

---

# **'26년도 가계부채 관리방안 관련 FAQ**

---

2026. 4. 1.

**관계기관 합동**

## [ Ⅰ. 대책 일반 ]

1. 이번 대책의 추진배경과 주요내용은? ..... 1

## [ Ⅱ. 가계부채 총량관리 관련 ]

1. 금번 대책에 DSR 확대, 자본규제 강화 방안 등은 포함되지 않았는데? ..... 2
2. 월별·분기별 목표 미이행시에도 페널티 부여되는지? ..... 3
3. 새마을 금고는 관리목표 “+0원”을 부여하였는데 작년도 관리 실적에 비해 페널티가 약한 것 아닌지? ..... 3

## [ Ⅲ. 다주택자 주담대 만기연장 제한 ]

1. 다주택자인 개인·임대사업자의 세부 판단기준은? ..... 4
2. 다주택자 예외 사유에 대한 세부 심사 방법은? ..... 5
3. 증여받은 주택은 예외 인정이 되지 않는 것인지? ..... 7
4. 중도금·이주비 대출도 만기연장 제한되는지? ..... 7
5. 법인 임대사업자 대상으로 HOMS 활용이 불가능한 경우에는 다주택자 여부를 어떻게 확인하는지? ..... 7
6. 임차인이 있는 경우에 대한 대출 만기연장 허용범위의 구체적인 적용례는? ..... 8

7. 토지거래허가제도 보완의 효과는? ..... 9
8. 발표일 기준 유효한 임대차계약종료일이 2년 뒤('28.4.1일)인 경우,  
2년간 대출만기연장을 허용하는 것인지? ..... 10
9. 등록임대사업자의 의무임대기간이 종료된 이후에도 임대차계약이  
유효하게 남아있는 경우에 대한 적용례는? ..... 11
10. 만기연장 예외사유가 중복되는 경우에 대한 적용방법은? .. 12
11. 예외적으로 만기연장이 허용되는 경우 심사를 위해 금융회사가  
징구할 수 있는 서류는? ..... 12
12. 다주택자 보유 주택 수 산정시 예외사유는 세제, 대출규제 등  
기존 다주택자 규제에도 적용되는지? ..... 13
13. 임대사업자가 비주택 임대사업(예: 상가)을 위해 수도권·규제지역  
APT를 담보로 하여 취급한 주담대도 규제대상인지? ... 13
14. 주담대시 전입신고의무 이행시점은? ..... 14

#### [ IV. 대출규제 위반 집중점검 ]

1. 용도외유용 적발 시 금융권의 '모든 대출'이 제한되는데, 이때  
'모든 대출'의 범위는? ..... 16
2. 가계대출 약정 위반 점검에 대한 구체적 계획이 있는지? ... 16

## I. 대책 일반

### 1. 이번 대책의 추진배경과 주요내용은?

- 최근 가계부채 관리 강화\*, 다주택자 양도세 중과 유예 종료 기한 임박(5.9일) 등의 영향으로 주택시장 상승세가 다소 둔화\*\*

\* 은행자체 주담대 증감 추이 : (9월)+1.4 (10월)+1.0 (11월)△0.02 (12월)△1.4 (26.1월)△1.7 (2월)△1.1

\*\* 서울 주별 APT가격 변동률(% , 전주 대비)

(2월1주)+0.22 (2주)+0.15 (3주)+0.11 (4주)+0.09 (3월1주)+0.08 (2주)+0.05 (3주)+0.06

- 다만, 여전히 높은 가계부채 수준\*, 5.9일 이후 매물 잠김 우려, 대출규제 우회 행위 증가\*\* 등 잠재적 불안요인 상존

\* 가계부채/GDP 비율 주요국 비교('25.3Q, %) : (韓)89.4 (美)68.0 (日)61.1 (中)59.0

\*\* 점검건수 대비 적발건수: ('19.1.~'21.6.) 268건/29.6만건 ('25.7~12.) 127건/2만건

- 이에 관계기관 합동 「'26년도 가계부채 관리방안」을 마련하여 다주택자 매물 출회 적극 유도

- ① 엄격한 가계부채 관리 기조 유지\*, 중장기 로드맵 마련\*\* 등을 통한 가계부채 하향 안정화 노력 지속

\* ('25년 관리 실적) '24년말 대비 1.7% 증가 → ('26년 목표) 1.5% 증가

\*\* GDP 대비 가계부채비율을 '30년까지 80% 수준으로 하향 ('25년 88.6%\*)

