



금융감독원

# 보도자료

금융은 **통통**하게 소비자는 **행복**하게

보도	2023.12.18.(월) 조간	배포	2023.12.15.(금)		
담당부서	금융감독원 상호금융국 상시감시팀	책임자	국 장	이호진	(02-3145-8070)
		담당자	팀 장	이정만	(02-3145-8760)

**금융권은 12.18.부터 약 72만명의 소상공인이  
부동산 담보대출을 받으면서 부담한 국민주택채권 매입 할인비용  
총 1,796억원(건당 평균 25만원)을 돌려드립니다.**

## 주요 내용 (요약)

◆ 중소기업 및 개인사업자가 본인 소유 부동산 담보대출을 받는 경우 국민주택채권 매입면제 대상에 해당되나,

최근 5년간 국민주택채권 총 72.3만 건(2.6조원)을 매입하면서 총 1,437억원의 할인비용을 부담한 것으로 파악되었습니다.

◆ 이에 금융권은 '23.12.18(월)부터 환급대상자 72만명에 대해 총 1,796억원\*을 돌려드릴 예정입니다.

\* 고객이 부담한 매입할인비용 및 경과이자 등 포함(주택도시기금 및 금융권 재원)

대상고객은 '23.12.18.부터 대출받은 금융회사에 환급신청\*을 할 수 있으며, 환급신청 후 5영업일 이내에 환급받게 됩니다.

\* 착오로 매입한 채권을 환급받기 위해 중도상환 신청이 필요(주택도시기금법시행령§10)

◆ 금융권은 고객에게 개별 안내하고, 고객이 환급을 신청하는 경우 원스톱 서비스\*로 고객 불편없이 환급절차를 진행할 예정입니다.

\* 영업점을 방문하여 신청하도록 하고 환급절차 진행 상황에 따라 비대면 방식 확대 예정

## 1 추진 배경

□ 일부 중소기업·개인사업자가 저당권 설정등기시 국민주택채권 매입면제\* 대상임에도 불필요한 할인비용을 부담

\* 부동산담보대출 근저당권설정등기시 중소기업(개인사업자 포함)이 본인 소유 부동산을 담보로 하는 경우 국민주택채권 매입의무†가 면제(주택도시금융법§8, 령§8, 규칙§6)

† 부동산 저당권설정등기시 채권최고액의 1%에 해당하는 국민주택채권을 매입하여야 함

○ 매입면제는 고객 신청이 원칙인 가운데 금융회사 및 법무사의 법령 인지 부족\* 등 복합적 요인으로 인해 발생

\* '19.6월부터 주택도시금융법령 개정으로 면제대상이 금융·보험업, 부동산업, 숙박 및 음식점업 등으로 확대

➔ 금융권은 고객이 착오로 매입하면서 부담한 매입할인비용을 적극 환급\*할 예정

\* 착오로 인해 국민주택채권을 매입한 경우 중도상환(환급) 가능(주택도시금융법 시행령§10)

## 2 착오 매입규모 및 환급예상액

□ 중소기업 및 개인사업자는 최근 5년간 국민주택채권 총 2.6조원 (72.3만건)을 매입하면서, 1,437억원(건당 평균 19.9만원)을 부담하였으며

○ 금번 환급신청을 통해 총 1,796억원\*(건당 평균 25만원)을 돌려 받을 수 있을 것으로 추산

\* 고객이 부담한 매입 할인비용 및 경과이자 등 포함(주택도시금융 및 금융권 재원)

