

담당부서

주택연금부

담당자

부장 손진국 (051-663-8471)
팀장 김기범 (051-663-8352)

별도의 엠바고가 없는 자료입니다.

기존 주택연금 가입자도 신탁방식으로 이용 가능

- 가입자가 원하는 시점에 언제든지 담보설정 방식 변경할 수 있어
- 신탁방식으로 전환해도 동일한 월지급금 수령

- 주택금융공사(HF, 사장 최준우)는 주택연금 가입자 본인이 희망할 경우 언제든지 주택연금 담보설정 방식을 저당권방식에서 신탁방식으로, 신탁방식에서 저당권방식으로 변경할 수 있게 됐다고 11일 밝혔다.

저당권방식

↔ 전환가능 ↔

신탁방식

- 주택연금은 노년층이 거주하고 있는 보유주택을 담보로 제공하고 평생 동안 매달 연금대출을 받을 수 있도록 공사가 보증하는 금융상품이다.
- 고객은 가입시점에 저당권방식과 신탁방식 2가지 중 1개의 담보설정 방식을 선택해야 하며, 한번 선택한 담보설정 방식은 그동안 변경할 수 없었다.

[주택연금 담보설정 방식]

담보설정	특 징
저당권방식	가입자 소유 주택에 공사가 근저당권을 설정함으로써 담보 제공 (소유권자 : 가입자 / 근저당권자 : 공사)
신탁방식 (21.6월 출시)	가입자 사망시 배우자 자동승계를 위해 주택소유자인 가입자가 공사와 신탁계약을 체결하여 주택 소유권을 공사에 이전함으로써 담보 제공 (소유권자 : 가입자 → 공사)

- 그러나 이번 제도개선으로 가입자가 원할 경우 언제든지 신탁방식으로 변경*할 수 있으며, 반대로 최초가입 시 신탁방식을 선택한 고객도 저당권방식으로 바꿀 수 있게 됐다.

* 단, ❶가입주택이 복합용도주택(상가겸용주택)이거나 「농지법」에 따라 소유권을 이전할 수 없는 농업인 주택·어업인 주택 등에 해당하는 경우 ❷가입주택에 대한 당해세를 체납 중이거나 서류 등으로 불법건축이 확인될 경우 ❸기존 주택연금이 지급정지 중인 경우 등에는 신탁방식 변경 제한

- 아울러 전환 처리 기간 동안에도 기존 연금 혜택은 그대로 누릴 수 있으며, 매달 받던 월지급금 또한 변동되지 않는다.
- HF공사가 지난해 6월 도입한 '신탁방식 주택연금'은 가입자가 사망 하더라도 자녀 등 법정상속인의 동의 절차 없이 배우자에게 주택 연금이 자동승계되며, 해당주택에 보증금 있는 임대료 추가 소득을 얻을 수 있는 장점이 있어 고령층의 노후생활 대비를 위한 중요 수단으로 자리매김했다.
- 신탁방식으로 변경을 원하는 고객은 공사 콜센터(1688-8114) 또는 홈페이지(www.hf.go.kr)를 통해 해당 제도와 관련한 사전 유선 상담을 요청할 수 있다. 사전 유선 상담 이후에는 고객이 원하는 날짜에 지사 등 지정된 장소로 방문하여 정식 상담 후 변경 절차를 진행하면 된다.

<홈페이지를 통한 상담 신청 방법>

한국주택금융공사 홈페이지 → 홈페이지 우측 상단 "인터넷 금융서비스" 클릭 → "신청" 메뉴의 "주택연금 신청" 클릭 후 로그인 → 기가입자의 경우 "전환상담(신탁/저당권) 신청"으로 자동 화면 이동되며, 해당화면에서 사전상담 신청

- 공사 관계자는 "신탁방식으로 전환하면 주택 소유권이 공사로 이전 되기 때문에 가입자 및 배우자 사망 시, 신탁종료 절차로 인해 자녀 등에 대한 소유권 이전에 저당권방식보다 시간이 조금더 걸릴 수 있어 변경하기 전에 자녀 등과 상의해 보시길 권한다"고 말했다.
- 최준우 사장은 "이번 제도 개선을 통해 기존에 특정 담보설정 방식을 선택했더라도 고객이 처한 상황에 맞춰 언제든지 담보설정 방식을 변경할 수 있게 됐다"면서 "공사는 앞으로도 가입고객의 선택권 확대 등 상품성 및 이용 편의성 강화를 위해 노력하겠다"고 강조했다.

