

「유동화자산관리기준」 개정 사전예고

1. 규정 명칭 : 「유동화자산관리기준」

2. 개정 이유

- ☐ 대출만기가 경과한 연체고객에 대해 지연배상금 부담을 완화하여 포용적 공공서비스 확대
- ☐ 「보금자리론 업무처리기준」 개정 사항 반영
- ☐ 지연배상금 감면 등에 대한 既 업무지도 사항을 기준에 반영
- ☐ 처분조건부 대출 관리 등에 대한 표현과 체계를 정비하여 가독성 제고
- ☐ 법령 개정 및 타기관 내규 개정과 관련된 사항을 반영

3. 주요 개정 내용

- 가. 만기까지 대출을 유지하여 원금, 약정이자 및 대지급금을 모두 납부한 차주의 지연배상금을 추가 감면하여 담보주택 경매방지 및 채무정상화(완제) 지원
- 나. 구입용도 보금자리론의 '전입유지 확약'에 대한 사후관리 업무 규정
- 다. 처분조건부 보금자리론에 대한 처분기한 강화 및 가산금리 완화 반영
- 라. 주택연금 사전예약 보금자리론 사후관리 업무에 가입연령(만 55세) 하향 반영
- 마. 지연배상금을 감면할 때는 조기상환수수료의 중복 감면이 불가한 내용 반영
- 바. 기한이익상실 유예 대상에서 처분조건부 적격대출을 제외
- 사. 처분조건부 대출의 가산금리 부과, 기한이익상실 관련 표현과 체계 정비
- 아. 채권의 담보부족 판단시 담보주택 평가액 평가방법 구체화
- 자. 「전자서명법」 개정에 따른 '공동인증서(구 공인인증서)'등 용어 변경
- 차. '저소득층 지원프로그램'관련 캠프 내규명 및 대상자 요건 변경사항 반영

4. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 기관, 개인은 2020년 12월 28일까지 (도착기준) 홈페이지에 의견을 등록하거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 한국주택금융공사 유동화자산부에 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고 사항에 대한 의견

나. 제출자의 성명(기관의 경우에는 기관명과 그 대표자의 성명), 주소 및 전화번호, 이메일 주소

<보내실 곳>

- 주소 : 부산광역시 남구 국제금융로 40, BIFC 13층(유동화자산부)
- 담당자(이메일) : 권일준(kij77n@hf.go.kr)
- 전화번호 : 051-663-8373
- 팩스번호 : 0505-036-0393

붙임 : 유동화자산관리기준 개정안 전후 대비표

[붙임]

유동화자산관리기준 개정안 전후 대비표

현 행	개 정 안	비 고
제1절 통칙 10. 추가담보의 제공 요구 등 가. 채권의 담보부족 여부 판단 [표2] 채권의 담보부족 여부 판단 <담보주택 평가액> - <u>평가일 기준 1년 이내 조사된 감정평가업자의 감정가를 적용하되 감정가가 없는 경우 「온나라부동산포털」에서 제공하는 개별주택가격 또는 개별공시지가 적용</u> <소유권 상실된 부분의 평가액> - <u>해당 면적에 최종년도 개별공시지가를 곱하여 산출</u>	제1절 통칙 10. 추가담보의 제공 요구 등 가. 채권의 담보부족 여부 판단 [표2] 채권의 담보부족 여부 판단 <담보주택 평가액> - <u>평가일 기준 1년 이내 조사된 감정가가 있는 경우 : 감정평가업자의 감정가를 적용</u> - <u>1년 이내 감정가가 없는 경우 : 「온나라부동산포털」에서 제공하는 개별주택가격 또는 개별공시지가 적용</u> <소유권 상실된 부분의 평가액> - <u>평가일 기준 1년 이내 조사된 감정가가 있는 경우 : 소유권이 상실된 부분의 면적에 감정평가액 단가를 곱하여 산출</u> - <u>1년 이내 감정가가 없는 경우 또는 주택·대지의 면적당 단가가 구분 표시 되지 않은 경우 : 소유권이 상실된 부분의 면적에 최종년도 개별주택가격 또는 개별공시지가를 곱하여 산출</u>	· 구분표현으로 가독성 제고 · 평가방법 구체화
제4절 환매 16. 환매사유 가. 유동화자산의 양수도 후 다음 (1)~(13)의 사유가 발생 또는 발견된 경우 양도인의 귀책사유 유무에 불문하고 양도인에게 환매를 청구할 수 있다. (1)~(11) (생략) (12) 대출약정체결 및 저당권설정을 <u>공인전자서명</u>과 전자문서로 취급함에 있어 다음 (가)~(마)의	제4절 환매 16. 환매사유 가. 유동화자산의 양수도 후 다음 (1)~(13)의 사유가 발생 또는 발견된 경우 양도인의 귀책사유 유무에 불문하고 양도인에게 환매를 청구할 수 있다. (1)~(11) (현행과 같음) (12) 대출약정체결 및 저당권설정을 <u>전자서명</u>과 전자문서로 취급함에 있어 다음 (가)~(마)의 사	· 「전자서명법」 개정 반영