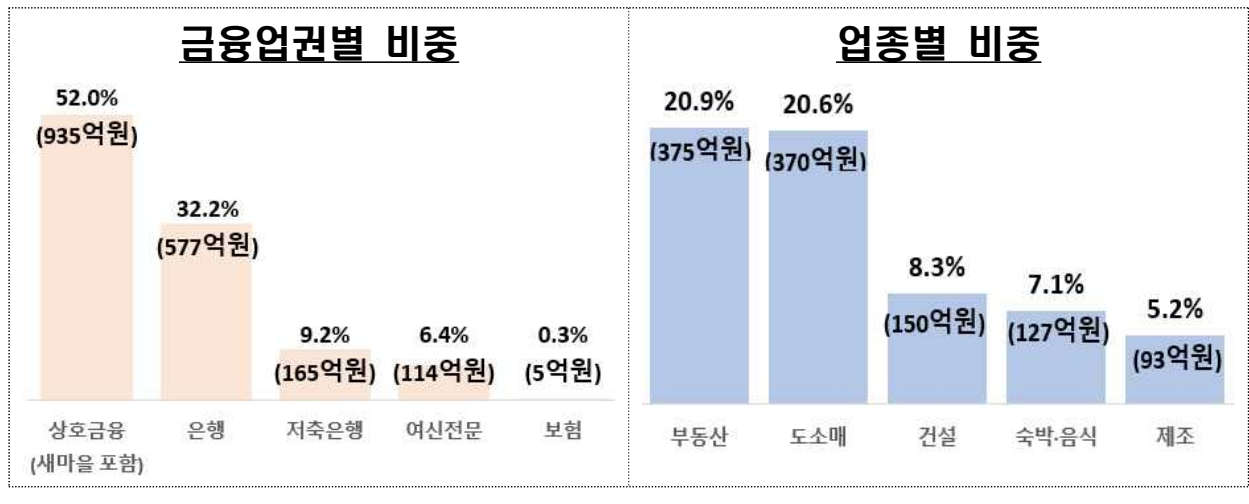
### 국민주택채권 착오 매입 및 환급 예상규모

(단위 : 만건, 억원)

차주 유형	매입 건수	착오 매입규모	차주 부담액	환급 예상액
개인사업자	71.4	24,928	1,334	1,672
법 인	0.9	1,428	104	124
합 계	72.3	26,356	1,437	1,796

### < 환급 관련 주요 통계 >

- **(금융업권별)** 환급액 비중은 상호금융(52.0%, 새마을금고 포함), 은행(32.2%), 저축은행(9.2%), 여신전문(6.4%), 보험(0.3%) 順
- **(업종별)** 환급액 비중은 부동산업(20.9%), 도·소매업(20.6%), 건설업(8.3%), 숙박 및 음식점업(7.1%), 제조업(5.2%) 順
- ※ 환급건수 비중은 도·소매업(24.7%), 부동산업(17.8%), 숙박 및 음식점업(7.3%), 제조업(6.1%), 건설업(5.1%) 順



## 3 환급신청 관련 주요 내용

### 가 환급대상 고객

- 금번 환급대상은 ①개인사업자 또는 중소기업(일부업종 제외)이 ②최근 5년내에 ③사업 용도로 대출을 받으면서 ④본인이 소유한 부동산에 대해 저당권 설정등기를 하기 위해 국민주택채권을 ⑤매입한 후 매도한 차주임
- 다만, 국민주택채권 만기(5년)가 경과한 경우에도 대출일로부터 10년이 경과하지 않은 고객이 당시 매입을 증명할 수 있는 증빙\*을 제출하면 환급 가능

\* 신분증(필수), 국민주택채권 매입영수증(권장)

## 나 환급 절차

□ 대출취급 금융회사는 '23.12.18.부터 환급신청이 가능한 고객에게 SMS 문자메세지 등 일괄 안내·전송 예정임

○ 각 금융회사는 전담 상담센터를 마련하여 고객이 환급 관련 궁금한 사항에 대하여 문의시 적극 안내 예정

※ 보이스피싱 피해 예방을 위해 금융회사의 안내메시지를 받은 고객은 출처가 불분명한 링크를 클릭하지 말고, 대출을 취급한 금융회사 전담창구\*(은행이 아닌 경우 각 협회·중앙회)에 직접 문자 안내의 진위 여부를 확인하시기 바람

\* '(별첨1) 국민주택채권 매입비용 환급문의 관련 전담 안내창구' 참조

□ 환급은 차주가 영업점\*을 방문하여 신청하도록 하고 환급신청 후 대상 여부 및 예상금액 확인 가능(환급절차 진행 상황에 따라 비대면 방식 확대 예정)

