

KB스타 전세자금대출(HUG_주택도시보증공사)

주택도시보증공사 가입으로 전세계약 만료 시 임차보증금을 안전하게 보장, 대출금 지원도 가능한 상품



대출자격

- 공인중개사의 중개를 통하여 1년 이상의 주택임대차계약 체결 및 임차보증금의 5% 이상을 지급한 임차인으로서, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 고객
(1) 만 19세 이상 주민등록등본상 세대주 (단독세대주 포함)
(2) 임차보증금이 수도권 7억원, 그 외 지역 5억원 이내로 임차계약기간이 1년 이상인 전세계약자
(3) 주택도시보증공사의 「전세보증금반환보증」 과 「전세자금대출특약보증」 가입이 가능한 고객
(4) 본인과 배우자(결혼예정자 포함)의 합산 주택보유수*가 1주택 이내인 고객
* 보유 중인 주택이 2020.7.10. 이후 취득(상속 제외)한 투기지역 또는 투기과열지구 소재 취득시점 3억원주3)을 초과하는 아파트(이하 “규제대상아파트”라 함) 취득자에 대한 실수요 예외 인정 없음
(5) 다음 중 하나에 해당하는 자
(가) 재직사실 확인 및 소득 증빙이 가능한 근로소득자
(나) 최근년도 소득금액증명원 또는 사업소득원천징수영수증(연말정산용) 발급이 가능한 개인사업자
(다) 무소득자(무직자)
(6) 본인 소득만으로 대출한도 부여가 가능한 고객 (배우자 소득합산 불가)
- 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 대출대상에서 제외한다.
(1) 당행 상환조건부를 제외한 모든 조건부 대출(예: 타행 상환조건부, 임차목적물 선순위 말소조건부 등)
(2) 임대차 계약이 임차인 또는 임대인 대리에 의한 계약인 경우
(3) 공동임차인이 있거나 연대보증인을 입보해야하는 경우
(4) 대상 목적물의 소유자가 신탁사인 경우
(5) 임차목적물의 주택가격 산정 방법 중 공사가 선정한 감정평가기관의 감정평가서를 대출 신청인에게 제출받아 주택가격을 산정하고자 하는 경우
(6) 채권양도통지 外 방식으로 채권보전조치가 필요한 경우
(7) 본 건 이외 진행중인 다른 대출이 있는 경우
(8) 배우자가 분양권(입주권)을 보유한 경우
(9) 외국인 및 재외국민
(10) 당행 임직원
(11) CSS 10등급 이하인 자
(12) 신용관리대상자 및 당행/타금융기관 연체중인 자
(13) 신청일 기준 최근 5년 이내 주민등록말소 이력(거주 불명등록)이 존재하는 자
(14) 대출신청일 기준으로 최근 1년 내 3회 이상 전출 이력이 있는 경우 (단, 최근 1년 이상 재직이 증빙되는 근로소득자 및 3년 이상 소득이 증빙되는 사업자는 예외)

대출한도

- 최소 5백만원 이상 최대 4억원(1주택 보유자는 최대 2억원) 이하로 아래 (1) ~ (3) 중 적은 금액 이내
(1) 임차보증금액의 80%
(2) 전세보증금 반환보증금액의 80%
(3) KB손해보험의 NICE 및 KCB 점수에 따른 인수기준
※ 단, 실제 대출금액은 주택도시보증공사 보증서 발급 가능금액에 따름

대출기간

- 대출기간 : 10개월이상 25개월이내
(단, MOR 연동 24개월의 경우 최저 13개월 이상)
- 대출만기일: 임대차계약만기일 후 1개월 경과 해당일(임대차계약기간은 1년 이상 필수)
- 상환방법: 만기일시상환

전세자금대출 | 스타뱅킹신청

상품안내

상품특징

- 주택도시보증공사의 「전세보증금반환보증」과 「전세자금대출특약보증」을 가입하여 전세 계약 만료시 임차보증금을 안전하게 보장받고 대출금 지원도 가능한 전세자금대출 상품

