

# 주택도시기금대출(가계용) 상품설명서

이 설명서는 은행 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(주택도시기금:가계용), 여신거래기본약관(가계용)이 적용됩니다. 계약을 신청하는 경우 약관이, 계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

은행은 금융소비자 보호를 위하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명하여야 하며, 특히 취약한 금융소비자에 대해서는 금융소비자 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

「금융소비자보호 모범규준」상 강화된 설명의무 이행대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.

☐ 만 65세 이상 ☐ 은퇴자 ☐ 주부 ☐ 기타 우선 설명 희망자 ☐ 해당사항 없음

## [금융소비자의] 불이익 사항

· 기한의 이익 상실 사유 · 변동금리 또는 고정금리 유의사항 · 연체이자율 및 부과사유 · 연체 등 정보 등재  
※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2.대출이자율, 3.수수료 등 비용, 7.연체이자율, 9.유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체 등' 정보등록」이 포함됩니다.

## 1. 상품개요 및 특성

· 상품명 :	· 대출기간 : 취급 후 개월 [거치(이자만 내는)기간 개월]
· 대출신청금액 : 원	· 채권보전 : <input type="checkbox"/> 담보, <input type="checkbox"/> 신용, <input type="checkbox"/> 기타
· 적용예정금리(보증료율 등) : %	[금리적용방식 : <input type="checkbox"/> 고정금리, <input type="checkbox"/> 변동금리(기타), <input type="checkbox"/> 변동금리(5년단위)]
· 예상 실질유효금리 : %	

## 2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행 할 때 결정된 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 금리입니다.
- 변동금리(기타) : 대출약정기간 내에 국토교통부 고시 기준금리가 변경될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리로서, 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 변동금리(5년단위) : 대출약정기간 내에 국토교통부의 고시 기준금리가 변경될 경우 매5년마다 해당 대출금리가 변경되는 금리로서, 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 전세자금 우대이율 적용 : 노인부양가구는 신규 신청 시부터 계속해서 부양하는 경우에만 금리우대, 고령자가구는 신규 신청 시 조건과 동일한 경우에만 금리우대가 가능합니다.

## 3. 수수료 등 비용

### ■ 인지세

대출금액	인지세액	대출금액	인지세액
5천만원 이하	면제	1억원 초과 10억원 이하	15만원
5천만원 초과 1억원 이하	7만원	10억원 초과	35만원

▶ 인지세법에 의해 대출약정 체결 시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 다르게 적용되며, 은행과 고객 이 각 50%씩 부담합니다.

### ■ 근저당권 설정비용

▶ 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수료는 은행이 부담하나, 국민주택채권매입비용은 고객이 부담합니다.

### ■ 근저당권 말소(감액)비용

▶ 근저당권 말소(감액)등기의 경우 고객이 비용을 부담합니다.  
- 구입자금의 경우 대출금 전액(일부) 상환 시 근저당권 말소(감액)를 요구 할 수 있습니다.

■ 기타비용 : 항목( ) 금액( )%,원

■ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신 거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 따라 채무자가 부담하여야 합니다.

## 4. 실질유효금리

■ 고객이 부담할 대출이자와 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이자율)형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의해 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비용), 중도상환수수료, 기타 실비 성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에서 제외됩니다.

### ■ 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역

▶ 적용예정금리 : %  
▶ 기타(구체적으로 열거)  
▶ ( ) : %, 원  
▶ ( ) : %, 원  
▶ ( ) : %, 원

## 5. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 일정주기(매1개월)마다 이자를 납입
- 대출실행 후 3개월동안 이자 선납이 제한됩니다.
- 기타 이자납입방법은 대출거래약정서 참조

