

<별표 21> <신설 2007.7.26>, <개정 2008.6.27, 2008.10.31, 2009.12.31, 2010.11.17, 2012.12.27, 2013.10.1, 2013.12.30, 2016.12.29, 2017.8.22, 2018.1.26, 2018.10.25., 2019.12.19., 2020.12.2., 2022.8.1., 2022.9.1., 2023.3.2., 2023.4.24.>

주택관련 담보대출 등에 대한 위험관리 세부기준(제5-7조의 2관련)

제1장 담보인정비율(LTV)

1. 담보인정비율의 산정

주택담보대출 및 비주택담보대출의 담보인정비율은 대출계좌별로 다음의 방식으로 산출한다. <개정 2022.9.1.>

$$\frac{\text{담보대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}}{\text{담보가치}} \times 100$$

2. 주택관련 담보대출금액의 산정

가. 주택 등 부동산을 담보로 한 한도대출의 담보대출금액은 대출취급시 점에는 대출한도액으로 산정하고 담보인정비율 재산정시점에서는 대출잔액으로 산정한다. <개정 2022.9.1.>

나. 소액임차보증금에 대하여 법령에 의해 보증을 할 수 있거나 보험상품을 판매할 수 있는 기관의 지급보증에 있거나 보험에 가입된 경우 주택 담보대출금액은 당해 지급보증액 또는 보험가입금액을 차감하여 산출할 수 있다.

다. 보험업법에 의한 보험회사의 모기지보험에 가입된 경우의 주택담보대출금액은 무주택자(다만, 2014년 9월 30일까지 취급되는 대출의 경우 다주택자도 포함)가 거주 목적으로 투기지역·투기과열지구를 제외한 지역의 주택을 매입하기 위하여 10년이상 분할상환방식으로 취급된 대출에 한하여 담보가치의 25% 이내에서 당해 모기지보험 가입금액을 차감하여 산출할 수 있다(생애최초주택구매자는 주택 소재지역 등과 관계없이 취급 가능). 다만, 모기지보험에 가입된 주택담보대출금액을 포함하여 산정한 담보인정비율은 최대 85% 이내로 한다.

라. 보험회사가 주택담보대출, 주택임대업대출, 주택매매업대출, 주택관련 수익증권 담보대출, 비주택담보대출 및 비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출의 담보인정비율 적용을 회피할 목적으로 신용대출을 취급한 것으로 인정되는 경우에는 동 신용대출금액을 해당 주택관련 담보대출금액에 합산한다. <개정 2022.9.1.>

3. 선순위채권의 산정

가. 선순위채권에는 담보로 제공된 주택 및 비주택 부동산에 대한 선순위 근저당권 설정액 등 담보 처분시 해당 대출채권에 우선하여 변제를 받을 수 있는 모든 선순위 채권을 포함한다. <개정 2022.9.1.>

나. 당해 보험회사의 선순위채권에 대하여는 근저당권 설정액 대신 실제 대출금액을 사용할 수 있다.

다. 삭 제<2022.9.1.>

4. 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금의 산정

가. 대항요건을 갖춘 임차인의 임차보증금과 임대차없는 방이 있는 경우 예상되는 최우선변제 소액임차보증금은 다음과 같은 방식으로 산출한다. <개정 2022.9.1.>

(1) 해당 부동산에 임대차계약이 있는 경우 임차보증금이 주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법상 임차된 방(호·실)에 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 주택 또는 비주택 부동산 가액의 50%를 한도

로 한다. 이 경우 부동산 가액은 제5호 사목의 담보가치로 한다.

- (4) 보험회사가 대출을 취급하기 위하여 임차보증금 및 소액보증금을 산정하는 경우에는 근저당권 등 담보물권 취득 시점 기준으로 이를 산정한다. 다만, 채무변제가 완료된 주택 또는 비주택 부동산의 기존 담보물권을 활용하여 대출을 취급하는 경우(이후 금액이 변경되는 경우 포함)에는 동 대출 심사시점 또는 대출 승인시점 기준으로 산정한다.

나. 임차인의 대항요건, 우선변제 소액보증금의 인정한도, 우선변제 소액 임차인의 범위 등은 주택임대차보호법 또는 상가건물임대차보호법에서 정한 바에 따른다. <개정 2022.9.1.>

다. 담보물이 아파트 등 공동주택인 경우에는 임대되지 않은 방에 대한 소액보증금 적용 대상 방수를 1개로 할 수 있다.

라. 저가(담보가액 수도권 3억원, 지방 2.5억원 이하) 단독주택의 경우 가목의 규정에도 불구하고 소액보증금 적용대상 방수를 다음과 같이 조정할 수 있다.

구 분		소액보증금 적용대상 방수
저가 단독주택 (담보가액 수도권 3억원, 지방 2.5억원 이하)	임대차 없는 방수가 3개 이하인 경우	1개 이상
	임대차 없는 방수가 4개 이상인 경우	2개 이상

마. 보험회사는 중도금대출 취급시 추후 예상되는 소액보증금을 미리 공제 하거나, 주택담보대출 또는 비주택담보대출 전환시 소액보증금 공제로 인하여 대출금액이 감소할 수 있음을 상품설명서 등을 통해 차주에게 충분히 설명하여야 한다. <개정 2022.9.1.>

5. 담보가치 산정

가. 보험회사는 주택의 담보가치 산정시 원칙적으로 공신력있는 평가기관의 평가자료를 사용하되, 다음의 4가지중 하나를 선택하여 적용한다. 다만, 담보물건이 아파트가 아닌 단독주택, 빌라, 다가구주택 등의 경우에는 아래의 평가방법을 감안하여 자체적으로 평가기준을 정하여 적용할 수 있다. <개정 2022.9.1.>

(1) 국세청의 기준시가 이내

(2) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액 이내. 다만, 감정평가법인등의 자료를 이용할 경우에는 감정평가법인등 선정 등에 있어 평가의 공정성 및 독립성을 확보할 수 있는 객관적인 내부기준 및 통제장치를 마련하여야 한다.