대출신청자격

- 공인중개사의 중개를 통하여 1년 이상의 주택임대차계약 체결 및 임차보증금의 5% 이상을 지급한 임차인으로서, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 고객
 - (1) 만 19세 이상 주민등록등본상 세대주 (단독세대주 포함)
 - (2) 임차보증금이 수도권 7억원, 그 외 지역 5억원 이내로 임차계약기간이 1년 이상인 전세계약자
 - (3) 주택도시보증공사의 「전세보증금반환보증」과 「전세자금대출특약보증」가입이 가능한 고객
 - (4) 본인과 배우자(결혼예정자 포함)의 합산 주택보유수*가 1주택 이내인 고객
* 보유 중인 주택이 2020.7.10. 이후 취득(상속 제외)한 투기지역 또는 투기과열지구 소재 취득시점 3억원주3)을 초과하는 아파트(이하 “규제대상아파트”라 함) 취득자에 대한 실수요 예외 인정 없음
 - (5) 다음 중 하나에 해당하는 자
 - (가) 재직사실 확인 및 소득 증빙이 가능한 근로소득자
 - (나) 최근년도 소득금액증명원 또는 사업소득원천징수영수증(연말정산용) 발급이 가능한 개인사업자
 - (다) 무소득자(무직자)
 - (6) 본인 소득만으로 대출한도 부여가 가능한 고객 (배우자 소득합산 불가)
- 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 대출대상에서 제외한다.
 - (1) 당행 상환조건부를 제외한 모든 조건부 대출(예: 타행 상환조건부, 임차목적물 선순위 말소조건부 등)
 - (2) 임대차 계약이 임차인 또는 임대인 대리에 의한 계약인 경우
 - (3) 공동임차인이 있거나 연대보증인을 입보해야하는 경우
 - (4) 대상 목적물의 소유자가 신탁사인 경우
 - (5) 임차목적물의 주택가격 산정 방법 중 공사가 선정한 감정평가기관의 감정평가서를 대출 신청인에게 제출받아 주택가격을 산정하고자 하는 경우
 - (6) 채권양도통지 外 방식으로 채권보전조치가 필요한 경우
 - (7) 본 건 이외 진행중인 다른 대출이 있는 경우
 - (8) 배우자가 분양권(입주권)을 보유한 경우
 - (9) 외국인 및 재외국민
 - (10) 당행 임직원
 - (11) CSS 10등급 이하인 자
 - (12) 신용관리대상자 및 당행/타금융기관 연체중인 자
 - (13) 신청일 기준 최근 5년 이내 주민등록말소 이력(거주불명등록)이 존재하는 자

(14) 대출신청일 기준으로 최근 1년 내 3회 이상 전출 이력이 있는 경우 (단, 최근 1년 이상 재직이 증빙되는 근로소득자 및 3년 이상 소득이 증빙되는 사업자는 예외)

대출금액

- 최소 5백만원 이상 최대 4억원(주택 보유자는 최대 2억원) 이하로 아래 (1) ~ (3) 중 적은 금액 이내
 - (1) 임차보증금액의 80%
 - (2) 전세보증금 반환보증금액의 80%
 - (3) KB손해보험의 NICE 및 KCB 점수에 따른 인수기준
- ※ 단, 실제 대출금액은 주택도시보증공사 보증서 발급 가능금액에 따름

대출기간 및 상환 방법

- 대출기간 : 10개월이상 25개월이내
(단, MOR 연동 24개월의 경우 최저 13개월 이상)
- 대출만기일: 임대차계약만기일 후 1개월 경과 해당일(임대차계약기간은 1년 이상 필수)
- 상환방법: 만기일시상환

대출대상주택

- 아파트(주상복합 포함), 연립주택, 다세대주택, 주거용 오피스텔(구분등기 필수)
- ※ 주거용 오피스텔: 중개업자 물건확인서 등을 통해 주거용으로 확인되는 경우 또는 목적물 등기사항전부증명서 상 '민간임대주택등기'가 되어 있는 경우

대출신청시기

- 대출희망일(잔금일) 30일 전부터 15영업일 전에 해당하는 날까지 신청 가능하며 계약 유형에 따라 아래 대출신청시기를 준용
- (1) 신규계약: 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내
- (2) 갱신계약: 갱신계약 체결일로부터 3개월 이내

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 신용등급 및 대상 목적물 등에 따라 차등 적용됩니다.
 - (3) 우대금리:
 - ① 실적연동 우대금리 : 미운영
 - 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, 신용등급·대상 목적물 등에 따라 산출된 가산금리와 우대금리에 따라 차등 적용됩니다.

조기상환수수료

- 중도상환수수료 : 중도상환원금 × 수수료율(0.59%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)
- ☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상이거나 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.79%) 적용

전세금반환보증

- 보증신청 기한
 - 신규 전세계약 : 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은날로 부터 전세계약기간의 1/2이 경과하기 전까지
 - 갱신 전세계약 : 갱신 전 전세계약기간 만료일 이전 1개월로부터 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 1/2 경과하기 전까지
- 보증한도는 주택가격의 90% 이내에서 다음 산식에 따라 산정한 금액으로 함
 - 보증한도=주택가액 x 담보인정비율(90%) - 선순위채권
 - 보증한도 산식
: [선순위채권 + 전세보증금]은 주택가액이내
*주택가액 : 주택가격 X 담보인정비율(90%)
1) 단독, 다가구 주택 : [선순위 채권(선순위 근저당권설정액 + 선순위 임차보증금 합계액) ≤ 주택가액의 80%] 와 [선순위 근저당권설정액 ≤ 주택가액의 60%] 동시 충족
2) 단독, 다가구 주택 외 : [선순위 근저당권설정액 ≤ 주택가액의 60%]
- 보증기간
 - 보증서발급일로부터 전세계약기간의 만료일 후 1개월
- 보증조건
 - 전세보증금 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하
 - 1년 이상의 전세계약기간 및 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약
 - 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득
 - 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등)
 - 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것 (단독, 다가구의 경우 예외)
 - 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것
- 보증료
 - 보증료 : 보증금액 x 보증료율 x 보증기간에 해당하는 일수 / 365
 - 보증료율 : 아파트(연 0.128%), 아파트 이외(연 0.154%)
 - *주택의 LTV(선순위채권 + 전세보증금) 및 공사에서 정하는 바에 따라 보증료 할인

