

# 13. 국민주택기금운용및관리규정중개정령

건설교통부 훈령 제246호 1999. 6. 11.

국민주택기금운용및관리규정중 다음과 같이 개정한다.

제12조제1항제6호를 다음과 같이 한다.

- 6. 대한주택보증주식회사에 출자·용자하는 자금과 주택저당채권유동화회사에 출자하는 자금(이하 “대한주택보증주식회사등 지원자금”이라 한다)

제12조제1항에 제10호 내지 제15호를 다음과 같이 각각 신설한다.

- 10. 주택건설사업계획승인을 받아 신규 공급하는 주택의 중도금 납입지원자금(이하 “분양주택중도금자금”이라 한다)
- 11. 전세금 반환을 지원하는 자금(이하 “전세금반환자금”이라 한다)
- 12. 저소득 세입자의 주거안정을 위한 주택전세자금(이하 “저소득자전세자금”이라 한다)
- 13. 재개발사업의 시공자등에게 지원하는 자금(이하 “재개발사업자금”이라

한다)

- 14. 재건축사업의 시공자에게 지원하는 자금(이하 “재건축사업자금”이라 한다)

- 15. 기금의 채권보전을 위하여 일시적으로 담보물건을 취득하기 위한 자금(이하 “유입물건 취득자금”이라 한다)

제12조제2항중 “임대주택자금, 분양주택자금”을 “공공임대주택자금, 재개발임대주택자금, 국민임대주택자금, 중형임대주택자금, 매입임대주택자금, 공공분양주택자금, 중형분양주택자금, 주택건설인수촉진자금”으로 한다.

제13조제1호자목을 다음과 같이 하고, 동조제2호중 “지방공사 또는 주택사업공제조합”을 “지방공사 또는 택지개발촉진법 제7조제1항제4호의 규정에 의한 민관합동법인”으로 한다.

자. 유입물건을 취득하고자 하는 자  
제13조제6호를 다음과 같이 하고, 동조제8

호중 “공공임대주택건설 및 관리지침에 따라”를 삭제하며, 동조에 제10호 내지 제14호를 다음과 같이 각각 신설한다.

- 6. 대한주택보증회사등 지원자금 : 법 제 10조의4의 규정에 의한 대한주택보증 주식회사 및 주택저당채권유동화회사
- 10. 분양주택중도금자금 : 주택건설사업계획승인(도시재개발법에 의한 관리처분 계획인가를 받은 경우를 포함한다)을 받아 신규 공급되는 주택의 분양계약자
- 11. 전세금반환자금 : 전세계약이 종료되어 전세금을 반환하지 못한 임대인
- 12. 재개발사업자금 : 시장·군수 또는 구청장이 선정·추천하는 도시저소득 전세입자
- 13. 재개발사업자금 : 지방자치단체, 지방공사, 대한주택공사
- 14. 재건축사업자금 : 주택건설사업계획승인을 받아 노후·불량 주택을 재건축하는 시공자

제17조제1항중 “재개발주택자금은 지방자치단체 또는 지방공사가”를 “재개발주택자금과 재개발사업자금은 지방자치단체의장, 대한주택공사의 사장 또는 지방공사의 사장이”로, “입주자”를 “입주자등”으로 하고,

동항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 동조제2항중 “지방자치단체가”를 “지방자치단체의 장이”로 한다.

다만, 대한주택공사 등이 재개발 사업시행자인 경우 직접 사용할 수 있다.

제18조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “주택사업공제조합자금”을 “대한주택보증주식회사등 지원자금”으로, “농업협동조합중앙회장 및 주택사업공제조합이사장, 평화은행장”을 “농업협동조합중앙회장, 대한주택보증주식회사사장, 주택저당채권유동화회사사장 또는 평화은행장”으로 한다.

- ① 농촌주택자금, 저소득자전세자금, 대한주택보증주식회사등 지원자금, 근로자주택구입 및 전세자금은 각각 농업협동조합중앙회장, 한국주택은행장, 대한주택보증주식회사 사장, 주택저당채권유동화회사 사장, 평화은행장에게 일괄지원하되 지원시기는 자금사용계획 및 기금운용현황을 고려하여 정한다.

제19조제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제20조의 제목과 제1항중 “민간사업자”를 “민간사업자등”으로 하고, 동조제1항중 “주택사업공제조합을”을 “대한주택보증주식회사를”로, “임대주택자금, 분양주택자금”을 “공공임대주택자금, 중형임대주택자금, 매

입입대주택자금, 공공분양주택자금, 중형분양주택자금, 주택건설인수촉진자금”으로, “임대주택중도금지원자금 및 표준화자재생산설비자금”을 “임대주택중도금지원자금, 표준화자재생산설비자금, 재건축사업자금, 분양주택중도금지원자금, 전세금반환자금”으로 한다.