현 행	개 정 안	비 고
사유에 해당하는 경우 (가) <u>공인인증서</u> 등 전자금융거래법상 접근매체의 위조나 변조, 도용 또는 부정사용 등으로 사고가 발생한 경우 (나)~(라) (생략) (마) 양도인이 대출약정체결 및 저당권 설정을 <u>공인전자서명</u>과 전자문서로 취급함에 있어 그 취급 및 관리에 여타 하자가 있는 경우	유에 해당하는 경우 (가) <u>공동인증서(구 공인인증서)</u> 등 전자금융거래법상 접근매체의 위조나 변조, 도용 또는 부정사용 등으로 사고가 발생한 경우 (나)~(라) (현행과 같음) (마) 양도인이 대출약정체결 및 저당권 설정을 <u>전자서명</u>과 전자문서로 취급함에 있어 그 취급 및 관리에 여타 하자가 있는 경우	
제6절 연체관리 28. 원금상환 유예 가. (생략) 나. 보금자리론 및 적격대출(안심전환대출 포함) (1)·(2) (생략) (3) 유예방법 등 (가) (생략) (나) 원금상환을 유예할 경우에는 채무자가 서명날인한 별지 서식 제9호 「조건변경신청서」(원금상환 유예용)을 징구한다. 다만, 공사 홈페이지 또는 앱(App)을 통해 <u>공인전자서명</u> 방식으로 신청한 채무자의 경우 「조건변경신청서」 징구를 생략할 수 있다. (다)·(라) (생략)	제6절 연체관리 28. 원금상환 유예 가. (현행과 같음) 나. 보금자리론 및 적격대출(안심전환대출 포함) (1)·(2) (현행과 같음) (3) 유예방법 등 (가) (현행과 같음) (나) 원금상환을 유예할 경우에는 채무자가 서명날인한 별지 서식 제9호 「조건변경신청서」(원금상환 유예용)을 징구한다. 다만, 공사 홈페이지 또는 앱(App)을 통해 <u>전자서명</u> 방식으로 신청한 채무자의 경우 「조건변경신청서」 징구를 생략할 수 있다. (다)·(라) (현행과 같음)	· 「전자서명법」 개정 반영
29. 지연배상금 감면	29. 지연배상금 감면	

현행	개정안	비고						
가. (생략) 나. 대상자 (1) (생략) (2) (1)에도 불구하고 다음 (가)~(다)에 해당하는 자에게는 지연배상금을 감면할 수 없다. (가) (생략) (나) 아래 [표6]에 해당하는 처분기한까지 기존주택 처분조건을 이행하지 않은 자 [표6] 처분조건부 대출 고객의 기존주택 처분기한 <table border="1" data-bbox="172 1019 702 1355"> <tr> <th data-bbox="175 1019 239 1153">구분</th><th data-bbox="242 1019 470 1153">2017.9.25. 이전 신청한 보금자리론</th><th data-bbox="474 1019 699 1153">2017.9.26. 이후 신청한 보금자리론</th></tr> <tr> <td data-bbox="175 1158 239 1350">처분기한</td><td data-bbox="242 1158 470 1350">대출실행일로부터 3년</td><td data-bbox="474 1158 699 1350">대출실행일로부터 2년</td></tr> </table> (다) (생략) 다. 감면신청 및 상황 (1) 채무자 본인이 별지 서식 제11호 「지연배상금 감면 신청서」에 따라 지연배상금 감면을 신청하여야 한다. 다만, 공사 홈페이지 또는 앱(App)을 통해 <u>공인전자서명</u> 방식으로 신청한 채무자의 경우 「지연배상금 감면 신청서」 징구를 생략할 수 있다.	구분	2017.9.25. 이전 신청한 보금자리론	2017.9.26. 이후 신청한 보금자리론	처분기한	대출실행일로부터 3년	대출실행일로부터 2년	가. (현행과 같음) 나. 대상자 (1) (현행과 같음) (2) (1)에도 불구하고 다음 (가)~(다)에 해당하는 자에게는 지연배상금을 감면할 수 없다. (가) (현행과 같음) (나) 기준 61. “경과조치 등”의 ‘나.-(1)기존주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실’에 명시된 처분기한까지 기존주택 처분조건을 이행하지 않은 자 <삭제> (다) (현행과 같음) 다. 감면신청 및 상황 (1) 채무자 본인이 별지 서식 제11호 「지연배상금 감면 신청서」에 따라 지연배상금 감면을 신청하여야 한다. 다만, 공사 홈페이지 또는 앱(App)을 통해 <u>전자서명</u> 방식으로 신청한 채무자의 경우 「지연배상금 감면 신청서」 징구를 생략할 수 있다.	· 경과조치 참조토록 체계 정비 · 「전자서명법」 개정 반영
구분	2017.9.25. 이전 신청한 보금자리론	2017.9.26. 이후 신청한 보금자리론						
처분기한	대출실행일로부터 3년	대출실행일로부터 2년						

