

# 주택연금 설명서 및 체크리스트

## [저당권방식]

이 설명서 및 체크리스트는 「한국주택금융공사법」 제43조의2 제1항에 따른 설명의무 사항과 주택연금 가입 시 반드시 알아야 하는 사항에 대한 내용으로, 주택연금을 받으려는 귀하께서 반드시 한국주택금융공사 직원(상담사)으로부터 설명 받아야 합니다. 설명을 잘 듣고 더 궁금한 사항이 있으면 문의하여 주시기 바랍니다.

설명직원 : 한국주택금융공사 \_\_\_\_\_ 지사 \_\_\_\_\_  
대표전화 : 1688-8114 (Tel : \_\_\_\_\_) 홈페이지 : www.hf.go.kr

### ※ 설명서 양식에 대한 확인사항

주택소유자 본인과 배우자는 이 설명서(한국주택금융공사가 천공방식으로 일체 임을 표시하고 아래 쪽수에 따라 연번으로 이어진 이 양식 전체를 말하며, 별도의 간인은 요하지 않습니다)에 따라 저당권방식 주택연금 이용에 대한 설명을 들었음을 확인합니다.

소유자 (서명 또는 인)

배우자 (서명 또는 인)

### <주택연금이란?>

주택연금(주택담보노후연금대출 또는 보증)이란 주택소유자가 보유한 주택을 담보로 금융기관으로부터 노후생활자금을 매월 연금방식으로 지급받는 제도를 말합니다.

주택연금을 지급받기 위해서는 다음 요건을 모두 충족하여야 합니다.

- ① 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 55세 이상
- ② 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함)

### 1. 주택연금 지급방식

주택연금으로 노후생활자금을 지급받는 방식은 아래와 같습니다.

#### (1) 종신지급방식

인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다.

#### (2) 종신흠합방식

인출한도 범위(대출한도의 50%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식으로, 종신지급방식보다 월지급금이 적어지게 됩니다.

#### (3) 확정기간혼합방식

인출한도 범위(대출한도의 50%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 일정한 기간동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다. 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(이하 '의무설정인출한도'라 함)은 매월 연금형태로 지급받는 기간이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용하실 수 있습니다.

#### <가입 연령별(연소자 기준) 지급기간>

지급기간	10년형	15년형	20년형	25년형	30년형
대상연령*	65세~74세	60세~74세	55세~68세	55세~63세	55세~57세

\* 부부 중 연령이 낮은 자 기준

#### (4) 대출상환방식

담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90% 이내) 안에서 일시에 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다.

## (5) 대출상환우대방식

대출상환방식 대상자이면서 귀하 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 대출상환 방식보다 인출한도 및 월지급금을 우대하여 지급받는 방식입니다. 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90% 이내) 안에서 일시에 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 점은 대출상환방식과 동일합니다.

## (6) 우대지급방식

귀하 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받되 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 방식입니다.

## (7) 우대혼합방식

귀하 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도(우대지급방식 대출한도의 50%) 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식으로, 우대지급방식보다 월지급금이 적어지게 됩니다.

### [인출한도란?]

- ① 의료비, 교육비, 임대차보증금반환, 주택담보대출상환 등의 용도로 사용하기 위하여 수시 또는 일시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 말합니다.
- ② 주택구입·임차자금과 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금으로는 사용할 수 없습니다.
- ③ 인출금을 사용한 후 인출금과 그에 따른 대출이자와 보증료 합계 중 일부 또는 전부를 상환하시는 경우 1회에 한하여 인출한도 및 월지급금을 회복할 수 있습니다. 다만, 월지급금 회복을 위해 인출금을 상환하시려는 경우에는 반드시 사전에 공사에 문의하신 후 공사의 안내절차에 따라 진행하셔야 합니다.

### [지급방식에 대한 유의사항]

- ① 확정기간혼합방식 : 소유주택이 노인복지주택인 경우 선택하실 수 없습니다.
- ② 우대지급(혼합)방식 : 우대지급(혼합)방식을 선택하는 경우에도 해당 연령과 주택가격 2억5천만원을 기준으로 한 종신지급(혼합)방식의 대출한도 및 월지급금을 초과할 수 없습니다.
- ③ 대출상환우대방식 : 대출상환우대방식을 선택하는 경우에도 해당 연령과 주택가격 2억5천만원을 기준으로 한 대출상환방식의 대출한도 및 월지급금을 초과할 수 없습니다.