(3) 한국부동산원의 시세(‘부동산테크’ 포함)의 시세중간가(상한가 및 하한가의 중간값) 이내

(4) KB 부동산시세의 ‘일반평균가’ 이내

나. 보험회사는 비주택 부동산의 담보가치 산정시 원칙적으로 공신력있는 평가기관의 평가자료를 사용하되, 다음의 4가지중 하나를 선택하여 적용한다. <신설 2022.8.26>

(1) 국세청의 기준시가 이내

(2) 토지의 경우 국토교통부에서 공시하는 개별·표준지 공시지가(담보제공 토지와 용도·지목·주위 환경 등이 동일 또는 유사한 인근 지역 소재 표준지의 공시지가를 기준으로 하되, 공시기준일부터 평가시점까지의 지가변동률을 적용하여 산출할 수 있다.) 이내, 건축물은 한국부동산원의 건물신축단가표에 의한 지역, 용도, 구조별 단가(내용연수에 따른 감가상각 적용)에 담보물 면적을 반영한 금액 이내

(3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등의 감정평가액 이내. 다만, 감정평가법인 등의 자료를 이용할 경우에는 감정평가법인 등의 선정 등에 있어 평가의 공정성 및 독립성을 확보할 수 있는 객관적인 내부기준 및 통제장치를 마련하여야 한다.

(4) (1) 내지 (3)에 준하는 정도의 객관성이 인정되는 경우로서 동일 또는 유사 물건의 거래가격 정보, 공신력 있는 평가기관의 평가자료 등 금융회사가 자체적으로 정한 평가기준에 따른 금액 이내.

다만, 자체적으로 정한 평가기준에 의한 가격을 이용할 경우에는 평가의 적정성을 확보하기 위해 객관적인 내부평가기준 및 통제장치를 마련하여 이를 일관되게 적용하여야 하며, 이를 달리 적용하여 평가하고자 하는 경우에는 여신심사위원회 등 별도의 내부합의 절차를 거쳐 진행되도록 하여야 한다.

다. 중도금대출시 주택 및 비주택 부동산의 담보가치는 분양가액(조합원의 경우 추가분담금액)으로 한다. 잔금대출(투기지역 및 수도권 투기과열지구 내 잔금대출은 제외)시 주택의 담보가치는 위 가.에서 정한 4가지 산정방법과 분양가액 중 하나로 하며, 비주택 부동산의 담보가치는 위 나.에서 정한 4가지 산정방법 중 하나로 한다. <개정 2022.9.1.>

라. 이주비대출시 주택 및 비주택 부동산의 담보가치는 해당 지분에 대한 감정평가법인등의 감정평가액(추가분담금 제외기준) 또는 해당 규모의 일반분양가에서 추가분담금을 공제한 금액으로 한다. <개정 2022.9.1.>

마. 주택 또는 비주택 부동산 외에 추가로 제공된 금융기관 예·적금 담보의 경우 해당 예·적금 전액을 담보가치에 가산한다. <개정 2022.9.1.>

(1) 삭 제<2022.8.26.>

(2) 삭 제<2022.8.26.>

바. 담보가치는 정기적(시세자료가 정기적으로 고시되는 주택의 경우 분기, 여타 주택 및 비주택 부동산의 경우 최소한 1년 주기)으로 재평가하여야 하며, 재평가시에는 담보가치의 변동을 보수적으로 반영하여야 한다. <개정 2022.9.1.>

사. 담보가치는 대출 취급시에는 대출 심사시점 또는 대출 승인시점을 기준으로 산정한다.

아. 담보주택에 대한 근저당은 "담보인정금액×1.3" 이내에서 설정하여야

한다.

자. 담보인정비율 초과액을 신용대출로 취급시에는 동 신용대출은 주택 담보대출, 주택임대업대출, 주택매매업대출, 주택관련 수익증권 담보대출, 비주택담보대출 및 비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출과 구분된 별도의 대출계좌로 취급하고 신용대출용 신용평가시스템을 적용하는 등 신용평가를 철저히 실시하여 신용평가결과를 대출한도, 대출금리 등에 반영하여야 한다. <개정 2022.9.1.>

5-1. 담보인정비율 적용대상 확인 등

보험회사는 감독규정 <별표21> 제2호 바목에 따라 담보인정비율을 달리 적용하여 주택담보대출을 취급하는 경우 다음의 방법에 의한다.

가. 서민·실수요자에 대해 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 소재 주택구입자금 대출을 취급하는 경우

(1) 연소득은 총부채상환비율의 산정시 반영한 제15호 나목의 소득의 종류(증빙, 인정, 신고소득)와 동일하게 합산하여 확인한다. 다만, 총부채상환비율 산정시 반영하지 않더라도 배우자의 증빙소득은 합산하여 부부합산 연소득을 확인한다.

(2) 주택가격은 제5호 담보가치산정에 따라서 확인한다.

(3) 무주택세대주는 민법상 성년인 세대주(세대주의 배우자를 포함)로 보험회사는 감독규정 <별표21> 제1호 거목의 세대 구성원 전원의 무주택(분양권 및 재건축 또는 재개발 지분 등 포함) 여부를 주민등록표와 신용정보조회 동의서 등을 첨부하도록 하여 국토교통부 주택소유확인시스템 등을 통해 확인한다. 다만, 소유권이전 등기 접수일로부터 3개월 이내로 채무인수 대상 1주택만 보유하는 경우 당해 주택구입자금 대출을 받는 경우 예외적으로 무주택으로 볼 수 있다.