제20조제2항중 “주거환경개선주택자금”을 “주거환경개선주택자금 및 저소득자전세자금”으로 한다.

제21조제2항을 다음과 같이 한다.

②근로복지 주택자금·공공분양주택자금·중형분양주택자금은 3년, 다세대주택자금은 2년의 기한을 정하여 당해주택의 입주자 앞으로 대환시까지 사업주체에게 일시상환 방법으로 융자하며, 입주자에 대한 융자기간의 기산일은 대환일로부터 적용한다.

제21조제3항중 “정기대출한다”를 “일시상환 방법으로 융자한다.”로 하며, 동조제5항중 “정상화하여”를 “정상화 하고자”로 하고, “재대출할 수 있다. 다만,”을 “재대출할 수 있으며,”로 하며, 동항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 경매등에 의하여 융자금이 전부 중도상환된 사업을 인수하는 제3의 인수

사업자에 대하여는 재대출 시점의 신규 대출조건으로 재대출할 수 있다.

제21조제6항중 “지방자치단체 또는 지방공사”를 “지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방공사”로 하고, “지방자치단체의장 또는 지방공사의 사장”을 “지방자치단체의장, 대한주택공사의 사장 또는 지방공사의 사장”으로 하며, 동조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦기금의 융자이율 변동시 일시상환 대출금에 대하여는 변경기준일부터 변경이율을 적용하고, 분할상환 대출금은 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용한다.

제22조제1항중 “지연배상금을 받지 아니한다.”를 “약정이율로 계산한 이자를 받는다.”로 하고, 동조제2항중 “기금운용계획”을 “기금운용계획등”으로 하며, 동조제3항제2호중 “일시상환 대출”을 “민간사업자(지방자치단체, 대한주택공사, 지방공사 등 공공기관을 포함한다)에 대한 일시상환 대출”로 하고, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 동조제4항중 “지방자치단체 또는 지방공사”를 “지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방공사”로 한다.

3. 개인에 대한 일시상환대출은 약정납

입일의 다음날부터 1개월 해당일까지의 기간은 납입하여야할 이자액에 대하여, 1개월 해당일 다음날부터 실제납입일까지의 기간은 대출금잔액에 대하여 연체이율을 적용한다.

제23조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제5항을 다음과 같이 신설한다.

②국민주택건설자금의 호당 용자액은 순담보가격(주택가격에서 주택임대차보호법 제8조제1항의 규정에 의한 우선변제권이 있는 보증금중 일정액을 공제한 금액을 말한다)에서 제5항의 담보물에 대한 대출비율로 산정한 금액(이하 “용자가능액”이라 한다)을 초과할 수 없다. 다만, 별도로 정한 경우로서 용자가능액이 호당 용자액보다 적을 경우에는 그 부족 금액에 대하여 근로자의주거안정과목독마련지원에관한법률이 정하는 바에 따라 주택금융신용보증기금의 보증을 받아 주택가격의 범위내에서 호당용자 한도액까지 용자할 수 있다.

⑤부동산에 대한 담보대출비율은 한국주택은행장이 건설교통부장관의 승인을 얻어 별도로 정한다.

제25조제2항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조제5항을 다음과 같이 한다.

다만, 주택건설종합계획 또는 기금운용계획등에 의하여 부도사업장을 인수하는 등 별도로 정함이 있는 경우에는 그에 따른다.

⑤기성급과 준공급 지급시 지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방공사의 경우는 사업주체의 장이 확인한 기성고확인조서 또는 사용검사필증에 의하여 지급하고, 민간사업자의 경우에는 한국주택은행장이 확인하여 작성한 기성고확인조서(감리자가 사업계획승인권자에게 통보한 감리보고서에 의하여 작성한 경우를 포함한다) 또는 사용검사필증에 의하여 지급한다.

제27조제2항중 “대지담보가격”을 “대지담보가격(제23조제5항의 담보물에 대한 대출비율로 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)”로, “보증서를”을 “보증서 또는 다른 물건을”로 하고, 동조제3항중 “지방자치단체 또는 지방공사”를 “지방자치단체, 대한주택공사 또는 지방공사”로 하며, 동조제6항을 다음과 같이 한다.

⑥한국주택은행장이 민간사업자등에 대하여 국민주택건설자금이외의 자금을 용자하는 경우에는 다음 각호와 같이 담보 취득 하여야 한다.

