

# 주택담보대출 상품설명서

은행용

이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(가계용), 여신거래기본약관(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 이행 대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.

- 만 65세 이상  은퇴자  주부  해당사항 없음

### [금융소비자의 불이익 사항]

- 기한의 이익 상실 사유      • 변동금리 또는 고정금리 유의사항      • 중도상환해약금
- 연체이자율 및 부과사유      • 연체정보등 등록

※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2. 대출이자율, 4. 수수료 등 비용, 7. 연체이자율, 9. 유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체정보등」 등록이 포함됩니다.

## 1 상품 개요 및 상품의 특성

- 상품명 : \_\_\_\_\_
- 대출신청금액 : \_\_\_\_\_ 원
- 적용예정금리(예상보증료율) : \_\_\_\_\_ %
- 금리인하요구권 대상여부 :  대상  비대상
- 휴일 대출 상환 대상여부 :  대상  비대상
- 금리적용방식 :  변동  고정
- 대출기간 : 취급 후 \_\_\_\_\_ 개월
- 총 원리금·수수료 부담 예상액 : \_\_\_\_\_ 원
- ※ 부담액은 금리변동, 연체여부, 한도사용(한도대출), 상환구조(분할상환대출의 경우 1개월 원금균등분할상환 기준으로 작성됨) 등에 따라 달라질 수 있습니다.

## 2 대출 이자율

- 고정금리 : 여신실행시 결정된 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 금리입니다. 다만, 여신실행일 현재 은행에서 고시하는 기준금리의 변동에 따라 금리차이가 발생할 수 있습니다.
- 변동금리 : 대출약정 기간내에 기준(시장)금리가 변경될 경우 당해 대출금리가 변경되는 금리로서 기준(시장)금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.

### ※ 변동금리 예시

- CD연동금리 : 3개월마다 시중의 CD유통수익률(91일물) 신규시 결정된 가산이율을 더하여 변경됩니다.
- 금융채연동금리 : KIS채권평가, 한국자산평가가 고시하는 「재산주기 해당 기간의 AAA등급 금융채유통 수익률」 증가(2사평균)의 단순평균값(6개월, 1년, 2년, 3년, 5년)을 적용합니다.
- COFIX연동금리 : 전국은행연합회에서 공시하는 직전일 신규취급액기준 COFIX금리, 잔액기준 COFIX금리 또는 신잔액기준 COFIX금리에 가산금리를 적용하여 매 6/12개월마다 변경됩니다.
- ※ 단, 통장대출 형식의 한도거래대출의 경우 금리는 매일 변경 됩니다.

### ■ 대출금리 결정(변동) 요인

- 대출금리는 원가요소와 마진을 반영하여 결정됩니다. 원가요소는 ① 은행의 자금조달비용 ② 고객 신용도에 따른 신용원가 ③ 제 비용인 업무원가 ④ 출연료, 교육세 등 법적비용 등을 고려하여 은행이 결정하며, 결정된 대출금리는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 우대금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

- ① 은행의 자금조달비용 : 은행의 자금조달에 소요되는 비용을 말하며 대표적으로 고객예금에 대한 지급이자, 은행이 직접 시장에서 조달하는 경우의 이자비용 및 관련 제비용 등으로 구성됩니다.
- ② 신용원가 : 고객의 신용도에 따라 과거 경험과 현재의 시장상황을 고려할 때 예상되는 손실과 향후 예상치 못하게 발생할 수 있는 잠재적 손실 가능성을 고려한 비용을 말합니다. \* 고객의 신용도가 연체 발생 또는 대출금 증가 등으로 악화되는 경우 예상손실 증가에 따른 신용원가 상승으로 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있습니다.
- ③ 업무원가 : 인건비, 물건비, 제세공과금 등 업무수행에 수반해서 발생하는 운영비용을 말합니다.
- ④ 법적비용 : 업무원가에 포함되지 않은 법적 비용에 대해 은행이 자체적으로 결정하여 반영하고 있는 원가요소로 주택신용보증기금출연금, 교육세 등이 있습니다.

