

# 부동산 담보신탁 수익증권증서 담보대출

## 상품특징

- 소유 부동산을 당행과 협약 체결된 부동산신탁회사에 담보신탁하고 동 신탁수익증권증서를 담보로 제공하는 고객에 대해 담보사정가격 범위 내에서 가계자금을 대출하는 제도

## 대출신청자격

- 부동산 신탁회사의 부동산담보신탁 수익증권을 담보로 제공하는 개인☞ 협약체결 부동산신탁회사: KB부동산신탁, 한국토지신탁, 대한토지신탁, 생보부동산신탁, 한국자산신탁, 다올부동산신탁, 코람코자산신탁, 국제신탁, 아시아신탁, 무궁화신탁, 코리아신탁

## 대출금액

- 담보신탁 대상 부동산의 대출가능금액 이내(종합통장자동대출은 최고 3억원 이내)

## 대출기간 및 상환 방법

- 수익증서 상의 신탁기간 범위 내에서최장 5년 이내 분할상환최장 5년 이내 일시상환(종합통장자동대출은 1년으로 운영)☞ 수익권증서 상의 신탁기간 범위 내에서 최장 10년까지 기한연장

## 금리 및 이율리스트 펼치기

### 대출금리(연체금리 포함)

기준일자 : 2019.07.26(연이율, %)

기준금리		가산금리	우대금리	최저금리	최고금리
금융채 60개월	3.91	1.19	1.40	<b>3.70</b>	<b>5.10</b>
신규COFIX 6개월	3.56	1.93	1.40	<b>4.09</b>	<b>5.49</b>
신규COFIX 12개월	3.56	1.88	1.40	<b>4.04</b>	<b>5.44</b>
신잔액COFIX 6개월	3.08	2.47	1.40	<b>4.15</b>	<b>5.55</b>
신잔액COFIX 12개월	3.08	2.54	1.40	<b>4.22</b>	<b>5.62</b>

- 담보신탁 대상 부동산이 아파트 전액 유담보, 일반자금기준, 대출기간 5년 이상, 신용등급 3등급기준(잔액COFIX금리는 2019.7.16부터 신규약정 중단)
- 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.

(1)기준금리:

- 금융채 변동/고정금리: 금융채 금리는 금융투자협회(www.kofia.or.kr)가 고시하는 「AAA등급 금융채 유통수익률」로 전주 최종영업일 전 영업일 증가 적용
- 신규취급액/잔액기준 COFIX: 대출실행일 직전 영업일 전국은행연합회에 최종 고시되어 있는 「신규취급액 기준 COFIX」 또는 「신잔액기준 COFIX」 중 고객이 약정을 할 때 선택한 금리를 적용

(2) 가산금리: 고객별 가산금리는 신용등급 및 담보물건 등에 따라 차등 적용됩니다.(종합통장자동대출 선택시 연 0.5%p 추가 가산)

(3) 우대금리: 최고 연 1.2%p 우대(일시상환대출은 최고 연 0.9%p)

① 실적 연동 우대 : 최고 연 0.9%p

- 신용카드 이용실적 우대 : 연 0.1%p ~ 0.3%p

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

- 급여(연금)이체 실적 우대 : 연 0.1%p ~ 0.3%p
- 자동이체 거래실적 우대(3건 이상) : 연 0.1%p: 아파트관리비/지로/금융결제원CMS/편뱅킹
- KB스타뱅킹 이용실적 우대 : 연 0.1%p: KB스타뱅킹을 통한 이체실적이 있는 경우
- 적립식예금 30만원 이상 계좌 보유 우대 : 연 0.1%p

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

②영업점 우대금리 : 최고 연 0.3%p (일시상환 대출 미운용)

- KB스타클럽(골드스타 이상) : 연 0.1%p
- 비거치식 장기분할상환대출(10년 이상) : 연 0.1%p
- 아파트담보 또는 KB시세 적용 : 연 0.1%p
- 우량등급고객(CSS 1~6) : 연 0.1%p

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

## 중도상환수수료

- 중도상환수수료 : 중도상환원금 × 수수료율(0.58%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)·대출개시일로부터 매년 당초 대출금액의 10% 이내 원금 상환시에는 면제

## 연체이자(지연배상금)에 관한 사항

① 연체이자율 : 최고 15%(차주별 대출이자율 + 연체가산이자율)

\* 단, 대출이자율이 최고 연체이자율 이상인 경우 대출이자율 + 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 연체이자에 적용되고, 2개월이 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 할상환금(또는 분할상환원리금)에 대한 연체이자를, 3회이상 연속하여 지체한 때에는 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

※ "개인채무자보호법"에 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도금액

- 상기 '②'항'에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 만료되지

## 금리인하요구권대상여부

- 본 상품은 금리인하요구권 신청대상이 아닙니다.