- ② 다주택자(개인, 임대사업자)의 수도권·규제지역내 아파트 주담대 만기연장을 불허하되, 예외적으로만 허용(예 : 임차인이 있는 경우)

- 다만, 토허제상 실거주 의무\* 등으로 주택 매도가 지연되는 점을 감안하여 실거주 의무를 한시적으로 완화\*\*

\* 토지거래허가 취득 후 매수자가 4개월 이내에 해당 주택에 실거주할 의무

\*\* 무주택자가 다주택자가 소유한 주택(임차중인 경우)을 '26.12.31일까지 허가신청하여 허가받은 날로부터 4개월 이내 취득시 토지거래허가구역 내 실거주 의무를 유예

- ③ 사업자대출 용도외유용 등 부동산 불법행위 점검('21년 이후 취급분부터 점검) 및 제재수준 대폭 강화\*

\* (현행) 해당 금융기관의 신규사업자 대출을 1년간 금지(1차 적발시)

→ (개선) 소 금융권의 모든 대출(가계대출, 사업자대출)을 3년간 금지(1차 적발시)

※ 투기적 목적의 비거주 1주택자 대출규제방안도 추후 발표 추진

## II. 가계부채 총량관리 관련

### 1. 금번 대책에 DSR 확대, 자본규제 강화 방안 등은 포함되지 않았는데?

- 금융위원회는 '26년도 업무보고('25.12.19일) 등을 통해 DSR 적용대상을 확대하고, 주담대 등에 대한 금융회사의 자본적립 부담을 강화하겠다는 방침을 발표
  - 현재 DSR 적용대상 확대시 차주 영향 등을 분석하고 있으며, 구체적인 내용은 시장상황을 보아가며 추후 발표
  - '26.4월 이후 주신보 출연료 체계개편에 따라 고액 주담대에 대한 출연료가 인상 되는 바, 동 조치의 효과를 보아가며 추가 자본규제 강화 방안 등 검토

#### < '26년도 업무보고 中 >

- DSR 중심\*으로 상환능력 내에서 대출하는 여신관리체계 고도화(연중)
  - \* DSR 적용대상 확대, 소득심사 강화방안 등 검토
- 주신보 출연요율 체계 개편('26.4월)\*, 고액 주담대 자본적립 부담 강화('26上) 등 고액 주담대 관리 강화
  - \* 現) 대출종류별(고정·변동금리 등) 부과 → 改) 대출금액별 부과

## 2. 월별·분기별 목표 미이행시에도 페널티 부여되는지?

- ☐ 그간 연간 관리목표를 기준으로 페널티를 부여함에 따라 연말 금융권의 관리 강화 과정에서 대출절벽 우려 등이 제기
  - 이에 월별·분기별 관리목표를 수립하여 연중 대출이 고르게 공급될 수 있도록 유도
- ☐ 월별·분기별 목표 미준수 금융회사에 대해서는 익월·다음 분기 목표를 조정하여 가계대출 관리 강화를 유도할 계획

## 3. 새마을 금고는 관리목표 “+0원” 을 부여하였는데 작년도 관리실적에 비해 페널티가 약한 것 아닌지?

- ☐ 새마을금고의 작년도 가계대출 초과분을 모두 차감할 경우, 현실적으로 금년도 새마을금고의 영업이 사실상 불가능해지는 상황 등을 감안하였음
  - \* ('25년도 관리목표)+1.2조원, ('25년도 관리 실적)+5.3조원 → 430.6% 초과
- 다만, 올해 반영하지 못한 차감분은 '27년도 관리목표 설정시 추가로 반영할 예정임