현행	개정안	비고
(2) (생략) 라. 감면횟수 (1) 동일연도 중에는 채무자별로 1회에 한하여 지연배상금을 감면할 수 있고 총 대출 기간 중 2회까지 지연배상금을 감면할 수 있다.	(2) (현행과 같음) 라. 감면횟수 (1) 동일연도 중에는 채무자별로 1회에 한하여 지연배상금을 감면할 수 있고 총 대출 기간 중 2회까지 지연배상금을 감면할 수 있다. <u>다만, 만기경과 연체차주가 대출원금과 약정이자, 대지급금 등을 모두 납부하는 경우에는 지연배상금 감면횟수를 추가하여 감면할 수 있다.</u>	·대출만기경과 연체차주 부담 완화
(2) (생략) 마. 감면금액 및 방법 (1) (생략) (2) (1)에 따른 지연배상금 감면 시에는 아래 <u>[표7]</u>에 따른 연체가산이자율을 채무자 별, 감면회차별로 차등 적용하여 지연배상금을 감면한다. <u>다만, 감면 후 연체가산이자율이 감면 전 연체가산이자율보다 높은 경우에는 감면 전 연체가산이자율을 적용한다.</u>	(2) (현행과 같음) 마. 감면금액 및 방법 (1) (현행과 같음) (2) (1)에 따른 지연배상금 감면 시에는 아래 <u>[표6]</u>에 따른 연체가산이자율을 채무자 별, 감면회차별로 차등 적용하여 지연배상금을 감면(감면 후 연체가산이자율이 감면 전 연체가산이자율보다 높은 경우에는 감면 전 연체가산이자율을 적용)한다. <u>다만, 만기경과 연체차주에 대해 지연배상금을 감면하는 경우에는 지연배상금 감면 신청일 현재 대출실행하는 보증자 리론의 최고 지연배상금률(기준 61.의 가-(2))을 적용한다.</u>	·[표6]삭제로 표번호 올림 ·대출만기경과 연체차주 부담 완화
<u>[표8] ~ [표12]</u> (생략)	<u>[표7] ~ [표11]</u> (현행과 같음)	·[표6]삭제로 표번호 올림

현행	개정안	비고
30. 저소득층 지원프로그램 가.·나. (생략) 다. 대상자 (1) 다음 (가)~(마)의 요건을 모두 충족하는 자에 한해 저소득층 지원 프로그램을 지원할 수 있다. (가) 1세대 <u>1주택자</u> (나)·(다) (생략) (라) <u>담보주택을 2년 이상 보유한 자</u> (마) <u>회생절차</u> 또는 파산절차가 진행 중이지 않은 자 (2) (1)에도 불구하고 다음 (가)~(마)에 해당하는 자에게는 저소득층 지원프로그램을 지원할 수 없다. (가)~(다) (생략) (라) <u>기준 29. “지연배상금 감면”의 [표6]에 해당하는</u> 처분기한까지 기존주택 처분조건을 이행하지 않은 자 (3) (1)의 요건과 <u><별표2></u> 캠프코 「<u>하우스푸어</u> 지원규정」 제3조의 “<u>하우스푸어</u>” 요건이 상이한 경우 (가)에도 불구하고 캠프코의 「<u>하우스푸어 지원규정</u>」 제3조를 따른다.	30. 저소득층 지원프로그램 가.·나. (현행과 같음) 다. 대상자 (1) 다음 (가)~(마)의 요건을 모두 충족하는 자에 한해 저소득층 지원 프로그램을 지원할 수 있다. (가) 1세대 <u>1주택자로서 담보주택에 실거주중인 자</u> * <u>세대주 및 세대원 전원이 실거주 (캠프코가 인정하는 경우 예외)</u> (나)·(다) (현행과 같음) <u><삭제></u> (라) <u>회생·개인회생절차</u> 또는 파산절차가 진행 중이지 않은 자 (2) (1)에도 불구하고 다음 (가)~(마)에 해당하는 자에게는 저소득층 지원프로그램을 지원할 수 없다. (가)~(다) (현행과 같음) (라) <u>기준 61. “경과조치 등”의 ‘나.-(1)기준주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실’에 명시된</u> 처분기한까지 기존주택 처분조건을 이행하지 않은 자 (3) (1)의 요건과 캠프코 「<u>주택담보부채권 채무자</u> 지원규정」 제3조 (<별표2>참조)의 “<u>주택담보부채권 채무자</u>” 요건이 상이한 경우 (1)에도 불구하고 캠프코의 「<u>주택담보부채권 지원규정</u>」 제3조를 따른다.	·캠프코 내규 변경 반영 ·경과조치 참조토록 체계 정비 ·캠프코 내규명 변경 반영

