

고가 주택을 소유하고 있지만 생활비가 부족한 고객을 위한 은행 ...

영업점

## KB 골든라이프 주택연금론

상환방법

만기일시상환

### 상품안내

#### 대출신청자격

만 40세 이상인 고객으로 본인소유(배우자 공동소유 포함)의 주거용주택을 전액 담보 제공 하는 개인  
단, 만 55 세 미만 고객의 경우, 대출신청 접수일 기준 실직 또는 폐업 관련 증빙서류 제출 시 가능

#### 대출금액

담보조사 가격 및 담보물건지 지역 등에 따른 대출가능금액(최대 10억원) 이내로 하고, 대출금의 범위는 다음과 같다.  
(1) 매월 연금방식으로 지급하는 월지급금(연금지급기간 이내)  
(2) 의료비, 관혼상제비, 교육비 등 수요시 월지급금의 10배 이내에서 지급하는 개별(특별) 인출금  
(3) ‘(1)~(2)’까지 대출금 잔액에 대한 대출이자금액  
※ ‘(1)~(2)’를 합산하여 연간(1.1~12.31) 1억원 이내에서 지급 가능  
※ ‘(1)’은 대출시작일로부터 매 5 년 단위로 재계산하며, 재계산시점 대출금리에 따라 증가 또는 감소함  
※ 개별(특별)인출금 신청, 주택가격의 하락, 대출금리의 상승 등에 따라 연금지급기간이 단축될 수 있음

#### 대출기간 및 상환 방법

대출기간 : 최소 10년 이상 최장 30년 이내에서 5년 단위로 산정  
상환방법 : 만기일시상환 방식

#### 대출대상주택

주택(복합용도의 건물인 경우에는 주거전용면적이 건물전용면적의 1/2이상 이어야 함)

### 금리 및 이율

#### 대출금리

기준일자 : 2024.12.30 (연이율, %)

기준금리	가산금리	우대금리	최저금리	최고금리
------	------	------	------	------

기준금리		가산금리	우대금리	최저금리	최고금리
신규COFIX12개월	3.35	2.63	0.90	5.08	5.98

주택담보(아파트 포함, 전액유담보), 가계일반자금, 만기일시상환, 대출기간 30년, 신용등급 3등급기준

- 적용금리는 가산금리 및 우대금리가 가감되어 적용되며(상품에 따라 우대금리 폭이 다르거나 없을 수 있음), 이는 시장 및 고객님의 신용조건, 대출조건(상환방법, 자금용도 등), 은행거래에 따라 변경될 수 있습니다.

- 고객별 실제 적용금리는 대출 신청 영업점으로 상담하시면 확인하실 수 있습니다.

주택담보(아파트, 전액유담보), 비거치식분할상환, 대출기간 30년, 신용등급 3등급기준  
적용금리는 가산금리 및 우대금리가 가감되어 적용되며(상품에 따라 우대금리 폭이 다르거나 없을 수 있음), 이는 시장 및 고객님의 신용조건, 대출조건(상환방법, 자금용도 등), 은행거래에 따라 변경될 수 있습니다.

고객별 실제 적용금리는 대출 신청 영업점으로 상담하시면 확인하실 수 있습니다.

월지급금 지급기간 이내의 대출이자자는 매월 후불로 하되, 차회 월지급금 지급해당일 전일의 누적 대출원리금 잔액에 대하여 대출금리에서 정한 이자율을 적용하여 산출하고 해당 대출이자자는 월지급금 지급일자에 대출원리금에 가산한다.

#### (1) 기준금리

- 변동금리 : 금융채 금리 또는 COFIX는 대출실행일 직전 영업일 전국은행연합회에 최종 고시되어 있는 「신규취급액기준COFIX」 또는 「신잔액기준COFIX」 중 고객이 약정을 할 때 선택한 금리를 적용

(2) 가산금리: 고객별 가산금리는 신용등급 및 담보물건 등에 따라 차등 적용됩니다.

