

주택도시기금대출(가계용) 상품설명서

이 설명서는 은행 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출 거래약정서(주택도시기금대출: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 금융 소비자에 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」 정보등록이 포함됩니다.

1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : _____
- 대출기간 : _____개월 중 거치(이자만 내는)기간 _____개월
- 대출신청금액 : _____원
- 채권보전 : ☐ 담보, ☐ 신용(보증, 무보증), ☐ 기타
- 적용예정금리 : _____% [금리적용방식 : ☐ 고정금리, ☐ 변동금리(기타), ☐ 변동금리(5년단위)]
- 예상 실질유효금리 : _____%

2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행 시 결정한 금리가 대출거래약정서에서 정한 기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다.
- 변동금리(기타) : 대출약정 기간 내에 국토교통부 고시 기준금리가 변경될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 변동금리(5년단위) : 대출약정 기간 내에 국토교통부 고시 기준금리가 변경될 경우 매5년마다 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.

3. 수수료 등 비용

- 조기(중도)상환해약금(율)
 - ▶ 버팀목 전세자금대출은 조기(중도) 상환 시 별도 해약금이 발생되지 않습니다.
- 근저당권설정비용
 - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택채권매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 근저당권말소(감액)비용
 - ▶ 근저당권 말소(감액)등기의 경우 채무자가 비용을 부담합니다.
 - 대출금 전액(일부) 상환 시 근저당권 말소(감액)를 요구할 수 있습니다.
- 기타비용: 항목() 금액() %,원
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신 거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 따라 채무자가 부담하여야 합니다.

■ 인지세

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

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

4. 실질유효금리

- 고객이 부담할 대출이자와 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이자율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비 성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에서 제외
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
 - 적용예정금리 : ()%
 - 기타(구체적 열거)
 - () : ()%, 원
 - () : ()%, 원
 - () : ()%, 원

5. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입합니다.
- 대출실행 후 3개월 동안 원금(분할상환인 경우) 및 이자 선납이 제한됩니다..
- 기타 이자납입방법은 대출거래약정서 참조

6. 대출 상환방법

- 만기일시상환 : 대출기간 만기일에 전액 상환하는 방식
- 원리금(원금+이자)균등분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치(이자만 납부) 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액으로 상환되는 방식
- 원금균등(체감식)분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 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.

7. 연체이자율(지연배상금률)

- 연체이자율은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과기간에 따라 다르게 적용됩니다.

구분		적용 지연배상금률
기한의 이익 상실 전	연체일로부터 3개월 이내	납입하여야 할 금액에 대해서 이자율 + 연 4% 적용
	연체일로부터 3개월 초과	납입하여야 할 금액에 대해서 이자율 + 연 5% 적용
기한의 이익 상실 후	기한이익 상실일로부터 3개월 이내	납입하여야 할 잔액에 대해서 이자율 + 연 4% 적용
	기한이익 상실일로부터 3개월 초과	납입하여야 할 잔액에 대해서 이자율 + 연 5% 적용

* 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 신용도판단정보 등록 등

- ▶ 다만, 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」에 따른 개인금융채권의 원금이 동법 시행령에서 정하는 금액 미만일 경우 연체로 인하여 기한의 이익 상실 시 채무이행의 기한이 도래하지 않은 채무부분에 대해 연체이자 부과를 하지 않습니다. (단, 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우에는 총 대출잔액에 대해 연체이자를 부과합니다.)
- ▶ 다만, 연체이자율(지연배상금율)이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.

- 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우

- ▶ 이자를 납입하기로 약정한 날에 납입하지 아니한 경우 -이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월 해당일까지의 기간은 내셔야 할 약정이자에 대하여, 1개월 해당일 다음날부터는 총 대출잔액에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시1) 총 대출잔액 1억2천만원, 약정이자율 연3%인 대출의 이자(30만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생 후 61일 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체발생 ~30일분	지체된 약정이자(30만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	1,726원
연체31 ~60일분	총 대출잔액(1억2천만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	690,410원
계		692,136원

- 다만, 버팀목전세자금은 이자를 납입하여야 할 날의 다음 날부터 내셔야 할 약정이자에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시2) 총 대출잔액 1억2천만원, 약정이자율 연3%인 대출의 이자(30만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생 후 61일 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체발생 ~30일분	지체된 약정이자(30만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	1,726원
연체31 ~60일분	지체된 약정이자(60만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	3,452원
계		5,178원

- ▶ 원금을 상환하기로 약정한 날에 상환하지 아니한 경우 - 원금을 상환하기로 약정한 날의 다음날부터는 총 대출잔액에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시3) 총 대출잔액 1억2천만원, 약정이자율 연3%인 대출의 이자(30만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생 후 61일 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체발생 ~30일분	총 대출잔액(1억2천만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	690,410원
연체31 ~60일분	총 대출잔액(1억2천만원) x 연7%(3%+4%) x 30/365	690,410원
계		1,380,820원

- ※ 위 (예시1,2,3)내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 일 단위로 단순히 계산한 예시입니다. 연체이자는 대출조건 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자를 포함하여 계산됩니다.