④ 가입한 이후에는 종신지급↔종신흡합, 우대지급↔우대혼합을 제외한 지급방식 변경을 하실 수 없습니다. 다만, 아래의 우대형 전환 요건을 모두 충족하시는 경우에는 종신지급(혼합)방식에서 우대지급(혼합)방식으로 변경이 가능합니다.

**<우대형 전환 요건>**

- ① 가입 시 부부 중 1인 이상이 65세 이하이고 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하였으며 종신지급방식 또는 종신흡합방식을 선택하였을 것
- ② 가입 시 65세 이하였던 본인 또는 배우자가 66세가 되기 전까지 기초연금 수급권을 취득하고 우대형 전환을 위한 조건변경을 신청하였을 것
- ③ 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시 부부기준 1주택자이고 지급유형이 정액형이며 인출한도가 우대지급방식 대출한도의 50% 이내일 것

**[주택가격 2억5천만원 미만 1주택자에 대한 담보주택 가격평가 관련 유의사항]**

◦ 주택연금에 가입하는 고객 중 주택가격 2억5천만원 미만 1주택자로서 보증신청일을 기준으로 적용할 수 있는 인터넷 시세가 없는 경우 공사가 감정평가수수료를 지원합니다. 다만, 감정평가결과 수신 이후 감정평가를 취소하거나 보증약정을 철회하면 고객이 감정평가수수료를 감정평가업자에게 지불하여야 합니다.

**<월지급금 지급유형>**

지급방식에 따라 선택하실 수 있는 지급유형은 아래와 같습니다.

지급방식	지급유형
종신지급(혼합)방식	정액형, 초기증액형, 정기증가형
확정기간혼합방식	정액형
대출상환방식	정액형
대출상환우대방식	정액형
우대지급(혼합)방식	정액형

- ① (정액형) 월지급금을 일정한 금액으로 고정하는 방식
- ② (초기증액형) 초기 일정기간 동안은 정액형보다 많이 받다가 해당 기간 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식으로, 초기 일정기간은 3년, 5년, 7년 또는 10년 중에서 선택 가능
- ③ (정기증가형) 최초 월지급금은 정액형보다 적게 받지만 월지급금이 매 3년마다 4.5%씩 증가하는 방식

종신방식을 이용하시는 경우에는 최초 주채무 실행일로부터 3년 이내에 1회에 한하여 지급유형 변경(정액형↔초기증액형 또는 정액형↔정기증가형)이 가능합니다.

## 2. 주택연금 지급금액

귀하와 배우자의 나이, 주택가격에 따라 받을 금액이 결정됩니다. 다만, 주택가격이 12억원을 초과하면, 주택가격을 12억원으로 보고 지급금액이 결정됩니다.

- 귀하와 배우자 중 나이가 적은 쪽이 주택연금 근저당권 설정일 현재 \_\_\_\_\_ 세입입니다.
- 소유 주택의 가격(평가액)은 현재 \_\_\_\_\_ 원입니다.

귀하는 주택연금 지급방식으로 [종신지급, 종신흡합, 확정기간혼합, 대출상환, 대출상환우대, 우대지급, 우대혼합] 방식을 선택했으며,

종신흡합방식 : 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 \_\_\_\_\_ 원을 설정했습니다.

확정기간혼합방식 : 월지급금 지급기간 종료 후 담보주택관리비·의료비용도로만 찾아 쓸 수 있는 의무설정인출한도로서 대출한도의 5%에 해당하는 금액인 \_\_\_\_\_ 원을 설정하였으며, 지급기간과 관계없이 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 \_\_\_\_\_ 원을 설정했습니다.

대출상환(우대)방식 : 주택담보대출 상환을 위해 일시에 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 \_\_\_\_\_ 원을 설정했습니다.

우대혼합방식 : 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 \_\_\_\_\_ 원을 설정했습니다.

종신지급(혼합)방식

귀하가 [정액형, 초기증액형, 정기증가형]을 선택하여 최초 \_\_\_\_\_ 원의 월지급금을 받게 됩니다. 초기증액형은 \_\_\_\_\_ 년째부터 월지급금이 70%로 감소되며, 정기증가형은 매 3년마다 월지급금이 4.5%씩 증가합니다.

- 초기증액형 선택 시 \_\_\_\_\_ 년째부터 지급받으실 월지급금 : \_\_\_\_\_ 원

확정기간혼합방식

귀하가 [10년, 15년, 20년, 25년, 30년]의 지급기간을 선택하여 \_\_\_\_\_ 원의 월지급금을 받게 되며, 지급기간 종료 후에는 월지급금이 지급되지 않습니다.