(3) 우대금리 : 실적 연동 우대 : 최고 연 0.9%p

○ 신용카드 이용실적 우대 : 연 0.3%p

- KB국민은행으로 결제계좌가 지정된 KB국민카드(신용) 이용시

○ 자동이체 실적우대 : 연 0.1%p

- 아파트관리비,지로,금융결제원CMS,펌뱅크 자동이체 3건 이상 이체시

○ 급여(연금)이체 관련 실적 우대 : 연 0.3%p

- 은행에 급여(연금)이체 계약이 등록되어 급여(연금)이체 실적이 확인되거나 급여(연금)이체일자를 지정한 일자에 50만원 이상 급여(연금)이체 실적이 확인되는 경우

○ 예금 관련 실적우대 : 연 0.1%p

- 잔액30만원 이상 적립식예금 계좌 보유시

○ 전자금융 관련 실적 우대 : 연 0.1%p

- KB스타뱅킹 이용시

※ 실적연동 우대금리는 각 항목의 우대조건 충족여부에 따라 대출신규 3개월이후 매월 재산정되어 적용됩니다.

(4) 최종금리: 고객별 적용금리는 기준금리, 신용등급, 담보물건 등에 따라 산출된 가산금리와 우대금리에 따라 차등 적용되며, 실제 적용금리는 대출신청 영업점으로 상담하셔야 확인하실 수 있습니다.

#### 조기상환수수료

중도상환원금 x 수수료율(1.2%) x 잔존일수 ÷ 대출기간 (당초 대출일로부터 최장 3년까지 부과)

☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상이거나 금리변동주기와 대출기간(기한연장의 경우 연장기간)이

동일한 경우 수수료율(1.4%) 적용

**연체이자(지연배상금)  
에 관한 사항**

- ① 연체이자율: 최고 연 15% (차주별 대출이자율 + 연체가산이자율)  
※ 단, 대출이자율이 최고 연체이자율 이상인 경우 대출이자율 + 연 2.0%p  
☞ 『연체가산이자율』은 연 3%를 적용합니다.
- ② 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우  
☞ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때  
- 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 2개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자  
가  
적용되고, 2개월이 경과하면 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 연체이율을 곱한 연체이자  
를 내셔야  
합니다.  
☞ 「분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때  
- 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금  
(또는 분할상환원리금)에 대한 연체이자를, 3회이상 연속하여 지체한 때에는 기한이익상실로  
인하여 대출잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

**금리인하요구권  
대상여부**

본 상품은 금리인하요구권 신청이 가능합니다. 단, 은행의 심사결과에 따라 금리인하 요청  
이 반영되지 않을 수도 있습니다.

**대출계약철회권**

계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일  
이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하  
고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.  
대출계약 철회권 남용 시 불이익 : 동일 은행에 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회  
하는 경우 해당 은행으로부터 신규대출·대출만기 연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한  
등 불이익이 발생할 수 있습니다.

**위법계약해지권**

은행이 「금융소비자 보호에 관한 법률」에서 정하는 적합성, 적정성 및 설명의무를 위반하  
였거나, 불공정거래행위 혹은 부당권유를 하여 대출계약을 체결한 경우, 법 위반사실을 안  
날부터 1년 또는 계약서류 수령일·계약체결일·대출금 수령일로부터 5년 중 먼저 도달한  
기간 이내에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.  
은행은 해지를 요구받은 날부터 10일 이내에 고객에게 수락여부 및 그 사유를 고객에게 통  
지합니다.

**이용안내**

**담보**

1순위 근저당권 설정 원칙  
주택금융신용보증서(MCG) 및 모기지신용보험(MCI) 활용 불가

**부대비용**

대출 신규시 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.  
(1) 인지세 : 「인지세법」에 의해 대출약정 체결을 할 때 납부하는 세금으로 대출금액에 따  
라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담

대출금액	5천만원 이 하	5천만원 초과 ~1억원 이하	1억원 초과 ~10억원 이하	10억원 초과
------	-------------	--------------------	--------------------	---------

대출금액	5천만원 이하	5천만원 초과 ~1억원 이하	1억원 초과 ~10억원 이하	10억원 초과
인지세액	비과세	7만원 (각각 3만5천 원)	15만원 (각각 7만5천 원)	35만원 (각각 17만5천 원)

## (2) 담보취득비용

- (근저당권 설정시) 국민주택채권매입 관련 할인비용은 고객이 부담. 다만, 정확한 비용은 대출 실행일에 확정

대출 이용 중 또는 상환시 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.

