

# 수익 공유형 모기지 대출

## 상품정보내용펼치기

### 상품특징

- 주택가격 6억원 이하 주택을 구입하려는 부부합산 총소득 6,000만원(생애최초 주택구입자는 7,000만원 )이하인 자에게 호당 2억원 이내에서 지원

### 대출신청자격

다음 요건을 모두 갖춘 무주택 세대주1. 대출신청일 현재 민법상 성년이며, 부양가족 있는 세대주(만 30세이상은 단독세대주도 가능) 또는 세대주로 인정되는 자로서 세대주를 포함한 세대원 전원이 신청일로부터 5년 이상 무주택인 자(생애최초 주택구입자는 생애 전 기간 무주택)2. 최근년도 또는 최근 1년간 부부합산 총소득이 6,000만원 이하인 자(생애최초 주택구입자는 7,000만원 이하)3. 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사결과의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체 가구 평균값(기준 금액은 매년 변동 / 자산심사 기준은 국토교통부 주택도시시기금포털 (<http://nhuf.molit.go.kr>)에서 확인가능) 이하인 자\* 부부합산 총소득이란 차주 및 배우자(결혼예정자 포함)의 근로소득(상여금 및 수당포함) 및 사업소득을 말함

### 대출기간 및 상환 방법

- 대출기간: 20년
- 상환방법: 1년 또는 3년 거치 후 원리금균등분할상환

### 대출대상주택

수도권, 지방광역시, 인구 50만명 이상 도시주1), 세종특별자치시에 소재한 주택가격 6억원 이하인 주거전용면적 85㎡이하 아파트주1) 인구 50만명 이상 도시: 김해□전주□창원□천안□청주□포항시

### 대출신청시기

소유권 이전등기 전에 신청 \* 소유권 이전등기 후에는 신청 불가

### 대출한도

담보 및 소득금액에 따른 대출가능금액 이내에서 호당 최고 2억원이내\* 소요자금에 의한 한도: 주택(조사)가격의 최대 70%범위 이내\* 부부합산 연소득의 4.5배 이내로 하되, 소득이 없거나 연소득이 1,800만원 이하인 경우에는 8천만원 이내

## 금리 및 이율리스트 펼치기

### 대출금리

- 기본금리: 연 1.8%(2025.01.01 기준, 고정금리)\* 우대금리 없음
- 적용금리: 연 1.8%

\* 적용금리는 대출실행 후 자산기준 초과자에 대한 가산금리 또는 변경금리 적용전임

### 원리금 상환방법

원리금은 약정된 분할상환납입일에 균등분할상환하고 이자는 월단위 월계산으로 후취

### 중도상환수수료

- 대출 받으신 후 3년 이내 상환 시 연 1.8%
- 3년 초과 상환 시 중도상환수수료 없음
- 중도상환수수료 = 중도상환 원금x수수료율x[(대출받으신 날로부터 상환하기 전날까지의 일수)/365일(윤년인 경우 366일)\* 중도상환수수료는 대출을 이용하신 기간에 중도상환수수료율을 곱하여 계산됩니다. 예를 들어, 대출 받으신 날로부터 3년째 상환하시는 경우, 중도상환수수료는 상환금액의 약 5.4%(연 1.8%X3년)로 계산됩니다.

### 대출실행 전 자산기준 초과자로 통보받은 경우

자산심사 후 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 자산기준을 초과할 경우 대출불가

### 대출실행 후 자산기준 초과자로 통보받은 경우

최종 자산심사결과 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 가계금융복지조사결과 소득4분위 기준 초과한 경우▶ 소득 4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규 취급된 금리에 연 0.2%p 가산▶ 소득 4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리에 연 3.0%p 가산대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 자산기준을 초과하는 경우에는 채무인수, 상환방법, 우대금리, 원금상환유예 등 기타 대출조건 변경을 제한

### 원금 및 이자 선납

대출 실행일로부터 3개월 동안 원금(분할상환인 경우) 및 이자 선납 제한

### 이용조건리스트 펼치기

### 담보

해당 주택에 1순위 근저당권을 설정하며, 설정비율은 130%로 함

## 유의사항 및 기타리스트 펼치기

### 손익정산 시기 및 방법

- **손익정산 시기:** 대출 받으신 후 3년이 경과하고, 다음 중 1가지에 해당하는 경우 ① 주택의 소유권이 이전되는 때 ② 주택을 매도하지 않고 만기 전에 대출금을 전액 상환하는 때 ③ 대출 만기 시
- **손익정산 방법** 주택 처분(평가)수익에 대해 대출금 상환 시까지의 매입가격 대비 대출금 평균잔액 비율로 정산하여 대출금 상환 시에 대출 원리금에 추가하여 상환(단, 손실이 발생한 경우에는 제외) 주택도시보증금의 정산수익은 대출 평균잔액에 연 3.5%를 적용한 금액을 최대 한도로 제한