대출상환(우대)방식, 우대지급(혼합)방식

귀하가 정액형을 선택하여 최초 \_\_\_\_\_ 원의 월지급금을 받게 됩니다.

[국민기초생활보장 관련 유의사항]

- 주택연금 이용으로 인해 정부 등의 국민복지서비스(국민 기초생활보장제도 등) 혜택이 축소될 수 있습니다.

소유자	주택연금 지급금액에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다. <input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니오
-----	--

### 3. 보증료

#### (1) 보증료의 구분 및 요율

보증료는 초기보증료와 연보증료로 나누어 납부하게 됩니다.

- ① 초기보증료는 처음에 한번 주택가격의 1.5%를 납부합니다.  
(다만, 주택가격이 높고 나이가 많으면 초기보증료율이 1.5% 미만일 수 있습니다.)  
예상 초기보증료금액은 \_\_\_\_\_ 원입니다.

- ② 연보증료는 보증잔액의 연 0.75%만큼을 일할 계산하여 매월 납부합니다.

다만, 대출상환방식 또는 대출상환우대방식을 이용하는 경우, 초기보증료는 주택가격의 1.0%를 납부하며, 연보증료는 보증잔액의 연 1.0%만큼을 일할 계산하여 매월 납부합니다.

[보증잔액이란?]

보증잔액은 대출잔액과 동일한 금액으로 다음 4가지를 모두 합한 금액입니다.

**월지급금**Ⓐ + **개별인출금**Ⓑ + **보증료**Ⓒ + **ⒶⒷⒸ에 대한 대출이자**

#### (2) 납부방법 등

- ① 보증료는 귀하가 직접 현금으로 공사에 납부하는 것이 아니라, 금융기관이 귀하의 부담으로 대출을 발생시켜 공사에 납부합니다.
- ② 주택연금 이용 도중 보증(대출)잔액의 일부 또는 전부를 상환한 경우, 초기보증료는 환급해 드리지 않으며 연보증료는 미경과기간에 해당하는 금액을 환급해 드립니다.

[초기보증료 환급에 관한 예외사항]

- ① 재난 등(아래에 해당하는 경우에 한함)에 의한 주택멸실로 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우, 귀하의 담보주택 가격(보증 신청 시점에 예상한 상환 시점의 주택가격)이 상환하신

대출금보다 높은 경우에 한하여 이미 납부하신 초기보증료 중 공사가 별도로 정한 금액을 환급해 드립니다.

㉔ 자연재난은 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한합니다.

㉕ 화재·붕괴·폭발 등은 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한합니다.

② 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 경과하기 이전에 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우 납부하신 초기보증료 중 연금 이용기간에 비례한 액수를 차감한 금액을 환급해 드립니다. 다만, 아래 「11. 보증약정 철회」의 철회기한 이내에 귀하가 사망하여 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우 납부하신 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급해드립니다.

③ 아래 「11. 보증약정 철회」의 경우에는 납부하신 초기보증료와 연보증료 전액을 환급해 드립니다.

소유자

주택연금 보증료에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.

네

아니오

#### 4. 대출이자

대출이자란 귀하가 직접 현금으로 금융기관에 납부하는 것이 아니라 귀하가 금융기관과 약정한 금리수준에 따라 매월 대출원금에 가산되어 복리로 늘어나며, 주택연금 이용기간 동안에는 별도로 상환할 필요는 없습니다.

구분	기준금리	가산금리	변동주기
CD(91일)	대출실행일 직전 3영업일 평균 금리	1.1%	3개월
COFIX(신규취급액)	대출실행일 전일 기준 최신 고시 금리	0.85%	6개월

※ 다만, 대출상환방식 또는 대출상환우대방식을 선택한 경우 CD(91일) 가산금리는 1.0%, COFIX(신규취급액) 가산금리는 0.75%가 적용됩니다.

#### [주택연금 대출이자 복리 가산에 관한 안내사항]

① 복리란 원금에 대한 이자(단리) 이외 원금에서 생기는 이자에도 동일한 비율의 이자가 생기는 것을 말합니다. 이는 매월 현금으로 이자를 납부해야 하는 일반 대출과 달리 주택연금은 이용기간 동안 이자를 현금으로 납부하지 않아도 되기 때문입니다. 따라서 매월 납부할 이자가 대출잔액에 자동으로 더해지고 이자는 복리로 계산됩니다.