- (근저당권 감액, 말소시) 고객이 부담

## 대출상환 관련 안내

이자 계산 방법 : 이자는 원금에 소정이자율과 기간을 곱한 후 약정이자율이 연리에 의한 경우 일 단위는 365(윤년은 366)로, 월 단위는 12로 나누어 계산합니다.

원금 및 이자의 상환시기

※ 아래의 내용은 상환방법에 대한 이해를 돕기 위한 내용으로 실제 대출상품별 선택 가능한 상환방법은 각 상품「상품안내」의 "대출기간 및 상환방법"을 확인하시기 바랍니다.

- 일시상환대출 : 대출기간 중에는 이자지급일에 이자만 납부하고, 대출기간 만료일에 대출원금을 전액 상환합니다.

- 원리금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 동일한 할부금을 상환합니다.

- 원금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 이자 및 동일한 할부 원금을 상환합니다.

- 할부금고정 분할상환 : 매월 이자지급일에 최초 할부금을 만기까지 상환하고, 잔액은 대출기간 만료일에 전액 상환합니다.

- 혼합상환 : 고객님의 지정한 대출원금은 만기일에 일시 상환하고, 나머지 금액은 매월 이자지급일에 동일한 할부금으로 상환합니다.

휴일 대출 상환

- 인터넷뱅킹을 통해 휴일에도 대출 원금 및 이자를 상환 할 수 있습니다.

(단, 외부 기관 협약 대출 등 일부 상품은 제외되며 외부기관의 사정에 의해 거래가 제한될 수 있습니다.)

## 기한연장 관련 안내

일시상환방식 대출의 기한연장은 대출만기일 1개월 이전부터 가능하며, 만기일 전까지 영업점을 방문하셔서 필요한 절차(기한연장, 재대출, 대출상환 등)를 진행하셔야 대출금에 대한 연체이자 발생 등 불이익이 발생하지 않습니다. 단, 은행이 정한 기준에 따라 자동기한 연장 대상으로 선정 시 자동기한연장에 대해 동의하는 경우 자동기한연장 처리됩니다.

자동기한연장의 동의는 인터넷뱅킹, 콜센터, 영업점을 통하여 등록 가능합니다.

※ 분할상환을 선택한 경우 기한연장은 불가합니다.

## 유의사항 및 기타

### 만기 경과후 기한의 이익상실에 대한 안내

만기일 경과 후 대출금액을 전액 상환하지 않은 경우, 은행여신거래기본약관에 따라 기한의 이익이 상실되어 대출잔액에 대한 지연배상금이 부과됩니다.

연체가 계속되는 경우, 연체기간에 따라 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』과 『일반신용정보 관리규약』에 따라 "연체정보 등"으로 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있습니다.

고객께서 알아두실 사항

대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과시 대출금액별 수입인지 비용이 차등 부과됩니다.

수입인지대금은 각 50%씩 고객과 은행이 부담하며, 근저당권설정비용 중 설정등기와 관련하여 발생하는 비용(등록면허세, 지방세, 등기신청수수료 및 법무사수수료)은 은행이 부담하고, 국민주택채권매입비 및 감액/말소등기와 관련하여 발생하는 비용은 고객이 부담합니다.

금융소비자는 해당상품 또는 서비스에 대하여 설명받을 권리가 있습니다.

대출사실만으로 신용점수는 하락할 수 있으며, 금리재산정주기가 도래하거나 대출금을 기한 연장하는 경우에는 기준금리 변동, 우대금리 제공 조건 충족여부, 신용등급 변화 등에 따라 금리가 하락 또는 상승될 수 있습니다.