### 유의사항

- **주택 임의처분 금지** 은행의 동의 없이 주택을 처분하거나, 주택을 처분한 후 본건 대출을 상환하지 않는 경우 기한의 이익 상실
- **주택매각계획 통보 의무** 주택 매각 및 기타 사유로 소유권이 이전될 경우, 소유권 이전되기 1개월 전까지 은행에 "매각계획서" 를 제출하여야 함
- **매각(평가)가격의 검증** 주택 "매각계획서" 또는 대출금 중도(만기)상환이 접수되면 은행은 국토교통부장관이 지정한 감정평가기관(이하 감정평가기관)에 시세감정을 의뢰함 "매각계획서"상 예정가격이 감정평가기관의 시세감정가격보다 5%(3억원 이하 주택의 경우) 또는 1천 5백만원(3억원 초과 주택의 경우) 이상 적게 신고된 경우, 부동산 중개업자가 서명한 실거래가 확인서를 제출하여야 함\* "매각계획서"를 제출하지 않는 경우, 감정평가기관의 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 차액을 최종 처분손익으로 확정함 매매계약서상 매각가격이 감정평가기관의 시세감정가격보다 5%(3억원 이하 주택의 경우) 또는 1천 5백만원(3억원 초과 주택의 경우) 이상 적게 기재된 경우 매각가격에 대해 검증을 실시함. 매각가격 검증 결과, 실 거래가 신고의무에 있어 위반사항 적발 시에는 감정평가기관의 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 차액을 최종 처분손익으로 확정함
- **우선매수 청구권** "매각계획서"의 예정매각가격이 감정평가기관의 시세감정가격보다 10% 이상 낮을 경우 주택도시보증금, LH 또는 주택도시보증공사는 고객에게 매각예정일 2주 전까지 "우선매수청구권" 행사여부를 통지하고, "매각계획서"상 예정매각가격으로 해당 주택에 대한 "우선매수청구권" 행사 가능 우선매수청구권 행사 통지에도 불구하고 해당 주택을 제3자에게 매각한 경우에는 매각가격이 아닌 감정평가기관의 시세감정가격으로 처분손익을 산정\* 다만, 고객이 최대한도\*로 처분(평가)손익의 정산을 요청하는 경우 매각(평가)금액의 검증 및 우선매수청구권을 행사하지 않음 최대한도: 대출기간 중 원금기준 평균잔액에 연 3.5% 수익률을 적용한 금액\* 주택도시보증금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우 기한이익상실일로부터 3년 간 기금의 구입 및 전

월세자금 대출 이용이 제한됩니다.대출계약을 체결하기 전에 상품설명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다.

## 기타

▶ 민법상 성년인 세대원 중 1인 이상 (세대가 분리된 배우자 및 자녀, 결혼예정배우자, 배우자의 직계존속과 동일 세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함)이 기금대출(이차보전 방식의 은행재원 최초주택구입□중도금 자금 포함)을 이용 중이면 대출불가\*단, 기금의 전 세자금대출을 받은 경우 실행일 당일 상환조건부 대출은 가능▶ 차주 및 배우자(결혼예정 또는 분리된 배우자 포함)는 은행연합회 대출정보조회를 실시하여 주택담보(중도금대출 포함) 대출(제3자 담보대출인 경우 제외)을 이용 중이면 대출불가▶ 국민주택건설자금이 지원된 주택은 세대별 지원된 대출금액을 입주자 앞 대환대출로 받아야 함이 원칙이나, 입주자 앞 대환대출 금리가 수익 공유형 모기지 대출보다 높은 경우에는 대환대출을 포기하고 수익 공유형 모기지 대출 신청이 가능함

## 상품내용의 변경에 관한 사항

<변경내용>□ 부부합산 순자산가액 기준금액 변경<시행일>2025.01.01<기존고객적용여부>부-----

-----<변경내용>□ 고객 유의사항 내용 추가\* 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우 기한이익상실일로부터 3년 간 기금의 구입 및 전월세자금 대출 이용이 제한됩니다.□ 필요서류 명칭 변경 변경전 : 전입세대열람내역서(동거인 포함) 변경 후 : 전입세대확인서(동거인 포함)<시행일>2024.07.31<기존고객적용여부>부-----

-----□ 부부합산 순자산가액 기준금액 변경 변경전 : (2022년 기준, 5억 6백만원) 변경후 : (2023년 기준, 4억 6천 9백만원)<시행일>2024.01.01<기존고객적용여부>부-----