- 기한연장, 채무자변경 등 대출조건이 변경되는 경우에는 변경 당시의 원가요소와 마진을 기준으로 대출금리가 변경될 수 있습니다.

## 3 금리인하요구권

- 채무자인 고객은 **본인의 신용상태가 개선되었다고 판단되는 경우(예 : '소득유형(근로소득, 사업소득)변경, 소득증가, 자산증가 또는 부채감소 등에 의한' 신용등급 상승)** 은행에 금리인하를 요구할 수 있습니다. 단, 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외됩니다.
- 은행은 금리인하를 요구하는 고객에게 신용상태 개선을 확인하는 데 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있습니다.
- 신용상태의 개선이 경미하여 금리인하 요구 인정 요건을 충족하지 못하는 경우 등 은행 심사 결과에 따라 고객의 금리인하 요구는 수용되지 않을 수 있습니다.
- 은행은 **금리인하 요구를 받은 날부터 5영업일 이내(고객에게 자료의 보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 고객에게 통지**합니다.

## 4 수수료 등 비용

- ※ 상품에 해당되는 수수료 등 비용의 경우, 체크박스에 표시됩니다.
- 보증료 : ( )원 / 대출금액의 ( ) %
- 중도상환해약금(률) : ( ) %
- ☞ **대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액**으로, 최초대출일로부터 (3)년까지 적용합니다.

(산식) 중도상환해약금=중도상환대출금 x 해약금률 x (대출잔여일수/대출기간)

(예시) 중도상환금액 1억원, 중도상환해약금률 1.4%,  
대출잔여일수 365일, 대출기간 1,095일  
1억원×1.4%×(365÷1,095)=466,666

- 기타수수료 : 항목( ) 금액( ) %.
- 근저당권설정비용
- 국민주택채권매입비(즉시매도) : ( ) 원
- 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료 : ( ) 원
- ☞ 말소(간액)등기를 하는 경우 고객이 부담합니다.
- 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료 : ( ) 원

☞ 고객의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 고객이 부담합니다.

□ 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : ( ) 원

☞ 고객과 은행이 균분하여 부담합니다.

■ 담보신탁수수료: 담보신탁을 이용하여 부동산 담보대출을 받을 경우 담보신탁보수(수익권증서 발급 수수료) 및 신탁회사로의 등기이전 관련 비용(부동산 신탁등기비용)은 은행이 부담합니다.

■ 인지세 : ( ) 원

☞ **인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.**

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

■ 기타비용 : 항목( ) 금액( )%.원

■ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래 기본약관 제4조(가계용)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.

■ 대출계약 철회권을 행사하는 경우 은행이 부담한 근저당권 설정비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한도 미사용수수료 등은 은행이 반환합니다.

## 5 실질유효금리

■ 대출이자와 대출취급시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택 채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효금리 산정대상에서 제외됩니다.

■ 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역

• 적용예정금리 : ( )%

□ 기타(구체적으로 열거)

( ) : ( )%.원

( ) : ( )%.원

## 6 이자 납입방법

■ 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입

■ 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루단위로 이자를 계산하여 매월 이자 납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산

• '매일의 잔액': 마감잔액 + (하루 중 최고잔액 - 개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)

• 개시잔액과 마감잔액은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말함

■ 기타 이자납입방법은 대출거래약정서(가계용) 참조

## 7 연체이자율(지연배상금률)

■ 연체이자율은 [대출이자율+연체가산이자율]로 적용합니다.

• 연체가산이자율은 연 3%를 적용합니다.

• 연체이자율은 최고 연 15%로 합니다.

• 상품에 따라 연체이자율이 일부 달라지는 경우가 있으므로 세부적인 사항은 대출거래약정서 등을 참고하시기 바랍니다.

■ 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 대출원금에 연체이율을 곱한 연체 이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원(월 1백만원 분할상환) 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연3%인 주택담보대출의 분할상환금(1백만원) 및 이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체 발생 ~1개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(150만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	10,000원
연체 1 ~2개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(300만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	20,000원
연체 2 ~3개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	800,000원
계		830,000원

\* 분할상환금 및 기한이익상실전 발생한 약정이자는 별도

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금을 포함하여 계산됩니다.