### Ⅲ. 다주택자 주담대 만기연장 제한

#### 1. 다주택자인 개인·임대사업자의 세부 판단기준은?

- ☐ 임대사업자란 부동산 임대업을 영위하는 「세법」상 임대사업자\*로서, 주된 영업이 임대업인 경우\*\*를 의미

\* 「민간임대주택에 관한 특별법」상 등록 임대사업자를 포함

\*\* 주된 영업에 대한 판단기준은 매출액 기준 등 금융회사 내부 판단기준 활용

- ☐ 개인과 개인 임대사업자의 경우, 세대기준\*으로 다주택자 판단

\* 각 업권법 감독규정 상 세대기준

## 2. 다주택자 예외 사유에 대한 세부 심사 방법은?

### □ 차주가 금융회사에게 증빙서류 제출

○ 사례별 필요 증빙서류 예시는 다음과 같음

| 예외 인정                                                                                                                                                                       | 증빙서류                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>① 매도계약이 既 체결된 주택</b><br>* 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우 포함하되, 추후 실제 토지거래허가 여부 추가 검증                                                                                             | ■ 매매계약서 등<br>■ 토지거래허가 관련 민원접수증 및 토지거래허가서 등                     |
| <b>② 어린이집</b> (영유아보육법)                                                                                                                                                      | ■ 어린이집 인가증 등                                                   |
| <b>③ 준공 후 미분양 주택을 최초로 매입한 경우</b><br>* 단, 관할 지자체에서 「조특법」상 특례 인정 확인 날인을 받은 주택으로 한정                                                                                            | ■ 지자체 발급 준공 후 미분양 주택 확인 날인(조특법상 특례가 적용되는 주택에 한하여 날인 중) 등       |
| <b>④ 민간건설임대주택</b> (민간임대주택법)                                                                                                                                                 | ■ 임대사업자 등록증 등                                                  |
| <b>⑤ 상속채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 주택 취득</b>                                                                                                                                       | ■ 상속 등본, 법원 발급 부동산 강제경매 개시 결정문 등                               |
| <b>⑥ 행안부장관이 고시<sup>1)</sup>하는 인구감소(관심)지역 소재 주택</b><br>* 단, 취득 시 기준시가가 (비수도권 인구감소지역) 9억원, (그 외) 4억원 이하이면서, 수도권(접경지역 <sup>2)</sup> 인 인구감소지역 제외) 또는 광역시(군 제외)에 소재하지 않는 주택으로 한정 | ■ 등기부등본 (집주소 확인)<br>■ 매매계약서 (취득시점 확인)<br>※ 취득시점의 기준시가는 공개되어 있음 |
| <b>⑦ 문화재<sup>3)</sup></b>                                                                                                                                                   | ■ 국가지정문화유산대장<br>국가등록문화유산 등록증 등                                 |
| <b>⑧ 그 밖에 이에 준하는 경우</b> (금융회사 여신심사위원회를 통해 개별 판단)                                                                                                                            |                                                                |

1) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 시행령 제3조에 따라 행안부장관이 고시

2) 「접경지역 지원 특별법」 시행령 제2조에 따른 접경지역

3) 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가등록문화유산 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물 등

## 참 고

## 인구감소(관심)지역, 접경지역 현황 ('26.4.1일 기준)

| 행정구역 | 인구감소지역(총 89개)                                                                       | 인구감소관심지역(총 18개)        | 접경지역(총 17개)                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| 부산   | 동구, 서구, 영도구(3개)                                                                     | 금정구, 중구(2개)            | -                                           |
| 대구   | 남구, 서구, 군위군(3개)                                                                     | -                      | -                                           |
| 인천   | 강화군, 옹진군(2개)                                                                        | 동구(1개)                 | 강화군, 옹진군(2개)                                |
| 광주   | -                                                                                   | 동구(1개)                 | -                                           |
| 대전   | -                                                                                   | 대덕구, 동구, 중구(3개)        | -                                           |
| 경기   | 가평군, 연천군(2개)                                                                        | 동두천시, 포천시(2개)          | 김포시, 파주시, 연천군, 고양시, 양주시, 동두천시, 포천시, 가평군(8개) |
| 강원   | 고성군, 삼척시, 양구군, 양양군, 영월군, 정선군, 철원군, 태백시, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군(12개)                     | 강릉시, 동해시, 속초시, 인제군(4개) | 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군, 춘천시, 속초시(7개)       |
| 충북   | 괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 제천시(6개)                                                    | -                      | -                                           |
| 충남   | 공주시, 금산군, 논산시, 보령시, 부여군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군(9개)                                     | -                      | -                                           |
| 전북   | 고창군, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 임실군, 장수군, 정읍시, 진안군(10개)                               | 익산시(1개)                | -                                           |
| 전남   | 강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 담양군, 보성군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 해남군, 화순군(16개) | -                      | -                                           |
| 경북   | 고령군, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군(15개)      | 경주시, 김천시(2개)           | -                                           |
| 경남   | 거창군, 고성군, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군(11개)                          | -                      | -                                           |

