

「주택담보노후연금채권 양수에 관한 규정」 제정안 사전예고

1. 규정 명칭

- ☐ 「주택담보노후연금채권 양수에 관한 규정」

2. 제정 이유

- ☐ 「한국주택금융공사법」 제43조의5에 규정된 사유*에 해당하는 주택담보노후연금 채권에 대한 양수 방안 마련 필요

* 이미 지급된 주택담보노후연금대출의 원리금이 담보주택의 가격을 초과하는 등

3. 주요 제정 내용

- ☐ 양수대상 자산 선정 방법 등에 대한 정의
- ☐ 양수심사 방법 및 양수절차 마련

4. 의견제출

이 제정안에 대하여 의견이 있는 기관, 개인은 2026년 6월 15일까지 (도착기준) 홈페이지에 의견을 등록하거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 한국주택금융공사 주택연금처에 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 문현금융로 40 부산국제금융센터 25층
한국주택금융공사 주택연금처

- 담당자(이메일) : 과장 장원탁(wtjang@hf.go.kr)
- 전화번호 : 051-663-8474
- 팩스번호 : 0505-036-1212

첨부. 「주택담보노후연금채권 양수에 관한 규정」 제정안 전문 1부. 끝.

주택담보노후연금채권 양수에 관한 규정

제 정 2026.0.00.

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 금융기관이 보유한 주택담보노후연금채권에 대해 「한국주택금융공사법」(이하 “법”이라 한다) 제43조의5(주택담보노후연금채권의 양수 등)에 따라 주택담보노후연금채권에 대한 양수기준과 절차 등을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 다만, 이 규정에서 정하지 않은 용어는 「주택담보노후연금보증규정」 등에 따른다.

1. “금융기관”이란 법 제59조의3제3항에 따라 주택담보노후연금보증제정에 출연하는 금융기관을 말한다.
2. “주택”이란 다음 각 목의 주택 또는 시설 등을 말한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택
 - 나. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택
 - 다. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔
3. “주택담보노후연금채권”이란 금융기관이 법 제2조제8의2호에 따른 주택담보노후연금보증(이하 “보증”이라 한다)을 받은 사람에게 대출한 자금에 대한 채권을 말한다.
4. “주택담보노후연금”이란 법 시행령 제3조의2제1항 각 호에 따라 주택소유자가 매월 또는 수시로 지급받는 금액을 말한다.
5. “선정기준일”이란 한국주택금융공사(이하 “공사”라 한다)가 주택담보노후연금채권의 양수 및 보유를 위하여 양수대상 자산을 선정하는 기준일을 말한다.
6. “채권자”란 보증부대출을 실행한 금융기관으로서 보증서에 기재된 채권은행 등을 말한다.
7. “담보주택”이란 주택소유자가 보증을 통해 노후생활자금을 대출받기 위하여 공사 또는 채권자에게 담보로 제공하는 주택을 말한다.

제2장 양수대상 자산 선정 방법 등

제3조(양수대상 자산 선정) ① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택담보노후연금채권에 대하여 주택담보노후연금보증계정의 부담으로 양수하여 보유할 수 있다.

1. 주택담보노후연금채권 잔액이 담보주택의 가격을 초과하는 경우
 2. 채권자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산선고를 받거나 그 밖의 사유로 보증을 받은 사람에게 주택담보노후연금을 지급할 수 없는 경우
- ② 선정기준일은 전년도 12월 31일로 한다. 다만, 제1항제2호에 따라 양수자산 선정 등의 긴급한 조치가 필요한 경우에는 기금사업본부장이 정한 날을 선정기준일로 한다.

제4조(담보주택의 평가) ① 제3조제1항제1호에 따른 양수대상 자산 여부를 판단하기 위해 담보주택에 대한 가격평가를 실시해야 한다.

② 담보주택 가격의 기준일자는 선정기준일로 하며, 다음 각 호를 순서대로 적용하여 평가한다.

1. 한국부동산원의 인터넷시세
2. 국민은행의 인터넷시세
3. 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액을 적용한다.)에 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의2에 따라 국토교통부장관이 공표하는 주택유형별 시세 반영률을 고려하여 기금사업본부장이 정한 비율을 곱한 가액
4. 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액

제5조(양수대상 자산의 요건) 주택담보노후연금이 지급정지 된 경우에는 양수대상 자산에서 제외한다.

