

보금자리론 설명서

본인은 보금자리론을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 아래에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요 내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

고객확인 : 20 . . . (서명/인)

이 설명서는 보금자리론 이용자의 보금자리론에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(한국주택금융공사 채권유동화목적 보금자리론용), 은행여신거래기본약관(가계용)이 적용됩니다. 계약을 신청하는 경우 약관이, 계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : _____
- 대출기간 : 취급 후 _____ 개월
- 대출신청금액 : _____ 원
- 채권보전 : 주택담보
- 적용예정금리

기본형 보금자리론	연계형 보금자리론	
_____ %	중도금 기간	_____ %
	보금자리론 기간	전환시점의 기본형 금리

- 보금자리론은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 수행하는 채권유동화를 위하여 대출채권 및 담보권이 공사로 양도(신탁 포함)되는 대출입니다.

2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행시 결정한 금리가 대출거래약정서에서 정한 기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다.

3. 수수료 등 비용

- 조기(중도)상환수수료(율)
 - ▶ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액
 - 조기(중도)상환원금×조기(중도)상환수수료율 1.2%×[(3년-대출경과일수)/3년]으로 계산하여 부과

- 근저당권설정비용
 - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택채권매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.

· 국민주택채권 매입비용* : ()원

* 설정금액의 10/1,000

- 근저당권말소비용
 - ▶ 근저당권의 말소등기의 경우 채무자 또는 설정자가 비용을 부담합니다.

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

· 고객부담 인지세 : ()원

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

- 감정평가수수료
 - ▶ 대출을 위해 제공된 담보물의 가치를 평가하기 위한 비용으로 은행이 부담합니다.
- 화재보험료
 - ▶ 담보주택의 화재발생에 따른 손해를 보전하기 위해 화재보험에 가입해야 하는 경우 등 보험료는 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우
 - ▶ 은행이 부담한 근저당권설정비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도 약정수수료, 약정한도미사용수수료 등은 은행이 반환합니다.

4. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.
- 최초이자자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자자는 지급한 이자의 계산 최종일 다음날부터 1개월 이내에 지급합니다.
- 채무자는 약정체결 이후 이자 납입일을 1회에 한해 변경할 수 있습니다.
 - ▶ 이자 납입일을 변경할 경우 첫 납입기일은 변경 전 최종이자계산일(전회차 납입일)로부터 1개월 후 최초로 도래하는 변경된 납입일로 합니다.

※ 보금자리론의 경우 대출일과 납입일이 다르면, 최초이자자는 대출일 기준 1개월 이후에 도래하는 첫 약정납입일에 납부합니다.

예시) 대출일이 2011.10.10일이고, 납입일이 매월 5일인 경우, 최초이자납입일은 2011.12.5일임

5. 대출상품별 금리체계

- 기본형은 대출실행시부터 만기까지 동일한 고정금리가 적용됩니다.

6. 대출 상환방법

- 원리금균등분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 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 이차자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식
- 체증식분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 상환액이 일정금액씩 증가하도록 설계된 상환방식
- 자동이체제도를 통하여 원리금을 납입 할 수 있으며, u-보금자리론의 경우 은행 및 공사 지점을 통한 상환은 불가능하며, 자동이체 또는 공사 홈페이지를 통해 상환하실 수 있습니다.
- 은행 영업시간 이후 입금 시 당일 중 처리되지 않을 수 있으며, u-보금자리론 상환의 경우 당일 18시 이전까지 상환을 완료하셔야 합니다.(공휴일 제외)

7. 주택보유수

- 채무자 및 배우자의 주택(지분으로 보유한 경우, 복합용도주택인 경우 주택면적이 1/2이상인 경우, 조합원 입주권 및 분양권 포함)보유수가 본건 담보주택을 제외하고 무주택이어야 합니다.
 - ▶ 다만, 대출신청 시 본건 담보주택 외 1주택(이하 '기존주택')을 보유하거나, 대출실행 후 매 검증기준일(대출실행일로부터 매 3년)을 기준으로 추가 주택을 보유(이하 '추가주택')할 경우 아래 처분기한 내 처분하기로 합니다.
- * 기존주택은 대출실행일로부터 2년, 추가주택은 검증기준일로부터 1년 내 처분 (다만, 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년 내 처분)
- 처분대상 주택에 따라 아래 표와 같이 가산금리를 부과하며, 처분기한 경과 시 가산금리가 추가로 부과됩니다.

