

# 전세사기피해자 특례보증 전세자금대출

국토교통부 작성 「전세사기피해자등 결정문」 상 ‘제2조제4호가목’ 또는 ‘다목’으로 결정받은 고객  
님을 위한 전세자금대출



## 대출자격

- 민법상 성년인 세대주 또는 세대주로 인정되는 자로서 「주택금융신용보증서」가 발급되는 고객으로서 아래의 사항을 모두 충족하는 임차인
  - 임차보증금이 수도권 7억원(그 외 지역 5억원) 이하인 임대차계약을 체결\*하고, 임차보증금의 5% 이상을 지급한 경우
    - \* 월세가 있는 경우 전월세전환율을 적용하여 임차보증금 계산
  - 본인과 배우자(결혼예정자 포함)의 합산 주택수가 1주택
    - \* 이내인 경우
  - 보유 중인 주택이 2020.7.10일 이후 투기지역 또는 투기과열지구 내 소재한 주택으로서 취득시점 주택가액이 3억 원을 초과하는 아파트를 구입한 경우에는 대출대상에서 제외. 단, 실수요 요건을 증빙하는 경우 신청 가능
  - 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 상 금융지원\*이 가능한 경우
    - \* 「전세사기피해자등 결정문」 상 ‘제2조제4호가목’ 또는 ‘다목’ 결정자

## 대출한도

- 임차보증금의 90% 이내에서 최고 1억원 (임차보증금에 대한 질권설정 또는 채권양도 필수)
- \* 다만, 실제 대출금액은 한국주택금융공사 보증서 발급 금액에 의해 결정됩니다.

## 대출기간

- 대출기간 : 임대차계약 종료일 이내로 1년 이상 2년 이내 (기한연장은 2년 이내로 가능하며 최장 10년까지 이용 가능)
- 상환방법 : 일시상환

전세자금대출 | 영업점신청

## 상품안내

### 상품특징

- 국토교통부 작성 「전세사기피해자등 결정문」 상 ‘제2조제4호가목’ 또는 ‘다목’으로 결정받은 고객님께 임차보증금의 90% 이내로 최고 1억원까지 한국주택금융공사 보증서 담보로 지원하는 대출상품

### 대출신청자격

- 민법상 성년인 세대주 또는 세대주로 인정되는 자로서 「주택금융신용보증서」가 발급되는 고객으로서 아래의 사항을 모두 충족하는 임차인
  - 임차보증금이 수도권 7억원(그 외 지역 5억원) 이하인 임대차계약을 체결\*하고, 임차보증금의 5% 이상을 지급한 경우
    - \* 월세가 있는 경우 전월세전환율을 적용하여 임차보증금 계산
  - 본인과 배우자(결혼예정자 포함)의 합산 주택수가 1주택\* 이내인 경우
    - \* 보유 중인 주택이 2020.7.10일 이후 투기지역 또는 투기과열지구 내 소재한 주택으로서 취득시점 주택가액이 3억원을 초과하는 아파트를 구입한 경우에는 대출대상에서 제외. 단, 실수요 요건을 증빙하는 경우 신청 가능
  - 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 상 금융지원\*이 가능한 경우
    - \* 「전세사기피해자등 결정문」 상 ‘제2조제4호가목’ 또는 ‘다목’ 결정자

### 대출금액

- 임차보증금의 90% 이내에서 최고 1억원 (임차보증금에 대한 질권설정 또는 채권양도 필수)
- \* 다만, 실제 대출금액은 한국주택금융공사 보증서 발급 금액에 의해 결정됩니다.

### 대출기간 및 상환 방법

- 대출기간 : 임대차계약 종료일 이내로 1년 이상 2년 이내 (기한연장은 2년 이내로 가능하며 최장 10년까지 이용 가능)
- 상환방법 : 일시상환

### 대출대상주택

- 아파트, 연립, 다세대, 단독/다가구주택, 주거용오피스텔, 노인복지주택
  - ※ 전세(예정)주택이 무허가건물 또는 건물등기사항전부증명서 상 소유권의 권리침해(압류, 가압류, 경매 등)가 있는 주택 등인 경우 대출 불가

### 대출신청시기

- 전세피해주택의 경·공매 종료 후

### 대출실행(지급) 시기

- 신규임차 : 임대차계약서 상 잔금납부일(입주예정일) 7일 이내에서 고객의 위임을 받아 임대인 계좌로 대출금액 입금이 원칙
- 계약 갱신 : 증액금액은 잔금납부일에 고객의 위임을 받아 임대인계좌로 입금함 다만, 전세보증금 증액금액 초과 대출금액 또는 영수증 등으로 증액금액의 납부사실이 확인된 경우에는 임차인 계좌로 입금가능함

## 금리 및 이율

### 대출금리

- (1) 기준금리: COFIX는 대출실행일 직전 영업일 전국은행연합회에 최종 고시되어 있는 「신규취급액기준 COFIX」 또는 「신잔액기준 COFIX」 중 고객이 대출 약정시점에 선택한 금리를 적용합니다.

