

2차(상가) 이주비 접수 안내



이주신청 접수기간	2025년 07월 04일(금) ~ 2025년 07월 05일(토)- 2일간
접수시간	오전 10시 00분 ~ 오후 4시 00분 (점심시간 12시 ~ 13시 30분)
접수장소	부산광역시 부산진구 경마장로 1 (舊 미소부동산)
이주관리센터	TEL) 051-862-6168 FAX) 051-862-6169

시민공원주변 재정비촉진지구 촉진3구역 재개발정비사업조합

※ 허그보증 또는 은행의 심사규정에 미달 되는 조합원은 이주비 대출이 되지 않을 수 있음을 안내하오니 착오 없으시기 바랍니다.(이주비대출 주의사항 - 은행편 참조)

이주비 대출 신청 접수 안내

1. 우리조합은 상가 이주비대출을 위한 금융기관(더좋은세마을금고)이 추가로 선정되어 신한은행 대출을 받지 못한 조합원들을 위하여 추가 이주비 대출신청을 안내합니다.

기존 조합원들과 동일하게 주택도시보증공사에서 이주비 대출보증을 진행하고 있습니다. 이에 신속한 업무추진을 위하여 우선적으로 이주비 지급을 위한 이주절차와 이주비 신청을 안내합니다. 많은 어려움 속에서도 조합원님들이 물심양면으로 도와주셨기에 사업이 원활히 진행될 수 있었습니다. 지금까지 보내주신 성원에 진심으로 감사드리며 이주절차는 무엇보다도 조합원님들의 적극적인 협조가 필요한 일입니다. 본 절차의 지연은 조합원 부담금 증가와 직결되기 때문에 안내문을 꼭 숙지하시고 정해진 날짜에 이주비 지급신청을 하셔서 신속한 이주가 될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

2. 본 절차를 게시하고 공문과 안내서를 발송하는 근거는 다음과 같습니다.

(1) 이주절차 게시

① 근거 조합정관 제35조 [이주대책]

(2) 공문과 안내서 발송

조합정관 제7조 [권리·의무에 관한 사항의 고지·공고 방법]

① 조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다)을 조합원 및 이해관계인에게 성실히 고지·공고하여야 한다.

3. 조합원 책임 하에 이주기간 내 본인 및 세대 내 세입자의 이주를 완료해야 합니다. 이는 [조합정관 제10조 제1항 7호 사업시행계획에 의한 철거 및 이주의무]를 근거로 합니다. 또한 이주비 신청 기간 내에 이주계획서 및 이주비 대출신청서를 제출하지 않은 조합원에 대해서는 법적으로 인정되는 사유가 아닐 시 해당 의무를 수행하지 않은 것으로 간주합니다.

4. 문의처

■이주관리센터 : 전화 051) 862-6168, 6268 팩스 051-862-6169

■조합 : 전화 051) 807-6655

이주비대출 신청 시 주의사항(I)-은행

- ※ 문의 전화 : 더좋은새마을금고 여신팀 : 02-963-3185 팩스 02-964-3185
- ※ 통장 개설 : 서류접수 당일 접수장소에서 이주비 신청 및 통장개설을 동시 진행합니다.(타지점통장X)

1. 이주비 대출 주의사항

- ① 주택도시보증공사(HUG)에서 보증서 발급이 불가능한 경우 또는 은행 내규 및 금융감독원의 부적격 조사 대상이 되는 다음의 경우는 제외됩니다. (㉠등기부등본이 존재하지 않는 조합원 ㉡법인 조합원 ㉢공유자 중 대표선임이 되지 않은 물건 소유 조합원 ㉣미성년자인 대표조합원 ㉤공유자 중 미성년자가 있는 경우)
- ① 소유물건에 대해 1순위 근저당권설정이 가능해야 함
(이주비대출 신청금액의 120%를 채권최고액으로 한 근저당권설정등기)
- ① 물건을 공유로 소유 중인 조합원은 서류에 직접 작성 및 날인해야 하므로 공유자 전원이 방문
- ① 수인이 1인의 분양대상자인 경우 : 총 종전자산평가액을 기준으로 대표조합원 통장에 입금
- ① 종전자산평가액 등 대출한도 산정 기준일 : 관리처분계획인가일
- ① 선순위 근저당설정금액이 대출한도 범위(종전자산감정평가액의 60%)를 초과하는 경우 이주비 대출 실행 전에 상환하여야 이주비 대출이 가능
- ① 이주비 대출에 대한 이자 및 연체이자 등은 입주지정기간 최초일 전일까지 조합원을 대신하여 사업비로 부담한다. 다만, 법령, 세법 등의 변경으로 인하여 대출이자를 조합원이 직접 부담해야 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 그 방법 등을 정한다.
- ① 세입자가 있는 조합원은 조합원이 먼저 이사를 가더라도 이주비 잔금은 지급되지 아니함.
건물 내 모든 세입자가 이주를 완료하고 공가 확인 후 이주비 잔금을 지급한다.