처분대상주택	처분기한*	금리 부과
기존주택	대출실행일로부터 2년	• 대출실행 후 (1년차) 기본금리 (2년차) 기본금리 + (처분시까지) 가산금리 0.2%p
추가주택	검증기준일로부터 1년	• 추가주택 보유 시 검증기준일(대출실행 후 매 3년)부터 기본금리 + (처분시까지) 가산금리 0.2%p

※ 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 취득한 주택의 처분기한 :
(기존주택) 대출실행일로부터 2년 / (추가주택) 검증기준일로부터 3년

- 위에 따른 처분사실을 은행 또는 공사에 입증하지 못하는 경우 은행 또는 공사로부터 별도의 통지가 없더라도 위 처분기한이 경과하는 날에 본건 대출은 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.

- 채무자가 위 처분기한 이내 기존주택 또는 추가주택 처분 시 이를 공사에 통지하여야 하고, 이 경우 처분일의 이익을 기준으로 가산금리를 차감하여 통지한 날 이후의 이자납입액을 산정합니다.
- 향후 정부 주택전산망 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 약약내용이 사실과 다른 것으로 확인되는 경우 은행 또는 공사로부터 별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.
- 담보주택 소재지가 「주택법」 제63조의2 제4항에 따라 고시하는 '조정지역(과열지역) 등' 인 경우 LTV와 DTI를 강화 적용합니다. 다만, 실수요자 요건을 충족하는 경우 LTV와 DTI 강화를 적용하지 않으며 실수요자 요건에 관한 내용이 진술한 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는 본건 대출은 기한이익상실 처리됩니다.
 - ▶ 실수요자 요건이란 구입용도, 부부합산 연소득 7천만원 이하, 주택가격 5억원 이하, 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택(지분으로 보유한 경우, 복합용도 주택인 경우 주택면적이 1/2이상인 경우, 조합원 입주권 및 분양권 포함)을 보유하고 있지 않은 경우를 모두 충족하는 것을 의미합니다.

◇ 기한의 이익이란?

은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출만기까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간 거래당사자가 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

◇ 기한의 이익이 상실되면?

- 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 즉시 상환
- 연체이자 부담, 일정기간 경과 후 신용도판단정보 등록 등

8. 채권의 양도·신탁 및 피담보채권

- 은행은 보증자리론 대출거래약정에 따라 대출채권 및 근저당권을 공사에 양도하고 공사는 이를 신탁합니다.
- 근저당권의 피담보채권은 은행이 보증자리론 대출약정에 따른 대출채권을 공사로 양도하는 시점에 확정됩니다. 채무자는 피담보채권의 확정에 따라 은행으로부터 추가 대출 등을 위하여 본건 근저당권을 더 이상 이용할 수 없습니다.

9. 유의사항

- 대출의 제한
 - ▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
 - ▶ 보증자리론은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용됩니다.
- 지연배상금(연체이자)을 내셔야 하는 경우
 - ▶ 이자 또는 원리금의 납부일에 이자 또는 원리금을 납부하지 않은 경우 다음날부터 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 이자 또는 원리금의 연체기간이 2개월 미만인 경우는 납부가 지연된 해당 원리금상환(예정)액에 대해 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 이자 또는 원리금의 연체기간이 2개월 이상인 경우는 총 대출잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 만기가 경과하였거나 기한의 이익이 상실된 경우는 대출만료일 또는 기한의 이익 상실일부터 총 대출잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.