나. 삭 제<2018.10.25.>

다. 생애최초주택구매자의 주택구입자금 대출을 취급하는 경우 <신설 2022.8.1>

- (1) 감독규정 <별표21> 제1호 머목에 따른 세대 구성원 전원의 주택 소유 이력(분양권 및 재건축 또는 재개발 지분 등 포함)이 없는지 여부를 주민등록표와 신용정보조회 동의서 등을 첨부하도록 하여 국토교통부 주택소유확인시스템 등을 통해 확인한다. 다만, 소유권이 전 등기접수일로부터 3개월 이내로 채무인수 대상 1주택만 보유하는 경우로 당해 주택구입자금 대출을 받는 경우 예외적으로 생애최초 주택 구매자로 볼 수 있다. <개정 2022.9.1.>

5-2. 시가 산정방식

가. 감독규정 <별표21> 제1호 저목에 따른 고가주택 여부를 판단하기 위한 시가는 해당 주택 및 아파트와 관련하여 보험회사가 조회 가능한 다음 가격중 높은 가격으로 한다. <개정 2023.3.2.>

- (1) 한국부동산원의 시세(‘부동산테크’ 포함)의 시세중간가(상한가 및 하한가의 중간값)

- (2) KB 부동산시세의 ‘일반평균가’

나. 다만, 해당 주택에 대한 담보대출 취급시 가목에 따른 가격이 없는 경우에는 가목의 규정에도 불구하고 예외적으로 다음 평가액을 활용하여 고가주택 여부를 판단할 수 있다. <개정 2023.3.2.>

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액. 다만, 감정평가법인등의 자료를 이용할 경우에는 감정평가법인등 선정 등에 있어 평가의 공정성 및 독립성을 확보할 수 있는 객관적인 내부평가기준 및 통제장치를 마련하여야 한다. <개정 2022.9.1.>

- (2) 담보물건이 아파트가 아닌 단독주택, 빌라, 다가구주택 등의 경우에는 자체적으로 정한 평가기준에 의하여 평가한 가격. 다만, 자

체적으로 정한 평가기준에 의한 가격을 이용할 경우에는 평가의 적정성을 확보하기 위해 객관적인 내부평가기준 및 통제장치를 마련하여 이를 일관되게 적용하여야 하며, 이를 달리 적용하여 평가하고자 하는 경우에는 여신심사위원회 등 별도의 내부합의 절차를 거쳐 진행되도록 하여야 한다.

제2장 총부채상환비율(DTI)

6. 총부채상환비율의 산정

총부채상환비율은 다음의 방식으로 산출한다.

$$\frac{\text{해당 주택담보대출 및 기존 주택담보대출의 연간 원리금 상환액} + \text{기타부채의 연간이자상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

7. 해당 주택담보대출 연간 원리금 상환액의 산정

가. 연간 원리금 상환액은 다음의 어느 하나의 방식으로 산출한다.

(1) 원(리)금균등분할 상환방식 : 분할상환 개시이후 연간 원리금 상환액

(2) 원금일시상환방식 : 연간 이자액 + $\frac{\text{대출총액}}{\text{대출기간(년)}}^*$

* 단, 대출기간이 10년 이상인 원금일시상환대출의 경우, 대출기간을 10년으로 계산

(3) 원금일부분할상환방식

: 분할상환 개시이후 연간 원리금상환액 + $\frac{\text{만기상환액}}{\text{대출기간} - \text{거치기간}}$

나. 변동금리부 대출의 이자상환액은 취급당시의 적용 금리를 기준으로 산정한다.

다. 중도금대출 또는 이주비대출·추가분담금 대출은 아파트 준공 후 장기 주택담보대출로 전환된다는 특약이 있는 경우 전환 후의 대출 조건 기준으로 총부채상환비율을 산정할 수 있다.

라. 기존대출의 채무를 인수하는 경우로서 만기 도래 후 새로운 대출로 전환된다는 특약이 있으면 전환 후의 대출조건 기준으로 총부채상

환비율을 산정할 수 있다.

7-1. 기존 주택담보대출 연간 원리금 상환액의 산정

가. 연간 원리금 상환액은 해당 주택담보대출의 심사시점 또는 승인시점을 기준으로 산정한다.

나. 연간 원금 상환액은 다음의 어느 하나의 방식으로 산출한다.

(1) 원(리)금균등분할 상환방식 : 분할상환 개시이후 연간 원금 상환액

* 대출 잔여만기가 1년 이하인 경우에는 연간 원금 상환액은 잔여 만기 개월 수만큼 산출

(2) 원금일시상환방식 : $\frac{(\text{잔여})\text{대출총액}^*}{\text{대출기간(연)}^*}$

* 대출기간은 대출취급일부터 만기일까지의 기간으로 계산(만기가 연장된 경우에는 연장된 기간만 반영)

대출기간이 10년 이상인 원금일시상환대출의 경우, 대출기간을 10년으로 계산

한도대출인 경우, 대출총액은 한도금액으로 계산.

(3) 원금일부분할상환방식

: 분할상환 개시이후 연간 원금상환액* + $\frac{(\text{잔여})\text{만기상환액}}{\text{대출기간} - \text{거치기간}}$

* 대출 잔여만기가 1년 이하인 경우에는 분할상환 원금상환액은 잔여만기 개월 수만큼 산출

(4) 중도금대출 또는 이주비대출 · 추가분담금 대출은 잔여대출총액을 25개년 원금균등분할 상환하는 것으로 산출한다.

다. 거치기간이 있는 대출의 경우 이자만 납부하는 거치기간 중에도 연간 원금 상환액은 나목에 따라 산출한다.

- 라. 연간 이자 상환액은 차주가 연간 납부하기로 약정한 실제 이자 상환액으로 산출한다.
- 마. 해당 주택담보대출에 의해 기존 주택담보대출의 원금상환이 예정된 경우에는 기존 주택담보대출의 상환예정금액은 연간 원리금 상환액에서 제외한다.