\* 은행의 경우 모든 영업점을 통해 환급신청이 가능하며, 상호금융(새마을 포함)은 당초 대출을 취급한 조합(금고)에 신청하여야 함

○ 다만, 안내문자를 받지 못한 고객의 경우에도 관련 증빙\*을 제시하는 경우에는 환급 가능

\* 신분증(필수), 국민주택채권 매입영수증(권장)

□ 환급금\*은 금융회사가 5영업일 이내에 고객이 요청한 계좌로 입금할 예정

\* 고객이 부담한 매입할인비용 및 경과이자 등 포함

※ 상세한 내용은 '(별첨2) 국민주택채권 환급신청 관련 고객이 알아야 할 사항' 참조

### 국민주택채권 환급 프로세스



## 4 향후 계획

- 금감원 및 금융협회는 원활한 환급이 이루어질 수 있도록 진행 상황을 모니터링하고 환급 실적 등을 지속 점검할 예정
    - 금융회사도 재발방지를 위한 내부절차 개선\*을 완료(11월 말)한 가운데, 고객의 불편함이 없도록 원스톱 서비스를 제공할 예정
      - \* 상품설명서 및 여신관련 내규 개정을 통한 고객 설명의무 강화 등
- ☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.(<http://www.fss.or.kr>)

담당 기관	책임자 및 담당자	
금융감독원 상호금융국 상시감시팀	책임자	국 장 이호진 (02-3145-8070)
	담당자	팀 장 이정만 (02-3145-8760)
주택도시보증공사	책임자	실 장 김용한 (051-998-2200)
	담당자	팀 장 최문섭 (051-998-2201)
은행연합회	책임자	본부장 김경민 (02-3705-5150)
	담당자	부 장 박영상 (02-3705-5704)
신협중앙회	책임자	본부장 민경대 (042-720-1341)
	담당자	팀 장 한상대 (042-720-1211)
농협중앙회	책임자	본부장 이동근 (02-2080-5056)
	담당자	부 장 이창국 (02-2080-3110)
수협중앙회	책임자	본부장 이옥진 (02-2240-2200)
	담당자	단 장 이강식 (02-2240-3201)
산림조합중앙회	책임자	상 무 김용배 (02-3434-7123)
	담당자	부 장 조현철 (02-3434-7230)
새마을금고중앙회	책임자	본부장 박준철 (02-2145-9641)
	담당자	부 장 강용구 (02-2145-9646)
여신금융협회	책임자	본부장 이태운 (02-2011-0710)
	담당자	부 장 백승범 (02-2011-0619)
저축은행중앙회	책임자	본부장 이경연 (02-397-8617)
	담당자	부 장 조부제 (02-397-8710)
생명보험협회	책임자	본부장 김인호 (02-3145-6645)
	담당자	부 장 유제상 (02-3145-6624)
손해보험협회	책임자	본부장 김지훈 (02-3702-8524)
	담당자	부 장 박상조 (02-3702-8571)

## [별첨1] 국민주택채권 매입비용 환급문의 관련 전담 안내창구

금 용 회 사 명	전 화 번 호
국민은행	1588-9999
신한은행	1577-8000
하나은행	1588-1111
우리은행	1588-5000
농협은행	1588-2100
기업은행	1566-2566
SC제일은행	1588-1599
씨티은행	1588-7000
수협은행	1588-1515 / 1644-1515
대구은행	1566-5050
부산은행	1588-6200
광주은행	062-239-5000
제주은행	064-720-0174~5, 0177
전북은행	1588-4477
경남은행	1600-8585
신협중앙회	1566-6000
농협중앙회	1661-2100
수협중앙회	1588-1515 / 1644-1515
산림조합중앙회	1544-4200
새마을금고중앙회	1599-9000
여신금융협회	02-2011-0700
저축은행중앙회	02-397-8600
생명보험협회	02-2262-6531
손해보험협회	02-3702-8528