대출신청인이 신용도판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다.

이자: 대출기간 중 매월 이자지급일에 대출상환방법에 따라 다음과 같이 부과됩니다. 일시상환(종합통장자동대출 포함) : 일단위 일계산 후취, 분할상환 : 월단위 월계산 또는 월단위 일계산 후취

약정납입일이 경과되면 연체이자가 부과되며, 대출만기일이 경과하거나 이자를 납입하여야 할 때부터 2개월간 지체한 때, 분할상환원(리)금의 납입을 3회 이상 연속하여 지체한 때에는 대출잔액에 대하여 연체이자가 부과됩니다. 또한, 원리금 연체시 계약만기 전에 모든 원리금의 변제 의무가 발생할 수 있습니다.

연체이자율은 대출이자율에 연 3%의 연체가산을 더하며, 최고 연체이자율은 연 15%입니다. 다만, 대출이자율이 15% 이상인 경우 대출이자율에 연2%를 더하여 적용합니다.

상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점 하락과 금융거래와 관련된 불이익이 발생할 수 있습니다.

이 상품은 KB국민은행 개인여신부에서 개발한 상품입니다. 기타 자세한 내용은 영업점 직원 또는 KB국민은행 고객센터(☎1588-9999)에 문의하시거나 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com)를 참조하여 주시기 바랍니다. 또한 대출계약을 체결하기 전에 상품설명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다.

이 안내장은 은행 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 상품의 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받습니다. 약관은 창구 및 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com : 전체서비스 → 고객센터 → 서식/약관/설명서)에서 교부 및 열람이 가능합니다.

[준법감시인 심의필 제2022-0795-2호-42호 (2021.11.29)]

상품내용의 변경에 관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객 적용여부
대출대상자 변경 (2020.12.18)	* 만45세 이상 만 80세 미만	* 만40세 이상 만 80세 미만 (만55세 미만의 경우 퇴직/폐업 증빙서류 필수)	미적용
대출금리 변경 (2020.12.18)	- MOR 5년 변동금리 (신 설)	- 신규COFIX 연동 12개 월 변동금리	미적용

		- 거래실적 우대금리 : 최고 연0.9%p	
금리인하 요구 권 변경 (2020.12.18)	- 해당무	- 신청 가능	미적용
중도상환수수 료 변경 (2020.12.18)	- 면제	- 중도상환원금 x 수수료 율(1.2%) x 잔존일 수 ÷ 대출기간 (당초 대 출일로부터 최장 3년까 지 부과)	미적용
대출금액 (2020.12.18)	- 담보조사 가격 및 담 보 물건지 지역 등에 따 른 대출가능금액 이내  - (신설)	- 담보조사 가격 및 담 보물건지 지역 등에 따 른 대출가능금액(최대 10억원) 이내 - 연금(월지급금) 및 개 별(특별)인출금 연간 1 억원 이내 지급 가능	미적용
대출대상자 변 경 (2022.03.18)	* 만40세 이상 만 80세 미만 (만55세 미만의 경우 퇴직/폐업 증빙서 류 필수)	* 만40세 이상 (만55세 미만의 경우 퇴직/폐업 증빙서류 필수)	미적용

## 필요서류

- 본인 신분증(주민등록증, 자동차운전면허증, 국내에서 발행한 여권 등)
- 토지 및 건물 등기권리증
- 인감증명서(인감도장 포함) 또는 본인서명사실확인서(최근 3개월이내 발급분)
- 주민등록등본 및 대상물건지 소재 전입세대 열람내역(동거인 포함)(최근 1개월이내 발급분)
- 주민등록초본(최근 1개월이내 발급분, 주소변경 등 필요시)
- 재직 및 소득증빙서류
- 기타 추가 필요서류 (매매계약서, 주택투기지역 소재 아파트 담보대출 신청시 준비서류 등)
- (만55세 미만) 실업 또는 폐업 확인 서류[실직급여 확인서류, 휴 · 폐업증명서 등 (최근 1개월 이내 발급분)]