

계약갱신요구권 만료자 대상 한시 특별대출 이차지원사업 FAQ

구분	답 변
대출신청 절차는 어떻게 되나요?	① 은행에 방문하여 대출자격, 대출한도 확인 및 계약체결 예정인 대상주택의 대출가능여부 등 사전상담 진행 ② 대출한도를 감안하여 임대차계약 체결 및 관련서류 준비 ③ 대출신청(협약은행 지점 방문)
[신청자격]	
신청자격은 어떻게 되나요?	다음 조건을 모두 만족하시는 분이라면 신청가능합니다. ○ 서울시민으로서, 계약갱신요구권 행사 후 '22.8.1. ~ '23.7.31 기간 중에 임대차 계약이 만료되는 무주택 임차인 ※계약갱신요구권 행사여부 입증 필요 ○ 연소득 9천 7백만원 이하인 자(단, 부부일 경우 연소득 합산) ○ 본인 및 배우자가 무주택자 ※ 대출명의자(=임대차계약서 상 임차인)는 반드시 세대주 요건을 만족해야 함(9페이지 참고) ○ 서울시 관내의 임차보증금 7억원 이하의 주택, 주거용 오피스텔 또는 노인복지주택에 임대차계약을 체결한 자 ※ 동 대출은 최초 임대차계약 기준으로 최대 2년까지 지원되고, 대출연장은 불가 ※ 공공임대주택 거주자는 신청 불가
계약갱신요구권을 언제 행사해야 대출을 신청할 수 있나요?	임대차 3법 개정(2020.7.31.)에 따라 기존 임차주택에서 '20.8월 이후 계약 갱신요구권을 행사한 사실을 증빙할 수 있는 경우 대출을 신청할 수 있습니다.
부부합산 연소득은 어떻게 확인하나요?	근로자의 경우 최근년도 근로소득원천징수영수증으로 확인하게 되며, 사업자의 경우 국세청에 신고한 소득금액증명원을 은행에 제출하여 확인받게 됩니다. 소득이 없는 경우는 국세청에서 발급하는 신고사실없음 사실증명원을 첨부하시면 됩니다. 기타 소득과 관련한 자세한 사항은 은행에 문의하시기 바랍니다.

구분	답 변
타지역 거주자도 신청가능한가요?	불가능합니다. ※ 동 대출은 서울시민으로서, 계약갱신요구권 행사 후 '22.8.1. ~ '23.7.31 기간 중에 임대차 계약이 만료되는 무주택 임차인이 신청가능합니다.
신청인의 배우자가 외국인이어도 신청이 가능한가요?	신청 가능합니다. (단, 신청인 본인이 외국인일 경우 신청이 불가합니다.) 외국인 배우자의 경우도 외국인등록증을 지참하여 연소득과 무주택 여부 확인 후 대출신청이 가능합니다.
재외국민도 신청이 가능한가요?	재외국민은 주택금융공사 규정상 신청이 불가능합니다. 주민등록이 되어 있는 재외국민도 마찬가지입니다.
대출기간 중 소득이 증가하거나 주택구입을 할 경우 어떻게 되나요?	기존에 약정된 대출기간까지는 이자지원이 됩니다. 다만, 정부의 부동산 정책이 달라질 경우 구입한 주택의 조건에 따라 전세대출이 즉시 상환대상이 될 수 있으므로 주택 구입 전 반드시 은행에 사전상담을 하시기 바랍니다.
대출실행 후 처음부터 부부 모두가 주민등록을 전입해야 하나요 ?	부부 모두가 전입신고를 하지 않아도 됩니다. 단, 임대차계약자인 대출신청인은 입주일에 임차주택으로 반드시 주민등록을 전입해야 합니다.
대출실행 후 배우자 또는 세대원이 전출해야 하는 경우는 ?	임대차계약자인 대출신청인은 해당 물건지에 주민등록을 계속 유지하여야 하며, 대출신청인까지 전출해야 할 경우 대출을 상환하셔야 합니다. 대출신청인을 제외한 배우자 또는 세대원은 주소를 이전해도 됩니다.
입주권, 분양권이 있는 경우 신청이 가능한지?	입주권, 분양권은 주택보유수에 포함되지 않아 신청이 가능합니다. 단, 잔금대출이 확인되는 분양권(입주권)은 주택보유수에 포함됨에 따라 신청이 어렵습니다. 자세한 사항은 사전에 반드시 은행에 확인하여 주시기 바랍니다.
주택을 보유하고 있는 경우 신청 가능한 방법은 ?	주택을 보유하고 있는 경우 원칙적으로 신청이 불가하며, 주택을 매매한 경우 신청이 가능합니다. 다만, 이 경우 대출실행 전까지는 소유권이전등기 접수증을 은행에 제출해서 주택처분 사실을 입증해야 합니다. 관련하여 반드시 은행에 사전상담해 주시기 바랍니다.