• 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때

☞ 원금을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원, 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연 3%인 대출의 원금 상환기일에 원금을 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	계산방법	연체이자
연체 발생 ~2개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×2/12	1,600,000원
계		1,600,000원

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 원금상환액을 포함하여 계산됩니다.

• 「분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때

☞ 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할 상환원리금)에 대한 연체이자를, 3회이상 연속하여 지체한 때에는 기한 이익상실로 인하여 대출원금잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원(월 1백만원 분할상환) 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연3%인 주택담보대출의 분할상환금(1백만원) 및 이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 3개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체 발생 ~1개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(150만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	10,000원
연체 1 ~2개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(300만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	20,000원
연체 2 ~3개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	800,000원
계		830,000원

\* 분할상환금 및 기한이익상실전 발생한 약정이자는 별도

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금을 포함하여 계산됩니다.

• 기타 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제 의무 사유에 해당되어 기한의 이익(미리 정한 기간 동안 당사자가 누리는 이익)이 상실된 때

☞ 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

• **통장대출 형식의 한도거래대출이 대출한도금액 부족으로 이자의 일부라도 지급되지 않은 경우**

☞ 이자를 납입하여야 할 때부터 계속하여 2개월간 지체한 때 또는 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제 의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때에는, 그 다음날부터 일중 최고잔액에 대하여 연체이율에 의한 연체이자를 내셔야 합니다

이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 납입하는 경우에도 연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

■ **체크카드가 연계된 계좌에 통장대출 형식의 한도거래대출 약정 관련 안내사항**

- ‘체크카드’는 ‘신용카드’와 달리 신용공여기간이 부여되지 않고 결제 시 결제계좌에서 이용금액이 바로 출금처리 됩니다.
- 이에 따라 통장대출 형식의 한도거래대출 계좌를 체크카드 결제 계좌로 이용할 경우 예금잔액이 부족하게 되면 통장대출 형식의 한도거래대출로 결제금액이 지급되고 대출사용에 따른 이자가 발생하므로 이용에 유의하시기 바랍니다.

■ **개인신용정보의 제공·조회 및 ‘연체정보등’ 등록**

- 개인신용정보 제공·조회
  - ☞ 다음의 신용정보들은 한국신용정보원 「일반신용정보관리규약」에 따라 종합신용정보집중기관인 한국신용정보원에 제공, 집중, 활용됩니다.
    - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호, 직업
    - 연체정보 등 : 대출금 등의 연체사실
- **대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 7영업일 이내에 ‘연체정보등’이 등록됩니다.**
  - ☞ 「일반신용정보관리규약」 개정으로 ‘연체정보등’ 등록 기준이 변경될 수 있습니다.
  - ☞ ‘연체정보등’이 등록되면, 금융거래제약 등 불이익을 받을 수 있습니다.

(예시) 원금 또는 이자를 납입하여야 할 날 : 5/10  
 ○ 연체발생일 : 5/11  
 ○ 등록사유발생일 : 8/11  
 ※ 통장대출 형식의 한도거래대출의 경우에는 한도초과일 다음날부터 3개월 후에 ‘연체정보 등’ 이 등록됩니다.

**8 담보권 설정 및 권리변동**

- **대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권·질권 등)을 설정할 수 있습니다.**
- **대출의 변제기가 도래하였거나 기한이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 은행은 법정절차에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 총당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보목적물에 대한 소유권을 상실하게 됩니다**

**9 유의사항**

- **대출 계약시 신용점수**
  - 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 수 있습니다.
- **대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우**  
 (기한의 이익 상실 사례 - 은행여신거래기본약관 제7조 일부 발췌)

◇ **기한의 이익이란?**  
 기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

◇ **기한의 이익이 상실되면?**

- 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 즉시 상환
- 연체이자 부담
- 일정기간 경과 후 신용도판단정보 등록 등

- **채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터의 (가)압류명령 등이 있는 때 등**
  - ☞ 은행으로부터 별도 청구가 없더라도 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- **대출기한이 도래되었거나 기한이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등**
  - ☞ 은행의 서면청구에 의해 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- **대출계약 철회권**
  - 계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
    - ☞ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
    - ☞ 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.
  - 대출계약 철회권 남용 시 불이익
    - ☞ 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, 대출계약 철회일로부터 6개월간 대출 취급이 제한됩니다.

