

여신거래 관련 표준 추가약정서 제정 전문

1

추가약정서(후속 임차인이 없는 임차보증금 반환 목적 생활안정자금 주택담보대출 추가약정용(1년 내 후속 임대차계약 체결 약정)) <신 설>

추가약정서

(후속 임차인이 없는 임차보증금 반환 목적 생활안정자금 주택담보대출
추가약정용(1년 내 후속 임대차계약 체결 약정))

○○상호저축은행 앞 20 년 월 일
채 무 자 : _____ (인)
주 소 :

채무자는 ○○상호저축은행(이하 "저축은행"이라 합니다.)과 약정한 20년 월 일자 대출거래약정서(가계용)에 추가하여 다음과 같이 약정합니다.

제1조 (목적) 이 약정서는 2025년 6월 28일부터 본 건 대출의 채무자가 담보로 제공하는 주택(투기지역·투기과열지구·조정대상지역 또는 수도권 소재 주택) 등으로 체결한 임대차계약의 종료 또는 해지 시 임차인에게 임차보증금을 반환하기 위한 목적으로, 후속 신규 임차인을 위한 임차보증금 반환 보증을 가입(또는 채무자가 보증료를 부담)하는 조건으로 임차보증금 반환 목적 대출거래를 하기 위해 저축은행과 체결하는 추가 약정입니다.

제2조 (임차보증금 반환 대상 주택 등) 채무자가 2025년 6월 27일 이전에 본 건 대출의 담보로 제공된 주택 등에 대한 소유권 취득(소유권 이전 등기 또는 매매계약 체결)을 완료하고, 2025년 6월 27일 이전에 임대차계약을 체결하여 주민등록 전입을 완료한 임차인에 대해 반환하여야 할 임차보증금이 존재하는 본 건 대출의 임대차대상 목적물인 주택 등은 다음과 같습니다.

① 임차보증금 반환 대상 주택 등

종류	소유자	주소

② 임차보증금 반환 대상 임대차계약

계약체결일	계약종료 (예정)일	임차보증금 금액(원)	임차인	연락처	채권양도 및 질권설정여부 (여, 부)

제3조 (용도 제한) ① 채무자는 본 건 대출금을 제2조 임차보증금 반환 대상 주택 등의 임차보증금 반환 용도 외 목적으로 사용하지 아니합니다.

② 채무자는 전항의 대출 용도 관련 증빙자료를 저축은행에 제출하여야 합니다.

③ 저축은행은 본 건 대출금을 제2조에 명시된 임차보증금 반환 대상 임대차계약의 임차인에게 지급합니다. 다만, 임차인이 금융기관으로부터 전세자금대출을 받아 해당 임차보증금 반환채권에 금융기관이 질권 설정을 하였거나 금융기관으로 해당 채권의 양도가 이루어진 경우, 저축은행은 본 건 대출금 중 전세자금대출 잔액에 상당하는 금액을 해당 금융기관에 지급합니다.

④ 임차보증금 반환 대상 금액

종류	금액	계좌번호(저축은행)	예금주
임차인 계좌			
금융기관 계좌			

제4조 (대출 실수요 확인) 채무자는 본 대출 실행일 현재 채무자 본인이 보유하고 있는 자산의 처분 등으로 제2조에서 명시한 임차보증금을 자력으로 반환하기 어려운 상황임에 따라 본 건 대출을 신청하는 것임을 확인합니다.

제5조 (임대차계약 체결 및 대출 우선 상환 의무) ① 채무자는 본 대출 실행 일로부터 1년 이내에 제2조에 명시된 임대차대상 주택 등에 대해 새로운 임대차계약을 체결하고 신규임차인이 전입하도록 해야 하며 새로운 임대차계약 체결시 다음의 각 호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

1. 임대차계약이 1년 이상일 것
2. 공인중개업소에서 작성한 임대차계약으로서 반환 보증 가입 등에 대한 특약이 임대차계약서에 명시되어 있을 것
3. 해당 임대차 계약 등이 임차보증금 반환 보증 가입 요건을 충족할 것

② 채무자는 본 조 제1항에 따라 새로운 임대차계약을 체결한 경우 1개월 내 이 사실을 저축은행에 통지하고 관련 증빙자료를 저축은행에 제출하여야 합니다.