- ※ 참 고 : 1. 신탁방식 주택연금 및 전환 제도 설명자료
 2. 주택연금 개요 등 제도 설명자료
 3. 주택연금 담보설정 방식 변경 관련 Q&A

[참고1] 신탁방식 주택연금 및 전환 제도 설명자료

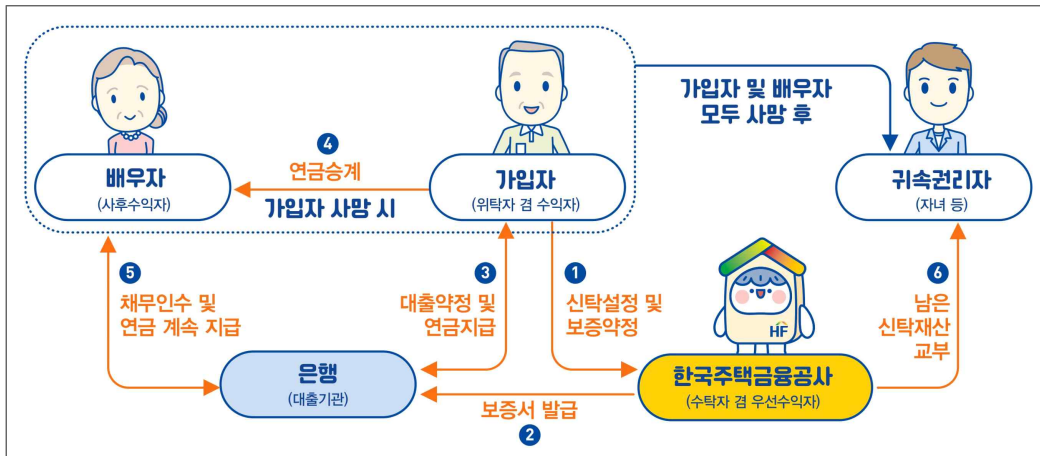
1 신탁방식 주택연금이란?

- 공사가 '21.6월 도입한 "신탁방식 주택연금"은 고령층이 공사와 신탁 계약을 체결하여 거주 중인 보유주택을 공사에 신탁(소유권 이전)한 후,
 - 금융기관으로부터 노후생활 자금을 대출받아 매월 연금방식으로 수령하고, 공사가 해당 대출 채무를 보증하는 금융상품

※ 신탁계약 주요내용

주택소유자(위탁자)는 주택을 신탁(소유권 이전)하고 신탁계약에 따라 연금수급권 및 해당 주택을 거주·사용·수익할 권리를 가지며 배우자를 사후수익자로 지정하여, 가입자 사망 후 배우자에게 해당 권리가 자동승계됨

【 신탁방식 주택연금 구조도 】



- (사후수익자) 신탁계약 시 배우자로 지정되며, 가입자 사망 후 담보주택에 계속 거주하며 주택 연금을 자동승계
- (귀속권리자) 가입자와 배우자가 모두 사망하면 신탁사무의 계산을 승인하고 잔여 신탁 재산을 수령
- (우선수익자) 담보주택 처분 시 우선적으로 주택연금대출 채권을 회수(공사)

2 신탁방식 주택연금의 특징

- (배우자 연금 자동승계) 신탁계약에 따라 배우자가 사후수익자로 지정되므로 가입자 사망 후 자녀 등 다른 법정 상속인의 동의 없이도 배우자가 연금을 계속하여 수령할 수 있음
- (추가 임대소득 창출) 주택연금 대상주택의 유휴공간에 보증금 있는 임대가 가능하여 추가 임대소득을 창출할 수 있음

3 신탁방식 전환제도 개요

- 저당권방식 주택연금 가입자가 연금을 계속 수령하면서 담보제공 방식을 저당권방식에서 신탁방식으로 변경할 수 있도록 하는 제도
- 신탁방식에서 저당권방식으로의 변경도 허용되며, 이렇게 담보제공 방식을 전환하는 제도를 “담보설정 방식 변경”으로 통칭

【참고 : 주택연금 가입 관련 담보설정 방식 비교 (고객 선택 가능)】

구 분		저당권방식	신탁방식
담보제공 (소유권)		저당권 설정 (가입자)	신탁 등기 (공사)
가입자 사망시 배우자 연금승계		배우자에게 담보주택의 소유권 이전 필요	소유권 이전 없이 자동승계
주택일부에 보증금 있는 임대		불가능	가능
등록면허세 및 지방교육세* (70세 기준)	3억원 주택	366천원	7천원
	6억원 주택	733천원	

* 저당권방식은 주택가격에 따라 비용이 증감하지만, 신탁방식은 정액임

[참고2] 주택연금 개요 등 제도 설명자료

- ① **(개요)** 주택연금은 안정적인 노후생활을 위해 노년층이 거주하고 있는 보유주택을 담보로 제공하고 평생동안 매달 연금방식으로 금융기관에서 대출을 받을 수 있도록 공사가 보증하는 금융상품으로,