### 3. 증여받은 주택은 예외 인정이 되지 않는 것인지?

- ☐ 증여의 경우, 주택 취득의 불가피성을 인정하기 어려운 측면 등을 감안하여 예외 인정 대상에서 제외

### 4. 중도금 · 이주비 대출도 만기연장 제한되는지?

- ☐ 중도금·이주비 대출의 경우,
  - 금번 만기연장 제한 대상에서 제외

### 5. 법인 임대사업자 대상으로 HOMS 활용이 불가능한 경우에는 다주택자 여부를 어떻게 확인하는지?

- ☐ 만기연장 심사 시 해당 법인차주가 자산보유내역서, 세무자료 (종합부동산세 신고서 등) 등을 통해 다주택자가 아님을 입증
  - 이와 함께, 만기연장 시 다주택자가 아님을 금융기관에 확약할 필요 (적발시 즉각적인 기한이익상실 등 불이익 조치)

## 6. 임차인이 있는 경우에 대한 대출 만기연장 허용범위의 구체적인 적용례는?

- ① (원칙) 발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일까지 만기연장 허용
- ② (예외) 주택매도 곤란 등 불가피한 경우에는 발표일 후('26.4.2일~) 임대차계약이 갱신되어도 갱신계약의 종료일까지 만기연장

### ① 대책 시행일 전일('26.4.16일)까지 이루어지는 묵시적 갱신

- 대책 발표 후 대책 내용 등을 인지하지 못해 갱신거절의 의사 표시를 못할 가능성 등을 감안하여 유예기간(4.2일~4.16일) 부여
- \* (4.17일에 묵시적 갱신이 이루어지는 경우) 유예기간(4.2~4.16일) 중 세입자에게 계약갱신 거절의사 표명 → 임대차계약종료일인 6.16일까지 주택 매도 가능

### ② 발표일('26.4.1일)로부터 4개월 이내에 종료('26.7.31일)되는 임대차 계약에 대한 계약갱신청구권 행사

- 주택매도 가능기간이 2개월 미만\*으로 계약갱신청구권 사용 거절이 사실상 어려워 예외 인정
- \* 임차인의 계약갱신청구권 사용을 거절하기 위해서는 새로운 매수인이 **임대차 계약종료일로부터 2개월 전까지** 주택 거래 후 청구권 사용 거절의 의사표명 필요
- \* (임대차계약종료일이 '26.7.31일) '26.5.31일까지 주택매도 완료해야 계약갱신청구권 거절 가능

| 구 분                                                             | 대출 만기연장 허용 범위                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ① 발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약                               | ※ 가계약 미인정                        |
| ① 기존 임차인과의 연장계약 (묵시적 갱신 포함)                                     | 연장계약의 종료일                        |
| ② 후속 임차인과의 신규계약                                                 | 신규계약의 종료일                        |
| ② 발표일 후('26.4.2일 ~) 갱신된 임대차계약                                   | ※ 가계약 미인정                        |
| ① 대책 시행일 전일('26.4.16일)까지 이루어지는 묵시적 갱신                           | 갱신계약의 종료일                        |
| ② 발표일('26.4.1일)로부터 4개월 이내에 종료('26.7.31일)되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사 |                                  |
| ※ ①·② 외의 경우                                                     | 기존 임대차계약의 종료일<br>(갱신계약의 종료일이 아님) |

## 7. 토지거래허가제도 보완의 효과는?

- (현행) 토허구역 내 주택취득시 매수자가 4개월 내 해당 주택에 실거주해야 하므로 임대차계약 종료 4개월 전부터 주택 거래 가능

➡ 즉각적인 매물 출회가 지연되는 문제 발생

- (보완조치) 무주택자가 다주택자가 소유한 주택을 매수하기 위해 '26.12.31일까지 허가관청에 토지거래허가를 신청접수하고 허가일로부터 4개월 내 취득하는 경우에는 실거주 의무를 임대차계약종료일까지 유예

※ 주담대시 전입신고의무도 함께 완화

➡ 즉각적인 매물 출회 가능

| 현 행                                             | 보완조치 시행시                                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ① 발표일('26.4.1 일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약 종료일이 '26.10월 |                                         |
| ▪ '26.6월(임대차계약 종료 4개월전)부터 거래 가능                 | ▪ '26.4월(보완조치 시행시)부터 거래 가능              |
| ② 발표일('26.4.1 일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약 종료일이 '27.12월 |                                         |
| ▪ '27.8월(임대차계약 종료 4개월전)부터 거래 가능                 | ▪ '26.4월(보완조치 시행시)부터 '26.12.31일까지 거래 가능 |
|                                                 | ▪ '27.8월(임대차계약 종료 4개월전)부터 거래 가능         |

8. 발표일 기준 유효한 임대차계약종료일이 2년 뒤('28.4.1일)인 경우, 2년간 대출만기연장을 허용하는 것인지?