## [별첨2] 국민주택채권 환급신청 관련 고객이 알아야 할 사항

### 1. 국민주택채권 매입할인비용 환급 대상은 어떻게 되나요?

- 금번 환급대상은 ①개인사업자 또는 중소기업(일부업종 제외)이 ②최근 5년내에 ③사업목적 대출을 받으며 ④차주가 소유한 부동산에 대해 저당권 등기를 설정하기 위한 목적으로 국민주택채권을 ⑤매입후 즉시매도한 차주입니다.
- 다만, 국민주택채권 만기(5년)가 경과한 경우에도 대출일로부터 10년이 경과하지 않은 고객이 당시 매입을 증명할 수 있는 증빙\*을 제출하면 환급 가능

\* (예) 신분증 및 국민주택채권 매입영수증(권장사항) 등

### 2. 국민주택채권 매입 면제대상 요건 중 언급된 '중소기업'의 구체적 판단기준은 어떻게 되나요?

- 중소기업기본법 제2조의 기준\*에 적합한 법인 및 소득세법 또는 부가가치세법에 따라 사업자 등록을 한 개인이 해당합니다.

\* 자산총액 5천억원 미만, 업종별 일정 매출액 이하의 영리법인

### 3. 국민주택채권 매입면제에서 제외되는 업종은 어떻게 되나요?

- 다음의 업종\*을 영위하는 중소기업 및 개인사업자의 경우 근저당권 설정시 국민주택채권을 매입하여야 합니다.

\* **국민주택채권 매입을 하여야 하는 중소기업 업종**

(대출취급 시점이 19.6.11.(포함) 이전인 경우) 금융 및 보험업, 부동산업, 숙박 및 음식점업, 무도장운영업, 골프장 및 스키장운영업, 기타 gambling 및 베팅업, 기타 개인 서비스업

(대출취급 시점이 19.6.12.(포함) 이후인 경우) 일반유흥주점업, 무도유흥주점업, 기타 사행시설 관리 및 운영업 등

**4. 사업자등록증상 2개 이상의 업종을 영위하고 있으며 이 중 국민주택채권 매입 의무대상 업종(예 : 유흥주점업 영위 등)이 포함되어 있는 경우에도 환급대상인가요?**

- 하나의 기업이 둘 이상의 다른 사업을 영위하는 경우에는 매출액 비중이 가장 큰 사업의 업종을 기준으로 채권 면제 여부를 판단합니다.
- 따라서 채권매입 의무대상 업종을 영위중인 경우에도 해당 업종의 매출액 비중이 가장 크지 않다면 환급을 받으실 수 있습니다.

**5. 사업 목적 이외의 대출을 받은 경우에도 국민주택채권 매입 할인비용을 환급 받을 수 있나요?**

- 사업자 목적 외의 가계대출 등의 저당권 등기시에는 국민주택채권 매입할인비용을 환급 받으실 수 없습니다.

**6. 차주가 소유하지 않은 부동산 또는 공유부동산에 대해서도 국민주택채권 매입할인비용을 환급 받을 수 있나요?**

- 담보부동산을 차주가 소유한 경우에 대해서만 환급이 가능하며, 담보부동산이 공유 부동산인 경우에는 차주의 공유지분 만큼만 환급이 가능합니다.

**7. 부동산담보대출 받을 당시 국민주택채권을 매입한 후 즉시 할인하지 않고 현재까지 동 채권을 보유한 사람도 환급신청이 가능한가요?**

- 국민주택채권을 즉시매도 하지 않고 보유하신 경우, 이번 환급 신청이 아닌 국민주택채권 중도상환 신청을 청구하시면 됩니다.

※ 국민주택채권 중도상환 신청절차는 주택도시기금 홈페이지([nhuf.molit.go.kr](http://nhuf.molit.go.kr))에서 확인하실 수 있습니다.



## 8. 국민주택채권 매입할인비용 환급대상자 여부는 어떻게 알 수 있나요?

- 대출을 받으셨던 금융회사에 환급을 신청하시면 5 영업일 이내\*에 환급신청시 남기신 연락방법과 계좌를 통해 확인 결과를 알려드리고 환급대상자 해당시 환급액을 입금해드릴 예정입니다.