② 복리 계산이란 다음과 같습니다. 100만원에 대한 월이율이 1%일 경우 일반 대출은 매월 1만원씩 1년간 12만원을 현금으로 납부해야 하지만, 주택연금은 현금으로 납부하지 않는 대신 복리 계산으로 인해 1년 뒤 대출잔액이 112만원보다 더 커지게 됩니다. 주택연금을 오래 받으시는 경우 복리로 인해 대출잔액에 자동으로 더해지는 이자가 더 커질 수 있습니다.

## 5. 변제시기 및 방법

### (1) 변제시기

주택연금은 원칙적으로 귀하와 배우자가 생존하는 동안에는 변제하지 않아도 됩니다. 그러나 다음의 경우에는 변제시기가 도래되어 대출금을 상환해야 합니다.

- ① 귀하(주택소유자)와 배우자가 모두 사망한 경우
- ② 귀하가 사망한 후 6월 이내에 배우자 앞으로 주택지분 전부에 대한 소유권 이전등기와 연금대출의 채무인수를 하지 않은 경우

#### [유의사항]

- 자녀 등에게 주택의 일부라도 상속 등으로 이전되면 변제해야 합니다.
- 귀하가 사망한 후 채무인수 시점에 배우자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 채무가 인수되지 않을 수 있습니다.
  - 신용관리정보를 보유하고 있는 경우
  - 주택금융신용보증 구상권이 회수되지 않은 주택금융신용보증 채무관계자
  - 주택담보노후연금보증 구상권이 회수되지 않은 주택담보노후연금보증 채무관계자
  - 유동화미수채권이 회수되지 않은 유동화 미수채권 채무관계자

- ③ 귀하와 배우자 모두 주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우와 실거주 예외 인정 사유에 해당되어 공사의 승인을 받은 경우는 제외합니다.
- ④ 귀하와 배우자 모두 1년 이상 계속하여 주택에서 실제로 거주하지 않는 경우. 다만, 실거주 예외 인정사유에 해당되어 공사에 미리 서면통지하고 이를 공사가 인정한 경우는 제외합니다.

#### [실거주 예외 인정사유]

공사 인터넷 홈페이지에 공고하는 아래의 불가피한 사유들을 말합니다.

- ① 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원
- ② 자녀봉양 등을 받기 위하여 타 주택 등에 장기체류
- ③ 「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우
- ④ 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등
- ⑤ 기타 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 공사가 이를 인정한 경우 등

- ⑤ 담보주택의 소유권을 상실한 경우 (예를 들어 매각, 증여 등)
- ⑥ 대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어, 공사나 금융기관이 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우



- ⑦ 법원의 판결 등에 의하여 근저당권 설정계약이 무효·취소되는 경우
- ⑧ 기타 공사가 정하여 통지한 일정한 사유가 발생한 경우

※ 귀하(주택소유자)가 재건축등 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가하거나 (재건축등 사업의 사업시행자로 지정된 신탁업자에게 소유권을 이전한 경우를 포함) 주택법 제42조제2항 또는 제3항에 따라 그 행위에 동의한 경우에는 위 ⑤의 사유가 발생하더라도 변제대상에서 제외되며, 위의 ② 내지 ④ 및 ⑥ 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 아래 각목에 해당하는 기간 동안 변제대상에서 제외됩니다.

- 가. ② : 재건축·재개발의 경우 이전고시일 다음날부터 3개월까지, 리모델링의 경우 사용검사 승인일 다음날부터 3개월까지
- 나. ③, ④ : 재건축·재개발의 경우 관리처분계획인가 후 사업착공을 위한 이주 시부터 해당주택의 준공검사 승인 후 지정된 입주기한까지, 리모델링의 경우 사업계획승인 후 이주 시부터 해당주택의 사용검사 후 지정된 입주기한까지
- 다. ⑥ : 재건축·재개발의 경우 관리처분계획인가일로부터 해당주택의 준공 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지, 리모델링의 경우 사업계획승인일부터 해당주택의 사용검사 승인 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지

(단, 공사가 귀하의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우에는 위 내용을 적용하지 아니합니다.)

**[재건축등 이란?]**

「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 나목에 따른 주택재개발사업, 같은 호 다목에 따른 주택재건축사업 또는 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링을 말합니다.

**(2) 변제금액**

변제일 현재 주택가격과 대출(보증)잔액 중 적은 금액을 변제하면 됩니다.

**(3) 변제방법**

주택연금은 변제시기가 도래하지 않아도 이용 도중에 언제든지 임의로 변제할 수 있습니다. 현금으로 임의변제가 어려운 경우에는 주택을 처분하여 변제할 수 있습니다.