-----<변경내용>□ 기본금리 인상 변경전 □ 연 1.5% 변경후 □ 연 1.8%<시행일>2023.08.30<기존고객적용여부>미 적용-----

-----<변경내용>□ 부부합산 순자산가액 기준 금액 변경 변경전 : (2021년 기준, 4억 5천 8백만원) 변경후 : (2022년 기준, 5억 6백만원)<시행일>2023.01.01<기존고객적용여부>부-----

-----<변경내용>□ 자산기준 과중초과자에 대한 가산금리 부과기준 변경 변경전▶ 소득4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리와 상관없이 연 5.0% 고정금리 적용 변경후▶ 소득4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리에 연 3.0%p 가산<시행일>2022.04.11<기존고객적용여부>부-----

-----<변경내용>□ 부부합산 순자산가액 기준 금액 변경변경전 : (2020년 기준, 3억 9천 4백만원)변경후 : (2021년 기준, 4억 5천 8백만원)<시행일>2022.01.01<기존고객적용여부>미적용-----

-----<변경내용>

>□ 공유형모기지대출 조기상환수수료 부과기간 개선변경전 : 3년 이내 상환시 1.8%, 3년 초과 5년 이내 상환시 0.9%, 5년 초과 상환시 조기상환수수료 없음변경후 : 3년 이내 상환시 1.8%, 3년 초과 상환시 조기상환수수료 없음<시행일>2021.05.31<기존고객적용여부>미적용-----

-----<변경내용>□ 감정평가 및 우선매수청구권 기준 개선고객이 해당 주택의 처분(평가)이익을 최대한도로 정산 요청하는 경우 매각(평가)금액의 검증 및 우선매수청구권 행사(행사권자 : 주택도시기금, LH, 주택도시보증공사)를 하지 않음<시행일>2021.02.01<기존고객적용여부>적용-----

-----<변경내용>□ 부부합산 순자산가액 기준 금액 변경변경전 : (2019년 기준, 3억9천1백만원)변경후 : (2020년 기준, 3억9천4백만원)<시행일>2021.01.01<기존고객적용여부>미적용-----

-----<변경내용>□ 자산심사업무 수행주체 명확화자산심사업무는 주택도시보증공사(HUG)에서 담당합니다. 관련 문의사항은 공사 콜센터(☎1566-9009)로 문의하시기 바랍니다.<시행일>2020.07.17<기존고객적용여부>적용-----

-----<변경내용>□ 부부합산 순자산가액 기준 금액 변경변경전 : (2018년 기준, 3.71억원)변경후 : (2019년 기준, 3.91억원)<시행일>2020.01.17<기존고객적용여부>미적용-----

-----<변경내용>□ 대출대상자 요건 추가대출 신청인 및 배우자의 합산 순자산가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체가구 평균값 이하인 자(2018년 기준, 3.71억원)□ 자산기준 도입 신설에 따른 자산기준 초과자에 대한 제재 사항 추가대출실행 전 : 자산심사 후 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 자산기준을 초과할 경우 대출불가대출 실행 후 : 최종 자산심사결과 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 가계금융복지조사결과 소득4분위 기준 초과한 경우▶ 소득4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규 취급된 금리에 연 0.2%p 가산▶ 소득4분위 기준으로 초과된 금액이 1천만원 초과인 경우 신규 취급된 금리와 상관없이 연 5.0% 고정금리 적용대출신청인 및 배우자의 합산 순자산이 자산기준을 초과하는 경우에는 채무인수, 상환방법, 우대금리, 원금상환 유예 등 기타 대출조건 변경을 제한□ 자산기준 도입 신설에 따른 원금 및 이자 선납 제한사항 추가원금 및 이자 선납 : 대출 실행일로부터 3개월 동안 원금(분할상환인 경우) 및 이자 선납 제한□ 자산기준 도입 신설에 따른 고객 준비서류 추가(필요시)자산심사 : 부동산, 건축물, 자동차, 금융자산 및 부채 등 자산확인서류<시행일>2019.9.30<기존고객적용여부>미적용

## 본 공시내용의 유효기간

상품 시행일: 2015.2.16유효기간: 2024.12.30~2025.12.31

## 기한의 이익 상실에 대한 안내

▶ 이자를 납입기일에 상환하지 아니한 때에는 납입기일 다음날부터 실제 납입일까지 납입하여야 할 금액에 대하여 연체이자율을 적용하며, 대출만기일 경과 시 대출잔액에 대하여 연

채이자가 부과됨▶ 대출만기일 경과 등 기한의 이익 상실 시에는 기한이익 상실일로부터 3개월 이내는 총 대출잔액에 대하여 이자율 + 연 4%p, 3개월 초과는 총 대출잔액에 대하여 이자율 + 연 5%p가 적용됨▶ 연체이자율(지연배상금률)이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%가 적용됨<기한의 이익이란?>기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 채무자인 고객이 가지는 이익▶ 연체가 계속되는 경우, 연체기간에 따라 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』과 『일반신용정보관리규약』에 의거 신용도판단 정보 등록자로 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있음\* 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우 기한이익상실일로부터 3년 간 기금의 구입 및 전월세자금 대출 이용이 제한됩니다.