1. 연구개발자금, 기자재구입자금, 조립식주택설비자금, 임대주택중도금지원자금, 표준화자재생산설비자금, 재건축사업자금 : 당해사업용지 또는 다른 물건을 담보취득

2. 전세금 반환자금 : 당해 주택 또는 다른 물건을 담보취득

3. 분양주택중도금지자금 : 당해 주택의 준공전까지 주택금융신용보증서를 담보취득하고 준공후에는 당해 주택에 대하여 제1순위(부득이한 경우 후순위) 근저당권을 설정

제29조제1항중 “입주자를 선정하여야 하며 법제38조의3 및 영제37조의 규정에 의한 전매제한에 필요한 조치를 취하여야 한다.”를 “입주자를 선정하여야 한다.”로 한다.

제30조제3호중 “임대주택자금”을 “공공임대주택자금 및 중형임대주택자금”으로 하고, “토지소유자, 소득세법 제168조 및 임대주택법 제6조의 규정에 의하여 임대사업자 등록을 하고 주택을 건설하여 임대사업을 하고자 하는자”를 “토지소유자”로 하며, 동조제4호중 “분양주택자금”을 “공공분양주택자금 및 중형분양주택자금”으로 하고, 동조에 제11호를 다음과 같이 신설한다.

11. 주택건설인수촉진자금 : 주택건설자금

을 용자받은 자의 부도·파산 등으로 공사중단된 당해 사업을 정상화하고자 하는 인수사업자

제31조제1호중 “정부투자기관 또는 지방공사에서”를 “정부투자기관·지방공사 또는 토지구획정리사업시행자가”로, “체결하였을 것”을 “체결하고 토지대금을 완납하였을 것”으로 하고, 동조제2호중 “국민주택으로 재분양하고자 하는 경우에는 국민주택자금을 용자할 수 있다.”를 “국민주택으로 재분양하고자 하는 경우와 주택건설인수촉진자금의 경우 용자할 수 있다.”로 하며, 동조제3호중 “주택의”를 “전용면적이 60㎡이하인 분양주택은”으로 한다.

제33조제4호를 다음과 같이 한다.

4. 공급하고자 하는 주택의 분양가격이 명시된 입주자모집공고안(주택공급에 관한규칙 제8조의 규정에 따라 입주자모집공고 승인을 받은 후에 제출하되, 전용면적이 60㎡이하의 주택에 한한다)

제35조제1항제5호중 “영 제37조제2항 각호의 사유로 시장·군수의 동의없이”를 “시장·군수 또는 구청장의 조합주택설립 변경인가 없이”로 하고, 동조제2항제6호를 다음과 같이 신설하며, 제39조를 삭제한다.

6. 제31조제3호의 규정에 의한 용자조건

을 충족시키지 못하는 경우. 다만, 제 31조제3호의 규정에 따라 산출한 가격 범위내로 하여 입주자모집공고를 수정 공고하였을 경우에는 그러하지 아니하며, 용자금회수시 대출기간에 대하여 제22조의 규정에 의한 지연배상금에 상당하는 금액을 징수하여야 한다.

제37조제1항 본문 중 “입주자”를 “입주자(경매절차에서 당해주택을 낙찰받은 자를 포함한다)”로, “임대주택자금 잔액을 분양주택자금으로 전환”을 “공공임대주택자금·사원임대주택자금 및 중형임대주택자금의 잔액을 공공분양주택자금·근로복지주택자금 및 중형분양주택자금으로 각각 전환”으로 하고, 동조제4항중 “분양주택자금”을 “해당 분양주택자금”으로 하며, 동조제5항중 “변경승인일”을 “변경승인일 또는 전환기준일”로, “임대주택자금”을 “해당임대주택자금”으로 하며, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 동조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

3. 등록업자점 임대사업자가 사업계획승인을 얻어 건설한 분양주택중 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택을 임대주택으로 전환하여 임대주택법시행

규칙 제1조의2의 규정에서 정하는 바에 따라 임대하는 경우

⑦임대주택건설자금을 지원받아 건설한 임대주택을 분양전환하는 경우 분양되지 아니한 주택을 매입한 매입임대사업자에 대하여 당초 용자기간의 범위내에서 자금전환일 현재 당해 주택에 대한 임대주택자금 잔액을 매입임대주택자금으로 전환하여 임대기간동안 지원한다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

별표2의제1호중 “국민주택”을 “전용면적 60㎡ 이하 국민주택”으로 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 규정은 1999년 6월 16일부터 시행한다. 다만, 중형분양주택자금, 재건축사업자금, 다세대주택자금 및 다가구 단독주택자금은 이 규정 시행일 이후 신규 대출 신청분부터 적용한다.

②(경과조치) 이 규정 시행당시 종전의 규정에 의하여 용자금을 대출받은 경우에는 종전의 규정에 의한다. 다만, 용자이율 및 상환방법이 변경된 경우에는 국민주택기금 운용 또는 변경계획에 의하여 정한 날부터 적용한다.