\* 환급자격 여부 확인 과정 등에 따라 추가기간이 소요될 수 있음

## 9. 국민주택채권 매입할인비용 환급신청시 필요 서류는 어떻게 되나요? 만약, 차주 본인이 직접 가지 않고 대리인이 신청한다면 추가 필요한 서류는 무엇인가요?

- 본인(법인의 경우 대표자) 신청시에는 신분증(법인의 경우 사업자등록증 포함)을 제시하시면 되며, 국민주택채권 매입영수증을 보유하고 계신 경우 가져 오시면 확인 과정이 더욱 빠르게 진행될 수 있습니다.
- 대리인 신청의 경우 인감 및 인감증명서(3개월 이내), 대리인 신분증, 환급 업무에 대한 위임장(법인의 경우 사업자등록증, 등기사항전부증명서(3개월 이내) 포함)의 제출이 필요합니다.
- 또한, 업권에 따라 확인서류가 달라질 수 있으니, 구체적인 증명서류는 대출을 받으신 금융회사의 안내를 참고하시기 바랍니다.

## 10. 국민주택채권 매입할인비용 환급신청은 대출받을 당시 대출취급 금융회사(은행 등)의 해당 영업점을 방문해야 하나요? 아니면 대출취급 금융회사(은행 등)의 다른 영업점을 방문해도 되나요?

- 대출취급 금융회사가 은행인 경우 모든 영업점을 통해 환급신청이 가능합니다.
- 다만, 대출취급 영업점이 아닌 다른 영업점을 방문하시는 경우 환급대상 확인 등에 추가 시일이 소요될 수 있으며,
- 상호금융(신협, 농협, 수협, 산림조합 및 새마을금고 등)의 경우 당초 대출을 취급한 조합(금고)에서 신청하셔야 합니다.

### 11. 국민주택채권 환급금은 언제 받을 수 있나요?

- 환급을 신청하시면 확인절차(5 영업일 이내)를 거쳐 환급대상으로 확인되는 경우 환급금을 요청하신 계좌로 입금해드릴 예정입니다.

### 12. 환급 예상금액은 얼마나 되나요?

- 최소 국민주택채권 ①매입할인시 부담하셨던 비용 및 해당 비용에 대한 ②경과 이자(5% 단리) 이상의 금액이 환급\*됩니다.

\* 1억원 대출시, 저당권 설정금액, 매입할인 시점의 금리 및 할인 후 시일 경과에 따라 5~15만원 수준

#### <환급금액 산정예시>

구분	금액(원)	비고
개인사업자대출 금액	100,000,000	
저당권 설정금액	120,000,000	설정비율 120% 가정(통상 110%~130%)
국민주택채권 매입필요금액	1,200,000	저당권 설정금액의 10/1,000
할인시 차주 부담금액(A)	120,000	할인율(주택도시보증기금이 일별 공시) 10% 가정시
경과 이자(B)	12,000	할인후 2년 경과(5% 단리) 가정
<b>최소환급 기준금액(A+B)</b>	<b>132,000</b>	<b>당일 기금환급분에 따라 추가환급 가능</b>

- 실제 환급금액은 환급대상 신청일을 기준으로 결정되며 환급대상 확인 완료시(5영업일 이내\*) 이를 안내와 함께 송금해드릴 예정입니다.

\* 환급자격 여부 확인을 위한 서류보완 요청 등에 따라 추가기간이 소요될 수 있음

### 13. 차주 경과 이자(5%)는 언제까지 주는 건가요?

- 경과 이자(5%)는 국민주택채권 매입(할인)일로부터 신청일\*까지 지급됩니다.

\* '24.6.30일 이후에는 '24.6.30일까지

### 14. 환급대상 법인이 파산절차를 통해 해산했는데 환급을 받을 수 있나요?

- 환급대상 법인의 청산 절차가 종료된 경우, 환급을 받을 수 없습니다.
  - 다만, 청산이 진행중인 법인의 경우 대표청산인에게 환급이 가능합니다.