## 6. 대출 상환방법

- **만기일시상환** : 대출기간 만기일에 전액 상환하는 방식
- **원리금(원금+이자)균등분할상환** : 대출실행일로부터 다음달 또는 일정기간동안 거치 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액을 상환하는 방식
- **원금균등(체감식)분할상환** : 대출실행일로부터 다음달 또는 일정기간동안 거치 후 만기일까지 매월 동일한 원금이 상환되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식
- **혼합상환[원리금(원금+이자)균등분할상환 또는 원금균등분할상환+일시상환]** : 대출원금 중 일정금액은 대출기간 만기일에 상환하되, 그 외 금액은 대출실행일로부터 만기일까지 원리금(원금+이자)균등분할상환 또는 원금균등분할상환으로 상환되는 방식
- 은행 영업시간 이후 입금 시 당일 중 처리되지 않을 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다.
- 청년전용 보증부월세대출의 월세금대출에 대한 일부 상환은 회차별 실행금액 단위별로만 가능합니다.

## 7. 연체이자율(지연배상금률)

- 연체이자율은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과 기간에 따라 다르게 적용됩니다.

구 분		적용 지연배상금률
기한의 이익 상실 전	연체일로부터 3개월 이하	납입하여야 할 금액에 대해서 이자율 + 연 4%
	연체일로부터 3개월 초과	납입하여야 할 금액에 대해서 이자율 + 연 5%
	기한이익상실일로부터 3개월 이하	대출금 잔액에 대해서 이자율 + 연 4%
기한의 이익 상실 후	기한이익상실일로부터 3개월 초과	대출금 잔액에 대해서 이자율 + 연 5%

### \* 기한의 이익이란?

기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기간까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간 동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

### \* 기한의 이익이 상실되면?

- 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 즉시 상환해야 함
- 연체이자 부담
- 일정기간 경과 후 신용도 판단정보 등록 등

- ▶ 다만, 연체이자율(지연배상금율)이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.

- 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우

- ▶ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 경우
  - ☞ 버팀목전세자금 등 만기일시상환대출은 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 약정이자에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.
- ▶ 「분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 경우
  - ☞ 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환원리금)에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.
- ▶ 만기가 경과하였거나 기한의 이익이 상실된 경우에는 대출만료일 또는 기한의 이익 상실일로부터 총 대출 잔액에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

- 연체이자율(지연배상금율) 납입 시에 선납적립일수만큼 연체일수를 차감합니다. 다만, 연체일수를 차감할 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감합니다.

## 8. 주택 소유에 대한 확약

- 세대주 및 세대원 전원(세대가 분리된 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 자녀, 결혼예정배우자 포함)이 「주택도시보증법」에 따라 무주택이어야 합니다.
- 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인되거나 기금 전세자금, 오피스텔구입자금 대출을 받은 후에 주택을 취득하는 경우, 은행으로부터 별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 당연히 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 상환하여야 합니다.

## 9. 유의사항

- 전세자금 기한연장
  - ▶ 버팀목전세자금 기한연장 시, 임차보증금액에 따라 금리가 변동 될 수 있습니다.
- 대출의 제한
  - ▶ 연체 등 사유가 있는 경우, 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
- 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우(기한의 이익상실 사유)
  - ▶ 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 대출거래약정서(주택도시보증법대출거래규약) 제7조의 내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우
  - ▶ 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터 (가)압류명령 등이 있는 경우 등
  - ▶ 전세자금 : 임차목적물에 세대주 및 세대원 전원이 퇴거한 경우 (전세금안심대출은 임대차 계약기간 중 목적물이 변경되는 경우 포함)
  - ▶ 주택 소유여부 실태점검 시 유주택자로 판정된 경우
  - ▶ 대출 실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내) 주민등록전입을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 경우
  - ▶ 임차보증금(잔금포함) 대출인 경우 입주 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내) 주민등록전입을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 경우

구 분	주택소유여부 실태점검시기
- 버팀목전세자금	① 1월1일부터 6월30일까지 취급분 : 12월말
	② 7월1일부터 12월31일까지 취급분 : 다음년도 6월말

## ■ 개인(신용)정보의 수집·이용·제공 및 연체정보 등록

- 개인신용정보 제공·조회
  - ▶ 다음의 신용정보들은 한국신용정보원 「신용정보관리규약」에 따라 종합신용정보집중기관인 한국신용정보원에 제공, 집중, 활용됩니다.
    - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호
    - '연체 등' 정보 : 대출금 등의 연체사실
    - 신용거래정보 : 대출현황, 보증현황 등
- '연체 등' 정보 등록
  - ▶ 대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월(분할상환방식의 개인주택자금대출금은 9개월. 단, 만기경과는 3개월)이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 10일 이내에 '연체 등' 정보거래처로 등록됩니다.
    - 「신용정보관리규약」개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경 될 수 있습니다.

