



제 433국회 (임시회)
제 1 차 정무위원회

한국주택금융공사법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주택연금 보증채무 이행청구 예외요건을 법률에 명시〉
■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2216283호)

2026. 3.

정 무 위 원 회
수석전문위원 정명호

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 안태준의원 등 10인
2. 제 안 일 : 2026. 1. 23.
3. 회 부 일 : 2026. 1. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법령은 주택을 소유한 고령자에게 노후생활자금을 지원하기 위하여 한국주택금융공사(이하 “공사”라 함)가 주택연금 지급업무를 수행하도록 규정하고 있음. 그리고 주택연금의 지급요건으로 주택소유자의 해당 주택 실거주를 요건으로 정하면서 공사의 사장으로 하여금 실거주요건의 완화 사유를 정하여 인터넷 홈페이지에 공고하도록 규정하고 있음.

그런데 국민의 권리·의무에 관한 사항을 법률에서 정하도록 하는 헌법상 법률유보의 원칙에 비추어 법률의 근거 없이 시행령에서 주택연금의 실거주요건 완화 사유를 공사의 사장이 직접 정하도록 하는 것은 바람직하지 않다는 지적이 제기됨. 이와 관련하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고된 실거주요건의 완화 사유를 법률에 규정하여야 한다는 의견이 있음.

이에 주택연금의 지급 중단에 관한 예외 사유로 주택연금의 수급자

와 그 배우자가 입원, 치료 등 불가피한 사유로 주민등록을 이전한 경우를 상향하여 합리적인 실거주요건의 완화 사유를 설정하려는 것임 (안 제43조의3제1항 단서 신설).

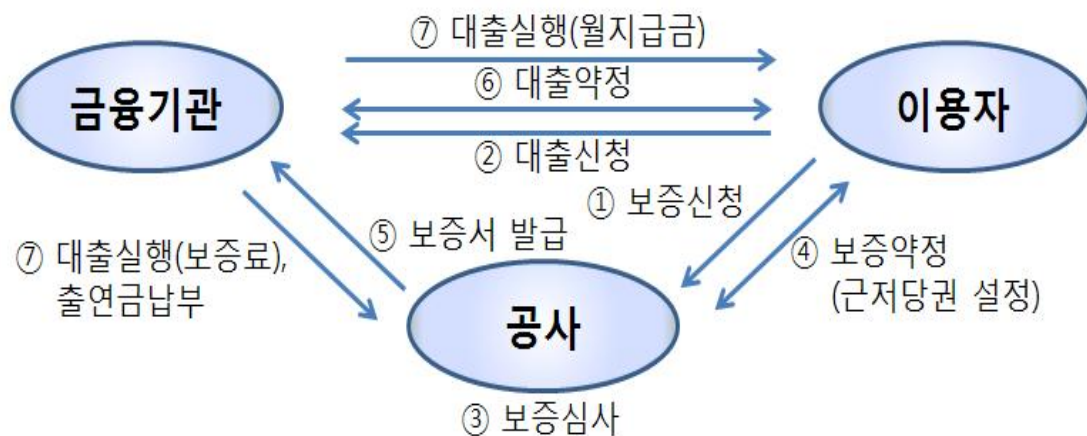
Ⅲ. 검토의견

☐ 개정안은 한국주택금융공사(이하 “공사”라 함)의 주택담보노후연
금보증채무 이행청구의 예외요건으로 ‘입원 등 불가피한 사유로서
주민등록을 이전한 경우’를 법률에 직접 명시하려는 것임(안 제43
조의3제1항 단서 신설).

현행	개정안
제43조의3(주택담보노후연금보증채무의 이행) ① 금융기관은 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 및 대통령령으로 정하는 배우자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 공사에 대하여 주택담보노후연금보증채무의 이행을 청구할 수 있다. <단서 신설>	제43조의3(주택담보노후연금보증채무의 이행) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, <u>입원, 치료, 「노인복지법」 제32조에 따른 노인주거복지시설의 입소 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로서 주민등록을 이전한 경우에는 그러하지 아니하다.</u>
② (생략)	② (현행과 같음)

□ 주택담보노후연금보증(이하 “주택연금”이라 함)이란 노년층¹⁾이 주택을 담보로 제공하고 금융기관(채권자)으로부터 종신 또는 선택한 일정 기간 동안 매월 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 주택담보노후연금보증계정의 부담으로 보증하는 상품²⁾으로, 고령자 계층의 주거안정 및 노후소득 보장을 동시에 달성하기 위하여 2007년부터 도입된 제도임.

[주택담보노후연금보증의 기본 개념]



○ 주택연금의 가입 요건으로는 ① 부부 중 1인이 만 55세 이상일 것, ② 부부 기준 공시가격 등이 12억원 이하 주택소유자(다주택자라도 합산 가격이 12억이하면 가입 가능, 공시가격 등이 12억원 초과 2주택자는 3년내 1주택 처분 시 가입 가능)일 것,

1) 부부 중 1인 만 55세 이상

2) 예컨대 주택연금 수령자 사망 시 ① (대위변제) 상속인들의 담보주택 처분을 통한 연금지급액(대출금액) 상환이 이뤄지지 않는 경우, 금융기관이 공사에 보증채무 이행을 요청하고 공사는 대위변제 후 담보주택 처분을 통해 구상채권을 회수하게 되고, ② (정상해지) 상속인들이 담보주택 상속 후 금융기관에 연금지급액(대출금액)을 상환하는 경우 보증이 해지됨.