- ③ 채무자는 본 조 제1항에 따라 체결된 새로운 임대차계약의 신규 임차인으로 부터 임차보증금을 지급 받는 즉시 해당 금액에 상당하는 금액만큼 본 대출금을 우선 상환하고, 해당 상환금액에 대한 본 건 담보물 근저당권의 감액 또는 말소 등기를 실시하여야 합니다. 본 조항에 따라 채무자가 수령한 최초 임차보증금으로 대출금을 대출기간 만료일 이전에 상환하는 경우에는 중도상환해약금이 부과되지 아니합니다. 다만, 이를 제외한 사유의 경우에는 저축은행에서 정하는 바에 따라 중도상환해약금 또는 약정위반에 따른 수수료가 부과될 수 있습니다.
- ④ 채무자는 대출실행후 신규임차인의 전입일로부터 1개월이내 임차인이 전입했다는 증빙서류를 저축은행에 제출해야합니다.
- ⑤ 새로운 임대차계약이 체결되기까지 저축은행은 대출 실행 후 3개월마다 채무자의 임대차계약 체결 및 대출 우선 상환 의무 이행 여부를 확인하여야 하며 채무자는 이에 협조하여야 합니다.

제6조 (임차보증금 반환 보증 가입) 채무자는 제2조에 명시된 임대차대상 주택 등에 새로운 임대차계약을 체결하고 주민등록 전입을 완료한 신규 임차인을 대상으로 하여 신규 임차인의 전입일로부터 3개월 이내에 임차보증금 전액에 해당하는 임차보증금 반환 보증^{주1)}을 가입(또는 채무자가 보증료를 부담)하여야 합니다. 다만, 임차보증금이 없는 월세계약의 경우 반환 보증 가입을 하지 아니할 수 있습니다.

주1) 한국주택금융공사, 주택도시보증공사 또는 SGI서울보증보험에서 취급하는 보증(보험) 상품으로, 상기 보증기관이 임대차계약 종료시 임차인에게 임차보증금 반환을 보증

제7조 (기한전의 채무변제 의무) 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호저축은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에 의하여 본 대출의 기한의 이익은 상실하게 되고, 그에 따라 본 대출을 즉시 변제할 의무를 집니다.

1. 채무자가 제출한 자금 용도 관련 자료가 사실이 아니거나, 제3조의 목적 범위 내에서 자금을 사용하지 않은 사실이 확인될 경우
2. 채무자가 보유하고 있는 자산을 처분하는 등 자력으로 임차보증금 반환이 가능한 상황임에도 본 건 대출을 받은 사실이 확인될 경우
3. 채무자가 본 대출 실행일로부터 1년 이내에 제5조에서 명시한 새로운 임대차계약을 체결하지 못한 사실이 확인될 경우
4. 채무자가 본 대출 실행일로부터 1년 이내에 제5조에서 명시한 새로운 임대차계약을 체결하였으나 이를 1개월 내 저축은행에 통지하고 관련 증빙을 제출하지 않은 것이 확인될 경우

5. 채무자가 본 대출 실행일로부터 1년 이내에 제5조에서 명시한 새로운 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 수령하였으나 제5조에서 명시한 대로 대출금을 우선 상환하지 않거나 근저당권 감액 또는 말소 등기를 이행하지 않은 사실이 확인될 경우
6. 채무자가 신규 임차인의 전입일로부터 3개월 이내에 제6조에서 명시한 반환 보증 가입(또는 채무자가 보증료를 부담)을 완료하지 않은 사실이 확인될 경우. 다만, 저축은행 또는 보증기관의 과실 등 귀책사유로 보증 가입을 이행하지 못한 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.
7. 신규 임차인이 전입하지 않거나, 채무자가 신규 임차인의 전입일로부터 1개월이내 신규임차인이 전입했다는 증빙서류를 제출하지 않은 경우 (“다만, 신규 임차인이 기존 임차주택에 대한 대항력 등 유지를 위해 전출이 불가능한 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.”)

추가약정서(후속 임차인이 없는 임차보증금 반환 목적 생활안정자금 주택담보대출 추가약정용(1개월 내 채무자 실거주 약정)) <신 설>

추 가 약 정 서

(후속 임차인이 없는 임차보증금 반환 목적 생활안정자금 주택담보대출
추가약정용(1개월 내 채무자 실거주 약정))

○○상호저축은행 앞 20 년 월 일
채 무 자 : _____ (인)
주 소 :

채무자는 ○○상호저축은행(이하 "저축은행"이라 합니다.)과 약정한 20 년 월 일자 여신거래약정서(가계용)에 추가하여 다음과 같이 약정합니다.

