

# 주택도시기금대출(가계용) 상품설명서

이 설명서는 은행 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(주택도시기금대출: 가계용), 은행여신거래기본약관(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 금융소비자에 대해서는 금융소비자의 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(지연배상금률), 9.유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체 등」 정보등록이 포함됩니다.

## 1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : \_\_\_\_\_
- 대출기간 : 취급 후 \_\_\_\_\_개월 [거치(이자만 내는기간) \_\_\_\_\_개월]  
(대출만료일을 특정하지 않은 경우 기재)
- 대출만료일 : 20 \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일
- 대출신청금액 : \_\_\_\_\_ 원
- 채권보전 : ☐ 담보, ☐ 신용(보증, 무보증), ☐ 기타
- 적용예정금리 : \_\_\_\_\_% [금리적용방식 : ☐고정금리, ☐10년 고정 후 변동금리, ☐변동금리(기타), ☐변동금리(5년단위)]
- 예상 실질유효금리 : \_\_\_\_\_%

## 2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행 할 때 결정된 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 금리입니다.
- 10년 고정 후 변동금리 : 대출실행 할 때 결정된 금리가 10년 동안 동일하게 적용되고, 그 이후 국토교통부 고시 기준금리가 변경될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 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 국토교통부의 고시 기준금리가 변경될 경우 매 5년 마다 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 전세자금 우대이율 적용 : 노인부양가구는 신규 신청시 부터 계속해서 부양하는 경우에만 금리우대, 고령자가구는 신규 신청시 조건과 동일한 경우에만 금리우대가 가능합니다.

## 3. 수수료 등 비용

- 근저당권 설정비용
  - ▶ 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료는 은행이 부담하나, 국민주택채권매입비용은 고객이 부담합니다.
- 근저당권 말소(감액)비용
  - ▶ 근저당권 말소(감액)등기의 경우 고객이 비용을 부담합니다.
  - 구입자금의 경우 대출금 전액(일부) 상환 시 근저당권 말소(감액)를 요구할 수 있습니다.
- 인지세

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

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

- 기타비용 : 항목( ) 금액( )%, 원
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래 기본약관(가계용) 제4조(비용의 부담)에 따라 채무자가 부담하여야 합니다.

## 4. 실질유효금리

- 고객이 부담할 대출이자율과 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이자율)형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의해 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비용), 중도상환수수료, 기타 실비 성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정 대상에서 제외됩니다.
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
  - ▶ 적용예정금리 : \_\_\_\_\_%
  - ▶ 기타(구체적으로 열거)
  - ▶ ( ) : \_\_\_\_\_%, 원
  - ▶ ( ) : \_\_\_\_\_%, 원
  - ▶ ( ) : \_\_\_\_\_%, 원

## 5. 이자 납입방법

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

## 6. 대출 상환방법

- 만기일시상환 : 대출기간 만기일에 전액 상환하는 방식
- 원리금(원금+이자)균등분할상환 : 대출실행일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액을 상환하는 방식
- 원금균등(체감식)분할상환 : 대출실행일로부터 다음달 또는 일정기간동안 거치 후 만기일까지 매월 동일한 원금이 상환되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식



- **혼합상환원리금(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 있음 을 유의하여 주시기 바랍니다.

## 7. 연체이자율(지연배상금률)

- 연체이자율은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과기간에 따라 다르게 적용됩니다.

| 구            | 분                  | 적용 연체이자율                      |
|--------------|--------------------|-------------------------------|
| 기한의 이익 상실* 전 | 연체일로부터 3개월 이내      | 납입하여야 할 금액에 대해서 약정이자율 + 연 4%p |
|              | 연체일로부터 3개월 초과      | 납입하여야 할 금액에 대해서 약정이자율 + 연 5%p |
| 기한의 이익 상실 후  | 기한이익 상실일로부터 3개월 이내 | 대출금 잔액에 대해서 약정이자율 + 연 4%p     |
|              | 기한이익 상실일로부터 3개월 초과 | 대출금 잔액에 대해서 약정이자율 + 연 5%p     |

### \* 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 신용도 판단정보 등록 등

- ▶ 다만, 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」(이하 “개인채무자보호법”)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, 대출거래약정을 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 날」에 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.

(예시) 총 대출잔액 1억 2천만원, 약정이자율 연 3%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 |

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 일단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자를 포함하여 계산됩니다.

- ☞ 다만, 버팀목전세자금, 근로자서민주택전세자금, 주택재개발조합원전세자금, 저소득가구전세자금, 부모임대주택퇴거자전세자금

금, 오피스텔구입자금은 이자를 납입하여야 할 날의 다음 날부터 내셔야 할 약정이자에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 총 대출잔액 1억 2천만원, 약정이자율 연 3%인 버팀목 전세자금 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 |

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 일단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자를 포함하여 계산됩니다.

- ▶ 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 경우
  - ☞ 원금을 상환하기로 약정한 날의 다음날부터는 총 대출잔액에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 총 대출잔액 1억 2천만원, 약정이자율 연 3%인 대출 원금 상환기일에 원금을 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 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 일단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자를 포함하여 계산됩니다.

- ▶ 「분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 경우
  - ☞ 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음 날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환원리금)에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 총 대출잔액 1억 2천만원(월 100만원 분할상환), 약정이자율 연 3%인 기금대출의 분할상환금(100만원) 및 이자(30만원)을 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생 후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

| 연체기간        | 연체이자 계산방법                                     | 연체이자    |
|-------------|---|---------|
| 연체발생 ~1개월분  | 지체된 분할상환금 및 약정이자 (1,300,000원)x연7%(3%+4%)x1/12 | 7,583원  |
| 연체1초과 ~2개월분 | 지체된 분할상환금 및 약정이자 (2,597,500원)x연7%(3%+4%)x1/12 | 15,152원 |
| 계           |   | 22,735원 |

### \* 분할상환금 및 약정이자는 별도

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 일단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자 및 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 포함하여 계산됩니다.

