

인쇄하기

무방문, 무서류 간편 대출 가능

영업점

KB 소규모 주택사업자 건설자금대출



가입대상

개인사업자&법인



상환방법

일시상환

상품안내

상품특징

한국주택금융공사의 '소규모 주택 협약건설자금 신용보증서'(이하 '소규모주택보증서')를 담보로 주택건설자금을 지원하는 상품

대출신청자격

가. 소규모 주택*을 건설하기 위해 한국주택금융공사(이하 '보증기관')의 '소규모주택보증서'를 발급 받은 당행 기업신용등급 BB등급(소매형SOHO 6등급C) 이상 기업. 다만, 단독주택(다가구주택, 다중주택 포함)은 임대사업자로 등록된 기업이 신청하는 경우에 한하여 취급 가능.

* "소규모 주택"이란 30호수 또는 세대수 미만의 전용면적 85㎡이하에 해당하는 단독주택(다가구주택, 다중주택 포함), 공동주택을 말한다. 다만, 「주택법 시행령」 제27조 제1항 제1호 또는 제2호의 단서에 해당하는 경우 50세대(또는 호)로 한다.

나. 상기 '(가)'의 신용등급 제한기준은 사업장 한도심사 기준으로 함. 다만, 분할보증서 발급에 따른 개별여신 취급 시 당행 기업신용 등급 B-등급(소매형SOHO 9등급) 이하 또는 조기경보 사후관리구분 잠재관리 이하 기업의 경우 사업장 한도심사 승인여부에 불구하고 대출 취급 불가.

다. 당타행 기존 대출의 대환/재대출은 취급 불가. 다만, 채무자가 당해 사업에 부지 매입자금 용도로 조달한 차입금을 상환하기 위한 대출금에 대해서는 취급 가능.

대출금액

- 당행에서 정한 사업장한도 내 보증기관의 보증한도*까지 대출가능

* 보증한도

(1) 동일사업장 보증한도 : 전체 보증승인한도는 다음 '(가)', '(나)'중 큰 금액 범위 내로 한다. 다만, 사업 대지비의 90%가 총 사업비의 70%를 초과하는 경우에는 주택건축비 에 대한 대출은 취급할 수 없다.

(가) 총 사업비(사업대지비와 주택건축비주의 합) × 70% × 부분보증비율

(나) 사업대지비의 90% × 부분보증비율

(2) 자금용도별 보증한도 : 분할보증서 발급 시 보증금액(보증원금)은 다음의 자금용도별 보증한도를 초과할 수 없다.

(가) 사업대지비 보증한도 : 사업대지비의 90% × 부분보증비율

(나) 주택건축비 보증한도 : 주택건축비 × 부분보증비율

대출기간 및 상환
방법

- 주택운전자금대출
 - 일시상환식 : 신용보증서(분할보증서) 보증기간 이내
- 주택시설자금대출
 - 일시상환식 : 신용보증서(분할보증서) 보증기간 이내

대출기간 및 상환
방법

- 주택운전자금대출
 - 일시상환식 : 신용보증서(분할보증서) 보증기간 이내
- 주택시설자금대출
 - 일시상환식 : 신용보증서(분할보증서) 보증기간 이내

금리 및 이율

적용이율 결정 방법

- 대출금리는 아래 '보증비율별 협약금리'를 적용한다. (금리변동주기: 3개월)
 - 협약금리
 - ☐ 보증비율 100%: 3개월 MOR + 연 2.0%p
 - ☐ 보증비율 90%: 3개월 MOR + 연 2.5%p(대출금리 예시)
중소법인, BBB, 운전자금, 대출기간 1년, 3개월 변동금리, 보증비율 100% (2025.01.09 기준)
 - 기준금리: 연 3.26%
 - 가산금리: 연 2.00%p
 - 적용금리 연 5.26%※ 위 금리는 산출기준에 따라 변동될 수 있으니 실제 금리는 담당자와 상의해주시기 바랍니다.