제1조 (목적) 이 약정서는 2025년 6월 28일부터 본 건 대출의 채무자가 담보로 제공하는 주택(투기지역·투기과열지구·조정대상지역 또는 수도권 소재 주택) 등으로 체결한 임대차계약의 종료 또는 해지 시 임차인에게 임차보증금을 반환하기 위한 목적으로, 채무자가 기존 거주하는 주택 등에서 퇴거하고 채무자 또는 그 배우자가 해당 주택 등에 본 대출 실행일로부터 1개월 내 전입하여 2년 동안 실거주하는 조건으로 임차보증금 반환 목적 대출거래를 하기 위해 저축은행과 체결하는 추가 약정입니다.

제2조 (임차보증금 반환 대상 주택 등) 채무자가 2025년 6월 27일 이전에 본 건 대출의 담보로 제공된 주택 등에 대한 소유권 취득(소유권 이전 등기 또는 매매계약 체결)을 완료하고, 2025년 6월 27일 이전에 임대차계약을 체결하여 주민등록 전입을 완료한 임차인에 대해 반환하여야 할 임차보증금이 존재하는 본 건 대출의 임대차대상 목적물인 주택 등은 다음과 같습니다.

① 임차보증금 반환 대상 주택 등

종류	소유자	주소

② 임차보증금 반환 대상 임대차계약

계약체결일	계약종료 (예정)일	임차보증금 금액(원)	임차인	연락처	채권양도 및 질권설정여부 (여, 부)

제3조 (용도 제한) ① 채무자는 본 건 대출금을 제2조 임차보증금 반환 대상 주택 등의 임차보증금 반환 용도 외 목적으로 사용하지 아니합니다.

② 채무자는 전항의 대출 용도 관련 증빙자료를 저축은행에 제출하여야 합니다.

③ 저축은행은 본 건 대출금을 제2조에 명시된 임차보증금 반환 대상 임대차계약의 임차인에게 지급합니다. 다만, 임차인이 금융기관으로부터 전세자금대출을 받아 해당 임차보증금 반환채권에 금융기관이 질권 설정을 하였거나 금융기관으로 해당 채권의 양도가 이루어진 경우, 저축은행은 본 건 대출금 중 전세자금대출 잔액에 상당하는 금액을 해당 금융기관에 지급합니다.

④ 임차보증금 반환 대상 금액

종류	금액	계좌번호(저축은행)	예금주
임차인 계좌			
금융기관 계좌			

제4조 (대출 실수요 확인) ① 채무자는 본 대출 실행일 현재 채무자 본인이 보유하고 있는 자산의 처분 등으로 제2조에서 명시한 임차보증금을 자력으로 반환하기 어려운 상황임에 따라 본 건 대출을 신청하는 것임을 확인합니다.

② 채무자는 본인이 거주하던 주택 등에서 퇴거하면서 반환받는 임차보증금 또는 새로운 임대차계약에 따라 수취하는 보증금 등 이를 증빙할 수 있는 자료를 저축은행에 제출하여야 하며, 저축은행은 이를 토대로 대출한도 산정시 해당 보증금을 차감^{주1)}해야 합니다.

주1) 채무자 실거주 약정의 경우 대출한도 산정은 아래와 같이 적용한다.

- 채무자가 세입자인 경우 : $\text{Min}[(\text{반환 보증금} - \text{기거주 주택의 보증금}^*), \text{LTV 비율}]$
* 전세보증금 - 전세자금대출
- 채무자가 자가거주하는 경우 : $\text{Min}[(\text{반환 보증금} - \text{수취 보증금}), \text{LTV 비율}]$

제5조 (실거주 의무) ① 채무자 또는 그 배우자는 본 대출 실행일로부터 1개월 이내에 제2조에 명시된 임대차대상 주택 등에 대해 전입신고를 완료하고 2년 동안 해당 주택 등에서 실거주하여야 합니다.

② 채무자는 전항에 따라 전입신고를 완료한 경우 이를 증빙할 수 있는

자료를 저축은행에 제출하여야 하며, 저축은행은 대출실행 후 2년 동안 채무자의 실거주 여부 등을 확인하여야 하고, 채무자는 이에 협조해야 합니다.

제6조 (기한전의 채무변제 의무) 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호저축은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에 의하여 본 대출의 기한의 이익은 상실하게 되고, 그에 따라 본 대출을 즉시 변제할 의무를 집니다.