- ▶ 대출거래약정서 제6조 및 제7조, 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 경우
  - ☞ 기한의 이익이 상실되는 날부터 총 대출잔액에 대하여 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.



- 연체이자율(지연배상금률) 납입 시에 선납적립일수만큼 연체일수를 차감합니다. 다만 연체일수를 차감할 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감합니다.

※ 이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이자율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부 연체이자를 정리하는 경우에도 대출잔액에 연체이자율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

※ 개인채무자보호법에 따른 개인금융채권의 원금이 동법 시행령에서 정하는 금액 미만일 경우 연체로 인하여 기한의 이익 상실 시 개인채무자보호법 제7조에 따라 연체이자를 납입하기로 합니다.(단, 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우는 제외)

## 8. 주택 소유에 대한 확약

- 세대주 및 세대원 전원(세대가 분리된 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 자녀, 결혼예정배우자 포함)이 '주택도시자금 운용 및 관리규정'에 따라 무주택이어야 합니다.
- 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인되거나 자금 전세자금, 오피스텔구입자금 대출을 받은 후에 주택을 취득하는 경우 은행으로부터 별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 당연히 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 상환하셔야 합니다.

## 9. 유의사항

- 전세자금 기한연장
  - ▶ 버팀목전세자금 기한연장 시 임차보증금액, 소득에 따라 금리가 변경될 수 있습니다.
  - ☞ 기한연장시 마다 현재 임차보증금 및 소득을 을 기준으로 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.
  - ▶ 대출이용 중 주택도시자금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익 상실시 3년간 자금대출 이용 제한됩니다.
- 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우(기한의 이익상실 사유)
  - ▶ 대출거래약정서 제6조에서 정한 사유 중 하나라도 발생하거나, 행정전산망 등 기타 증명에 의하여 제7조의 내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우
  - ▶ 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터 (가)압류명령 등이 있는 경우 등
  - ▶ 전세자금 : 임차목적물에 세대주 및 세대원 전원이 퇴거한 경우 (전세금안심대출은 임대차 계약기간 중 목적물이 변경되는 경우 포함)
  - ▶ 주택 소유여부 실태점검 시 유주택자로 판정된 경우

| 구 분        | 주택소유여부 실태점검시기   |
|------------|---|
| - 버팀목 전세자금 | ① 1월1일부터 6월30일까지<br>취급분 : 12월말<br>② 7월1일부터 12월31일까지<br>취급분 : 다음년도 6월말 |

## ■ 개인(신용)정보의 수집·이용·제공 및 연체정보 등록

- 개인신용정보 제공·조회
- ▶ 다음의 신용정보들은 한국신용정보원 「일반신용정보관리규약」에 따라 종합신용정보집중기관인 한국신용정보원에 제공, 집중, 활용됩니다.
  - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호
  - '연체 등' 정보 : 대출금 등의 연체사실
  - 신용거래정보 : 대출현황, 보증현황 등
- '연체 등' 정보 등록

- ▶ 대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월(분할상환방식의 개인주택자금대출금은 9개월, 단, 만기경과는 3개월)이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 7영업일 이내에 '연체 등' 정보거래처로 등록됩니다.

- 「일반신용정보관리규약」개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경 될 수 있습니다.
- '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제한 등 불이익을 받을 수 있습니다.

(예시) 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 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제 기록이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.

## ■ 자산기준 초과시 가산금리(또는 변경금리) 적용 및 조건변경 제한

- ▶ 대출을 받은 후 자산심사 결과에 따라 다음 각 호와 같이 자산기준이 초과된 경우 가산금리 또는 금리를 변경 적용하기로 합니다.

1) 구입자금대출 : 본인 및 배우자의 합산 자산이 통계청이 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체가구 평균값(매년 변동 / 자산심사 기준은 국토교통부 주택도시자금포털(<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 확인가능)기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 연 0.2%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 신규취급된 금리에 연 3.0%p 가산 적용하기로 합니다.

2) 전(월)세자금대출 : 본인 및 배우자의 합산 자산이 통계청이 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 3분위 전체가구 평균값(매년 변동 / 자산심사 기준은 국토교통부 주택도시자금포털(<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 확인가능)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, 기한연장, 상환방법, 우대금리 등 기타 대출조건 변경이 불가합니다.
- ▶ 본인 및 배우자의 합산자산 산출기준은 부동산, 일반자산, 자동차, 금융자산의 합계에서 일반부채 및 금융부채를 차감하여 산출합니다.

## ■ 대출계약 철회권

- ▶ 계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 최초 사후자산심사결과 부적격 확정통지일 중 늦은 날로부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)이내 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.

## ■ 위법계약해지권

- ▶ 주택도시자금대출은 「금융소비자보호법」의 적용대상이 아님에 따라 은행여신거래기본약관(가계용) 제4조의 3의 위법계약해지권을 적용하지 않습니다.



■ 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금 및 비용(약정이자, 중도상환수수료, 부대비용 등)에 대한 이해를 돕기 위하여 약정 전에 제공되는 자료로서 상담일 이후 신청금액, 신용도, 설정금액 등의 변경에 의하여 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

|      |                          |  |
|------|--------------------------|--|
| 해당여부 | <input type="checkbox"/> | 본인은 주택도시시기금대출을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.        |
|      | <input type="checkbox"/> | 본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 강화된 설명의무이행 대상으로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명 들었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다. |
|      |                          | 고객확인 : 20 . . . (서명/인)   |