- '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제한 등 불이익을 받을 수 있습니다.

(예시) 원금 또는 이자를 납입하여야 할 날 : 1/10

○ 연체발생일 : 1/11

○ 등록사유 발생일 : 4/11(분할상환방식의 개인주택자금대출금 10/11)

- '연체 등' 정보 거래처로 등록된 후 연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기록이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.

#### ■ 자산기준 초과 시 가산금리(또는 변경금리) 적용 및 조건 변경 제한

- ▶ 대출을 받은 후 자산심사 결과에 따라 다음 각 호와 같이 자산기준이 초과된 경우 가산금리 또는 금리를 변경 적용하기로 합니다.[자산심사 기준은 국토교통부 주택도시금융포털(<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 확인 가능합니다.]

1) 구입자금대출 : 본인 및 배우자의 합산 자산이 4.69억원 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 0.2%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리에 3.0%p 가산 적용하기로 합니다.

2) 전(월)세자금대출 : 본인 및 배우자의 합산 자산이 3.45억원 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 0.1%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리에 2.0%p 가산 적용하기로 합니다.

※ 전세피해 임차인 버팀목전세자금 대출의 경우, 구입자금대출 기준을 적용합니다.

- ▶ 본인 및 배우자의 합산 자산기준을 초과하는 경우에는 채무인수, 기한연장, 상환방법, 우대금리 등 기타 대출 조건 변경이 불가합니다.
- ▶ 본인 및 배우자의 합산자산 산출기준은 부동산, 일반자산, 자동차, 금융자산의 합계에서 일반부채 및 금융부채를 차감하여 산출합니다.
- ▶ 사후 자산심사 부적격 판정에 대한 이의신청 없이 제1항에 따른 가중금리가 적용된 경우에는 1회에 한하여 이의신청이 가능합니다. 다만, 이의신청 후 자산심사 결과가 적격으로 판정됨에 따라 변경되는 금리는 최종 사후자산 심사결과 적격 확정 통지일 익영업일(원리금 균등분할상환 및 체증식분할상환의 경우 통지일 이후 최초 도래하는 이자납입일 익일)부터 적용합니다.

#### ■ 대출계약 철회권

- ▶ 자산기준을 초과하는 경우 기본약관 제4조의2 제1항에도 불구하고 대출계약에 대하여 계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 최초 사후자산 심사결과 부적격 확정통지일 중 늦은 날로부터 14일 이내 대출계약 철회가 가능합니다. 그 외 사항은 은행여신거래 기본약관 제4조의2를 적용합니다.
- 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.

- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.

#### ■ 금리인하요구권

- ▶ 본상품은 대출 취급자격에 충족이 되는 경우 개인의 신용등급, 소득, 직위, 자산 등에 따라 금리가 차등 적용되지 않는 상품별 단일금리를 적용하는 상품으로 금리인하요구권 대상이 아닙니다.

#### ■ 위법계약해지권

- ▶ 주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 적용대상이 아님에 따라 기본약관 제4조의 3의 위법계약해지권을 적용하지 않습니다.

#### ■ 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금 및 비용(약정이자, 중도상환수수료, 부대비용 등)에 대한 이해를 돕기 위하여 약정 전에 제공되는 자료로서 상담일 이후 신청금액, 신용도, 설정금액 등의 변경에 의하여 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

해당 여부	<input type="checkbox"/>	본인은 주택도시기금 대출을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
	<input type="checkbox"/>	본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 강화된 설명의무이행 대상으로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명되었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다.
고객확인 : 20 . . .		(서명/인)