2. 이주비 대출 취급 불가 사유

- ① 이주비 대출은 가계 대출로 분류되며, 법인 및 단체는 가계대출의 대상자가 될 수 없는 바 대출이 불가합니다.
- ② 미성년자는 기준에 따라서 이주비 대출 취급이 불가합니다.
- ③ 다음의 경우에도 대출 취급은 불가합니다.
 - ★ 신용조사 결과 채무불이행 또는 조세체납 신용정보 보유자
 - ★ 은행에 대한 채무(보증채무, 신용카드대금 포함)를 연체 중인 자
 - ★ 담보제공 부동산에 압류, 가압류, 가등기 등 문제점이 있는 경우

이주비대출 신청 시 주의사항(Ⅱ)-법무사 법인

※문의 전화 : 법무사법인 리앤박 051-505-7511~3 / 우영 법무사법인(본부팀-축진3구역 담당자) 02-599-8010

1. 이주비는 기존 대출금을 모두 상환하고 선순위 근저당을 해지한 후 대출보증기관 (주택도시보증공사:HUG)에 1순위 근저당을 설정하여야 대출이 가능합니다.

▶선순위 상환은 이주비 지급 전 본인 자금으로 상환 또는 이주비 대출금에서 대환하셔야 하고 선순위 대출금에 대한 대출이자(중도상환수수료 포함) 및 근저당해지수수료는 본인이 부담하셔야 합니다.

▶기존채무를 본인이 직접 상환할 경우 등기부등본상의 저당권을 말소한 후 등기부등본을 제출해 주셔야 하며 이주비로 기존대출을 상환(대환)하는 경우 협의 하여 진행하도록 합니다.

▶소유권 이외의 권리 중 가처분, 가압류, 압류, 가등기, 개인근저당 등은 이주비 대출금으로 대환처리가 불가능 하오니 최초 대출 실행 전까지 말소하여야하고 선순위 채권금액이 이주비 대출한도를 초과하는 경우, 계약금 등의 지급이 불가함에 따라, 초과분을 상환하고 이주업체 및 금융기관과 이주비 대출지급일을 별도 협의하여야 합니다.

2. 소유권 이전이 되신 분들은 다음 사항을 필히 숙지하셔야 합니다.

▶이주비대출 신청 전 소유권이 이전되었을 경우 매수인이 명의변경 신청서를 조합에 제출하여 주택도시보증공사에 조합원 명의변경 신청서가 제출되도록 하여야 대출이 가능합니다. (변경 기간은 약 15일이 소요됩니다.)

▶이주비대출 신청기간 후에는 소유권이전 시 기존 조합원이 아닌 매수인이 이주비대출을 신청할 시 이주비가 아닌 잔금대환목적으로 보아 이주비대출신청이 거부될 수도 있으니 필히 계약 전 당 조합 또는 법무사와 상의하여 진행하시기 바랍니다.

▶이주비대출 신청 후 신청금액 변경불가 및 이주비가 전액 수령되지 않은 상태에서 소유권이 이전되면 신청한 이주비 지급이 불가하오니 필히 신청하신 이주비 전액을 수령하신 후 소유권을 이전하여 주시기 바랍니다. (주택도시보증공사의 보증서는 기 신청한 조합원 명의로만 발급됩니다.)

3. 매매 등으로 권리변동이 된 경우 조합원 변동신고를 하여 재산상의 피해가 없도록 각별히 유념하여 주시기 바랍니다.

4. 조합원이 분양계약체결을 하지 않아 현금청산자가 되는 경우 기 지급된 이주비 및 이자전액을 일시 상환하여야 합니다.