이자계산 방법

- 원금에 이율과 일수를 곱한 후 일 단위 계산대출은 이를 365(윤년인 경우 366)로, 월 단위 계산대출은 12로 나누어 계산

원리금상환 방법

- 일시상환방식 : 대출 약정 시 지정한 수납계좌에 분양대금(또는 임대보증금)이 입금되는 경우 해당 금액으로 대출원금을 상환하며, 이자는 매1개월 단위로 약정납입일에 후취

원금 또는 이자 상환
관련 제한

- 대출기간 중 중도상환하는 경우 적용받는조건
 - 만기 이전에 대출금을 중도상환하는 경우 당초 대출일로부터 최장 3년까지 중도상환 수수료가 발생할 수 있습니다. (이자상환플랜 신청 시 해당기간에서는 중도상환수수료 특약 운용)
 - ※ 계산식 : 중도상환원금 X 수수료율 X (잔존일수 ÷ 대출기간)
- 1. 중도상환수수료율
 - 가. 담보종류 및 금리주기별 수수료
 - (1) 부동산 및 동산(유형자산/재고자산)담보대출(고정/변동금리): 0.48%
(후취담보취득예정 포함)
 - (2) 보증서 및 기타 담보대출(고정/변동금리): 0.08%
 - (3) 신용대출(고정/변동금리) : 0.08%
 - ※ 고정금리대출 : 대출 실행시 결정한 금리를 대출 약정기간동안 동일하게 적용하는 대출
- 2. 담보종류 구분
 - 가. 부동산담보대출의 정의
 - (1) 부동산 또는 유형·재고자산을 담보로 취득한 대출

(2) 대출 기표시 은행의 부대비용 지출이 있거나 향후 지출대상 대출(후취담보 취득 등)
나. 신용대출의 정의 : 위의 부동산담보대출 이외의 대출

3. 수수료 적용 기준
- 신규/대환/재대출 약정시점 기준으로 적용하며, 금리 및 담보 변경에 따라 변경되지 않음.

4. 잔존일수 = 대출기간 □ 대출일로부터 상환일까지 경과일수
※ 대출기간이 3년을 초과하는 경우 '대출일로부터 3년째 되는 날'을 만기일로 간주하여 적용

- 다만, 특약사항에 의해 분양대금 (임대보증금 포함)으로 상환하는 경우에는 면제

수수료 등 부대비용	<p>- 대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과하는 경우 대출금액별 수입인지 비용이 다르게 부과되어 고객과 은행이 각 50%씩 부담합니다.</p> <p>※ 대출금액 5천만원 이하 : 비과세</p> <p>대출금액 5천만원 초과~1억원 이하 : 7만원 (각각 3만5천원)</p> <p>대출금액 1억원 초과~10억원 이하 : 15만원 (각각 7만5천원)</p> <p>대출금액 10억원 초과 : 35만원 (각각 17만5천원)</p> <p>- 담보취득비용</p> <p>○ [근저당권] 설정등기 하는 경우(등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료)는 은행 부담 / 감액등기 또는 말소등기를 하는 경우 고객 부담 / 국민주택채권매입비(설정금액의 10/1,000)는 고객 부담</p> <p>○ [담보신탁] 이용시 담보신탁 수수료와 신탁회사로의 소유권 이전에 따른 법무사비용은 은행이 부담 / 담보신탁 처분시 고객 부담</p> <p>- 보증료 : 한국주택금융공사 보증서 관련 보증료는 고객 부담</p> <p>※ 해당 거래시마다 영업점 상담필요</p>
------------	---

만기 도래 하는 경우 기한연장 방법	<p>- 보증기한*내에서 기한연장 가능</p> <p>* 최초 보증기한은 사용검사(예정)일로부터 2년을 초과할 수 없음. 다만, 미분양 현황 등 대출금 상환능력을 고려하여 보증기한은 1년 단위로 연장할 수 있음</p>
------------------------	--

만기 경과 후 기한의 이익상실에 대한 안내	<p>- 만기일 경과 후 대출금액을 전액 상환하지 않거나, 기한연장하지 않은 경우, 은행여신거래기본약관(기업용) 제7조에 따라 기한의 이익이 상실되어 대출잔액에 대한 지연배상금이 부과됩니다. 단, 위의 내용에도 불구하고, 『개인채무자보호법』에서 정하는 바에 따라 개인금융채무자의 계좌별 대출원금(약정금액기준,한도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우로서 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출의 만기가 경과하지 않았다면 여신 잔액에 대하여 지연배상금을 부과하지 않기로 합니다.</p> <p>- 연체가 계속되는 경우, 연체기간에 따라 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』과 『일반 신용정보 관리규약』에 의거 신용도판단정보등록자로 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있습니다.</p>
-------------------------------	--