'07.7월 도입 이후 '22년 5월말까지 9만7천 가구 넘게 가입하였으며 최근에는 매년 1만가구 이상씩 신규로 가입하는 등 노후생활 보장을 위한 대표적인 제도 중 하나로 자리매김 하였음

- ② **(가입요건)** 아래와 같이 연령, 주택가격, 주택유형 등의 요건을 갖추면 누구나 가입하여 이용할 수 있음

구분	내용
연령	• 주택소유자 또는 배우자가 만 55세 이상 [근저당권 설정일(신탁 등기일) 기준]
주택가격	• 공시가격* 9억원 이하 * 오피스텔 등 공시가격이 없는 경우 재산세 등 과세산정 기준인 시가 표준액 등 적용
주택유형	• 일반주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔* * ① 실거주 및 주민등록전입 ② 필수 주거시설 설치 ③ 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세 과세

- ③ **(연금수령액)** 주택가격과 가입연령(부부 중 연소자 기준)에 따라 결정

(종신지급방식, 정액형, 일반주택, '22.5월말 기준)



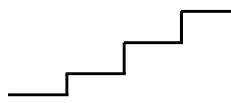
주택가격 연령	1억원	3억원	5억원	7억원	9억원	12억원
55세	16만원	48만원	80만원	112만원	145만원	193만원
60세	21만원	64만원	106만원	149만원	192만원	250만원
70세	30만원	92만원	154만원	216만원	275만원	275만원
80세	48만원	144만원	240만원	330만원	330만원	330만원
90세	87만원	262만원	437만원	498만원	498만원	498만원

- ④ **(이용자 분석, '22.5월말 기준)**

평균 주택가격 (백만원)	345	주택규모	85㎡이하 80.6%
평균 월수령액 (천원)	1,119	평균 연령 (연령분포)	72.2세 (70대 46.5%, 60대 34.2%)

5 (연금 수령방식 및 스케줄)

(초기 증액형, 정기 증가형 '21.8월 출시)

구분	정액형	초기 증액형	정기 증가형
연금 수령 방식	평생동안 동일한 금액을 수령	가입 초기 일정 기간 동안은 정액형보다 많이, 이후에는 정액형보다 적게 수령	3년마다 4.5%씩 일정하게 증가한 금액을 수령
연금 수령 스케줄			
예상 가입 고객	종신까지 동일한 연금액을 받고 싶은 고객	은퇴 후 공적연금 수급개시 전이거나 자녀결혼·의료비 등으로 가입초기에 보다 많은 연금액이 필요한 고객	물가상승에 따른 구매력 하락을 보완하여 연금소득의 실질가치를 유지하고 싶은 고객

Q & A

[주택연금 담보설정 방식 변경 관련]

<목 차>

1. 신탁방식 변경이란? 1
2. 신탁방식의 장·단점은 어떤 것이 있나요? 1
3. 신탁방식으로 전환하면 매달 받는 월지급액에 변화가 있나요? 2
4. 기존 저당권방식 가입자 누구나 신탁방식으로 전환할 수 있나요? 2
5. 기존의 신탁방식 가입자도 저당권방식으로 전환할 수 있나요? 3
6. 담보설정 방식 변경 시기 및 횟수에 제한이 있나요? 3
7. 담보설정 방식 변경에 비용은 누가 부담하나요? 4

1. 신탁방식 변경이란?

- 고객이 주택연금을 계속 이용하면서 소유주택에 대한 담보설정 방식을 저당권방식에서 신탁방식으로 변경(저당권방식 → 신탁방식)할 수 있도록 고객에게 편의를 제공해 드리는 절차입니다.
- **(저당권방식)** 주택연금 가입자의 소유주택에 공사가 근저당권을 설정하는 담보설정 방식
- **(신탁방식)** 주택연금 가입자(신탁계약 상 위탁자)가 소유주택을 공사(신탁계약 상 수탁자)에 신탁(소유권 이전)하는 담보설정 방식

2. 신탁방식의 장·단점은 어떤 것이 있나요?

- **(신탁방식의 장점)** 신탁방식의 경우 가입자가 사망하더라도 법정 상속인(자녀 등)의 동의 없이 신탁계약에 따라 배우자가 연금을 자동승계할 수 있으며, 보증금 있는 임대차계약이 가능하기 때문에 유희공간 임대를 통해 노후소득 증대가 가능하다는 장점이 있습니다.
- **(신탁방식의 단점)** ❶ 신탁방식에서는 수탁자인 공사가 대내외적으로 주택소유권자가 되기 때문에 신탁종료 후에도 신탁 계산 및 승인, 잔여재산 교부 등의 절차가 진행되어야 합니다. 그로 인해 신탁종료 후 주택 소유권 이전에 일정 기간이 소요될 수 있습니다.
- ❷ 또한, 재건축 등 사업 진행 시, 담보주택의 소유권이 공사에 있기 때문에 사업시행사의 판단에 따라 조합등으로부터 제공되는 이주비 대출 및 조합원 분담금 대출을 받기 어려울 수 있으며, 공사의 신탁등기가 유지된 상태에서는 사업 진행이 어려울 수 있습니다.