7-2. 다주택자의 주택담보대출 연간 원리금 상환액의 산정

- 가. 보험회사는 차주의 두 번째(담보물건 수를 기준으로 산정한다) 주택담보대출 취급시부터 대출의 만기를 15년으로 제한하여 연간 원리금 상환액을 산정한다. 다만, 대출의 만기제한은 해당 대출 취급시 연간 원리금 상환액의 산정에만 적용한다.
- 나. 가목에도 불구하고 차주가 이사 등 불가피한 목적으로 일시적으로 2개의 주택담보대출을 보유하게 되는 경우에는 다음과 같이 연간 원리금 상환액을 달리 산정할 수 있다.

- (1) 차주가 매매계약서 등을 통해 기존 주택(분양권 및 재건축 또는 재개발 지분 등 포함)의 즉시 처분을 입증하는 경우에는 상환이 예정된 기존 주택담보대출은 이자상환액*만 산정하고, 두 번째 주택담보대출은 만기제한을 적용하지 않을 수 있다.

* 기존 주택담보대출이 해당 보험회사 대출이면 실제 이자상환액으로, 다른 금융회사 대출이면 평균대출금리에 따른 이자상환액

- (2) 차주가 2년 이내에 기존 주택(분양권 및 재건축 또는 재개발 지분 등 포함)을 처분(명의이전 완료)하는 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분 및 기존 대출의 상환이 완료되었음을 입증하지 못하는 경우 기한의 이익이 상실된다는 내용의 특약이 체결되는 경우에는 두 번째 주택담보대출은 만기제한을 적용하지 않을 수 있다.

8. 기타부채의 연이자 상환액의 산정

기타부채의 연이자 상환액은 다음의 방법으로 산출한 해당 주택담보대출 취급 당시의 기타부채총잔액에 평균 대출금리를 곱하여 산출한다.

가. 기타부채총잔액 : 주택담보대출 이외의 기타 대출로 대환대상 대출(해당 주택담보대출에 의해 상환이 예정된 금액)과 예·적금 담보대출은 공제하며, 무이자 대출잔액은 포함한다.

나. 평균대출금리 : 한국은행이 매월 발표하는 예금은행 가중평균 가계 대출금리(잔액기준) + 1%를 말한다.

9. 연소득의 산정

가. 연소득은 최근의 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원, 사업소득 원천징수영수증, 연금증서, 급여입금통장 등 공공성이 강한 기관에서 발급한 제반 소득증빙자료를 이용(주택금융공사 보금자리론 소득증빙 방법 준용)하여 확인하여야 한다. 또한, 증빙된 소득이 현재까지 유지되고 있음을 재직증명서, 사업자등록상태 조회 등을 통하여 확인하여야 한다.

나. 연소득은 차주 본인을 기준으로 하되, 차주의 배우자의 소득을 합산하여 산정할 수 있다. 다만, 배우자의 소득을 합산하여 산정하는 경우에는 배우자 명의 대출을 포함하여 산정하여야 한다. <개정 2022.9.1.>

다. 연소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 증빙소득으로 산정하는 것이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정할 수 있다. 연소득 산정을 위한 기준은 다음과 같다.

- (1) 보험회사는 차주의 최근 2년간 증빙소득을 확인한 후 최근 1개년 증빙소득으로 연소득을 산정하며, 2개년 증빙소득의 차이가 20%를 초과하는 경우에는 2개년 증빙소득을 평균하여 연소득을 산정한다. 다만, 차주가 증가한 증빙소득이 지속가능성을 가진 상시소득임을 입증하는 경우에는 최근 1개년 소득으로 산정한다.

- (2) 보험회사는 차주가 1년 미만의 증빙소득만 있는 경우에는 1년 소득으로 환산한 후, 10%를 차감하여 연소득을 산정한다. 다만, 신규 입사, 복직, 휴직 등 불가피한 사유로 1년치 증빙소득이 없거나, 차주가 증빙소득이 지속될 것임을 입증하거나 청년층, 신혼부부인 경우에는 차감하지 않는다.
- (3) 보험회사가 연소득을 인정소득 및 신고소득으로 산정하는 경우에는 각각 추정된 소득액의 95%, 90%만 산정한다. 다만, 추정하여 산정하는 연소득은 50백만원을 초과하지 않도록 한다.
- (4) 보험회사는 증빙소득과 인정소득 산정 및 입증방법에 대하여 주택 금융공사 보금자리론의 소득산정 및 재직(사업영위) 확인에 관한 사항을 준용하고, 신고소득에 대한 산정 및 입증방법에 대해서는 차주의 연소득이 합리적으로 산정될 수 있도록 내부지침을 마련한다.

라. 나목에 따라 배우자의 소득을 합산하는 경우 배우자의 소득은 증빙소득과 신고소득으로 한정한다. 다만, 차주의 연소득을 인정소득으로 산정하는 경우 배우자의 소득은 합산할 수 없다.

마. 보험회사는 다목 (1)에 따라 2년간 근로소득 증빙자료를 제출한 차주의 장래소득 증가가 예상되는 경우에는 그 증가분을 반영하여 연소득을 산정할 수 있으며, 배우자의 장래소득 증가가 예상되는 경우에는 나목과 다목 (1)에 따라 그 증가분을 반영하여 차주의 증빙소득에 합산할 수 있다. 다만, 만기 10년 이상 비거치식 분할상환대출을 취급하는 경우에 한정한다.