1. 채무자가 제출한 자금 용도 관련 자료가 사실이 아니거나, 제3조의 목적 범위 내에서 자금을 사용하지 않은 사실이 확인될 경우
2. 채무자가 보유하고 있는 자산을 처분하는 등 자력으로 임차보증금 반환이 가능한 상황인데 본 건 대출을 받은 사실이 확인되었거나 제4조 2항에 따라 저축은행에 제출한 자료가 사실이 아닌 경우
3. 채무자 또는 그 배우자가 본 대출 실행일로부터 1개월 이내에 제5조에서 명시한 전입신고를 완료하지 못하거나 2년 동안 실거주 의무를 이행하지 않은 사실이 확인될 경우
4. 채무자가 제5조 2항에 따라 저축은행에 협조하지 않거나, 저축은행에 통지하지 않고 실행일로부터 2년 내에 해당 주택 등에 대해 신규 임대차계약을 체결한 사실이 확인될 경우

제3조 (용도 제한) ① 채무자는 본 건 대출금을 제2조 임차보증금 반환 대상 주택 등의 임차보증금 반환 용도 외 목적으로 사용하지 아니합니다.

② 채무자는 전항의 대출 용도 관련 증빙자료를 저축은행에 제출하여야 합니다.

③ 저축은행은 본 건 대출금을 제2조에 명시된 임차보증금 반환 대상 임대차계약의 임차인에게 지급합니다. 다만, 임차인이 금융기관으로부터 전세자금대출을 받아 해당 임차보증금 반환채권에 금융기관이 질권 설정을 하였거나 금융기관으로 해당 채권의 양도가 이루어진 경우, 저축은행은 본 건 대출금 중 전세자금대출 잔액에 상당하는 금액을 해당 금융기관에 지급합니다.

④ 임차보증금 반환 대상 금액

종류	금액	계좌번호(저축은행)	예금주
임차인 계좌			
금융기관 계좌			

제4조 (대출 실수요 확인) 채무자는 본 대출 실행일 현재 채무자 본인이 보유하고 있는 자산의 처분 등으로 제2조에서 명시한 임차보증금을 자력으로 반환하기 어려운 상황임에 따라 본 건 대출을 신청하는 것임을 확인합니다.

제5조 (임차보증금 반환 보증 가입 및 전입의무 확인) ① 채무자는 제2조에 명시된 임대차대상 주택 등에 임대차계약 체결시 다음의 각 호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

1. 임대차계약이 1년 이상일 것
2. 공인중개업소에서 작성한 임대차계약으로서 반환 보증 가입 등에 대한 특약이 임대차계약서에 명시되어 있을 것
3. 해당 임대차 계약 등이 임차보증금 반환 보증 가입 요건을 충족할 것

② 주민등록 전입을 완료한 신규 임차인을 대상으로 하여 신규 임차인의 전입일로부터 3개월 이내에 임차보증금 전액에 해당하는 임차보증금 반환 보증^{주1)}을 가입(또는 채무자가 보증료를 부담)하여야 합니다. 다만, 임차보증금이 없는 월세계약의 경우 반환 보증 가입을 하지 아니할 수 있습니다.

주1) 한국주택금융공사, 주택도시보증공사 또는 SGI서울보증보험에서 취급하는 보증(보험) 상품으로, 상기 보증기관이 임대차계약 종료시 임차인에게 임차보증금 반환을 보증

③ 채무자는 대출실행후 신규임차인의 전입일로부터 1개월이내 임차인이 전입했다는 증빙서류를 저축은행에 제출해야 합니다.

제6조 (기한전의 채무변제 의무) 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호저축은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에 의하여 본 대출의 기한의 이익은 상실하게 되고, 그에 따라 본 대출을 즉시 변제할 의무를 집니다.

1. 채무자가 제출한 자금 용도 관련 자료가 사실이 아니거나, 제3조의 목적 범위 내에서 자금을 사용하지 않은 사실이 확인될 경우
2. 채무자가 보유하고 있는 자산을 처분하는 등 자력으로 임차보증금 반환이 가능한 상황임에도 본 건 대출을 받은 사실이 확인될 경우
3. 채무자가 신규 임차인의 전입일로부터 3개월 이내에 제5조에서 명시한 반환 보증 가입(또는 채무자가 보증료를 부담)을 완료하지 않은 사실이 확인될 경우. 다만, 저축은행 또는 보증기관의 과실 등 귀책사유로 보증 가입을 이행하지 못한 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.
4. 신규 임차인이 전입하지 않거나, 채무자가 신규 임차인의 전입일로부터 1개월 이내 신규임차인이 전입했다는 증빙서류를 제출하지 않은 경우 (“다만, 신규 임차인이 기존 임차주택에 대한 대항력 등 유지를 위해 전출이 불가능한 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.”)