- ▶ 분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 약정한 날에 상환하지 아니한 경우 - 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음 날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환 원리금)에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시4) 총 대출잔액 1억2천만원(월100만원 분할상환), 약정이자율 연3%인 기금대출의 분할상환금(100만원) 및 이자(30만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생 후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자		
연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체발생 ~1개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(130만원) x 연7%(3%+4%) x 1/12	7,583원
연체1초과 ~2개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(2,597,500원) x 연7%(3%+4%) x 1/12	15,152원
계		22,735원
*분할상환금 및 약정이자 별도		

※위 (예시4)내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단
위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대출조건
이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실
제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금(또는
분할상환원리금)을 포함하여 계산됩니다.

▶ 대출거래약정서 제6조 및 제7조, 은행여신거래기본약
관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제 의무 사
유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 경우

- 기한의 이익이 상실되는 날부터 총 대출잔액에 대하
여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

■ 연체이자(지연배상금) 납입 시에 선납적립일수만큼 연체일수를
차감합니다. 다만, 연체일수를 차감할 경우 기한이익상실
(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감합니다.

이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이자율이 적
용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부
연체이자를 정리하는 경우에도 대출잔액에 연체이자율
이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

8. 주택보유수

■ 세대주 및 세대원 전원의 주택보유수가 본건 담보주택을
제외하고 무주택이어야 합니다.

■ 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 확
약내용이 사실과 다른 것으로 확인되거나 기금 전세자금
대출을 받은 후에 주택을 취득하는 경우 은행으로부터
별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 기한의 이익을 상실
하여 곧 이를 변제하여야 합니다.

9. 유의사항

■ 전세자금 기한연장

▶ 버팀목전세자금 기한연장 시, 임차보증금액에 따라
금리가 변동 될 수 있습니다.

☞ 기한연장 시 마다 현재 임차보증금을 기준으로 금리
를 재판정합니다. 다만, 소득기준은 2회차 연장시까지
는 신규 당시 소득을 기준으로 하되, 3회차 연장시부터
는 소득을 재심사하여 금리를 재판정하고, 소득기준을
초과시 해당 임차보증금 기준의 최고금리에 연 0.3%
가산 적용합니다.

■ 대출의 제한

▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나

제한하여 운용할 수 있습니다.

▶ **대출 이용 중 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하
여 기한의 이익 상실 시 3년간 주택도시기금 구입
및 전월세대출 이용이 제한됩니다.**

■ 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우

(기한의 이익 상실 사유)

- ▶ 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 대출거래약정서
(주택도시기금대출:가계용) 제7조의 내용이 사실과 다
른 것으로 확인되는 경우
- ▶ 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나
세무서 등으로부터 (가)압류명령 등이 있는 경우 등
- ▶ 전세자금 : 임차목적물에 세대주 및 세대원 전원이
퇴거한 경우
- ▶ 주택 소유여부 실태점검 시 유주택자로 판정된 경우
- ▶ 대출 실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내)
주민등록전입을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 경
우
- ▶ 임차보증금(잔금포함) 대출인 경우 입주 후 1개월 이
내(결혼예정자는 3개월 이내) 주민등록전입을 입증하
는 서류를 제출하지 아니한 경우

구분	주택소유여부 실태점검시기
버팀목전세자금대출	① 1월1일부터 6월30일까지 취급분 : 12월말 ② 7월1일부터 12월30일까지 취급분 : 다음연도 6월말

■ 개인(신용)정보의 수집·이용·제공 및 연체정보 등록

· 개인신용정보 제공 · 조회

▶ 다음의 신용정보들은 한국신용정보원 일반신용정보관
리규약에 따라 종합신용정보집중기관인 한국신용정보
원에 제공, 집중, 활용됩니다.

- 개인식별정보 : 성명, 주민등록등본
- '연체 등'정보 : 대출금 등의 연체사실
- 신용거래정보 : 대출현황, 보증현황 등

▶ 대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3
개월(분할상환방식의 개인주택자금대출은 9개월. 단,
만기경과는 3개월)이 되는 날을 등록사유 발생일로
하여 그 때로부터 7영업일 이내에 '연체 등' 정보거래
처로 등록 됩니다.

-일반신용정보관리규약 개정으로 '연체 등'정보 등록
기준이 변경 될 수 있습니다.

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

(예시5) 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 상환
하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액
에 따라 해제기록이 1년동안 남아있을 수 있어 동 기
록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유
의하시기 바랍니다.

■ **자산기준 초과시 가산금리(또는 금리변경) 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 주택도시보증포털(<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 확인 가능합니다]
- 1) **구입자금대출** : 본인 및 배우자의 합산 자산이 **4.88억원** 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 0.2%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 신규취급된 금리에 3.0%p 가산 적용합니다.
- 2) **전(월)세자금대출** : 본인 및 배우자의 합산 자산이 **3.37억원** 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 연 0.1%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 신규취급된 금리에 연 2.0%p 가산 적용하기로 합니다.
- ▶ 본인 및 배우자의 합산 자산기준을 초과하는 경우에는 채무인수, 상환방법, 우대금리 등 기타 대출조건 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 익 영업일(원리금균등분할상환 및 체증식 분할상환의 경우 통지일 이후 최초 도래하는 이자납입일 익일)부터 적용합니다.

■ **대출계약 철회권**

- ▶ 계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 최초 사후자산심사결과 부적격 확정통지일 중 늦은 날로부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일) 이내에 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
- 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**

- ▶ 주택도시보증대출은 「금융소비자 보호법」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 제공되는 자료로서, 상담일 이후 신청금액, 설정금액 등의 변경에 의해 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

해당여부	☐	본인은 주택도시보증대출을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
	☐	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)