바. 보험회사는 통계 정보 등을 활용하여 장래소득 인정기준을 내부지침으로 마련하며, 차주별 연소득 및 실제 상환부담 정도를 감안하여 장래소득 인정기준 내에서 소득 증액한도를 자율적으로 설정하여 운영한다. 다만, 청년층, 신혼부부에 대한 소득 증액시에는 장래소득 인정기준 내에서 일반 대출신청자보다 증액한도를 상향조정 할 수 있으며, 최근 1년 증빙소득만 제출하는 경우에도 나목에 따른 장래소득 증가분을 반영하여 연소득을 산정할 수 있다.

10. 총부채상환비율 적용대상 확인 등

보험회사는 감독규정 <별표21> 제3호에 따라 주택담보대출을 취급하는 경우 다음의 방법에 의한다.

가. 삭 제<2017.8.22.>

나. 삭 제<2017.8.22.>

다. 삭 제<2017.8.22.>

라. 서민·실수요자에 대해 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역 소재 주택구입자금대출을 취급하는 경우 제5-1호를 준용하여 확인한다.<개정 2020.12.2.>

11. 총부채상환비율 적용 회피 목적의 판단

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율 적용을 회피하기 위한 것으로 본다.

가. 삭 제<2017.8.22.>

나. 삭 제<2017.8.22.>

다. 삭 제<2017.8.22.>

라. 삭 제<2017.8.22.>

마. 삭 제<2017.8.22.>

바. 대출가능금액 확대를 위하여 합리적인 근거없이 대출만기를 과도하게 장기로 운영하는 대출의 경우

사. 기타 보험회사의 대출 심사과정에서 총부채상환비율의 적용을 회피하기 위한 거래라고 판단되는 경우

제3장 총부채원리금상환비율(DSR)

12. 총부채원리금상환비율의 산정

가. 보험회사는 한국신용정보원에 집중되는 차주의 총부채원리금상환비율 산출용 대출 원리금 상환정보를 활용하여 다음과 같이 총부채원리금상환비율을 산출한다.<신설 2020.12.2.>

$$\frac{\text{금융회사 대출의 연간원리금 상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

나. 감독규정 <별표21> 제4호마목(5)에서 "그 밖에 총부채원리금상환비율 적용을 제외할 수 있는 예외적 사유로 금융감독원장이 인정한 대출"이라 함은 다음과 같다.<개정 2022.9.1.>

- (1) 삭 제<2022.8.26.>
- (2) 서민금융상품(새희망홀씨, 바퀴드림론, 사잇돌대출, 징검다리론, 대학생·청년 햇살론 등)
- (3) 대출금액 3백만원 이하 소액대출
- (4) 전세자금대출(전세보증금담보대출은 제외)
- (5) 주택연금(역모기지론)
- (6) 정책적 목적에 따라 정부, 공공기관, 지방자치단체 등과 이차보전 등 협약을 체결하여 취급하는 대출
- (7) 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출

(8) 보험계약대출

(9) 상용차 금융

(10) 예·적금담보대출

(11) 할부·리스 및 단기카드대출

12-1. 총부채원리금상환비율 산출시 연소득 관련 추가 고려사항

가. 신규 주택담보대출 취급시 해당 주택이 총부채원리금상환비율 규제 등에 해당하지 않더라도 모든 대출 신청자의 소득을 확인하여 전산 입력·관리한다.

나. 연소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 증빙소득으로 산정하는 것이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정할 수 있다.

다. 증빙소득 및 인정소득의 종류, 확인서류, 연소득 산정방법 등은 한국주택금융공사 보금자리론 소득증빙 방법을 준용하며, 증빙소득으로 연소득을 산정하는 것이 어려운 경우는 한국주택금융공사 「보금자리론 업무처리기준」의 ‘소득의 입증이 어려운 경우’를 준용한다.

라. 연소득은 차주 본인을 기준으로 하되 차주의 배우자 소득을 합산하여 산정할 수 있다. 다만 배우자의 소득을 합산하는 경우에는 총 금융부채에도 배우자 명의의 금융부채를 합산하여 산정하여야 한다. <개정 2022.8.1.>

마. 신고소득의 확인방법은 <표1>에서 정하는 바에 따른다.

바. 연소득의 합산은 <표2>에서 정하는 바에 따른다.

사. 신고소득 중 최저생계비는 제15호 라목에 따라 사용할 수 있다.

12-2. 연소득·부채산정방식

가. 총부채원리금상환비율 산출시 주택담보대출의 연소득 산정방식은 제9호 및 제12-1호에서 정한 바에 따른다.

나. 총부채원리금상환비율 산출시 주택담보대출 이외 대출의 연소득 산정방식은 제9호 가목, 다목 및 <표1>을 준용한다.

다. 가목 내지 나목의 규정에도 불구하고 인정·신고소득 중 2가지 이상의 소득자료를 활용하여 연소득을 산정하는 경우 70백만원을 한도로 연소득을 인정할 수 있다. 다만, 확인된 2가지 이상의 소득금액이 상이할 경우 가장 낮은 소득액을 활용하여 연소득을 인정한다.

라. 직장가입자의 인정소득으로 연소득을 산정하는 경우에는 50백만원 한도를 적용하지 아니하고 추정 소득액 100%를 연소득으로 인정할 수 있다.

마. 다목 내지 라목에 따라 연소득 산정이 이루어지는 경우 해당 대출상품 및 소득 산정방식을 내규에 명확히 반영하고 운영하여야 한다.