구분	답 변
[신청관련 필요서류 및 발급방법]	
<p>대출 신청 시 필요서류는 무엇인지 ?</p>	<p>[모든 서류는 1개월 이내 발급분만 가능하며, 서류상 본인/배우자 주민등록번호는 전체가 표시되어야 합니다]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민등록등본 (본인/배우자가 따로 되어 있는 경우 각각 첨부) <ul style="list-style-type: none"> - 세대원/세대주 확인 가능한 페이지 첨부 - 주민등록 초본으로 갈음 불가 ○ 가족관계증명서(본인/배우자 명의 각각 첨부) <ul style="list-style-type: none"> - ‘특정’ 아닌 ‘일반’ 또는 ‘상세’ 발급분 ○ 계약갱신요구권 만료자 확인 서류(①~③ 선택제출) <ul style="list-style-type: none"> ① 갱신 임대차계약서 <ul style="list-style-type: none"> - 특약사항에 계약갱신요구권 행사 여부 명시 ② 주택임대차계약신고필증 <ul style="list-style-type: none"> - 임대계약 내용에 계약갱신요구권 행사여부 기록 ③ 갱신 임대차계약서 상에 계약갱신요구권 행사 여부가 명시되지 않았을 경우에는 아래 서류를 모두(㉠~㉢) 제출 <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 기존/갱신 임대차계약서 (기존/갱신계약의 5%이내 증액여부 확인) <ul style="list-style-type: none"> ※ 임차인이 주민센터/등기소에서 확정일자를 받은 임대차계약서에 한함 ※ 민특법 시행규칙 제24호 서식에 따라 임대인이 등록임대사업자일 경우 제외 ㉡ 전입세대열람원 또는 주민등록등본(계약기간 동안 거주 사실 확인) ㉢ 임대차 정보제공 요청서(보증금 및 차임 등 계약내용 확인) ○ 전년도 소득 관련 증빙서류 <ul style="list-style-type: none"> ① 근로자 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 재직증명서(또는 건강보험자격득실확인서) - 근로소득원천징수영수증 또는 월급여명세서 ② 근로자 외 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 사업자등록증(또는 사업자등록증명원) - 소득금액증명원

구분	답 변
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 확정일자부 신규 주택임대차계약서 ○ 대상목적물(신규임차) 건물등기사항전부 증명서 ○ 본인신분증 <p>※ 은행 대출신청 시 필요서류 : 붙임 공고문을 참고하시기 바라며, 자세한 사항은 은행에 문의하시기 바랍니다.</p>
주민등록등본은 어디서 발급 받나요?	가까운 동주민센터 혹은 민원24에서 발급받으실 수 있습니다. 주민등록등본은 세대원, 세대주 확인 할 수 있는 페이지가 첨부되어야 합니다.
가족관계증명서 어디서 발급받나요?	가까운 동주민센터 혹은 대법원 전자가족관계 등록시스템에서 발급받으실 수 있습니다. 가족관계증명서는 '특정'으로 발급된 서류 아닌 '일반' 또는 '상세' 로 발급해야 합니다.
임대차 정보제공 요청서 어디서 발급 받나요?	주택 소재지의 동 주민센터 또는 인터넷등기소에서 발급 받을 수 있습니다. [인터넷등기소/확정일자/정보제공/열람하기]
전입세대열람원은 어디서 발급 받나요?	가까운 동주민센터 발급받으실 수 있습니다 (인터넷 발급 불가)
사업자 등록증은 어디서 발급받나요?	가까운 세무서를 방문하시거나 국세청 홈택스를 통해 발급받으실 수 있습니다. 사업자등록증은 사업등록증명원으로 대체하실 수 있습니다.
재직기간이 짧아 원천징수 영수증이 발급되지 않아요. 어떻게 하나요?	회사에서 발급하는 갑근세원천징수확인서 혹은 급여명세서를 제출하시면 됩니다. 연소득은 소득합산액/근무월수*12개월로 환산됩니다. 소득과 관련한 사항은 대출 진행 은행에 문의하시기 바랍니다.
소득금액증명원은 어디서 발급받나요?	가까운 세무서를 방문하시거나 국세청 홈택스를 통해 발급받으실 수 있습니다. 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(개인종합자산관리계좌 가입용)으로 발급받으시면 됩니다.
연금소득자는 소득금액을 어떻게 증명해야 하나요?	연금수령통장을 통해 소득금액을 확인합니다.