5. 이주비 신청 시 대출약정서 작성과 근저당 설정서류 등에 등기부등본 상 소유자 전원의 자필서명이 필요함에 따라 반드시 **소유자(공동명의자 전원)가 직접 오셔야 하고** 구비서류는 제출일 기준으로 **1주일 이내 발행분에 한하고** 공유자는 **구비서류를 각각 제출하셔야 합니다.**

6. 본인 외 여신서류 대리 작성 및 대리 접수 불가.
7. 외국인(해외거주자, 시민권자, 영주권자 포함) 및 미성년자, 상속자 등의 경우 이주비 신청 접수 전 조합 법무사에 상담 후 구비서류를 준비하시기 바랍니다.
8. 이주비대출은 접수 후 주택도시보증공사 보증승인 절차상 이주비 지급전 사전 근저당권설정등기가 접수되므로 이주비신청 기간이후 이주비 취소 및 변경이 불가합니다. (이주비대출금액 취소/변경 시 조합원 비용부담발생 - 근저당권설정비용, 근저당권말소비용)
9. 이주비 지급금액은 십만 원 단위에서 절사되어 지급됩니다.
(예 : 이주비가 105,855,000원인 경우 105,800,000원으로 지급)
10. 기존 부동산담보 대출을 유지하기 위하여 금 번 이주비 대출을 신청하지 않는 경우 기존 부동산담보 대출 금융기관에서 대출금 상환 요구(향후 건축물 멸실 등의 사유로 인하여)를 할 수도 있으므로 이 점 양지하여 주시기 바랍니다.

이주비 대출에 따른 소요비용 안내(은행 및 법무사)

※ 이주비 대출신청에 따른 소요비용 안내

1. 인지세 기준 (금융기관 소요비용) **은행 납부**

5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과	은행과 차주가 50%씩 부담
비과세	70,000원	150,000	350,000	

2. 근저당권말소(제한물권) 등기비용

- * 1건(2필지 이내)당 50,000원
- * 1필지 추가 10,000원
- * 제한물권 수만큼 추가 비용 부담.
- 부동산등기부상 기 설정된 선순위 근저당권이 있는 경우만 해당
- 이주비 대출 신청 전 등기부등본상 상환이 이미 완료된 선순위 근저당권(제한 물권)이 있는 경우,
해당 은행 등을 방문하시어 미리 말소 신청하시기 바랍니다.(해당 법무사에 문의 바람)

3. 확인서면 비용 : 인당 50,000원 (등기권리증을 분실한 경우에 해당-공유자일 경우 추가)

4. 국민주택채권 할인비용(예시)

대출금액	채권최고액 (대출금액의 120%)	채권할인료 (약15% 적용)
1억원	120,000,000	180,000
3억원	360,000,000	540,000
5억원	600,000,000	900,000
6억원	720,000,000	1,080,000
7억원	840,000,000	1,260,000

- * 국민채권할인비용 계산식 : 채권최고액 X 1% X 국민주택채권할인율(약15%)
- * 채권할인료는 매일 시세가 변동되므로 근저당권설정등기 완료이후 정산예정.
- * 상기 1, 2, 3, 4항에 해당하는 비용은 서류 접수 시 안내에 따라 비용납부 하여 주시기 바랍니다. [현금 또는 계좌이체 / 카드불가 사유 : 공과금]
- **안내 비용 미 입금시 근저당권설정등기 진행이 불가하여 이주비대출 지급에 차질이 있을 수 있습니다.**

구비 서류 안내 - 대출신청자

* 공동소유자인 경우 공유자 전원이 각자 해당 서류를 준비하여, 접수장소에 함께 방문하셔야 합니다.

■ 내국인(주택/상가 조합원) - [※모든 서류는 제출일 기준 7일 이내 발급분에 한함]

필요서류		총 부수	용도 및 필요부수			비고
발급처 - 주민센터	인감증명서 (본인발급 원칙)	3부	은행	금융기관 제출용	1부	* 인감증명서 용도는 서류 제출 시 기재하시 기 바랍니다. * 설정 등 제한물권 수량에 따라 인감증명서 가 추가될 수 있습니다.
			법무사	근저당권설정 등기용 제한물권말소 위임용	2부	
	주민등록등본 (주민번호 뒷자리 표기)	1부	은행	대출신청용	1부	* 배우자 분리세대인 경우 배우자의 주민등록등본 추가 징구
	주민등록초본 (주민번호 뒷자리, 주소변동이력 포함)	2부	은행	대출신청용 (상세내역으로 발급)	1부	* 주민등록번호 정정내역 없음
			법무사	주소이력사항 확인용.	1부	* 개명하신 경우 - 상세기본증명서 1통
	전입세대 열람원	1부	은행	전체 전입세대 확인용 (주민센터발급)	1부	* 본인 소유지번 전체 발급 * 거주소, 신주소 포함 * 공유자 제외
	금융거래확인 서	1부	은행	중전대출확인용	1부	중전 대출받으신 금융기관 전부 발급
가족관계 증명서	1부	은행	대출신청용	1부	* 대출자(차주) 기준으로 발급 * 공유자 제외	
등기부등본 (주택-건물+토지 집합건물-통합) 발급처 - 등기소, 구청	2부	법무사	소유자확인 및 권리관계확인용	1부	* 말소사항포함 전체발급 * 공유자 제외	
		은행	대출용	1부	* 무인발급기 또는 인터넷 발급가능	
통장사본	1부	법무사	채권차액 등 제반비용 환불용			
등기권리증 (등기필증)	원본	법무사			* 등기필증 분실 시 확인서면 작성 (비용 본인 부담)	
건물임대차현황서	1부	은행	현 세입자 확인용 (세무서 또는 홈택스)		* 임차인이 없는 경우 접수증으로 제출 * 공유자 제외	
인감도장		법무사 /은행			* 각종서류 날인 및 첨부	