바. 총부채원리금상환비율 산출시 부채산정방식은 <표3>에서 정한 바에 따른다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <표3-1>에 정한 바에 따를 수 있다. <개정 2023.4.24.>

- (1) '22.1.2일까지 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 차주 및 '22.1.2일까지 입주자모집 공고(비주택 부동산의 경우 분양광고, 분양 광고 또는 입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 잔금대출에 대해서는 <표3-1>을 따를 수 있다. 다만, 기 공고된 사업장

의 분양권 등이 '22.1.3일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

- (2) '23.4.23일까지 실행된 오피스텔 담보대출에 대하여 '23.4.24일 이후 대환을 신청한 차주, 오피스텔의 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 차주 및 '23.4.23일까지 입주자모집 공고(분양 광고 또는 입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 잔금대출에 대해서는 <표3-1>을 따를 수 있다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 '23.4.24일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다. <신설 2023.4.24.>

제4장 주택관련 담보대출 취급 및 만기연장 제한 등

13. 삭 제<2023.3.2.>

14. 가계대출에 대한 사후관리

보험회사는 제7-2호 및 감독규정 <별표21> 제5장에 따른 기존 주택의 처분, 주택 추가 구입 금지, 주택 의무 거주 및 기한 내 전입에 관한 특약이 체결된 대출에 대해서는 다음과 같이 사후관리하여야 한다. 다만, 감독 규정 <별표21> 제5장에 의해 규제지역에 한정하여 적용되는 특약이 체결된 대출에 대해서는 규제지역 지정이 해제된 경우[기한의 이익이 상실되어 사후관리중인 대출로서 보험회사가 정상 대출로 전환(연체이자 부과 중단 및 법적절차 중지를 말한다)시킬 수 없는 경우 제외]에는 그러하지 아니하다.<개정 2022.9.1.>

- 가. 기존 주택의 처분 조건 대출의 경우 특약기간 만료일로부터 3개월 이전에 특약 만료예정일 및 특약 미이행시 조치예정사항을 차주에게 사전 통지하고, 특약기간 만료일 1개월 이전에 특약조건 이행을 최고하여야 하며, 특약기간 만료시 특약사항 이행 여부를 확인하여 기한내

특약을 이행하지 아니한 경우에는 기한의 이익을 상실시키고 사후관리하여야 한다. 다만, 특약기간 만료일로부터 3개월 이내에 처분이 가능한 매도계약이 체결된 경우에는 기한의 이익 상실을 유예할 수 있다.

나. 삭 제<2018.10.25.>

다. 삭 제<2008.10.31>

라. 주택 추가 구입 금지 조건 대출의 경우에는 동 대출기간 동안 대출취급 시점의 세대주 및 세대원에 대해 특약사항 이행 여부를 6개월마다 확인하여 특약을 이행하지 아니한 경우에는 기한의 이익을 상실시켜야 한다. 다만, 대출기간 중 세대원의 변경이 발생하고 보험회사가 이를 인지한 경우 변경된 세대원에 대해 특약사항 이행 여부를 확인한다.

마. 감독규정 <별표21> 제13호에 따라 규제지역 내 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않겠다는 특약이 체결된 대출의 경우에는 대출실행일로부터 1년간 차주의 특약사항 이행 여부를 6개월 주기로 확인하여 특약을 이행하지 아니한 경우에는 대출의 기한의 이익을 상실시켜야 한다. 다만, 차주가 규제지역 신규지정 효력발생일 전부터 해당 주택을 보유하고있음이 입증되는 경우 동 주택의 구입을 사유로는 기한의 이익을 상실시키지 아니한다.<신설 2022.8.26.>

바. 기존 주택 보유 인정 관련 특약 대출(시가 9억원 이하 주택)이 체결된 대출의 경우에는 차주의 특약 이행여부를 매년 확인하여야 하며, 특약을 이행하지 아니한 경우에는 특약조건의 이행을 최고한 후 정당한 사유 없이 응하지 않을 경우 기한의 이익을 상실시켜야 한다. 다만, 무주택자의 세대구성원 관련 약정의 경우 동 세대구성원이 신규주택으로 전입하고 개별세대를 구성한 것이 확인된 경우에는 그러하지 아니하다.

사. 기한내 전입에 관한 특약 대출의 경우에는 차주 또는 차주의 세대원이 대출실행일(중도금·이주비대출은 소유권 이전 등기일)로부터 약정기한 이내에 전입을 했는지 여부를 확인하여야 하며, 특약을 이행

하지 아니한 경우에는 특약조건의 이행을 최고한 후 정당한 사유 없이 응하지 않을 경우 기한의 이익을 상실시켜야 한다.

아. 보험회사는 타 금융기관 대환대출의 경우 기존 대출 취급 금융기관에 "대출현황 확인서"를 요청하는 등의 방법을 통해 특약 이행여부를 확인하여야 하며, 동 특약이 이행되지 않은 경우에는 기존 주택담보대출의 상환을 위한 대출을 취급할 수 없다.

14-1. 규제지역 소재 주택을 담보로 하는 기업자금대출에 대한 사후관리

보험회사는 규정 <별표21> 제16호 나목에 따라 여신심사위원회의 승인을 받은 대출에 대해서는 대출 취급일로부터 3개월 이내에 대출금 사용내역표 및 증빙자료를 징구하고, 해당 업체를 방문하여 자금 사용내역의 적정성 여부를 점검하여야 한다. 다만, 1억원 이하의 운전자금 대출에 대해서는 그러하지 아니한다.

15. 주택담보대출 취급시 차주의 소득자료 확보

감독규정 <별표21>의 제18호와 관련하여 보험회사는 주택담보대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력 평가를 위해 차주에 대한 소득자료(배우자의 소득을 합산하는 경우 배우자 소득자료 포함)를 다음과 같이 확보하여야 한다.

가. 보험회사는 주택담보대출 취급시 대출신청자의 소득자료를 제출받고, 확인한 소득정보를 전산에 입력하고 관리하여야 한다.

나. 가목의 소득자료는 채무상환능력 평가에 필요한 소득금액이 기재되거나 소득금액을 추정할 수 있는 내용이 기재된 자료를 말하며, 다음과 같이 구분한다.