**[유의사항]**

- ① 귀하나 자녀 등(상속인)이 대출잔액을 전액 현금으로 변제하는 경우에는 주택을 처분하지 않습니다.
- ② 주택을 처분하여 변제하고자 하는 경우에는, 임의로 매각하거나 경매로 처분하는 방법 중에서 선택할 수 있습니다. 다만, 임의로 매각할 때에는 공사가 정한 기한 이내에 공사가 정한 가격 이상으로 매각해야 합니다.

소유자

변제시기 및 방법에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.

네  아니오

## 6. 채권행사 범위

주택연금의 채권행사는 「한국주택금융공사법」 제43조의4제1항에 의하여 담보주택에 대하여만 가능합니다. 즉, 만약 주택가격만큼 상환하고 부족하더라도 공사는 귀하나 자녀 등(상속인)에게 그 부족한 부분을 청구하지 않습니다.

### [예외사유]

아래의 사유로 담보주택에서 회수하지 못하는 금액에 대하여는 귀하나 자녀 등(상속인)에게 그 부족분을 청구하오니 유념하기 바랍니다.

- ① 국세기본법, 지방세기본법에 따른 조세채권
- ② 근로기준법 및 근로자퇴직급여보장법에 의한 임금, 재해보상금 및 퇴직금채권
- ③ 주택담보노후연금보증의 해지사유 발생 후에 지급된 연금액
- ④ 채무자의 고의 또는 중과실에 의해 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

소유자

채권행사 범위에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.

네  아니오

## 7. 저당권 설정 및 저당권 설정 등의 제한

### (1) 저당권 설정

주택연금을 받으려면 공사를 근저당권자로 하여 소유 주택에 근저당권을 설정해야 합니다. 설정금액\*은 **최초보증기한의 예상주택가격**으로 하며, 예상 근저당권설정금액은 금 \_\_\_\_\_ 원입니다.

\* 다만, 귀하가 요청하는 경우 **예상보증총액의 120%**로 설정할 수 있습니다.

### [근저당권설정 관련 유의사항]

- 위의 금액은 주택연금 근저당권이 설정될 것으로 예상되는 시점의 귀하 및 배우자의 연령과 귀하가 제시한 주택가격으로 계산한 것이므로, 정확한 금액은 공사 소정의 심사절차를 거친 후에 확정되오니 유의하기 바랍니다.
- 또한 복합용도주택의 경우는 건물 중 용도가 주택이 아닌 건물부분(그 부속건물을 포함)에 해당하는 가액을 공제하여 주택가격을 산정하고, 건물 전체에 근저당권을 설정합니다.

### [근저당권 추가설정]

만약 대출잔액이 근저당권 설정액을 초과할 것으로 예상되는 경우에는, 대출잔액이 근저당권 설정액의 85%가 되기 전에 공사의 요청에 따라 추가설정(설정금액 변경)을 해야 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다. (위 5-(1)번제시기-⑥ 관련)

이를 위해 근저당권변경계약서, 위임장 등의 작성 및 인감증명서, 등기권리증(또는 확인서면) 등 필요서류를 제출하여야 합니다.

### [저당권 설정비용]

저당권 설정비용은 저당권설정 또는 추가설정(설정금액 변경)시 발생하는 등록세 및 지방교육세, 법원 등에 납부하는 비용과 법무사(법무대리인) 수수료이며, 귀하가 부담해야 합니다. 다만, 등록세 및 지방교육세 등 세금을 제외한 저당권 설정비용은 일부 또는 전부를 공사의 예산 범위 내에서 공사가 지원할 수도 있습니다. 공사가 비용을 지원한 경우에는 저당권설정 이후 보증 신청을 취소하거나 보증약정을 철회하고자 할 때 해당 비용을 공사에 상환하여야 합니다.

<b>소유자</b>	<b>저당권 설정에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.</b>
	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니오

## (2) 제한행위

주택연금을 받고 난 이후에는 다음 행위를 할 수 없습니다.

- ① 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위  
(다만, 예상보증총액의 120% 설정 시 가능할 수 있습니다.)
- ② 담보주택에 전세권을 설정하는 행위
- ③ 담보주택을 임대하는 행위  
(보증금 없이 월세만 받고 담보주택의 전부 또는 일부를 임대하는 것은 가능합니다. 다만, 전부 임대 시에는 공사의 동의를 받는 절차가 필요합니다.)

## (3) 부기등기

주택연금을 받으시면 다음의 내용이 담보주택의 소유권 등기란에 명시되도록 부기등기를 해야 합니다.