③ 주택연금 가입주택을 가입자 또는 배우자가 실제로 거주지(주민등록전입)로 이용할 것 등이 있음³⁾.

- 또한 공사의 요청에 의하여 채권자(금융기관)가 피보증인에게 연금대출의 지급을 정지하고 공사에 대하여 주택담보노후연금보증채무의 이행을 청구할 수 있는 사유로는 △가입자가 사망한 경우, △가입자 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우, △가입자와 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우 등⁴⁾이 있음.

3) 「한국주택금융공사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8의2. “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다)에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

제43조의11(주택담보노후연금보증 대상주택에 대한 특례) ① 제2조제8호의2·제9조제4항·제43조의2·제43조의4·제43조의5·제43조의7 및 제43조의8에 따른 주택은 다음 각 호의 주택 또는 시설 등으로서 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시 또는 고시되는 가격(해당 가격이 없는 경우에는 위원회가 정한 제9조제4항제3호의 보증기준에 따른 가격을 말한다)이 대통령령으로 정하는 가격을 초과하지 아니하는 주택 또는 시설 등을 포함한다.

1. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택
2. 「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 주택
3. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔

「한국주택금융공사법 시행령」 제3조의2(연금의 방식 등) ② 법 제2조제8호의2 후단에서 “대통령령으로 정하는 연령”이란 55세를 말한다. 다만, 법 제9조제1항에 따른 주택금융운영위원회가 정하는 주택을 대상으로 2013년 6월 1일부터 2014년 5월 31일까지 제1항제5호의 방식으로 가입하는 경우에는 50세를 말한다.

제28조의9(주택담보노후연금보증 대상주택의 가격) 법 제43조의11제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 가격”이란 12억원을 말한다.

4) 「한국주택금융공사법」 제43조의3(주택담보노후연금보증채무의 이행) ① 금융기관은 주택담보노후연금보증을 받은 사람의 사망 및 대통령령으로 정하는 배우자의 사망 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 공사에 대하여 주택담보노후연금보증채무의 이행을 청구할 수 있다.

② 공사는 제1항에 따른 이행청구가 있을 때에는 주채무와 대통령령으로 정하는 종속채무를 지체 없이 이행하여야 한다.

「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2(주택담보노후연금보증채무의 이행청구 사유 등) ② 법 제43조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 모두 사망한 경우
2. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 사망한 후 제1항의 배우자가 6개월 이내에 법 제43조의4제1항에 따른 담보주택(이하 “담보주택”이라 한다)의 소유권이전등기(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증의 경우는 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 금융기관에 대한 노후생활자금 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로 참가(가목에 따른 사업의 사업시행자로 지정된 신탁업자에게 소유권을 이전한 경우를 포함한다)하거나 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링 및 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 행위에 동의(이하 이 항에서 “조합 등에 참가”라 한다)한 상태에서 사망한 경우로서 제1항의 배우자가 사장이 정하는 기간 동안 해당 소유권이전등기 및 금전채무의 인수를 마치지 않은 경우는 제외한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 또는 다목에 따른 재개발사업 또는 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
 - 나. 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링
3. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우
 - 나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 주민등록을 이전한 경우
 - 다. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 주민등록을 이전한 경우
4. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 거주하지 아니한 경우
 - 나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 배우자와 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우
5. 주택담보노후연금보증(신탁계약에 따른 주택담보노후연금보증은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)을 받은 사람이 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가함으로써 담보주택의 소유권을 상실한 경우는 제외한다.
6. 주택담보노후연금대출의 원리금이 저당권의 채권최고액 또는 신탁계약에 따른 신탁 수익권의 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 금융기관이나 공사의 채권최고액 또는 신탁 수익권의 한도액 변경요구에 따르지 않은 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 변경요구에 따르지 않은 경우는 제외한다.
7. 제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 사유 외에 위원회가 정하는 일정한 사유가 발생한 경우

「주택담보노후연금보증규정」(한국주택금융공사 내부규정) 제48조(지급정지사유) ① 지급정지사유는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 피보증인이 사망한 경우
2. 피보증인과 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우는 제외한다.
3. 피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우는 제외한다.
4. 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우. 다만, 피보증인과 연대

- 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2는 주택담보노후연금보
증채무의 이행청구 사유를 구체적으로 규정하고 있는데, 이 중
‘연금가입자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경
우(제3호)’ 등 일부 사유와 관련하여서는 그 예외요건 등 세부
적인 사항을 공사의 사장이 정하도록 하고 있음.