(1) 증빙소득자료 : 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원, 사업소득원천징수영수증, 연금증서 등 객관성 있는 자료

(2) 인정소득자료 : 국민연금·건강보험료납부내역 등 공공기관 발급자

료로서 소득 추정이 가능한 자료

- (3) 신고소득자료 : 이자, 배당금, 임대료, 신용카드(체크카드 포함) 사용액, 저축액, 매출액 등 대출신청자가 제출한 자료로서 소득 추정이 가능한 자료

다. 차주의 소득자료 확보는 증빙소득자료 확보를 원칙으로 하되, 동 자료 확보가 곤란한 경우 인정소득자료, 신고소득자료를 확보할 수 있다.

라. 다음과 같은 주택담보대출로서 실직 등의 사유로 나목의 소득자료 확보가 곤란한 경우, 보험회사에서 자산 등 별도의 상환재원을 확인하고 이를 전산에 입력·관리하는 차주에 한하여 보건복지부가 고시하는 급여 선정기준금액을 동 차주의 소득금액으로 인정할 수 있다.

- (1) 동일 주택을 담보로 하는 3천만원 이하의 소액 대출(신청건 포함)
- (2) 분양주택에 대한 중도금대출
- (3) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출

16. 여신심사위원회 승인 대출에 대한 보고

감독규정 <별표21> 제19호에 따라 보험회사는 분기별로 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구) 승인을 받아 취급한 대출의 용도별 건수, 취급금액을 별지 서식에 따라 다음달 말일까지 금융감독원장에게 보고한다.

<표 1> 인정소득 특례 및 신고소득 연소득 산정방법 <신설 2020.12.2.>

○ 농·축·임·어업인에 대한 인정소득의 연소득 산정방법 특례

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
농·축·임·어업인 소득자료로 추정	□농·축·임·어업인 확인서류 중 1 ①농지원부 ②축산업등록증(가축사육신고 확인서) ③농업경영체등록확인서 ④산림경영계획서(임업인만 해당)	최근 3년간 평균 총수입 - 경영비 (농촌진흥청 「농·축·임·어업인 소득자료」, 한국임업진흥원 「임산물소득자료집」상의 소득 등)
어업소득 자료로 추정	□어업인 확인서류 중 1 ①어업허가증 ②어업면허증 ③어업신고필증 ④마을어업의 경우 행사계약서 어촌계장의 자필서명 또는 무인 있는 확인서	위판금액 ¹⁾ × 최근 3년간 어업평균소득율 ²⁾ (%) 1) 국세청 발급 부가가치세면세사업자수입금액증명 (업태·종목이 어업형태인지 확인)의 수입금액 등 2) 어업평균소득율 : 통계청→국가통계포털(KOSIS)→ 어가경제조사→어가경제주요지표

○ 신고소득의 연소득 산정방법

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
임대소득 추정	①임대차계약서 사본 ②임대인 본인명의 월임대료 입금 통장 사본 ③임대물건(토지 또는 건물)의 등기 사항전부증명서	최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상인 경우 연환산 가능)
금융소득 추정	①본인명의 이자 및 배당 등 금융 소득 입금 통장 사본(지급영수증 포함) 또는 ②금융소득 전산거래 내역표 등	최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상 경우 연환산 가능)
매출액으로 추정	①사업자등록증 사본 ②사업자등록상태 조회결과(국세청 홈택스 발급분 포함) ③매출액 확인서류 중 1 -부가가치세 과세표준증명(세무사 발급분 포함) -재무제표 -연간신용카드 매출액 ①농·축·임·어업인 확인서류 중 1 ②상호금융조합(농·축·임·어업조합) 출하실적 증명서 주1) DSR 산출시에 한하여 활용 가능	최근 1년간 매출액 × (1 - 해당 업종 ^{주1)} 별 단순경비율 ^{주2)}) 또는 업종별 이익률 ^{주3)} 주1) 업종은 사업자등록증상 종목 기준 주2) 업종별 단순경비율 : 국세청(홈페이지 고시; 국세청뉴스 → 고시·공고 → 귀속 경비율 고시) 주3) 업종별 이익률 : 통계청(홈페이지 고시; 국가 통계포털→국내통계→주제별통계→경기·기업 경영→기업경영실태조사→손익관계비율)
신용카드 (체크카드 포함) 사용액으로	①연말정산용 확인서	최근 1년간 개인신용카드(체크카드 포함) 소 득공제금액 ^{주1)} ÷ 신용(체크)카드 사용률 ^{주2)} 주1) 국세청 발급직전년도 연말정산용 확인서상의 소득공제금액 또는 최근 1년간 사용실적표

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
추정		(단, 연말정산 소득공제 비대상 실적은 제외) 주2) 신용카드사용률 = 평균소비성향* × 가처분소득대비 신용(체크)카드사용 비율** * 평균소비성향 : 평균소비성향 = (소비지출/처분가능소득) × 100 - 소비지출 : 통계청(홈페이지 고사) 국가통계포털→국내통계→주제별통계→물가가계→가계→가계소득지출→가계동향조사(지출부문)→전국(실질)→가구원수별 가구당 월평균 가계지출전국 1인이상 실질→전체평균 - 처분가능소득(소득-비소비지출) : 통계청(홈페이지 고사; 국가통계포털→국내통계→주제별통계→물가·가계→가계→가계소득지출→가계동향조사(신분류)→전국(실질)→가구원수별 가구당 월평균 가계수지(전국, 1인이상, 실질)→전체평균 ** 신용카드사용률 : 여신금융협회, '계간 여신금융' 신용카드 이용실적; 국민처분가능소득 대비 신용카드(현금서비스 제외) 및 체크카드 이용금액 비율
적립식으로 추정	① 금융기관의 적립식상품*에 최근 1년간 적립한 실적을 확인할 수 있는 서류 * 가입기간이 1년 초과 상품에 한함 ② 가입증명서 또는 잔액증명서 등	최근 1년간 납부금액 ÷ 민간저축률^{주1)} 주1) 민간저축률 : 통계청, 국가통계포털, 총저축률
소득예측모형 추정	신용정보회사가 보유하고 있는 데이터를 기반으로 신용정보회사가 개발한 모형을 활용	소득예측모형으로 추정한 소득의 80%만 인정 (다만, 은행에서 최근 1년 이내에 등록한 자료를 기반으로 추정한 소득인 경우 90%까지 인정^{주1)}) 주1) DSR 산출시에 한하여 활용 가능
최저생계비	거소확인서류(주민등록등본 등)	보건복지부가 고시하는 “생계급여의 선정 기준”의 4인가구 금액 (단, 제15호 라목의 경우를 제외하고 사용 불가)