현 행	개 정 안	비 고
제7절 담보권 실행 39. 처분조건부 대출 관리 가. 가산금리부과 등 (1) (생 략) (2) 가산금리의 부과 ■ “대출실행일로부터 1년이 되는 날”까지 기존주택을 처분하지 않은 채무자에 대해서는 <u>그 다음 영업일이내에</u> 가산금리를 부과한다. (3) (생 략) (4) 고객의 처분사실 통지 및 가산금리 차감 ■ (2)에 따라 가산금리가 부과된 채무자가 다음 (가)~(다) 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 공사에 처분사실을 통지한 경우에는 (중략) 가산금리를 차감하고, 채무자에 대하여 금리변동 예정사실 등을 통지한다. (가) 공사 홈페이지 <u>접수</u> (나)~(다) (생 략) 나. 기한의 이익 상실 등 (1) 기존주택의 처분이행 여부 확인 ■ “대출실행일로부터 2년이 되는 날”의 3개월 전 해당 월의 마지막 영업일까지 기존주택 처분	제7절 담보권 실행 39. 처분조건부 대출 관리 가. 가산금리부과 등 (1) (현행과 같음) (2) 가산금리의 부과 ■ <u>처분기한</u>까지 기존주택을 처분하지 않은 채무자에 대해서는 <u>기준 61. “경과조치 등”의 나.-(2)기존주택 미처분에 따른 가산금리 부과</u>에 따라 가산금리를 부과한다. (3) (현행과 같음) (4) 고객의 처분사실 통지 및 가산금리 차감 ■ (2)에 따라 가산금리가 부과된 채무자가 다음 (가)~(다) 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 공사에 처분사실을 통지한 경우에는 (중략) 가산금리를 차감하고, 채무자에 대하여 금리변동 예정사실 등을 통지한다. (가) 공사 홈페이지 <u>또는 모바일 앱을 통한 접수</u> (나)~(다) (현행과 같음) 나. 기한의 이익 상실 등 (1) 기존주택의 처분이행 여부 확인 ■ <u>기준 61. “경과조치 등”의 ‘나.-(1)기존주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실’에 명시된 처</u>	·경과조치 참조토록 체계 정비 ·주택처분사실 통지방법 추가 ·경과조치 참조토록 체계 정비

현행	개정안	비고
여부를 확인한다.	<u>분기한</u> 의 3개월 전 해당 월의 마지막 영업일까지 기존주택 처분 여부를 확인한다.	
(2) (생략)	(2) (현행과 같음)	
(3) 기한의 이익 상실 처리 (가) 처분조건부 대출의 채무자가 기존주택을 처분하지 아니하는 경우에는 다음 ①, ②의 기한 이내에 기한의 이익을 상실시킨다. ① 보금자리론 : <u>대출일로부터 2년이 되는 날</u> 의 다음 영업일 이내	(3) 기한의 이익 상실 처리 (가) 처분조건부 대출의 채무자가 기존주택을 처분하지 아니하는 경우에는 다음 ①, ②의 기한 이내에 기한의 이익을 상실시킨다. ① 보금자리론 : <u>기준 61. “경과조치 등”의 ‘나-(1)기존주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실’에 명시된 처분기한</u> 의 다음 영업일 이내	·경과조치 참조토록 체계 정비
② (생략)	② (현행과 같음)	
(4) 기한의 이익 상실 처리의 유예 ■ (3)에도 불구하고 기존주택이 다음 <u>(가), (나)</u> 에 해당하는 경우 (3)-(가)에 따른 기한의 이익 상실 예정일로부터 2년이 되는 날의 전일까지 기한의 이익 상실을 <u>유예</u> 할 수 있다.	(4) 기한의 이익 상실 처리의 유예 <u>(가)</u> (3)에도 불구하고 기존주택이 다음 <u>①, ② 중 어느 하나</u> 에 해당하는 경우 (3)-(가)에 따른 기한의 이익 상실 예정일로부터 2년이 되는 날의 전일까지 기한의 이익 상실을 <u>유예(단, 적격대출은 제외)</u> 할 수 있다.	·(나)유예신청 방법 신설에 따른 정비
<u>(가)</u> 대출실행일 이후 재난의 피해를 입은 경우	<u>①</u> 대출실행일 이후 재난의 피해를 입은 경우	·기존 업무지도 반영
<u>(나)</u> 고용·산업위기지역에 위치하고 있는 경우로 지정기간 내 또는 지정기간 종료 후 1년 이내에 처분기한이 도래한 경우	<u>②</u> 고용·산업위기지역에 위치하고 있는 경우로 지정기간 내 또는 지정기간 종료 후 1년 이내에 처분기한이 도래한 경우	·(나)유예신청 방법 신설에 따른 정비