3. 신탁방식으로 전환하면 매달 받는 월지급액에 변화가 있나요?

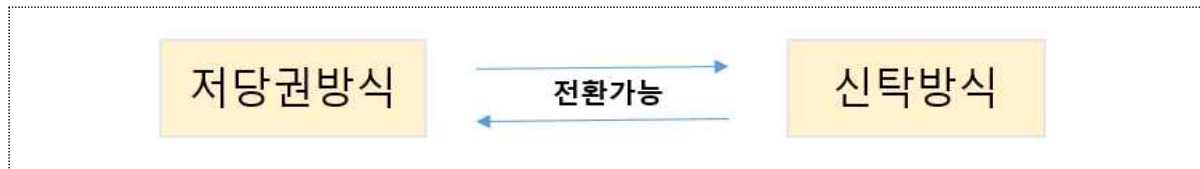
- 신탁방식으로 전환하더라도 매달 지급해드리는 월지급액은 변동되지 않습니다. 왜냐하면 기존에 선택했던 담보설정 방식만 변하는 것이기 때문입니다.
- 현재 시점에서 주택가격을 재산정하거나 하지 않기 때문에 월지급액은 변하지 않습니다.

4. 기존 저당권방식 가입자 누구나 신탁방식으로 전환할 수 있나요?

- 기본적으로 가능하나, 아래사항 중 어느 하나에 해당하면 신탁방식 전환이 제한됩니다.
- ① 가입주택이 복합용도주택(상가겸용주택), 농지법에 따라 소유권 이전을 할 수 없는 농업인주택 또는 어업인주택 등에 해당하는 경우
- ② 담보주택에 대한 당해세를 체납 중인 경우 및 담보주택의 서류 등으로 불법건축이 확인되는 경우
- ③ 기존 주택연금이 지급정지 중인 경우 등

5. 기존의 신탁방식 가입자도 저당권방식으로 전환할 수 있나요?

- 이번 제도 개선은 기존 가입자의 담보설정 방식을 변경할 수 있도록 제도를 마련한 것이므로, 21.6월 이후 신탁방식으로 가입한 고객도 저당권방식으로 변경 신청하여 바꾸실 수 있습니다.



6. 담보설정 방식 변경 시기 및 횟수에 제한이 있나요?

- 담보설정 방식 변경(신탁방식 전환, 저당권방식 전환)은 주택연금을 이용 중에는 언제든지 변경할 수 있으며 횟수에도 제한이 없습니다.
- 다만, 담보취득방식 변경 첫 회에 한하여 담보설정 비용의 전부 또는 일부를 공사가 지원(기존담보 말소비용은 고객이 부담)할 예정이며,
 - 이후 추가로 담보설정 방식을 변경할 경우에는 기존담보 해지 및 신규 담보설정에 수반되는 비용 모두를 고객 본인이 부담해야 합니다.

7. 담보설정 방식 변경에 비용은 누가 부담하나요?

□ 담보설정 방식 변경에 따라 기존 담보 말소비용 및 신규 담보 설정 비용이 발생합니다.

- 기존 담보 말소비용은 고객이 부담
- 신규 담보 설정비용은 첫 회에 한해 공사 부담

※ 단, 신탁방식에서 저당권 방식으로의 변경시 발생하는 등록면허세 및 지방교육세는 고객이 부담*

* 지방세특례제한법에 따라 해당 세금에 대해 일부 감면 혜택 가능

【 담보설정 방식 변경 시 관련 공사 비용지원 내용 등 현황 】

구 분	업무 단계	발생비용*	부담 주체
신탁방식 전환 (저당권방식 → 신탁방식)	① 기존 담보 말소 (근저당권 등기 말소)	약 6~8만원	고객 부담
	② 신규 담보 설정 (신탁 등기 설정)	약 19~20만원	공사 부담 (첫회 한정)
저당권방식 전환 (신탁방식 → 저당권방식)	① 기존 담보 말소 (신탁 등기 말소)	약 8~10만원	고객 부담
	② 신규 담보 설정 (근저당권 등기 설정)	약 18~19만원	공사 부담 (첫회 한정)
		등록면허세, 지방교육세** (주택가격별 상이)	고객 부담

* 지역별, 사례별 금액 차이가 있을 수 있음

** 주택연금 가입자가 주택을 담보로 저당권 등기를 설정하면서 등록면허세를 부담하는 경우, 「지방세특례제한법」에 따라 등록면허세가 감면되며 등록면허세 감면에 따라 지방교육세 납부 금액도 경감