필요서류	총 부수	용도 및 필요부수		비고	
신분증 (사본)	2부	은행/ 법무사	본인확인용	* 주민등록증 또는 운전면허증, 여권	
임대차계약서	각 1부	은행	세입자 보증금 등 확인용	* 사본징구	
소득증명서 (대출자 본인 서류) ① ② ③ ④ 중 해당되는 1가지	1부	①근로소득자 (프리랜서 등 위촉직 포함)	재직확인 서류	재직증명서 또는 위촉증명서 → 회사 건강보험자격득실확인서 → 건강보험공단	* 재직회사(원본, 회사 직인 필수)
			소득확인 서류	소득금액증명원 (최근년도분) → 세무서 또는 주민센터	
				근로소득원천징수영수증 (2024년도분) → 회사	
				25년도 취업자의 경우 취업 이후 최근까지 급여명세서 → 회사	
1부	②사업(개인) 소득자	사업영위 서류	사업자등록증	* 24년도에 사업 개시하신 분들은 무소득으로 간주하여 무소득자 기준으로 서류 준비 부탁드립니다.	
		소득확인 서류	소득금액증명원 (2024년도분) → 세무서 또는 주민센터		
1부	③연금소득자	연금 수급권자 확인서 및 연금 지급내역		* 연금지급처	
1부	④무소득자	무소득 증빙서류	건강보험자격득실확인서 (직장피부양자로 등재되어 있는 경우) → 건강보험공단	* 24년도 및 25년도 퇴직 후 현재 무직인 경우에는 상기 건강보험자격득실확인서 및 퇴직증명서 (회사발급 원본, 직인 필수)	
			세무서발급사실확인원 (소득신고사실 없음 증명) → 세무서		
		소득추정 서류 (택1)	카드 (신용 또는 체크) 사용내역 (23년 연말정산용) → 해당카드사 또는 은행 24년 또는 25년 은행 적금 거래 내역 → 해당은행 본인이 납입한 건강보험료 납부내역 (지역세대주에 한함) → 건강보험공단		
기타	* 이주비 대출신청에 따른 가압류, 가처분, 가동기, 근저당권 등 등기부상 제한물권 상환 및 말소에 대하여는 이주비 대출 은행에 문의하시기 바랍니다. * 접수장소에 복사기 가 비치되어 있으므로 현장접수처에서 복사가 가능합니다.				

※ 외국인(해외거주자, 영주권자 및 시민권자)의 구비서류는 법무사팀에 별도 문의바랍니다.
문의처 : 051-505-7511~3 / 02-599-8010(본부팀)

※ 제출하신 서류(인감증명서, 주민등록초본)는 발급일로부터 3개월의 시효가 있으므로 이주가 지연되는 조합원님은 서류를 추가로 요청할 수 있습니다.

이주관련 업체 연락처

*** 금융기관**

금융기관 명	이주비 대출 상담사 연락처	주소
더좋은새마을금고	02-963-3185	서울 동대문구 망우로 129

*** 법무사법인**

상호	허그 보증승인 번호	연락처	주소
우영법무사법인 (본부팀)	홀수담당	02)599 - 8010	서울특별시 서초구 서초중앙로22길 47-6, 1층 (서초동,우영빌딩)

상호	허그 보증승인 번호	연락처	주소
법무사법인 리앤박	짝수담당	051)505 - 7511	부산광역시 연제구 법원로 28, 507호 (거제동, 부산법조타운)

*** 이주관리센터**

구분	연락처	주소
이주관리 센터	TEL 051)862-6168 FAX 051)862-6169	부산광역시 부산진구 경마장로 1 (舊 미소부동산)