[별표 1]

**국민주택기금 융자이율 및 상환방법**

(제21조 및 제22조 관련)

1. 약정이율 및 상환방법

항 목	이 율	상 환 방 법
가. 근로복지주택자금	연 9.0%	
1) 사업주체앞 융자		(현행과 같음)
2) (현행과 같은)		
나. (현행과 같음)		
다. 공공임대주택자금	연 4%	(현행과 같음)
라. 매입임대주택자금	연 7%	3년이내 일시상환(다만, 당초 임대주택 건설자금 융자기간 범위내에서 임대기 간동안 1년단위로 연장)
마. 재개발임대주택자금	연 3%	10년이내에서 임대기간동안 거치후 20 년 체증식분할상환
바. 국민임대주택자금	연 3%	10년거치 20년체증식분할 상환
사. 공공분양주택자금	연 9.0%	
1) 사업주체앞 융자	연 9.0%	(현행과 같음)
2) 분양입주자앞 융자		(현행과 같음)
· 전용 40m <sup>2</sup> 이하	연 7.5%	
· 전용 50m <sup>2</sup> 이하	연 8.0%	
· 전용 60m <sup>2</sup> 이하	연 9.0%	
아. 조합주택자금· 재개발 주택자금		(현행과 같음)
· 전용 40m <sup>2</sup> 이하	연 7.5%	
· 전용 50m <sup>2</sup> 이하	연 8.0%	
· 전용 60m <sup>2</sup> 이하	연 9.0%	
· 전용 85m <sup>2</sup> 이하	연 9.5%	1년거치 19년원리금균등분할상환(월단위 등차식. 다만, 읍·면지역에서는 분기 또 는 반기 단위 등차식으로 할 수 있다)

항 목	이 율	상 환 방 법
자. 다세대주택자금		
1) 사업주체앞 용자	연 9.0%	(현행과 같음)
2) 분양입주자앞 용자	연 9.0%	(현행과 같음)
차.~카 (현행 사.~아.와 같음)		1년 이내 일시상환[다만, 당초 대출금
타. 다가구단독주택자금	연 9.0%	의 20%이상 상환시 1년단위(20% 상 환시 6개월단위)로 연장하여 최장 3 년까지 용자] 다세대주택으로 용도변 경시 다세대주택자금으로 전환가능 (현행과 같음)
파. 보훈주택자금	연 3%	(현행과 같음)
하. (현행 타.와 같음)		
거. 주거환경개선주택자금		
1)~2) (현행과 같음)		
2) 아파트. 연립주택		공공분양 및 공공임대기준, 중형분양
너.~리(현행 하.~너.와 같음)		및 중형임대기준에 따름
머. 대한주택보증주식회사등 지 원자금		구체적인 조건은 건설교통부장관이 별 도로 정함
버. 저소득자 전세자금	연 3%	2년 이내 일시상환(당초 계약한 전세주 택을 재계약시 1회에 한하여 연장가능)
서. 대지조성자금	연 9.5%	1년 이내 일시상환(필요한 경우 건설교 통부장관은 용자기간을 연장가능)
어. 근로자주택구입자금	연 7.0%	(현행과 같음)
저. (현행 머.와 같음)		
처. 임대주택중도금 지원자금	연 4.0%	입주개시일부터 3월 이내 일시상환(상환 기간 연장시 매 6개월마다 0.5p씩 가산 금리 부과)
커. 표준화자재생산 설비자금	연 7.5%	3년거치 5년원금균등분할상환
터. 분양주택 중도금 자금	연 9.5%	3년거치 10년 원리금 균등분할상환
퍼. 중형임대주택자금	연 5.5%(분양 전환시 9.5%)	8년 이내에서 임대기간도안 거치후 10 년 원리금 균등분할 상환



항 목	이 율	상 환 방 법
허. 중형분양주택자금		
1) 사업주체앞 용자	연 9.5%	3년이내 일시상환
2) 분양입주자앞 용자	연 9.5%	1년거치 19년 원리금균등 분할상환(월단 위 등차식, 다만, 읍·면지역에서는 분기 또는 반기 단위 등차식으로 할 수 있다)
고. 주택건설인수촉진 자금	연 8.5%	당초 건설자금과 같음 (분양 : 3년이내 일시상환, 임대 : 10년거치 20년상환 등)
노. 재개발사업자금	연 9.5%	3년거치 5년체증식분할상환 (다만, 당해 재개발주택준공시에는 당초 대출기간에 불구하고 조기상환)
도. 재건축사업자금	연 9.5%	3년거치 5년원리금균등분할 상환 (다만, 당해 재건축준공시에는 당초 대 출기간에 불구하고 조기상환)
로. 전세반환자금	연 10%	1년이내 일시상환[다만, 당초 대출금의 20%이상 상환시 1년단위(10%이상 상환 시 6개월단위)로 연장하여 최장 3년까지 용자]

2.~3. (현행과 같음)

주택회보