## 고객께서 알아두실 사항

▶ 대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과시 대출금액별 수입인지 비용이 차등 부과됩니다. 수입인지대금은 각 50%씩 고객과 은행이 부담하며, 근저당권설정비용 중 설정등기와 관련하여 발생하는 비용(등록면허세, 지방세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료)은 은행이 부담하고, 국민주택채권 매입비 및 감액/말소 등기와 관련하여 발생하는 비용은 고객이 부담합니다. 또한, 대출 받으신 이후 주택을 매각하거나 대출금을 중도에 상환하는 경우의 시세감정비용은 고객이 부담합니다.

### <인지세>

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

▶ 본 상품의 대출조건 등은 정부의 기금 운용계획에 따라 변동될 수 있으며, 연간 한도 소진 시 판매가 중단될 수 있습니다. 그리고 KB국민은행의 연체대출금(지급보증 대지급금 포함) 보유, KB국민은행에 손해를 끼친 자, 신용도 판단정보 등록자 등에 해당하는 경우 대출 취급이 제한될 수 있습니다. 또한, 매매금액과 담보조사가격의 차이가 클 경우 대출 신청이 제한될 수 있습니다.

▶ 처분손익(평가손익)은 소유권 이전과 관련된 제반 비용, 주택수리 비용, 양도소득세 등은 반영하지 않고 산정합니다. 다만, 다주택 보유로 인하여 양도소득세가 발생한 경우를 제외하고는, 양도소득세 납부내역을 입증하는 경우에는 재정산할 수 있습니다.

▶ 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우 기한이익상실일로부터 3년 간 기금의 구입 및 전월세자금 대출 이용이 제한됩니다.

▶ 자산심사업무는 주택도시보증공사(HUG)에서 담당합니다. 관련 문의사항은 공사 콜센터(☎1566-9009)로 문의하시기 바랍니다.

▶ 기타 자세한 내용은 KB국민은행 영업점 또는 주택도시기금 전용상담센터(☎1599-1771)로 문의하시거나, 홈페이지([www.kbstar.com](http://www.kbstar.com))를 참조하시기 바랍니다.

▶ 국토교통부 주택도시기금 포털사이트(<http://nhuf.molit.go.kr>)에는 주택도시기금에 대한 다양한 내용이 안내되어 있습니다.

※ 본 설명서는 상품에 대한 이해를 돕고, 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제상품의 계약은 대출거래 약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받습니다. 약관은 창구에서 교부 및 열람이 가능합니다.

## 필요서류

□ 본인 신분증 □ 매매(분양)계약서, 아파트 등기사항전부증명서(1개월 이내 발급 분), 전입 세대열람내역(동거인 포함) □ 인감증명서(인감도장 포함) 또는 본인서명사실확인서(최근 3개월 이내 발급분) □ 주민등록등본(1개월 이내 발급 분, 결혼예정자는 배우자 예정자 주민등록등본 추가 필요) □ 가족관계증명서(1개월 이내 발급 분: 단독세대주, 배우자분리세대, 결혼예정자 등) □ 결혼예정 증빙서류(결혼예정자의 경우): 예식장계약서 또는 청첩장 □ 재직(사업영위) 및 소득확인서류(본인 및 배우자) ※ 건강보험자격득실확인서 필수 제출(소득종류 확인목적)- 근로자: 재직증명서(재직회사 사업자등록증 사본 첨부), 근로소득원천징수영수증 또는 소득금액증명원 등 ※ 단, 건강보험자격득실확인서 상 재직회사가 확인되는 경우 재직증명서(재직회사 사업자등록증) 생략 가능- 사업소득자 등: 사업자등록증명원 / 사업소득원천징수영수증(연말정산용) 또는 소득금액증명원 등 □ (필요시)자산심사 : 부동산, 건축물, 자동차, 금융자산 및 부채 등 자산확인서류 ※ 상기 서류 이외에 대출진행에 따라 준비서류가 추가될 수 있습니다. **[준법감시인 심의필 제2024-5909-10호(2024.12.30)] / 유효기간 (2024.12.30~2025.12.31)**