(2) 가산금리: 고객별 가산금리는 대출기간 및 대상 목적물 등에 따라 차등 적용됩니다.

(3) 우대금리: **최고 연 1.4%p 우대**

① 실적연동 우대금리 : **최고 연 0.9%p**

- KB국민카드(신용) 이용실적 우대 : 연 0.1%p ~ 연 0.3%p

: 결제계좌를 KB국민은행으로 지정하고 최근 3개월간 30/60/90만원 이상 이용실적이 있는 경우

- 급여(연금)이체 실적 우대 : 연 0.1%p ~ 연 0.3%p

- 자동이체 거래실적 우대(3건 이상) : 연 0.1%p

: 아파트관리비/지로/금융결제원 CMS/편뱅킹

- 적립식예금 30만원 이상 계좌 보유 우대 : 연 0.1%p

- KB스타뱅킹 이용실적 우대 : 연 0.1%p

: KB스타뱅킹을 통한 이체실적이 있는 경우

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

② 부동산 전자계약 우대(연 0.2%p), 주택자금대출에 대한 취약차주 우대(연 0.3%p)

※ ②에 따른 우대금리는 대출신규 시에만 적용 가능하며, 대출신규시 적용된 우대금리는 대출기간 만료일까지 적용됩니다.

(4) 최종금리: 고객별 적용금리는 기준금리, 대출기간·대상 목적물 등에 따라 산출된 가산금리와 우대금리에 따라 차등 적용되며, 실제 적용금리는 대출 상담을 통해 확인하실 수 있습니다.

---

#### 중도상환수수료

■ 중도상환수수료 : 중도상환원금 × 수수료율(0.59%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)

☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상이거나 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.79%) 적용

---

#### 연체이자(지연배상금)에 관한 사항

① 연체이자율: **최고 연 15%** (차주별 대출이자율 + 연체가산이자율\*)

\* 『연체가산이자율』은 연 3%를 적용합니다.

※ 단, 대출이자율이 최고 연체이자율 이상인 경우 대출이자율 + 연 2.0%p

② 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우

☞ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때

: 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자 가 적용되고, 1개월이 경과하면 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 연체이율을 곱한 연체이자를 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, 2회이상 연속하여 지체한 때에는 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

※ "개인채무자보호법"에 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우

- 상기 '② 항'에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 만료되지 않았다면 대출잔액에 대한 연체이자를 지급 하지 않습니다.

---

#### 금리인하요구권 대상여부

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

## 대출계약철회권

- 계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행 영업점(콜센터 포함), 모바일 앱, 인터넷 뱅킹 등 전자적 방식을 통해 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
- 대출계약 철회권 남용 시 불이익 : 동일 은행에 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 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 위반하였거나, 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 통지합니다.

## 이용안내

### 부대비용

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

대출금액	5천만원 이하	5천만원 초과 ~1억원 이하	1억원 초과 ~10억원 이하	10억원 초과
인지세액	비과세	7만원 (각각 3만5천원)	15만원 (각각 7만5천원)	35만원 (각각 17만5천원)

② 보증료 : 한국주택금융공사 전세자금보증 보증료는 고객 부담

- 임차보증금의 0.02% ~0.4%

※ 한국주택금융공사의 보증료 등 운용규정에 따르며 보증료율은 변동될 수 있습니다.

- 대출 이용 중 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.  
- 보증료는 1년 단위(또는 일시납)로 고객이 부담(대출이자납부계좌에서 자동이체 가능)
- 대출 상환 시 고객이 부담해야 하는 비용은 없습니다.

### 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.  
(1) 일시상환대출 : 대출기간 중에는 이자지급일에 이자만 납부하고, 대출기간 만료일에 대출원금을 전액 상환합니다.  
(2) 원리금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 동일한 할부금을 상환합니다.  
(3) 원금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 이자 및 동일한 할부 원금을 상환합니다.