현행	개정안	비고
<u>〈신설〉</u>	(나) 채무자가 (3)-(가)에 따른 처분기한일까지 다음 ①, ② 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 신청한 경우에는 기한의 이익 상실 처리를 유예한다. ① 공사 홈페이지 또는 모바일 앱을 통한 접수 ② 콜센터 등을 통한 유선접수	·유예신청방법 신설
(5) (생략) 제8절 기타관리 41. 조기상환수수료 감면 가. (생략) (1)~(4) (생략) (5) 유동화자산이 기준 17. “환매 사유 등”에 해당되어 공사가 양도인에게 환매를 청구한 경우 (6) (생략) 나. (생략)	(5) (현행과 같음) 제8절 기타관리 41. 조기상환수수료 감면 가. (현행과 같음) (1)~(4) (현행과 같음) (5) 유동화자산이 기준 16. “환매 사유 등”에 해당되어 공사가 양도인에게 환매를 청구한 경우 (6) (현행과 같음) 나. (현행과 같음)	·참조조항 정정
<u>〈신설〉</u>	다. 가.의(3)에 불구하고 기준 29. “지연배상금 감면”에 따라 지연배상금을 감면받은 경우에는 조기상환수수료를 감면하지 아니한다.	·기존 업무지도 반영
46. 주택연금 사전예약 보금자리론의 전환장려금 가. 전환장려금의 관리 (1) (생략) (2) 주택연금 사전예약 보증자리론에 대하여 채무인수가 발생하는 경우 당초의 전환 장려금은 소멸하고 채무인수일로부터 전환장려금을 신규로 관리한다. 다만, 신	46. 주택연금 사전예약 보증자리론의 전환장려금 가. 전환장려금의 관리 (1) (현행과 같음) (2) 주택연금 사전예약 보증자리론에 대하여 채무인수가 발생하는 경우 당초의 전환 장려금은 소멸하고 채무인수일로부터 전환장려금을 신규로 관리한다. 다만, 신	

현행	개정안	비고						
청인이 채무자의 배우자로서 대출 만기에 <u>60세</u> 이상일 경우에는 전환장려금을 배우자에게 이전한다. <u><신 설></u>	청인이 채무자의 배우자로서 대출 만기에 <u>아래의 연령</u> 이상일 경우에는 전환장려금을 배우자에게 이전한다. <u><대출신청 완료일에 따른 기준 연령></u> <table border="1"> <tr> <td>대출신청 완료일</td><td>2020.3.31일 이전</td><td>2020.4.1일 이후</td></tr> <tr> <td>기준 연령</td><td>만 60세</td><td>만 55세</td></tr> </table>	대출신청 완료일	2020.3.31일 이전	2020.4.1일 이후	기준 연령	만 60세	만 55세	·주택연금 가입 연령 하향 반영
대출신청 완료일	2020.3.31일 이전	2020.4.1일 이후						
기준 연령	만 60세	만 55세						
<u><신 설></u>	<u>48. 구입용도 보금자리론 담보주택 전입 사후관리</u> <u>가. 전입유지요건 준수 여부 사후 모니터링</u> ■ 구입용도 보금자리론의 채무자가 전입일로부터 1년 동안 계속하여 전입을 유지하였는지 매년 1회 확인한다. 다만, 소관부서장이 필요하다고 판단하는 경우 조정할 수 있다. <u>나. 대상자산</u> (1) 구입용도 보금자리론(2020년 7월 1일 이후 대출신청 완료)으로서 양수한 지 1년이 경과한 자산을 대상으로 한다. 다만, 채무인수 완료된 자산은 제외한다. (2) 전년도 이전에 사후 모니터링을 실시할 때 포함된 대상자산은 사후관리 대상자산에서 제외한다. <u>다. 사후 모니터링 방법</u> (1) 조사기준	·전입유지 확인 사후관리 업무 규정						

현 행	개 정 안	비 고
	(가) '나. 대상자산' 중에서 10%를 무작위로 표본 선정하여 전입유지요건 준수 여부를 확인한다. (나) (가)의 위반율이 20%를 초과할 경우 '나. 대상자산' 중에서 추가로 5%를 무작위로 표본 선정하여 전입유지요건 준수 여부를 확인한다. (다) (나)의 위반율이 20%를 초과할 경우 '나. 대상자산' 전체에 대하여 전입유지요건 준수 여부를 확인한다. (2) 주민등록정보 확인방법 (가) 주민등록표 등(초)본 등 서류를 제출받아 전입일 및 전입주택을 확인한다. (나) 행정정보공동이용망 등을 통해 전입유지요건 이행여부를 확인할 수 있는 경우에는 주민등록표 등(초)본 등 서류의 제출을 생략할 수 있다. 라. 전입유지요건 위반 채무자 관리 (1) 담보주택에 전입한 날(주택 구입 전에 기 전입한 경우에는 주택구입일)부터 1년 동안 거주하지 않아 전입유지요건을 위반한 채무자에 대하여는 기한의 이익 상실 처리됨을 통지하고 그로부터 1개월 이내 전입하지 않은 경우 기한의	