### [부기등기 내용]

이 주택은 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음

<b>소유자</b>	<b>저당권 설정 등의 제한에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.</b>
	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니오

## 8. 주민등록 이전

주택연금을 받으시는 동안 귀하 또는 배우자의 주민등록상 주소지는 담보주택 주소지와 동일해야 합니다. 그러나 귀하 또는 배우자에게 이 설명서 5.(1)④ 실거주 예외 인정사유가 있는 경우 공사의 승인을 받아 귀하와 배우자 모두 담보주택에서 다른 주소로 주민등록을 이전하실 수 있습니다.

귀하와 배우자 모두 주민등록 이전을 위해 공사의 승인이 필요한 경우, 공사 담당자와 사전 상담 후 소정의 서류를 구비하시어 담보주택 관할 지사 등에 신청하셔야 하며, 검토 결과에 따라 불승인 될 수 있습니다.

소유자

주민등록 이전에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.

네

아니오

## 9. 담보주택 임대

공사의 주민등록 이전 승인을 받아 귀하와 배우자 모두 담보주택에서 다른 주소로 주민등록을 이전하신 경우, 보증금 없는 순수월세 형태로 담보주택 전부 임대가 가능합니다.

주민등록 이전 승인을 받으셨으며 보증금 없는 담보주택 전부 임대를 원하시는 경우 공사 담당자와 사전 상담 후 소정의 서류를 구비하시어 담보주택 관할 지사 등에 신청하셔야 합니다.

소유자

담보주택 임대에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.

네

아니오

## 10. 담보주택 변경

귀하가 주택연금 이용 중 이사 등으로 거주지를 이전하는 경우, 공사의 담보주택 변경 승인을 받아 담보주택을 기존 거주주택에서 새로운 거주주택으로 변경할 수 있습니다.

### (1) 이사 등으로 거주지를 이전하는 경우

주택연금을 계속 이용하기 위해서는 새로운 거주주택(신규주택)으로 담보주택을 변경하여야 하며, 이 때 신규주택의 공시가격등\*은 조건

변경 승인일을 기준으로 12억원 이하이거나 기존 거주주택(기존주택) 공시가격등\* 보다 낮거나 같아야 합니다.

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격을 말하며, 공시가격이 없는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 행정안전부장관이 고시하거나 「지방세법」 제4조에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가격(시가표준액) → 한국부동산원 인터넷 시세 → 국민은행 인터넷 시세 → 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액의 순서로 적용합니다.

기존주택과 신규주택의 가격을 각각 평가하여, 평가 결과 담보가치가 증가·동일·감소함에 따라 월지급금이 증가, 동일 또는 감소할 수 있습니다.

다만, 경우에 따라 이사가 불가능할 수 있으며, 담보가치가 증가한 경우에도 주택가격 12억원에 해당하는 월지급금까지만 지급받으실 수 있으므로, 반드시 이사 가능여부 등을 사전에 문의해 주시기 바랍니다.

※ (참고) 일반주택과 노인복지주택 간, 일반주택과 오피스텔 간, 노인복지주택과 오피스텔 간의 담보주택 변경은 허용되지 않습니다.

담보가치 비교*	월지급금 증감	비 고
담보가치 동일	월지급금 동일	
담보가치 증가	월지급금 증가	초기보증료 추가 납부
담보가치 감소	월지급금 동일	[보증(대출)잔액 ≥ 담보가치 감소액] 담보가치 감소액 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환
	월지급금 감소	[보증(대출)잔액 < 담보가치 감소액] 담보가치 감소액 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환

\* 담보가치의 동일·증가·감소는 기존주택 가격과 신규주택의 가격을 비교하여 판단하며, (가입시점 담보가치인정금액 / 가입 시점 주택가격)의 비율을 고려하여 담보가치 증감여부를 판단합니다.

## (2) 재건축등에 참여한 결과로 건설된 신규주택에 입주하는 경우

주택연금 이용 중 재건축등에 참여하는 경우, 담보주택이 멸실되더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있으며, 향후 해당 사업이 완료되면 신규주택으로 담보주택을 변경하셔야 합니다. (단, 공사법 및 시행령에 의거하여 재건축등 참여 시에도 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야 하므로 조합등으로부터 제공되는 이주비대출을 받지 못하실 수 있습니다.)

재건축등 사업이 완료되어 신규주택으로 담보주택을 변경한 경우, 담보주택 변경에 따른 담보가치의 증감은 신규주택에 입주하기 위하여 재건축등 사업기간 중 납부하는 추가분담금 또는 수령하게 되는 청산금을 기준으로 판단합니다.