구분	답 변
건강보험자격득실확인서는 어디서 발급받나요?	국민건강보험공단 홈페이지에서 자격득실확인서 (주민번호 전부 표시 및 조회조건 전체)를 발급받으시면 됩니다.
계약금 지급영수증은 어떻게 받는 건가요?	임대차 계약시 지불한 계약금에 대한 영수증으로 임대인(집주인)이 발급해 주셔야 하며, 반드시 임대인의 도장 혹은 서명이 날인되어야 합니다. 계약금은 보증금의 최소 5%이상 지급하셔야 합니다.
대리인 계약 시 추가로 제출해야 하는 서류는?	위임자의 인감증명서가 첨부된 위임장이 필요함에 따라 대출 신청 시 위임장과 인감증명서를 추가로 제출하셔야 합니다.
임신한 경우 제출서류는?	병원에서 발급하는 임신사실확인서 (임신사실증명서) 및 전문의가 발행한 진단서 등을 제출하시면 됩니다.

[주택 및 계약관련]

월세계약의 경우도 지원이 되는지?	보증금 있는 월세계약의 경우도 임차보증금이 7억원 이하인 경우에는 신청 가능합니다.
임대인의 대출 동의가 필요한가요?	임대차계약 사실 확인을 위해 경우에 따라 임대인을 방문하여 임대차계약의 진위여부를 확인할 수 있으며, 이와 관련하여 필요 시 임대인에게 사전 안내하실 것을 권장 드립니다.
현재 거주중인 주택으로 신청이 가능한가요?	거주중인 주택에 '20.8월 이후 계약갱신요구권을 행사하여 계속 거주하였고 거주 중인 주택에 신규계약을 하였을 경우는 신청 가능합니다. 단, 반드시 그 전에 갱신계약요구권 행사 여부를 증빙하셔야 하므로 은행에 사전상담 하시기 바랍니다.
공공임대주택도 신청이 가능한지?	국가, 지방자치단체, SH, LH, 서울리츠(공공주택) 등 공공주택 사업자가 공급 또는 지원하는 주택에 입주(예정)자는 신청이 불가합니다.
민간 임차주택인데 신청이 안되는 경우도 있는지?	건축물대장에 명시되어 있는 건물용도를 참고하셔야 하며, 위반건축물의 경우 등은 신청하실 수 없습니다.

구분	답 변
이사 등으로 주택조건이 변경될 경우 어떻게 해야하나요?	동 대출상품은 한시 특별대출로써 최초 임대차기간(최장 2년)에만 이용 가능합니다. 이사 등으로 임대차 기간이 종료될 경우는 반드시 대출상환 및 대환 등으로 동 대출은 종료하셔야 합니다.
전세계약이 공동명의인 경우 어느 한 쪽이 신청이 가능한지?	공동명의는 불가능합니다. 단, 부부 공동명의는 가능하며, 대출신청인의 배우자는 연대보증인으로 들어가게 됩니다.
신축아파트로 준공되고, 미등기 상태인 경우도 신청이 가능한지 ?	정당한 임대인과의 계약여부 확인을 위해 ‘임대인 분양계약서’, ‘입주안내문’, ‘사용승인 확인서’를 제출해야 합니다. 기타 대상주택 관련 자세한 사항은 협약은행에 상담하시기 바랍니다.
[대출관련]	
신청자격 요건에 부합하면 대출을 받을 수 있나요?	해당 대출은 서울시-은행-주택금융공사(HF)의 협약으로 진행되는 사업입니다. 협약서상 규정되지 않은 내용은 은행내규 및 주택금융공사 내규에 따라 진행됩니다. 따라서 신청자격 대상이 되더라도 임대차 계약내용, 소득, 신용도 등의 대출 심사사항이 해당 규정들에 부적합할 경우 대출이 불가할 수 있습니다. 대출실행 관련 문의 사항이 있으실 경우 반드시 은행 사전상담을 받아보길 바랍니다.
타 전세자금 대출이 있는 경우 신청이 가능한가요?	대환대출 방식으로 진행 가능하나 은행 대출조건에 부합해야 하므로 사전에 반드시 은행 상담을 받으시기 바랍니다. 단, 제2금융권의 전세자금 대출은 대환 불가합니다.
정부 전세자금 대출이 있을 경우 중복하여 신청 가능한가요?	중복신청은 불가능합니다. 단 대환대출 방식으로 진행 가능하나 은행 대출조건에 부합해야 하므로 사전에 반드시 은행 상담을 받으시기 바랍니다. (정부관련 대출 : 버팀목전세자금 대출 / 갱신만료 임차인 지원 / 청년전용 버팀목전세자금 대출/신혼부부전용 전세자금 대출/ 중소기업취업청년 전월세보증금 대출 등이 있음)