※ 각 소득종류별 연소득 산정방법에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없음

<표 2> 소득 합산 방법 <신설 2020.12.2.>

○ 차주 소득 간 합산

구분		소득종류2		
		증빙소득	인정소득	신고소득
소득종류1	증빙소득	가능	불가	불가 ^{주1)}
	인정소득	불가	불가	불가
	신고소득	불가	불가	불가 ^{주2)}

주1) 금융소득 분리과세 대상자의 경우 증빙소득에 신고소득 중 금융소득 합산 가능(다만, 증빙소득 중 사적연금에 대한 연금소득을 인정받은 경우에는 신고소득 중 연금소득에 의한 입금액 합산 불가)

주2) 임대소득과 금융소득은 합산가능(DTI 산출 시 합산에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없으며, DSR 산출 시 7천만원을 초과할 수 없음)

○ 차주의 소득에 배우자의 소득 합산 가능 여부

구분		배우자		
		증빙소득	인정소득	신고소득 ^{주1)}
차주	증빙소득	가능	불가	가능 ^{주2)}
	인정소득	불가	불가	불가
	신고소득 ^{주1)}	가능 ^{주2)}	불가	가능 ^{주2)}

주1) 합산에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없음(DSR 산출 시 차주와 배우자가 각각 2가지 이상의 소득을 제출하여 소득을 합산하는 경우 연소득금액을 7천만원까지 인정 가능)

주2) 최저생계비는 합산 불가

<표 3> 총부채원리금상환비율 부채산정방식^{주1)} <개정 2023.4.24.>

분류	종류	상환형태	원금	이자
주택 담보 대출	개별 주담대 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	실 제 부 담 액
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대10년)	
	중도금 및 이주비	상환방식 무관	대출총액 / 25년	
주택 담보 대출 이외 기타 대출	전세자금대출 에·적금담보대출 보험계약대출	상환방식 무관	불 포함	
	전세보증금 담보대출 ^{주2)}	상환방식 무관	대출총액 / 4년	
	신용 대출	분할상환 ^{주3)}	대출총액 / 약정 만기 (5년 이상, 10년 이내)	
		분할상환 외	대출총액 / 5년	
	오피스텔 외 비주택 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	
	오피스텔 담보대출 ^{주4)}	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 8년	
	기타 담보 대출 ^{주5)}	상환방식 무관	대출총액 / 10년	
	유가증권담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	
	장기 카드 대출	분할상환 ^{주6)}	대출총액 / 약정만기(5년 이내)	
		분할상환 외	대출총액 / 약정만기(3년 이내)	
	기타 대출 ^{주7),주8)}	상환방식 무관	향후 1년간 실제 상환액	

주1) 한도대출인 경우에는 원금 및 이자 산정시 대출총액을 한도금액으로 적용
신규 대출에 의해 기존 대출 원금상환이 예정된 경우, 상환예정금액은 원리금 상환
금액에서 제외

주2) 전세보증금담보대출 : 임차인이 임대인에게 지급한 전세보증금을 담보로 취급한 대출
및 이에 준하는 대출(다만, 보증기관의 보증서를 담보로 한 대출로서 임대차계약서상
잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내에 신청한 대출과, 갱신시
임대차보증금 증액에 따라 갱신계약상 잔금지급일 이전에 신청한 대출은 전세자금대출
로 분류)

주3) 별도의 거치기간이 없이 분기별 또는 월별로 균등분할상환되는 구조로 분할상환 금액
이 총 대출액의 40% 이상인 상환형태

주4) 분할상환 시 거치기간이 1년을 초과하는 경우, 원금 일시 상환으로 간주

주5) 기타담보대출 : 지급보증담보대출, 유가증권 외 기타담보대출 등

주6) 별도의 거치기간이 없이 분기별 또는 월별로 균등분할상환되는 구조

주7) 기타대출 : 할부대출(자동차할부 등), 리스, 300만원 이하 장기카드대출, 단기카드
대출, 학자금대출, 대부업대출 등

주8) 단기카드대출 이자산정 : 평균사용기간(2개월) 등을 적용하여 산정한 이자 상환액

<표 3-1> 총부채원리금상환비율 부채산정방식에 대한 경과조치^{주1)} <개정 2023.4.24.>

분류	종류	입주자모집공고 주2)	원금	이자
주택 담보 대출 이외 기타 대출	신용대출	'21.6.30일 이전	대출총액 / 10년	실 제 부 담 액
		'21.7.1일 부터 '22.1.2일 까지	대출총액 / 7년	
	비주택 담보대출	'22.1.2일 이전	대출총액 / 10년	
	오피스텔 담보대출	'23.4.23일 이전	대출총액 / 8년	
	장기 카드대출	'22.1.2일 이전	향후 1년간 실제 상환액	

주1) 이 경과조치에서 정하지 아니하는 사항은 <표 3>을 준용
주2) 분양 주택 또는 비주택 부동산 잔금대출의 경우 분양 광고, 분양 광고 또는 입주자 모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분 인가 기준