제6조(양수심사 여부 결정) ① 제3조에 따라 선정된 양수대상 자산에 대하여 주택담보노후연금보증계정의 운용수익률과 선정기준일 현재 해당 자산의 잔액을 기준으로 가중평균한 이자율 등을 종합적으로 고려하여 매년 1분기 중 양수심사 실시 여부를 결정한다.

② 제1항에도 불구하고 양수대상 자산이 제3조제1항제2호에 해당하는 경우에는 그 자산을 채권자로부터 양수해야 한다. 다만, 제8조제2항제2호에 따른 면책사항에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

제3장 양수심사

제7조(양수심사 시기 등) 제6조에 따라 양수심사를 실시하기로 한 때에는 그 차년도 기금운용계획안에 관련 예산을 반영하고, 해당 예산이 확정되면 차년도 2분기 중 양수심사를 완료하여 12월 말까지 채권자로부터 양수 적격자산을 양수한다.

제8조(심사범위) ① 양수심사 대상은 제3조에 따라 선정된 양수대상 자산에 한정한다.

② 심사범위는 다음 각 호와 같으며 세부 심사 방법은 기금사업본부장이 정한다.

1. 제3조제1항제1호 해당 여부
2. 「주택담보노후연금보증약관」 제25조에 따른 면책사항 해당 여부
3. 「주택담보노후연금보증규정」 제48조 및 제62조에 따른 지급정지사유 해당 여부

③ 제2항의 기준일자는 양수심사를 실시하는 연도의 1분기 말일로 한다.

제9조(심사주체) 소관부서인 주택연금처는 양수심사를 담당하며, 양수심사의 신뢰성 확보 등이 필요하다고 인정되는 경우 전문회계법인 등에 양수심사를 위탁할 수 있다.

제10조(심사방법) ① 심사 시에는 채권서류 원본 또는 이미지파일에 의하여 점검해야 한다. 다만, 주택담보노후연금채권 잔액 등을 점검할 경우에는 공사 내 전산 정보를 활용할 수 있다.

② 양수심사 시에는 다음 각 호의 사항을 확인해야 한다.

1. 대출거래·채무자 및 담보물 제반 서류의 표준양식 사용 여부
2. 제반 서류의 기재 내용과 전산 자료의 일치 여부

제11조(결과보고) 주택연금처장은 양수심사 완료 후 양수자산의 건수 및 금액, 특이사항 등을 포함한 양수심사 결과보고서를 작성하여 기금사업본부장에게 보고해야 한다.

제4장 양수절차 등

제12조(양수절차) 주택담보노후연금채권을 양수하는 절차는 다음과 같다.

1. 채권자와 양수요건 등에 관한 사항 협의
2. 양수도계약 등의 체결
3. 그 밖에 양수절차와 관련하여 기금사업본부장이 정하는 사항

제13조(매입가격) 주택담보노후연금채권의 매입가격은 직전 이자지급일의 잔액에 실제 양수일까지 미경과이자분을 가산한 금액으로 한다.

제14조(하자담보책임) 양수한 주택담보노후연금채권에 하자가 있는 경우에는 채권자가 이로 인한 담보책임 및 손해배상 등을 부담하도록 해야 한다.

제5장 보칙

제15조 (위임사항) 그 밖에 이 규정과 관련된 세부 운용사항은 「주택담보노후연금채권 양수 지침」에 따라 처리한다.

제16조 (전결기준) 이 규정과 관련된 전결기준은 <별표> “주택담보노후연금채권 양수 관련 전결사항표”를 따른다.

부 칙 (제정)

제1조(시행일자) 이 규정은 2026년 0월 00일부터 시행한다.

[별표] 주택담보노후연금채권 양수 관련 전결사항표

승인내용	사장	주택연금처담당 이사 (본부장)	주택연금처장
1. 주택담보노후연금채권 양수심사 여부 결정	결정	-	-
2. 주택담보노후연금채권 양수심사 결과 승인	-	결정	-
3. 주택담보노후연금채권 양수도 계약 체결	-	-	결정
4. 주택담보노후연금채권 양수 지침 제·개정	-	결정	-

※ 각 조항의 세부적인 자구, 표현방식 등은 원안심사 등 내부 개정 절차 진행 과정에서 변경될 수 있습니다.