## 이용조건리스트 펼치기

### 담보

- 부동산담보신탁 수익권증서 점유이전

### 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 담보취득비용

- (담보신탁 이용시) 담보신탁 수수료와 신탁회사로의 소유권 이전에 따른 법무사비용은 은행이 부담(고객 부담 없음).
- 대출 상환시 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.

#### ① 담보말소비용

- (담보신탁 처분시) 고객이 부담

## 대출상환관련 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.일시상환 대출: 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.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.)

## 기한연장관련 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 자동기한연장 대상으로 선정 시 자동기한연장에 대해 동의하는 경우 자동기한연장 처리됩니다. 자동기한연장의 동의는 인터넷뱅킹, 콜센터, 영업점을 통하여 등록 가능합니다.\* 분할상환을 선택한 경우 기한연장은 불가합니다.

## 유의사항 및 기타리스트 펼치기

### 만기경과 후 기한의 이익 상실에 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 등"으로 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있음

### 상품내용의 변경에 관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객적용여부
중도상환수수료율 (2019.04.17)	*1.4%	* 1.2%☞단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년이상이거나 금리변동주기와 대출기간이 동일한 경우 1.4% 적용	적용
기준금리 (2019.7.16)	* 잔액기준 COFIX	* 신잔액기준 COFIX	부
중도상환수수료 (2025.01.13)	- 중도상환원금 x 수수료율(1.2%) x 잔존일수 ÷ 대출기간 (당초 대출일로부터 가장 3년까지 부과)☞ 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상이거나 금리변동주기와 대출기간(기한연장의 경우 연장기간)이 동일한 경우 수수료율 (1.4%) 적용☞ 대출개시일로부터 매년 당초 대출금액의 10% 이내 원금 상환시에는 중도상환 수수료 면제 가능(매년 10%미만으로 상환하여도 그 차액은 다음 년도로 이월되지 않음)	- 중도상환수수료 : 중도상환 원금 x 수수료율(0.58%) x 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)· 대출개시일로부터 매년 당초 대출금액의 10% 이내 원금 상환시에는 면제	미적용

### 본 공시내용의 유효기간

- 2025.01.13~2026.06.30

### 기타 고객께서 알아두셔야 할 사항

- 대출신청인이 은행의 신용평가 결과 대출취급이 부적격한 경우[신용도 판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함), 연체대출금 보유, 신용등급 낮음 등] 대출이 제한될 수 있습니다.
- 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 수 있습니다.

- 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.
- 이자는 대출기간 중 매월 이자지급일에 대출상환방법에 따라 다음과 같이 부과됩니다. 일시상환(종합통장 자동대출 포함) : 일단위 일계산 후취, 분할상환 : 월단위 월계산 또는 월단위 일계산 후취
- 금융소비자는 해당상품 또는 서비스에 대하여 설명받을 권리가 있습니다.
- 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점 하락과 금융거래와 관련된 불이익이 발생할 수 있습니다. 또한, 원리금 연체시 계약만기 전에 모든 원리금의 변제 의무가 발생할 수 있습니다.
- 금리재산정주기가 도래하거나 대출금을 기한연장하는 경우에는 기준금리 변동에 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)로 문의하시거나 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com)를 참조하여 주시기 바랍니다. 또한 대출계약을 체결하기 전에 상품설명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다.
- \* 본 설명서는 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 제2024-6049-90호(2025.01.06)]

## 필요서류

- 본인신분증(주민등록증, 자동차운전면허증, 국내에서 발행한 여권 등)
- 부동산 담보신탁 수익권증서
- 기 타( )