) 소유권이전등기일부터 3개월이 경과하지 아니한 아파트를 담보로 한 대출로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

(가) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출

(나) 1억원 초과 대출로서 긴급한 사업자금 마련 등 그 불가피성이 인정되고 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻은 대출

(다) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우

(4) 취득후 3개월이 경과한 주택의 재건축 또는 재개발이 추진됨에 따라 받게 되는 이주비 및 추가분담금 대출

Q 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금의 산정은 어떻게 하나요?

적격대출은 「은행업감독업무시행세칙, 별표18. 주택담보대출에 대한 리스크 관리 세부기준」을 따르고 있습니다.

은행업감독업무시행세칙 | 별표 18 | 주택담보대출에 대한 리스크 관리 세부기준

가. 대항요건을 갖춘 임차인의 임차보증금과 임대차없는 방이 있는 경우 예상되는 최우선변제 소액임차보증금은 다음과 같은 방식으로 산출한다.

(1) 해당 주택에 임대차계약이 있는 경우 임차보증금이 주택임대차보호법상 임차된 방에 적용하는 지역별 최우선변제 소액임차보증금(이하 "소액보증금"이라 한다.)보다 클 경우에는 동 임차보증금을, 임차보증금이 소액보증금보다 적거나 같을 경우에는 동 소액보증금을 적용한다.

(2) 임대되지 않은 방에 대해서는 동 방수에 지역별 소액보증금을 곱하여 소액보증금을 산출한다.

(3) 소액보증금 합계액은 주택가액의 50%를 한도로 한다. 〈개정 2013.12.30〉

나. 임차인의 대항요건, 우선변제 소액보증금의 인정한도, 우선변제 소액임차인의 범위 등은 주택임대차보호법에서 정한 바에 따른다.

다. 담보물이 아파트 등 공동주택인 경우에는 임대되지 않은 방에 대한 소액보증금 적용대상 방수를 1개로 할 수 있다. 〈개정 2013.12.30〉

라. 저가(담보가액 2억원 이하) 단독주택의 경우 가목의 규정에도 불구하고 소액보증금 적용대상 방수를 다음과 같이 조정할 수 있다. 〈개정 2013.12.30〉

구분		소액보증금 적용대상
저가 단독주택 (담보가액 2억원 이하)	임대차 없는 방수가 3개 이하인 경우	1개 이상
	임대차 없는 방수가 4개 이상인 경우	2개 이상

마. 은행은 중도금대출 취급시 추후 예상되는 소액보증금을 미리 공제하거나, 주택담보대출 전환시 소액보증금 공제로 인하여 대출금액이 감소할 수 있음을 상품설명서 등을 통해 차주에게 충분히 설명하여야 한다.