현행	개정안	비고
	<u>이익 상실 처리한다.</u> (2) 다만, 채무자가 별지 서식 제30호 「전입요건 위반사유 소명서」를 제출하여 아래의 '전입유지요건 확인대상 제외사유'에 해당하는 사실을 입증하는 경우에는 기한의 이익 상실 처리하지 아니한다. <전입유지요건 확인대상 제외사유> 가. 채주가 근무, 생업, 질병치료, 취학으로 인해 본건 담보주택에서 전출한 경우 나. 채주가 해외로 이주 또는 90일 이상 거주·체류하는 사실을 관계기관에 신고하여 주민등록표에 해당 사실이 기록된 경우 다. 채주가 타 임차주택의 임차인으로서 경매진행에 따른 대항력 유지를 위해 본건 담보주택에서 전출한 경우 (3) 기한의 이익 상실 처리한 이후에는 (2)의 제외사유에 해당함을 입증하거나 담보주택에 재전입하고, 연체 원리금 등을 전액 상환하여 채무의 정상화가 가능(경매 취소 포함)한 경우에 한하여 기한의 이익을 부활시킬 수 있다. (4) 재전입자의 경우에는 '나. 대상자산'의 (2)에 불구하고 다음 해의 사후모니터링 대상에 포함하여 1년 이상 전입유지 여부를 다시 확인한다. 다만, 재검증 시 (2)의 '전입유지요건 확인대상 제외사유'에 해당하는 사	

현행	개정안	비고														
<u>48.~59.</u> (생략)	<u>실을 입증하는 경우에는 기한의 이익 상실 처리하지 아니한다.</u> <u>49.~60.</u> (현행과 같음)	·구입용도 보금자리론 사후관리 업무 추가에 따른 번호 내림														
제4장 기타 <u>60.</u> 경과조치 등 가. (생략) 나. 일시적 2주택자의 기존주택 처분기한(기준 39.) (1) 기존주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실 <대출신청일에 따른 기존주택 처분기한> <table> <tr> <th>구분</th> <th>'12.9.3 이후~</th> <th>'17.9.26 이후~</th> </tr> <tr> <td>처분기한*</td> <td>3년</td> <td>2년</td> </tr> </table>	구분	'12.9.3 이후~	'17.9.26 이후~	처분기한*	3년	2년	제4장 기타 <u>61.</u> 경과조치 등 가. (현행과 같음) 나. 일시적 2주택자의 기존주택 처분기한(기준 39.) (1) 기존주택 미처분에 따른 기한의 이익 상실 <대출신청일에 따른 기존주택 처분기한> <table> <tr> <th>대출 신청일</th> <th><u>12.9.3</u> <u>17.9.25.</u></th> <th><u>17.9.26</u> <u>20.5.21</u></th> <th><u>20.5.22.</u> <u>이후</u></th> </tr> <tr> <td>기존 주택 처분 기한</td> <td>대출실 행일 + 3년</td> <td>대출실 행일 + 2년</td> <td> · 투기지역, 투기과열 지구 : 대출 실행일 + 1년 · 기타지역 : 대출실행일 + 2년 </td> </tr> </table>	대출 신청일	<u>12.9.3</u> <u>17.9.25.</u>	<u>17.9.26</u> <u>20.5.21</u>	<u>20.5.22.</u> <u>이후</u>	기존 주택 처분 기한	대출실 행일 + 3년	대출실 행일 + 2년	· 투기지역, 투기과열 지구 : 대출 실행일 + 1년 · 기타지역 : 대출실행일 + 2년	·구입용도 보금자리론 사후관리 업무 추가에 따른 번호 내림 ·투기(과열)지역 처분기한 강화 반영
구분	'12.9.3 이후~	'17.9.26 이후~														
처분기한*	3년	2년														
대출 신청일	<u>12.9.3</u> <u>17.9.25.</u>	<u>17.9.26</u> <u>20.5.21</u>	<u>20.5.22.</u> <u>이후</u>													
기존 주택 처분 기한	대출실 행일 + 3년	대출실 행일 + 2년	· 투기지역, 투기과열 지구 : 대출 실행일 + 1년 · 기타지역 : 대출실행일 + 2년													
(2) 기존주택 미처분에 따른 가산금리 부과 (가) '17.1.1 <u>이후</u> 대출신청분 (표생략) (나) '17.9.26 <u>이후</u> 대출신청분	(2) 기존주택 미처분에 따른 가산금리 부과 (가) '17.1.1~<u>17.9.25.</u> 대출신청분 (현행과 같음) (나) '17.9.26~<u>20.5.21</u> 대출신청분	·가산금리 부과 개정사항 반영														