구분	답 변
<p>기존 서울시 신혼부부 및 청년임차보증금 이자지원사업 신청자가 추가로 신청가능합니까?</p>	<p>추가 신청은 불가합니다. 단, 기존 신혼부부 및 청년 임차보증금 이자지원사업 대출금 상환 후 신청이 가능하나, 신혼부부 및 청년 임차보증금 이자지원사업 모두 생애 최초 1회만 가능하므로 상환 후 재신청은 불가하니 신중하게 결정하시기 바랍니다.</p>
<p>최초 대출실행 후 대출 연장은 가능한가요?</p>	<p>불가합니다. 동 대출은 한시특별 대출상품으로 최초 임대차기간(최대 2년)까지만 이용가능하며, 기간 종료 후에는 타 전세자금 대출 등을 이용하셔야 합니다. 단, 최초 임대차기간이 2년미만(1년 등)일 경우 기존주택에서 계속 거주할 경우 최초 임대차기간을 포함하여 최장 2년까지 대출연장 및 이자지원 가능하며, 이자지원 금리변동은 불가합니다.</p>
<p>대출금 지급방식은 어떻게 되나요?</p>	<p>대출금은 임대인 계좌로 입금되는 것이 원칙이며, 임대차계약 사실이 확인되고 영수증으로 잔금납입 사실이 확인된 경우에는 대출신청인 계좌로 입금 가능합니다.</p>
<p>대출금 상환 후 다시 신청할 수 있나요 ?</p>	<p>신청할 수 없습니다. 본 대출은 한시 특별대출 상품으로, 생애 최초 한번만 신청이 가능하며 최초 임대차 계약기간 내 최장 2년간 이용할 수 있습니다.</p>
<p>대출가능한도는 어떻게 알 수 있나요?</p>	<p>임차보증금의 90% 이내에서 연소득 등의 기준에 따른 한국주택금융공사 보증한도 이내로 최대 2억원까지 대출신청 가능합니다. 고객별 대출가능금액은 협약은행(국민은행/ 신한은행/ 하나은행)에서 확인 가능합니다.</p>
<p>대출한도를 사전 조회할 수 없나요?</p>	<p>대출한도는 개인의 신용도, 인정소득 등에 따라 개인별로 다르기 때문에 반드시 협약은행의 사전 검토를 받으셔야 합니다.</p>
<p>개인신용도로 인한 대출 제한이 있나요? 회생진행중인 경우 신청 가능한가요?</p>	<p>개인신용이 현저히 나쁘거나 개인회생 절차 진행 중이면 은행에서 대출이 승인되지 않을 수 있습니다. 관련부분은 반드시 신청하시기 전에 협약은행 (국민/신한/하나)에 상담을 받으시기 바랍니다.</p>