- (4) 할부금고정 분할상환 : 매월 이자지급일에 최초 할부금을 만기까지 상환하고, 잔액은 대출기간 만료일에 전액 상환합니다.
- (5) 혼합상환 : 고객님의 지정한 대출원금은 만기일에 일시 상환하고, 나머지 금액은 매월 이자지급일에 동일한 할부금으로 상환합니다.
- (6) 통장자동대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루단위로 이자를 계산하여 매월 이자납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

- 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

- 기한연장은 대출만기일 1개월 이전부터 가능하며, 만기일 전까지 필요한 절차(기한연장, 재대출, 대출상환 등)를 진행하셔야 대출금에 대한 연체이자 발생 등 불이익이 발생하지 않습니다. 단, 은행이 정한 기준에 따라 자동기한연장 대상으로 선정 시 자동기한연장에 대해 동의하는 경우 자동기한연장 처리됩니다. 자동기한연장의 동의는 인터넷뱅킹, 콜센터, 영업점을 통하여 등록 가능합니다.

---

## 만기 경과 후 기한의 이익상실에 대한 안내

- 만기일 경과 후 대출금액을 전액 상환하지 않은 경우, 은행여신거래기본약관에 따라 기한의 이익이 상실되어 대출잔액에 대한 지연배상금이 부과됨
- 연체가 계속되는 경우, 연체기간에 따라 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』과『일반신용정보 관리규약』에 따라 "연체정보 등으로" 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있음

---

## 유의사항 및 기타

### 고객께서 알아두실 사항

- 금융소비자는 해당 상품 또는 서비스에 대하여 설명받을 권리가 있습니다.
- 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 수 있습니다.
- 대출신청인이 신용도판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다.
- 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점 하락할 수 있으며, 개인신용평점 하락으로 금융거래와 관련된 불이익이 발생할 수 있습니다. 또한 대출 취급 후 일정 기간 납부해야 할 원리금이 연체될 경우, 계약만료 기한이 도래하기 전에 모든 원리금을 변제해야 할 의무가 발생할 수 있습니다.
- 약정납입일이 경과되면 연체이자가 부과되며, 대출만기일이 경과하거나 이자를 납입하여야 할 때부터 1개월간 지체한 때, 분할상환원(리)금의 납입을 2회 이상 연속하여 지체한 때에는 대출잔액에 대하여 연체이자가 부과됩니다.
- 금리재산정주기가 도래하거나 대출금을 기한연장하는 경우에는 기준금리 변동, 우대금리 제공조건 충족여부, 신용등급 변화 등에 따라 금리가 하락 또는 상승될 수 있습니다.
- 대출 고객께서는 은행 담당자로부터 COFIX에 대한 설명을 충분히 들으시고, 각 기준금리의 특징을 이해하신 후 본인에게 적합한 대출상품을 선택하시기 바랍니다.
- 이 상품은 KB국민은행 개인여신부(P)에서 개발한 상품입니다. 기타 자세한 내용은 영업점 직원 또는 KB국민은행 고객센터(☎1588-9999)에 문의하시거나 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com)를 참조하여 주시기 바랍니다.
- 본 공시는 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제상품의 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받기 때문에 대출계약을 체결하기 전에 반드시 상품설명서 및 관련 약관을 읽어보시기 바랍니다.

[준법감시인 심의필 제2024-6049-96호(2025.01.06)]

---

상품내용의 변경에  
관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객 적용여부
대출신청자격 (2024.09.30)	- 1. 임차보증금이 수도권 7억원(그 외 지역 5억원) 이하인 임대차계약을 체결하고, 임차보증금의 5% 이상을 지급한 경우	- 1. 임차보증금이 수도권 7억원(그 외 지역 5억원) 이하인 임대차계약을 체결*하고, 임차보증금의 5% 이상을 지급한 경우 * 월세가 있는 경우 전월세 전환율을 적용하여 임차보증금 계산	미적용
중도상환수수료 (2025.01.13)	- 중도상환원금 x 수수료율(0.6%) x 잔존일수 ÷ 대출기간(당초 대출일로부터 최장 3년까지 부과) ☞ 단, 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.7%) 적용	- 중도상환수수료 : 중도상환원금 x 수수료율(0.59%) x 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과) ☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상 이거나 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.79%) 적용	미적용

본 공시내용의  
유효기간

▪ 2025.01.13 ~ 2026.06.30

필요서류

- 본인 신분증(주민등록증, 자동차운전면허증, 국내에서 발행한 여권 등)
- 확정일자부 임대차(전세)계약서(계약갱신의 경우 구 임대차계약서 포함)
- 임차보증금의 5% 이상 지급한 영수증 또는 은행 무통장입금증
- 임차목적물의 부동산등기사항전부증명서 및 건축물대장
- 주민등록표등본(1개월 이내 발급분)
- 국토교통부 작성 「전세사기피해자등 결정문」
- 대출심사 과정에서 필요한 경우 소득 및 재직확인 서류, 가족관계증명서, 임대인 통장사본 등 추가서류 제출을 요청할 수 있습니다.