현 행			개 정 안			비 고
<처분기한 선택에 따른 가산금리 부과>			<처분기한 선택에 따른 가산금리 부과>			
처분 기한 선택	가산금리 부과		처분 기한 선택	가산금리 부과		
1년	대출실 행 ~ 1년	기본금리 적용	1년	대출실 행 ~ 1년	기본금리 적용	
	1년 경과	기본금리 + 부가금리 0.2%p 적용		1년 경과	기본금리 + 부가금리 0.2%p 적용	
2년	대출실 행 ~ 2년	기본금리 + 부가금리 0.2%p 적용	2년	대출실 행 ~ 2년	기본금리 + 부가금리 0.2%p 적용	
<u><신 설></u>			<u>(다) '20.5.22 이후 대출신청분 :</u> <u>가산금리 없음</u>			·가산금리 부과 개정사항 반영
<u><신 설></u>			<u>부 칙 (6)</u>			
			<u>1. 시행일</u>			
			<u>이 기준은 2021년 월 일부터 시행한다.</u>			
			<u>2. 적용례</u>			
			<u>기준29. “지연배상금 감면” 라-(1)</u> <u>및 마-(2)의 만기경과 연체차주에 대</u> <u>한 지연배상금 감면은 본 기준 시행</u> <u>이전에 대출만기가 경과된 계좌 중</u> <u>시행일 현재 완제되지 않은 계좌에도</u> <u>소급적용한다.</u>			·대출만기경과 연체차주 부담 완화 적용범위 지정
<u><별표2> 하우스푸어지원규정</u>			<u><별표2> 주택담보부채권 채무자</u> <u>지원규정</u>			·캠코 내규 개정 반영
제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.			제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.			
1. “하우스푸어”란 주택담보부채권 의 채무자로서 다음 각 목에 모			1. “주택담보부채권 채무자”란 금융회사등으로부터 주택을 담보로			

현행	개정안	비고
두 해당하는 사람을 말한다. 가. 1세대 <u>1주택자</u> 나.~라. (생략) 2. “주택”이란 <u>준주택을 제외한</u> 「주택법」에 따른 단독주택(다가구주택 제외) 및 공동주택을 말한다. 3. “1세대 1주택”이란 「소득세법」상 <u>1세대 1주택자 중 1세대 1주택 특례자를 제외한 개념으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u> 가. 「주민등록법」상 <u>1세대의 구성원이 국내에 「주택법」상 주택을 1채 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우</u> 나. <u>1세대가 보유한 주택을 양도하기 전에 신규주택을 취득하여 일시적으로 2주택을 보유하게 된 경우로서 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우</u> 4. “채무자”란 <u>금융회사등으로부터 주택을 담보로 대출을 받은 개인채무자를 말한다.</u>	<u>대출받은 개인채무자로서</u> 다음 각 목에 모두 해당하는 사람을 말한다. 가. 1세대 <u>1주택자이면서 해당 담보물건인 주택에 실거주하는 사람</u> 나.~라. (현행과 같음) 2. “주택”이란 「주택법」에 따른 단독주택(다가구주택 제외) 및 공동주택을 말하며 <u>준주택을 제외한다.</u> 3. “1세대 1주택”이란 「주민등록법」상 <u>1세대의 구성원이 국내에 「주택법」상 주택을 1채 보유하고 있는 경우를 말한다.</u> 4. “<u>실거주</u>”란 <u>세대원(세대주를 포함한 세대의 구성원을 말한다) 전원이 해당주택에 거주하는 것을 원칙으로 하되, 세대원 중 일부가 취학, 질병요양, 근무지 변경 등 공사가 인정하는 불가피한 사유로 일시 퇴거한 경우는 예외로 한다.</u>	

유동화자산관리기준 서식 개정안 전후 대비표

현 행	개 정 안	비 고
[별지 서식 제7호] 환매사유 발생여부 체크리스트 1. (생 략) 2. 환매사유 발생여부 체크 구분(1) 유동화자산이 업무협약에 부합되지 않게 취급되었거나, 「유동화자산관리세칙」 표3(유동화자산별 담보책임 부담 사유)에 해당하는 경우 구분(2)~(11) (생 략) 구분(12) 대출약정체결 및 저당권설정을 공인전자서명과 전자문서로 취급함에 있어 다음 ①~④의 사유에 해당하는 경우 ① 공인인증서 등 전자금융거래법상 접근매체의 위조나 변조, 도용 또는 부정사용 등으로 사고가 발생한 경우 ②~④ (생 략) ⑤ 양도인이 대출약정체결 및 저당권설정을 공인전자서명과 전자문서로 취급함에 있어 그 취급 및 관리에 여타 하자가 있는 경우	[별지 서식 제7호] 환매사유 발생여부 체크리스트 1. (현행과 같음) 2. 환매사유 발생여부 체크 구분(1) 유동화자산이 업무협약에 부합되지 않게 취급되었거나, 기준 16. “환매사유” 의 표3(유동화자산별 담보책임 부담 사유)에 해당하는 경우 구분(2)~(11) (현행과 같음) 구분(12) 대출약정체결 및 저당권설정을 전자서명과 전자문서로 취급함에 있어 다음 ①~④의 사유에 해당하는 경우 ① 공동인증서(구 공인인증서) 등 전자금융거래법상 접근매체의 위조나 변조, 도용 또는 부정사용 등으로 사고가 발생한 경우 ②~④ (현행과 같음) ⑤ 양도인이 대출약정체결 및 저당권설정을 전자서명과 전자문서로 취급함에 있어 그 취급 및 관리에 여타 하자가 있는 경우	· 내규체계 변경에 따른 참조 정비 · 「전자서명법」 개정 반영
[별지 서식 제8호, 제14호] 채무조정제도 안내문 1. (생 략) 2. 지연배상금 감면 (생 략)	[별지 서식 제8호, 제14호] 채무조정제도 안내문 1. (현행과 같음) 2. 지연배상금 감면 (현행과 같음)	· 감면 요건 구체화