□ 발표일 기준 유효하게 체결된 임대차계약종료일이 2년 뒤 ('28.4.1일)여도 통상적 만기연장주기(1년)에 맞춰 대출만기를 연장하고 만기연장 주기도래시 추후 재심사

○ 대출만기일이 '26.9.1일이라고 가정시, '27.9.1일까지 1차 연장

○ 이후, 임대차계약의 유효성(임차인 퇴거 여부 등)을 재심사하여 '28.4.1일까지 2차 연장

※ 다른 예외사유도 동일한 방식으로 적용

**9. 등록임대사업자의 의무임대기간이 종료된 이후에도 임대차 계약이 유효하게 남아있는 경우에 대한 적용례는?**

- ① (원칙) 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결된 기존 임차인과의 임대차계약의 종료일까지 만기연장 허용
- ② (예외) 주택매도 곤란 등 불가피한 경우에는 의무임대기간 종료 이후 임대차계약이 갱신되어도 갱신계약의 종료일까지 만기연장

**❶ 대책 시행일 전일('26.4.16일)까지 이루어지는 묵시적 갱신**

- 대책 발표 후 대책 내용 등을 인지하지 못해 갱신거절의 의사 표시를 못할 가능성 등을 감안하여 유예기간(4.2일~4.16일) 부여

\* (예) 의무임대기간 종료일('26.4.1일) 기준 유효한 임대차계약종료일이 '26.6.1일인 경우에는 묵시적 갱신이 '26.4.2일 이루어짐

**❷ 의무임대기간 종료일 4개월 이내에 종료되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사**

- 주택매도 가능기간이 2개월 미만\*으로 계약갱신청구권 사용 거절이 사실상 어려워 예외 인정

\* 임차인의 계약갱신청구권 사용을 거절하기 위해서는 새로운 매수인이 **임대차 계약종료일로부터 2개월 전까지** 주택 거래 후 청구권 사용 거절의 의사표명 필요

| 구 분                                              | 대출만기 연장 허용 범위                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|
| ① 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결된 임대차계약 ※ 가계약 미인정         |                                  |
| ❶ 기존 임차인과의 연장계약 (묵시적 갱신 포함)                      | 연장된 계약의 종료일                      |
| ❷ 후속 임차인과의 신규계약                                  | 기존 임대차계약의 종료일<br>(신규계약의 종료일이 아님) |
| ② 의무임대기간종료일 후 체결된 임대차계약 ※ 가계약 미인정                |                                  |
| ❶ 대책 시행일 전일('26.4.16일)까지 이루어지는 묵시적 갱신            | 갱신계약의 종료일                        |
| ❷ 의무임대기간종료일로부터 4개월 이내에 종료되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사 |                                  |
| ※ ❶·❷ 외의 경우                                      | 기존 임대차계약의 종료일<br>(갱신계약의 종료일이 아님) |

## 10. 만기연장 예외사유가 중복되는 경우에 대한 적용방법은?

☐ 만기연장 예외 사유 중복시, 보다 늦은 시점으로 적용\*

\* (예) 법령상 의무 종료일: '28.4.1일, 임대차계약 종료일: '28.6.31일인 경우  
→ '28.6.31일까지 만기연장 허용

## 11. 예외적으로 만기연장이 허용되는 경우 심사를 위해 금융회사가 징구할 수 있는 서류는?

☐ 차주가 금융회사에게 증빙서류 제출

○ 사례별 필요 증빙서류 예시는 다음과 같음

| 예외 사유                                     | 증빙서류                                                 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ① 임차인이 있는 경우                              | ■ 임대차계약서 등                                           |
| ② 등록임대사업자                                 | ■ 임대사업자 등록증 등                                        |
| 법령상 의무<br>③ - 도정법상 전매제한<br>- 주택법상 실거주의무   | ■ 관련 증빙자료<br>- 소유권 이전 고시문 등<br>- 주민등록초본 및 입주자모집공고문 등 |
| ④ 만기연장 既 통보                               | ■ 통보사실 증빙자료                                          |
| ⑤ 민간임대리츠, 공익법인                            | ■ 법인등록증 등                                            |
| ⑥ 그 밖에 이에 준하는 경우 (금융회사 여신심사위원회를 통해 개별 판단) |                                                      |

12. 다주택자 보유 주택 수 산정시 예외사유는 세제, 대출규제 등 기존 다주택자 규제에도 적용되는지?