- 대출기한 전에 채무를 전액 상환해야 하는 경우
 - ▶ 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로 부더의 (가)압류명령 등이 있는 때 등
 - ▶ 이자를 지급하여야 할 때부터 2개월간 지체한때
 - ▶ 분할상환금 또는 분할상환원리금의 지급을 3회이상 연속하여 지체한때
 - ▶ 기존주택 처분조건으로 대출받은 자가 그 처분조건을 이행하지 않았을 때
 - ▶ 대출 실행 후 매 3년을 기준으로 주택보유수를 재확인 한 결과 본건 보금자리론 담보주택 이외 추가주택을 보유하고 있는 것으로 확인되었으나 그 처분조건을 이행하지 않았을 때
 - ▶ 보금자리론 대출거래약정서의 주택소유에 대한 약약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 때
 - ▶ 기타 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정하고 있는 사유 발생 시 등

- 조건변경 제한
 - ▶ 약정체결 이후에는 처분조건 기한변경, 담보주택 변경, 상환 방법, 거치기간, 만기일지정상환액 등 대출조건에 대한 조건 변경이 불가능합니다.

- 개인(신용)정보의 수집·이용·제공
 - ▶ 금융거래와 관련하여 공사 및 대출금융기관은 고객의 동의를 얻는 경우 다음의 개인(신용)정보들을 수집·이용하거나 제3자에게 제공할 수 있습니다.
 - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 국적, 직업, 직장, 주소, 전자우편 주소, 전화번호 등 연락처
 - 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등), 거래일시, 금액 등 거래 설정 및 명세 정보
 - 신용능력정보 : 재산, 채무, 소득의 총액, 납세실적
 - 신용도판단정보 : 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 관련된 발생사실 등
 - 국가, 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단 및 국민건강보험공단 그 밖의 공공단체가 제공하는 고객의 부동산 소유 및 현황정보, 주민등록정보 및 직장·소득정보
 - 기타 금융거래의 설정·유지·이행관리를 위한 상담, 채권 관리 등을 위해 생성되는 정보

- 연체정보 등록
 - ▶ 대출원금, 이자 등을 9개월 이상 연체한 경우에는 9개월이 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 금융거래계약 등 불이익을 받을 수 있습니다.

- 담보한정대출 유의사항
 - ▶ 담보한정대출은 대출상환책임을 담보주택에만 한정하는 대출(허위나 그 밖의 부정한 방법 등에 의해 취급된 경우 제외)로 채무 불이행시 담보주택 처분에 의한 회수액 이외에 추가상환 요구가 불가능한 대출을 말합니다.
 - ▶ 담보한정대출은 부부합산 연소득 7천만원 이하인 자를 대상으로 합니다.
 - ▶ 심사평가 기준에 따라 일정점수 미달인 경우에는 대상에 해당되지 않습니다.

- ▶ 담보한정 대출과 담보한정이 아닌 보금자리론은 혼용하여 대출할 수 없습니다.

■ 대출계약 철회권

- ▶ '계약서류 또는 대출금' 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시*하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.

* 공사가 사전심사한 대출의 경우(공사 홈페이지 또는 모바일 앱에서 대출을 신청한 경우)에는 공사 홈페이지 또는 모바일 앱을 통해 철회의사 표시

- 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(중도)상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보가 5영업일 이내에 삭제됩니다.
- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.

- ▶ 다만, 아래의 어느 하나에 해당하는 대출의 경우 대출계약을 철회할 수 없으며, 은행은 대출계약 철회 횟수에 따라 대출 계약 철회권 행사를 제한할 수 있습니다.

- 대출계약 철회권 행사 제외대상 대출범위 : 대출금액이 2억 원을 초과하는 담보대출
- 대출계약 철회권 행사 횟수제한

- ① 해당 은행을 대상으로 최근 1년 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우
- ② 전체 금융회사를 대상으로 최근 1개월 이내에 1회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우

■ 채무 변제충당순서 변경 신청

- ▶ 연체로 인해 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청*하실 수 있습니다.

- (변경신청 전) 비용, 이자, 원금 순서로 상환
- (변경신청 후) 비용, 원금, 이자 순서로 상환

- ▶ 다만, 채무변제충당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 접수 및 신청을 다시 하셔야 합니다.

* 공사가 사전심사한 대출의 경우에는 공사 지사를 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청

◇ 이 설명서는 대출거래약정서 및 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금(연체이자) 및 부대비용에 대한 이해를 돕기 위하여 제공되는 자료로서 상담일 이후 신청금액, 설정금액 등 변경에 의해 일부 내용이 달라질 수 있습니다.