현행	개정안	비고
◆ 대상대출 : 보금자리론, 적격대출 ◆ 신청자격 : 본인이 연체 원리금 등을 변제하는 경우 (제3자 변제는 제한적으로만 인정) * 제3자 상환이 허용되는 경우 : 회생 또는 파산채권인 경우(물상보증인, 배우자, 매수인, 임차인이 상환하는 경우에만 해당), 아래의 ‘저소득층 지원프로그램’에 의한 경우 ◆ 감면횟수 : 동일연도 중 채무자 별로 1회, 총 대출기간 중 2회	◆ 대상대출 : 보금자리론, 적격대출 ◆ 신청자격 : 본인이 연체 원리금 등을 변제하는 경우 (제3자 변제는 제한적으로만 인정) * 제3자 상환이 허용되는 경우(대출잔액 전액 상환시 허용) : 회생 또는 파산채권인 경우(물상보증인, 배우자, 매수인, 임차인이 상환하는 경우에만 해당), 아래의 ‘저소득층 지원프로그램’에 의한 경우 ◆ 감면횟수 : 동일연도 중 채무자 별로 1회, 총 대출기간 중 2회	·캠코 내규명 변경 반영
3. 저소득층 지원프로그램 부부합산 연 소득 7천만원 이하의 고객님께서 3개월 이상 연체 중인 경우 한국자산관리공사(이하 ‘캠코’)의 심사를 거쳐 <u>하우스푸어 장기저리대출</u>로 전환할 수 있는 프로그램입니다. ◆ 대상대출 : (생략) ◆ 대상고객 : (생략) * 회생절차 및 파산절차가 진행 중이지 않은 고객으로 캠코의 「<u>하우스푸어</u> 지원규정」에 부합하여야 함 ◆ 지원방식 : (생략) <u><신설></u>	3. 저소득층 지원프로그램 부부합산 연 소득 7천만원 이하의 고객님께서 3개월 이상 연체 중인 경우 한국자산관리공사(이하 ‘캠코’)의 심사를 거쳐 <u>장기저리대출</u>로 전환할 수 있는 프로그램입니다. ◆ 대상대출 : (현행과 같음) ◆ 대상고객 : (현행과 같음) * 회생절차 및 파산절차가 진행 중이지 않은 고객으로 캠코의 「<u>주택담보부채권 채무자</u> 지원규정」에 부합하여야 함 ◆ 지원방식 : (현행과 같음) <u>[별지 서식 제30호]</u> <u>전입유지요건 위반사유 소명서</u>	

현행	개정안	비고												
	전입유지요건 위반사유 소명서 1. 신청인 <table border="1"> <tr> <td>신청인</td> <td></td> <td>연락처</td> <td></td> </tr> </table> 2. 대출현황 <table border="1"> <tr> <td>대출계좌번호</td> <td></td> <td>대출금액</td> <td></td> </tr> <tr> <td>담보목적물</td> <td></td> <td>전입주소지</td> <td></td> </tr> </table> 3. 전입유지 불가한 사유 (선택) ☐ 근무, 생업, 질병치료, 취학으로 인하여 담보주택에서 전출 ☐ 해외이주 또는 90일 이상 거주하거나 체류한 사실을 관련 기관에 신고 ☐ 경제권행에 따른 대항력 유지를 위해 담보주택에서 전출 4. 소명 사항 ☐ (입증 서류명) ☐ (소명하는 내용) 붙임 : 소명서류, 신분증 사본 본인은 위의 사유 중 하나에 해당되어 담보주택에 미전입 하였으며, 전입 유지 불가 사유 및 해당 입증 서류가 모두 사실임을 확인합니다. 확인자 (인) 20 년 월 일 (채무자) 성명 : (인) 주소 : 한국주택금융공사 귀중	신청인		연락처		대출계좌번호		대출금액		담보목적물		전입주소지		
신청인		연락처												
대출계좌번호		대출금액												
담보목적물		전입주소지												