- ☐ 다주택자 보유 주택수 산정시 예외 사유는 금번 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한 방안에 한정하여 적용

13. 임대사업자가 비주택 임대사업(예: 상가)을 위해 수도권 · 규제지역 APT를 담보로 하여 취급한 주담대도 규제대상인지?

- ☐ 차주가 다주택자인 경우 규제대상임

#### 14. 주담대시 전입신고의무 이행시점은?

☐ 대출신청일 기준 무주택자가 다주택자가 보유한 주택을  
'26.12.31일까지 매수\*하는 경우,

\* '26.12.31일까지 매매계약서 작성 (토허구역은 '26.12.31일까지 지자체에 토지거래  
허가 신청 접수)

○ “대출실행일로부터 6개월” 또는 “임대차계약 종료일로부터  
1개월” 중 더 늦은 시점까지 전입신고의무를 유예

## 참 고

## 주택담보대출시 전입의무 유예 방안

- **(현행)** 수도권·규제지역에서 구입목적 주담대시 “대출실행일로부터 6개월” 이내 전입의무 (가계부채 관리 강화 방안(‘25.6.27일))
- **(개선)** 아래 요건 충족시 “대출실행일로부터 6개월 이내” 또는 “임대차계약종료일로부터 1개월” 중 더 늦은 시점까지 유예

| 요건       | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                               | 비 고                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매도인      | <b>① 주택 매도인이 다주택자</b><br>* 매매계약체결일 기준 매도주택을 포함하여 2주택 이상 보유자 (보유주택의 소재지와 무관)                                                                                                                                                                                       | · ①~④ 요건을 모두 충족하는 주택 매매거래에 한하여 주담대 전입의무 유예<br>· (①③ 관련) 금융회사가 주택매도인의 개인정보를 활용(여신심사)하기 위해 주택매도인의 정보제공·활용 동의 징구 이후 매도인 요건 심사<br>* 다주택자 여부 (재산세 납부 증명서, 보유주택의 등기부 등본, 부동산 소유 현황 확인서 등)<br>** 수도권·규제지역 APT 담보 만기일시 상환 주담대 보유 여부 (대출약정서 등) |
| 매수인      | <b>② 주택 매수인(세대기준)이 “대출신청일” 기준 무주택자</b>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 대상       | <b>③ 수도권·규제지역 소재 APT</b> 로서 해당 주택을 담보로 하는 <b>만기 일시상환 주담대가 존재하는 경우</b>                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 주택 거래 시점 | <b>④ ‘26.12.31일’까지 매매계약 체결</b> (가계약은 인정하지 않음)<br>* 단, 토허구역은 관할 지자체에 ‘26.12.31일까지 토지거래허가신청접수                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 전입 시기    | <b>⑤ 전입의무를 현행 대출실행일로부터 6개월 또는 유예 임대차계약 종료일*로부터 1개월 중 더 늦은 시점까지 이행</b><br>* (원칙) 발표일(‘26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일<br>(예외) 다음의 경우에는 갱신계약의 종료일<br>1) 대책 시행일 전일(‘26.4.2일~4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신<br>2) 발표일(‘26.4.1일)로부터 4개월 이내에 종료(‘26.7.31일)되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사 | · 실거주 이후 전입신고까지 시간 소요 가능성 등을 감안하여 1개월의 유예기간 부여                                                                                                                                                                                        |

※ (대출실행일로부터 6개월 내 전입의무 이행시) 현행과 동일

(임대차계약만료일로부터 1개월 내 전입의무 이행시) ①~④ 모두 충족해야 하며, 금융회사는 추가서류 징구 등을 통해 ①~④ 충족여부 확인

#### IV. 대출규제 위반 집중점검

1. 용도외유용 적발 시 금융권의 '모든 대출'이 제한되는데,  
이때 '모든 대출'의 범위는?

☐ 사업자대출 및 가계대출\*(개인사업자의 경우)을 모두 포함

\* 단, 가계대출 제한은 점검준칙 개정시행 후 신규 대출의 적발 건부터 적용

2. 가계대출 약정 위반 점검에 대한 구체적 계획이 있는지?

☐ 가계대출 약정 위반도 지속적으로 점검해나갈 계획이며,

- 기한이익상실 처리를 하지 않은 건에 대해서는 은행권이 자체 점검하여 즉각 조치해 나갈 예정