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 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자 가 적용되고, 1개월이 경과하면 기한이익상실로 인하여 대출원금에 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 대출원금 잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ※ "개인채무자보호법"에 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도 금액 기준)이 5천만원 미만인 경우
 - 상기 '② 항'에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 만료되지 않았다면 대출잔액에 대한 연체이자를 지급하지 않습니다.

- 금리인하요구권 비대상

이용안내

담보

- 주택도시보증공사 보증서
- KB손해보험 권리보험 가입
- 임차보증금반환채권에 대한 채권양도

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 3만5천 원)	15만원 (각각 7만5천 원)	35만원 (각각 17만5천 원)

- (2) 보증료 : 주택도시보증공사 보증료는 고객 부담
- 전세보증금반환보증금의 연 0.115% ~ 연 0.154% + 대출금의 연 0.031% (주택도시보증공사가 정한 보증료를 기준에 따르며 보증료율은 변동될 수 있음)
- (3) 보험료 : KB손해보험 권리보험 보험료는 은행이 부담
- 대출 이용 중 또는 상환 시 고객이 부담해야 하는 비용은 없습니다.
- 보증료는 6개월1년 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 상환할 수 있습니다.(단, 외부 기관 협약 대출 등 일부 상품은 제외되며 외부기관의 사정에 의해 거래가 제한될 수 있습니다.)

기한연장 관련 안내

- 대출만기일로부터 12영업일 전에 해당하는 날까지 신청 가능하다.
아래에 해당하는 경우에는 비대면으로 기한연장 신청이 불가하다.
(1) 외국인/재외국민 차주
(2) 당행 수신계좌 미보유 차주
(3) 신용관리 대상자 차주
(4) 전세보증금반환보증 이행청구에 의한 연장을 하고자 하는 경우
□ 영업점에서 기한연장 하는 경우, 해당기준을 따름

상품 가입채널

- KB스타뱅킹
※ KB스타뱅킹 접속경로: banking > 상품가입 > 대출 > 전세/반환보증 > 전월세보증금대출
- 대출신청시간: 365일 24시간 언제든지 가능
(단, 23:50 ~ 다음날 00:10까지는 전산점검 등으로 신청 불가)

대출계약 철회권

- 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.

위법계약 해지권

- 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.

유의사항 및 기타

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

본 공시내용의 유효기간

- 2025.01.13~2026.06.30

고객께서 알아두셔야 할 사항

- 금융소비자는 해당 상품 또는 서비스에 대하여 설명받을 권리가 있습니다.
- 대출신청인이 신용도판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다.

- 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 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 변화에 따라 금리가 하락 또는 상승될 수 있으며 대출금의 만기시 기한연장하는 경우에는 대출만기 7영업일 전까지 내점하셔야 하며, 만기일 이후에는 기한연장 불가합니다.
- 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 KB국민은행 고객센터(☎1588-9999)로 문의하시거나 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com)를 참조하여 주시기 바랍니다. 또한 대출계약을 체결하기 전에 상품설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- 본 공시는 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제상품의 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 제2024-6049-103호(2025.01.06)]

상품내용의 변경에 관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객 적용여부
권리보험사 (2024.08.16)	현대해상화재보험	KB손해보험	기한연장 시 적용
중도상환수수료 (2025.01.13)	"중도상환원금 × 수수료율(0.6%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(당초 대출일로부터 최장 3년까지 부과) ☞ 단, 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.7%) 적용"	중도상환수수료 : 중도상환원금 × 수수료율(0.59%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과) ☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상이거나 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 수수료율(0.79%) 적용	미적용

필요서류

- (1) 확정일자부 임대차계약서(공인중개사 중개 필수)
※ 갱신계약시 (신,구)계약서 모두 제출
- (2) 중개대상물확인·설명서 및 공제증서(공인중개사 교부)
- (3) 임차보증금의 5% 이상 지급 영수증
- (4) 임차목적물 등기사항전부증명서(1개월 이내 발급분)
- (5) 임차목적물 건축물대장

- (6) 주민등록표등본(최근 1개월이내 발급분)
 - (7) 주민등록표초본(최근 1개월 이내 발급분, 전출입변동내역 및 변동일자 포함)
 - (8) 재직 및 소득확인서류
 - (가) 근로소득자: 재직증명서, 근로소득원천징수영수증 등
 - (나) 사업소득자: 사업자등록증 사본, 소득금액증명원 등
 - (다) 무소득자: 사실증명원
 - (9) 전입세대확인서
- ※ 대출심사 과정에서 필요한 경우 추가서류 제출을 요청할 수 있습니다.
-