[시행령상 주택연금 보증채무 이행청구 사유 중 공사 사장에게 위임된 사항]

- 「한국주택금융공사법 시행령」 제28조의2(주택담보노후연금보증채무의 이행청구 사유 등)
- ② 법 제43조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
3. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우
 - 나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 주민등록을 이전한 경우
 - 다. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 주민등록을 이전한 경우
 4. 주택담보노후연금보증을 받은 사람과 제1항의 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 거주하지 아니한 경우
 - 나. 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 배우자와 계속하여 담보주택에서 거주하지 아니한 경우
 6. 주택담보노후연금대출의 원리금이 저당권의 채권최고액 또는 신탁계약에 따른 신탁 수익권의 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우로서 금융기관이나 공사의 채권최고액 또는 신탁 수익권의 한도액 변경요구에 따르지 않은 경우. 다만, 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 행위를 위한 조합 등에 참가한 경우로서 사장이 정하는 기간 동안 그 변경요구에 따르지 않은 경우는 제외한다.

보증인 간 지분변동의 경우는 제외한다.

5. 보증부대출 잔액이 근저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 응하지 않는 경우
(이하 각 호 생략)

- 이에 따라 공사의 인터넷 홈페이지에 공고되어 있는 실거주 요건(제3호 및 제4호 관련) 예외 인정사유⁵⁾는 2026년 2월 기준 다음과 같음.

[공사 홈페이지에 공고된 실거주요건 예외 인정사유]

구분	세부 인정사유
병원, 요양(시설)소 등 입원	질병치료, 심신요양 등
다른 주택 장기체류	자녀 등의 봉양
노인주거복지시설로 이주	「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우
격리, 수용, 수감	관공서의 명령에 의하여 부득이한 경우
기타	개인적인 특별한 사정 등을 공사가 인정한 경우

(자료: 한국주택금융공사 홈페이지 “법규에 의한 공고사항”)

□ 그런데 주택연금이 지급되기 위한 실거주 요건의 예외사유를 법률이 아닌 시행령 및 공사의 사장이 정하도록 위임하는 것이 법률유보의 원칙에 비추어 바람직하지 않다는 지적이 존재함.

○ 이에 개정안은 현행법 시행령 제28조의2제2항제3호다목에서 정하고 있는 주택연금 보증채무 이행청구의 예외요건인 “입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사

5) 주택연금 이용자 부부 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전하거나 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우 주택연금 지급이 종료되는 것이 원칙이나, 홈페이지에 공고된 사유에 해당함을 공사에 미리 서면 통지하거나 공사가 직접 확인하여 불가피한 사유로 인정하는 경우에는 부부 모두 1년 이상 담보주택에 실거주하지 않거나 다른 장소로 주민등록을 이전하더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있음.

유로 주민등록을 이전한 경우”를 법률에 직접 상향하고 그 세부 요건을 공사의 사장이 아닌 시행령에 위임하려는 것으로서 법적 안정성 및 예측 가능성을 확보할 수 있을 것으로 기대되나, 개정안과 관련하여서는 다음 사항을 고려할 때 신중한 검토가 필요할 것으로 보임.

□ 먼저, 주택연금에 대한 보증채무 이행청구 사유 등은 고령층의 주거 형태 다양화 등 현실적인 주거환경의 변화를 감안하여 유연하게 적용될 필요가 있는데, 개별적인 사유들을 시행령 또는 공사 내부규정 대신 법률에서 구체적으로 규정할 경우 상황 변화에 부합하는 탄력적인 운영이 어려워지는 문제가 존재함.

○ 실제로 2007년 주택연금 제도 도입 이후 현재까지 법 시행령 제 28조의2의 주택연금의 지급정지 사유는 총 6회에 걸쳐 확대·보완⁶⁾되어왔으며, 개정내용으로는 담보주택의 소유권 상실에도 불구하고 주택연금을 지급받을 수 있는 예외요건을 구체적으로 정하는 내용이 포함되는 등 법률에서 세부요건을 전부 규정하기 어려운 측면이 있음.

□ 다음으로, 법 체계·자구적 사항으로, 개정안은 현행 법 시행령에서 정하고 있는 연금 지급정지 예외요건 중 실거주요건과 관련된

6) [대통령령 제26487호, 2015. 8. 11, 일부개정] 주택담보노후연금보증을 받은 자가 주택재개발사업·주택재건축사업·리모델링으로 인하여 담보주택의 소유권을 상실하는 경우 등을 주택담보노후연금보증채무의 이행청구의 예외사유로 추가하는 내용

내용만을 법률로 상향하려는 것으로 체계적 일관성이 떨어지는 측면이 있고, 안 제43조의3제1항 단서에서 주민등록을 이전한 주체가 누구인지 명확하지 않아 이를 보완할 필요성 역시 존재함.

- 참고로, 금융위원회와 한국주택금융공사는 개정안에 따르면 환경 변화 등으로 실거주 예외사유 확대 등이 필요한 경우 법령 개정 등에 시간이 소요되어 고령층에 대한 지원이 어려워지는 등 국민의 편익 증진을 저해하는 결과로 이어질 수 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출하였음.

문 의 처
02)6788-5108