이자부과시기	대출이자 는 대출약정시 정한 이자지급시기 및 방법에 따라 부과됩니다.[예시) 매월 (00)일에 지급합니다]
--------	---

이용안내

유의사항 및 기타

고객에게 발생할 수 있는 불이익	- 해당사항 없음
본 공시내용의 유효기간	- 개시일 : 2025.01.13 - 종료일 : 2026.12.31
대출실행시 부가혜택	- 당행과의 거래관계 및 수익기여도, 고객신용등급 등에 따라 수수료 우대를 받을 수 있음
유의사항	- 대출금의 만기가 도래하여 기한연장하는 경우에는 신용상태 또는 대출대상이 아닌 경우 등에 따라 대출이 기한연장 되지 않거나 대출거래조건이 변경될 수 있으며, 협약사항 변경에 따라 금리가 하락 또는 상승될 수 있습니다. - 본 상품은 직할점[지역본부(PG), 본부직할] 및 종합금융센터에 한하여 신청가능
기타 계약사항	- 계약사항은 은행여신거래기본약관(기업용) 및 여신거래약정서 내용에 따르며, 추가 약정이 필요한 계약사항의 경우 추가약정서, 채권양도계약서 작성 또는 여신거래약정서 내 특약사항 작성을 통해 계약합니다. ※ 대출가능여부 및 대출거래조건 등은 영업점 상담 후 최종 결정됩니다.
판매종료여부	- 판매중
고객께서 알아두실 사항	※ 본 공시는 상품에 대한 이해를 돕고, 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제상품의 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받기 때문에 대출계약을 체결하기 전에 상품설명서 및 관련 약관을 읽어보시기 바랍니다. 약관은 창구에서 교부 및 열람이 가능합니다. - 대출신청인이 신용관리대상자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다. - 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점이 하락할 수 있으며, 개인신용평점 하락으로 금융거래와 관련된 불이익이 발생 할 수도 있습니다. - 대출 취급 후 일정 기간 납부해야 할 원리금이 연체될 경우, 계약만료 기한이 도래하기 전에 모든 원리금을 변제해야 할 의무가 발생할 수 있습니다. - 근저당권 말소비용, 국민주택채권 매입비 등 고객부담 비용이 발생할 수 있습니다. - 대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과하는 경우 대출금액별 수입인지 비용이 다르게 부과되어 고객과 은행이 각 50%씩 부담합니다. - 대출금의 만기가 도래되어 기한연장하는 경우에는 고객님의 신용등급 및 거래실적 변동 등에 따라 금리가 상승 또는 하락될 수 있습니다. - 금리인하요구권 : 채무자는 본인의 신용상태가 호전 또는 담보가 보강되었다고 인정되는 경우 (회사채 등급상승, 재무상태 개선, 특허권 신규취득, 개인신용평점 상승, 담보제공 등)에는 증빙자료와 함께금리인하를 요구할 수 있습니다. 단, 은행의 신용평가 및 심사결과에 따라서 금리인하가 되지 않을 수도 있습니다. - 청약의 철회 : 일반금융소비자는 계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)이내 청약을 철회할 수 있습니다. - 위법계약의 해지 : 금융소비자는 은행이 금융소비자보호법 판매원칙을 위반하여 해당 금융상품에 관한 계약을 체결한 경우에는 법 위반사실을 안 날로부터 1년 이내(해당 기간은 계약체결일로부터 5년 이내의 범위)에 해지요구서와 위반사항을 증명하는 서류를 은행에 제출하여 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.

- 자료열람요구권 : 금융소비자는 분쟁조정 또는 소송의 수행 등 권리구제를 위한 목적으로 은행이 기록 및 유지·관리하는 다음의 자료에 대한 열람(사본 및 청취 포함)을 요구할 수 있습니다.
 - 계약체결에 관한 자료, 계약의 이행에 관한 자료, 금융상품 등에 관한 광고 자료, 금융소비자의 권리행사에 관한 자료, 내부통제기준의 제정 및 운영 등에 관한 자료, 업무 위탁에 관한 자료
 - 은행은 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유가 있는 경우 이를 금융소비자에게 알리고 자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.
- 상품개발 부서는 기업상품부이며 위 내용은 당행의 여신 및 금리정책에 따라 변경될 수 있습니다.
- 일반금융소비자는 은행이 계약체결을 권유하는 경우 및 일반금융소비자가 설명을 요청하는 경우에 대출에 관한 중요한 사항을 이해할 수 있도록 설명받을 권리가 있으며, 대출 취급할 경우 적용되는 기간, 금리, 담보 등 기타 자세한 내용은 영업점 기업여신 담당자 또는 KB국민은행 고객센터 ☎ 1588-9999로 문의하시기 바랍니다.
- 본 공시는 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하여 제공됩니다.