추가분담금을 납부하는 경우에는 그 추가분담금만큼 담보가치가 증가한 것으로 판단하며, 청산금을 수령하는 경우에는 그 청산금만큼 담보가치가 감소한 것으로 판단합니다. 추가분담금 납부 또는 청산금 수령이 없는 경우에는 담보가치가 동일한 것으로 보고 아래와 같이 처리합니다.

다만, 경우에 따라 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 추가분담금을 납부하여 담보가치가 증가한 것으로 판단하는 경우에도 주택가격 12억원에 해당하는 월지급금까지만 지급받으실 수 있으므로, 반드시 이사 가능여부 등을 사전에 문의해 주시기 바랍니다.

구 분 (담보가치 비교)	월지급금 증감	비 고
추가분담금 또는 청산금이 없는 경우 → 담보가치 동일	월지급금 동일	
추가분담금을 납부하는 경우 → 담보가치 증가	월지급금 증가	초기보증료 추가 납부
청산금을 수령하는 경우 → 담보가치 감소	월지급금 동일	[보증(대출)잔액 ≥ 청산금] 청산금 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환
	월지급금 감소	[보증(대출)잔액 < 청산금] 청산금 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환

**[담보주택 변경 및 재건축 등 참여 결과에 대한 유의사항]**

대출상환우대방식 또는 우대지급(혼합)방식을 이용하는 경우에는 주택가격에 따라 종신지급(혼합)방식 보다 더 많은 월지급금을 지급해 드리고 있기 때문에, 담보주택 변경으로 담보가치가 증가하는 경우 또는 재건축 등에 따라 추가분담금을 납부하는 경우에도 월지급금을 더 드리지 않습니다. (이 경우, 초기보증료를 추가적으로 납부하실 필요도 없습니다.)

<b>소유자</b>	<p><b>담보주택 변경에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고 이해하였습니다.</b></p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 네            <input type="checkbox"/> 아니오         </p>
------------	---

## 11. 보증약정 철회

주택연금 가입 이후 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(철회기한)에 약정을 철회할 수 있습니다. (철회기한은 아래 (3)의 [유의사항] 참조)

### (1) 철회절차

- ① 귀하가 철회기한까지 공사에 철회의사를 표시하고,

철회의사 표시는 소정의 철회신청서를 공사에 제출하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 귀하(가입자)가 희망하는 경우 유선 등으로 철회의사 표시를 갈음할 수 있습니다.

- ② 대출(보증)잔액 전액을 철회기한까지 상환해야 합니다.

대출잔액 = 월지급금 + 개별대출금 + 대출이자 + 초기보증료 + 연보증료

### (2) 보증료 환급

귀하가 위의 (1)철회절차를 완료한 이후에, 공사에서 보증료(초기보증료 + 연보증료)를 환급하여 드립니다.

### (3) 철회기한

최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)에 철회가 가능합니다.

#### [유의사항] 월지급금 수령일 및 철회기한 예시

- ① 휴일이 없는 경우

1/13(월)	~	2/12(수)	2/13(목)
1회차 월지급금 수령일		철회기한	2회차 월지급금 수령일

- ② 휴일이 있는 경우

1/16(목)	~	2/14(금)	2/15(토)	2/16(일)	2/17(월)
1회차 월지급금 수령일		2회차 월지급금 수령일	휴일	휴일	철회기한

## 12. 재가입 제한

주택연금을 이용하시다가 중도 해지하는 경우에는 해지일로부터 3년 동안 동일주택을 담보로 다시 가입할 수 없습니다.

다만, 재가입 시점의 주택가격 평가금액이 직전 가입 시점의 주택가격 평가금액에 직전 가입 시점의 연금모형 상 주택가격상승률을 적용한 가액 보다 낮거나 같은 경우에는 재가입이 가능합니다.

동일주택	재가입시 주택가격 > 당초 주택가격 $\times (1 + \frac{\text{주택가격상승률}}{12})^t$	재가입 불가
	재가입시 주택가격 $\leq$ 당초 주택가격 $\times (1 + \frac{\text{주택가격상승률}}{12})^t$	재가입 가능
주택변경(이사)		재가입 가능

\* t는 직전 가입시점부터 재가입 시점까지 경과된 월(月) 수

## 13. 보유주택수의 제한 및 예외

주택연금을 가입함에 있어 원칙적으로 귀하와 배우자의 보유주택수는 1주택으로 제한되나, 2주택 이상을 보유하더라도 보유주택 공시가격등의 합계가 12억원 이하인 경우에는 거주하는 1주택으로 가입이 가능합니다.