구분	답 변
보증료는 얼마인지?	임차보증금액별로 보증료율이 상이하므로, 대출한도 심사 후 고객별로 정확한 안내 받으실 수 있습니다. (최저 0.02%~ 최대 0.1%)
전세지킴보증(한국주택금융공사)이 가입불가능한 대표적인 사례는 무엇인가요?	크게 아래의 5가지가 전세지킴보증 가입이 불가능한 사례이오니 참고하시기 바라며, 자세한 내용은 대출신청시 은행에 문의하시기 바랍니다. 1. 주택에 선순위 임차보증금, 설정액(근저당 등)이 있어 대출금액보다 보증 한도가 적게 나오는 경우 2. 신탁말소 조건 임대차계약이거나 임대차계약 체결일에 주택소유자가 변경되는 경우 3. 임대인이 외국인이거나 외국국적 동포인 경우 4. 임차주택의 평가금액이 9억원을 초과하는 고가주택인 경우 5. 임대인이 법인인 경우, 4대보험료 완납증명서 제출이 불가능한 경우
대출실행 후 대출금 증액 또는 추가대출이 가능한가요?	추가 대출은 불가합니다.
대출실행 후 대출자의 조건 변경 등으로 이자지원 금리 변동 가능한가요?	불가합니다. 대출실행 후 이자지원 금리가 최종 확정되면 대출자의 조건이 변경되더라도 이자지원 금리 변경은 불가합니다.
[대출 금리 및 이자지원]	
서울시에서 지원해주는 것은 무엇인가요?	대출금의 이자 중 일부[대출금의 최대 연 3.65%(기본 최대 3.0%, 다자녀가구, 전세지킴보증 가입 등 최대 0.65% 이내)]를 지원합니다. 지원되는 이자는 소득 및 자녀(임신 중인 자녀 포함) 수, 주택금융공사의 전세지킴보증 가입 시에 따라 차등 적용됩니다. ※ 본인 부담금리가 1.0% 이하인 경우 최저 연 1.0% 적용
대출금리는 변동금리 인지? 고정금리인가요?	신잔액기준 COFIX 연동 6개월 변동금리로 운영 됩니다.

구분	답 변
대출금리는 어떻게 되나요?	6개월 변동금리를 기준금리로 적용하게 되며, 기준금리에 가산금리(2.1%)를 더해 대출금리가 결정됩니다.
기준금리가 무엇인가요?	기준금리는 8개 시중 주요은행의 자금조달비용 금리를 반영한 대출기준금리로 대출 실행일의 신잔액기준 COFIX 6개월 금리를 적용하게 됩니다. (검색예시 : 은행홈페이지 접속/개인/대출/대출가이드/가계대출금리/신잔액 COFIX 금리 확인)
은행의 우대금리는 어떻게 되나요?	대출금리는 기준금리에 가산금리를 더해 결정되며 은행의 우대금리는 적용하지 않습니다.
개인이 부담하는 이자는 없는 건가요?	이자지원금리 차감 후 본인부담금리는 최저 1.0% 이상으로, 은행에서 결정한 대출금리 중 서울시에서 지원해 드리는 이자 외에는 본인이 부담하셔야 합니다.
대출기간 중 이자지원이 중단되는 사유 및 중단일은 ?	<p>①서울시 외 지역으로 전출하는 경우 (중단일 : 주민등록 전출일)</p> <p>② 공공임대주택 입주 (중단일 : 주민등록 전출일)</p> <p>③ 임대차계약 종료 (중단일 : 임대차계약 종료/전출일)</p> <p>※ ①~③의 경우 대출금을 즉시 상환해야 되므로 유의</p> <p>※ 주택 보유 예정인 경우 아래 질문을 반드시 확인하십시오</p>
대출기간 중에 주택을 보유하는 경우?	주택시장 안정화 방안 등 정부정책에 따라 시가 9억원 초과 고가주택 보유자, 투기지역 및 투기과열지구에서 3억원 초과 아파트 구입자는 전세대출 즉시상환 대상이 됩니다. 다만, 유동적인 정책상황에 따라 변경될 수 있는 여지가 있으므로 주택 보유 계획 시에는 해당 시점의 정부정책을 확인하신 후 반드시 전세대출 실행 은행에 사전 상담을 받으시기 바랍니다.

◆ 주민등록상 “세대주”가 아닌 자를 “세대주”로 인정하는 경우

- 세대주와 동일세대를 이루고 있는 세대원 중 다음 어느 하나에 해당하는 자

- ① 배우자
- ② 직계존비속 및 그의 배우자
- ③ 세대주 및 배우자의 형제자매
- ④ 배우자의 직계존비속 및 그의 배우자
- ⑤ **보증신청일로부터 6개월 이내에 결혼하기로 예정된 자**

※ 참고 : 세대주 인정범위 (예시)