연체이자 (지연배상금)에 관한 사항

- 약정 납입일에 경과되면 연체이자자가 부과되며, 분할상환대출은 원리금 납입을 연속하여 2회이상 연체하는 경우, 일시상환 대출은 14일 이상 연체하는 경우 대출잔액에 대하여 연체이자 부과됩니다.
 - 연체이자율은 [이자율 + 연 3%] 로 적용합니다.
 - 연체이자율은 최고 연 15.0%로 합니다. 단, 이자율이 최고 연체이자율 이상인 경우 연체이자율은 이자율에 연 2.0%p를 더한 율을 적용합니다.
- 단, 위의 내용에도 불구하고, 『개인채무자보호법』에서 정하는 바에 따라 개인금융채무자의 계좌별 대출원금(약정금액기준, 한도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우로서 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출의 만기가 경과하지 않았다면 여신 잔액에 대하여 지연배상금을 부과하지 않기로 합니다.

준법감시인 심의필

- 준법감시인 심의필 제2025-0099-9호(2025.01.09)
- (유효기간 : 2025.01.13 ~ 2026.12.31)

상품내용의 변경에 따른 사항

- 1차 원금 또는 이자상환 관련 제한사항 및 수수료등 부대비용에 대한 내용 추가(변경 적용일 : 2018.12.7)
- 가. 변경전후의 거래조건 비교
- (1) 원금 또는 이자상환 관련 제한사항
- (변경전)
- 만기 이전에 대출금을 중도상환하는 경우 당초 대출일로부터 최장 3년까지 중도상환수수료가 발생할 수 있습니다 (이하 생략)
- (변경후)
- 만기 이전에 대출금을 중도상환하는 경우 당초 대출일로부터 최장 3년까지 중도상환수수료가 발생할 수 있습니다 (이하 생략)
 - (추가) 휴일에 기업인터넷뱅킹 및 당행 ATM을 이용하여 원금 및 이자상환 가능. 단, 보증서 담보 여신은 보증금액 해지통지가 병행되어야 하므로 휴일 상환 불가
- (2) 수수료등 부대비용 대출금액별 수입인지 비용 등 명시
- (변경전)
- 대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과하는 경우 대출금액별 수입인지 비용이 다르게 부과되어 고객과 은행이 각 50%씩 부담합니다.
- (변경후)
- 대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과하는 경우 대출금액별 수입인지 비용이 다르게 부과되어 고객과 은행이 각 50%씩 부담합니다.
- (추가) ※ 대출금액 5천만원 이하 : 비과세
대출금액 5천만원 초과~1억원 이하 : 7만원 (고객부담 3만5천원)

대출금액 1억원 초과~10억원 이하 : 15만원 (고객부담 7만5천원)

대출금액 10억원 초과 : 35만원 (고객부담 17만5천원)

- 담보취득비용

○ [근저당권] 설정등기 하는 경우(등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료)는 은행 부담 / 감액등기 또는 말소등기를 하는 경우 고객 부담 / 국민주택채권매입비(설정금액의 10/1,000)는 고객 부담

○ [담보신탁] 이용시 담보신탁 수수료와 신탁회사로의 소유권 이전에 따른 법무사비용은 은행이 부담 / 담보신탁 처분시 고객 부담

- 보증료 : 신용보증기금 보증서 관련 보증료는 고객 부담

나. 기존고객에 대한 적용여부 : 여

2차 중도상환수수료를 변경에 관한 사항 반영 (변경 적용일 : 2019.4.17)

가. 변경전후의 거래조건 비교

(1) 중도상환수수료를 인하 및 고정/변동금리 구분에 따른 적용 기본수수료 변경 (변경전)

※ 중도상환원금 X 기본수수료율 X (잔존일수 ÷ 대출기간)