보유주택수가 2주택인 경우 주택 공시가격등의 합계가 12억원을 초과하면 아래의 비거주 1주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 가입할 수 있으며, 기한 내에 처분한 사실을 입증하지 못하는 경우 추후 처분할 때까지 본 건 주택연금(월지급금 및 인출금)의 지급이 정지됩니다.

주택보유 현황	<input type="checkbox"/> 1주택 <input type="checkbox"/> 2주택 이상(합산가격 12억원 이하) <input type="checkbox"/> 2주택(합산가격 12억원 초과, 비거주 1주택 처분 예정) ※ 부부 기준	
처분대상 주택	주택보유자	소재지
	성명:	

다만, 우대지급(혼합)방식 또는 대출상환우대방식을 선택하는 경우에는 귀하와 배우자의 보유주택수는 1주택으로 제한되며, 가입 후에도 보유주택수를 조사하여 우대자격여부를 검증하게 됩니다. (최초 월지급금 실행일로부터 1년이 경과한 때부터 연 1회에 한하여 검증)



공사의 검증 절차에 따라서 주택연금 가입 후 담보주택 외의 주택을 보유하신 것을 공사가 확인한 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 요청드리며, 처분하지 않으신 경우에는 연금대출(월지급금, 인출한도, 개별인출금 등)을 90% 수준으로 조정하여 지급합니다.

다만, 월지급금 등이 조정된 이후에 담보주택 외의 주택을 처분하고 그 사실을 증빙서류 등으로 입증하실 경우에는 다음 월지급금 지급일부터 조정된 금액을 회복하여 지급합니다.

#### 14. 주택연금 지급정지사유

주택연금의 지급정지사유는 다음과 같습니다.

- (1) 귀하(피보증인)가 사망한 경우
- (2) 귀하와 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우  
(다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우 제외)
- (3) 귀하와 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우  
(다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우 제외)
- (4) 귀하(피보증인) 또는 배우자(연대보증인)가 담보주택의 소유권을 상실한 경우
- (5) 대출잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어, 공사나 금융기관이 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우
- (6) 선순위대출등 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않은 경우
- (7) 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우
- (8) 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우
- (9) 담보주택을 공사의 동의 없이 임대하거나 담보로 제공한 오피스텔을 주거 목적으로 사용하지 않는 등 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

- (10) 귀하가 재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령하는 경우
- (11) 근저당권 설정계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우
- (12) 귀하가 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우
- (13) 보증기한 연장 또는 보증금액 증액을 신청하거나 우대형 전환을 신청한 경우
- (14) 귀하가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차개시를 신청하고 법원이 회생절차개시결정을 한 경우

※ 귀하가 재건축등에 참여함에 따라, 위 (4)의 사유가 발생한 경우에는 해당사유가 발생하지 않은 것으로 하고, (2) 또는 (3)의 사유가 발생한 경우에는 아래 각목에 해당하는 기간 동안 해당사유가 발생하지 않은 것으로 합니다.

가. 재건축·재개발의 경우 : 관리처분계획인가 후 사업착공을 위한 이주 시부터 해당주택의 준공검사 승인 후 지정된 입주기한까지

나. 리모델링의 경우 : 사업계획승인 후 이주 시부터 해당주택의 사용검사 후 지정된 입주기한까지

(단, 공사가 귀하의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우에는 위 내용을 적용하지 아니합니다.)

## 15. 주택연금전용계좌 이용

귀하가 주택연금전용계좌를 통해 월지급금 수령을 희망하는 경우에는 공사에서 “주택연금 전용계좌 이용대상 확인서”를 발급받은 후, 채권자가 될 금융기관 또는 연금대출취급 금융기관에 방문하여 해당 서류를 제출하고 주택연금전용계좌 개설을 신청하여야 합니다. 주택연금전용계좌를 개설한 후에는 반드시 해당 금융기관에서 주택연금전용계좌를 월지급금 수령계좌로 등록하여야 합니다.

**[주택연금 전용계좌란?]**

- ① 월지급금 중 「민사집행법」 제195조제3호에 해당하는 최저생계비인 185만원 이하의 금액만 입금되며, 입금된 금원에 대한 압류가 금지되는 계좌입니다.
- ② 월지급금을 제외한 다른 금원의 입금이 일체 불가하며, 출금 및 이체에는 제한이 없습니다.
- ③ 입금금액은 월 185만원으로 제한되나, 계좌 잔액은 금액에 제한 없이 유지할 수 있습니다.

<추가 설명사항>