*1. 2017.10.26 이전에 신규(대환/재대출 포함)된 대출 : 1.50%

2. 2017.10.27 이후에 신규(대환/재대출 포함)된 대출 : 1.10% ~ 1.40%

가. 다음 각호 1과 담보연결 등록된 대출 : 1.40%(기설정 유용 포함)

(1) 부동산(건질담보 포함)

(2) 유형·재고자산

나. 대출 기표시 은행의 부대비용 지출이 있거나 향후 지출대상 대출(후취담보 취득 등) : 1.40%

다. 상기 가,나 이외의 대출 : 1.10%

(변경후)

※ 계산식 : 중도상환원금 X 수수료율 X (잔존일수 ÷ 대출기간)

1. 중도상환수수료율

가. 담보종류 및 금리주기별 수수료

(1) 부동산담보대출(고정금리) : 1.40%

(2) 부동산담보대출(변동금리) : 1.20%

(3) 신용대출(고정금리) : 1.10%

(4) 신용대출(변동금리) : 1.00%

※ 다만, 2017년 10월 27일부터 2019년 4월 16일까지 신규 여신(대환/재대출 포함)은 2019년 4월 17일 기준 금리종류에 따라 변경된 중도상환수수료율을 적용하며, 2017년 10월 26일 이전 신규여신(대환/재대출 포함)은 2019년 4월 17일 기준 변동금리일 경우 기존 수수료율에서 0.2%p 인하하여 적용함

※ 고정금리대출 : 대출 실행시 결정한 금리를 대출 약정기간동안 동일하게 적용하는 대출

2. 담보종류 구분

가. 부동산담보대출의 정의

(1) 부동산 또는 유형·재고자산을 담보로 취득한 대출

(2) 대출 기표시 은행의 부대비용 지출이 있거나 향후 지출대상 대출(후취담보 취득 등)

나. 신용대출의 정의 : 위의 부동산담보대출 이외의 대출

3. 수수료 적용 기준

- 신규/대환/재대출 약정시점 기준으로 적용하며, 금리 및 담보 변경에 따라 변경되지 않음.

4. 잔존일수 = 대출기간 □ 대출일로부터 상환일까지 경과일수

※ 대출기간이 3년을 초과하는 경우 '대출일로부터 3년째 되는 날'을 만기일로 간주하여 적용

나. 기존고객에 대한 적용여부 : 여

3차 한국주택금융공사 보증 규정 변경에 따른 대출대상(대출신청자격) 변경(변경 적용일: 2021.5.27)

가. 변경전후의 거래조건 비교

(변경전)

- 대출대상(대출신청자격)

○ 소규모주택은 아래 ①, ② 중 어느 하나에 소재해야함

① 서울특별시, 광역시, 경기도, 세종특별자치시, 제주특별자치도

② 위 '①'이외의 인구 20만 이상의 「지방자치법」에 따른 시·군·구
(변경후)

- 대출대상(대출신청자격)

○ 보증대상지역 전국으로 확대

나. 기존고객에 대한 적용여부: 부

- 4차 : 개인채무자보호법 개정 관련 내용 추가(2024.10.00)

가. 변경전후의 거래조건 비교 : 개인채무자보호법 개정 관련 연체이자(지연배상금)에 관한사항, 만
기 경과 후 기한의이익상실 안내

(변경전)

-(신설)

(변경후)

- 『개인채무자보호법』에서 정하는 바에 따라 개인금융채무자의 계좌별 대출원금(약정금액기준, 한
도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우로서 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된
경우 대출의 만기가 경과하지 않았다면 여신 잔액에 대하여 지연배상금을 부과하지 않기로 합니
다.

나. 기존고객에 대한 적용 여부 : 여

- 5차: 금융위원회의 「금융소비자보호 감독규정」개정에 따라 중도상환수수료를 변경
(2025.01.13)

가. 변경전후의 거래조건 비교

(변경전)

- 고정금리: 1.4%(부동산/유형자산/재고자산/후취담보취득예정여신 등),
1.1%(신용여신 등)

- 변동금리: 1.2%(부동산/유형자산/재고자산/ 후취담보취득예정여신 등),
1.0%(신용여신 등)

(변경후)

- (1)부동산 및 동산(유형자산/재고자산) 담보대출(고정/변동금리):
0.48%(후취담보취득예정 포함)

(2)보증서 및 기타 담보대출(고정/변동금리): 0.08%

(3)신용대출(고정/변동금리):0.08%

나. 기존고객에 대한 적용 여부: 부