- ‘연체정보등’이 등록된 후 연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기록이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.
- **채무변제총당순서 변경 신청**
  - 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제총당순서 변경을 신청하실 수 있습니다.
    - ☞ (변경전) 비용, 이자, 원금 순서로 상환 (변경후) 비용, 원금, 이자 순서로 상환
    - ☞ 외부기관 위탁대출 및 기타 협약대출의 경우 채무변제총당순서 변경 신청 대상에서 제외됩니다.
  - 다만, 채무변제총당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 신청서를 제출하셔야 합니다.
- **일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 같은 자격이 유지되는 경우에만 기한이 연장될 수 있습니다.**
- **주택담보대출 추가약정 이행 안내**
  - 「은행업감독규정」 등에 따라 유예기간 내에 기존 주택을 처분하거나 기존 주택담보대출을 상환하기로 하는 등의 추가약정을 맺고 취급된 대출의 경우에는, 유예기간 내에 추가약정을 이행하시고 그 증빙을 즉시 은행에 제출하셔야 합니다.
  - 추가약정 이행증빙이 이행기한까지 제출되지 않을 경우, 주택담보대출 기한의 이익이 상실됩니다.
- **은행·채무자로부터의 상계**
  - 상계란 채무자와 은행이 서로에 대해 금전 채무와 채권을 가지는 경우에, 일방적 의사표시로 서로의 채무와 채권을 같은 액수만큼 소멸시키는 것을 말합니다.
  - 은행은 대출 등 채무의 변제기가 도래하였거나 채무자가 기한의 이익을 상실한 경우, 채무자의 대출 등 그 채무와 채무자의 은행에 대한 예금 기타의 채권을 그 채권의 기한이 도래하지 않았어도 서면통지에 의하여 상계할 수 있습니다

- 채무자는 채무자의 기한도래 한 예금 기타의 채권과 은행에 대한 대출 등 채무를, 그 채무의 기한이 도래하지 않았어도 서면통지에 의하여 상계할 수 있습니다.
  - ☞ 이 경우 상계한 예금 등의 통장은 채무자가 그 거래용으로 신고한 도장을 찍거나 서명을 하여, 지체 없이 은행에 제출하여야 합니다.
  - ☞ 이 경우 대출계약 등 약정내용에 따라 채무자가 수수료(중도상환해약금 등)를 부담하여야 합니다.

■ **채무조정요청권**

- 채무자는 실직, 폐업, 질병 등 불가피한 재무적 곤란 사유가 발생하여 정상적인 채무변제가 곤란한 경우, 은행이 정한 바에 따라 관련 증빙을 제출하고 채무조정을 신청할 수 있습니다.
- 은행은 그 적정성 여부를 심사하여 채무조정 신청 대상이 아니거나, 상환능력 심사결과 채무조정이 어려운 경우에는 채무조정을 거절할 수 있으며, 심사결과에 대해 채무자에게 곧 통보합니다.

■ **위법계약해지권**

- 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 서면으로 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.
- 은행은 해지를 요구받은 날부터 10일 이내에 고객에게 수락 여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

**10 주택담보대출 관련 유의사항**

■ **상환방식별 원리금 상환 위험**

- 거치식대출의 거치기간 종료시 상환부담 : 거치기간이 종료 되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시 되어 이자와 함께 원금도 갚아나가야 하므로 상환 부담이 증가할 수 있습니다.
- 만기일시상환 대출 만기도래시 상환부담 : 만기일시상환 상의 경우 대출 만기도래시 한꺼번에 원(원리금 기준)을 상환해야 하며, 만기연장이 되지 않을 수도 있습니다.
- 고객이 거치식 분할상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	거치기간 종료 후 월 원리금 상환 예상액
거치식 분할상환	_____ 원	_____ 원
즉시 분할상환*	_____ 원	_____ 원

- \* 즉시 분할상환방식은 고객이 선택한 대출 만기를 가정
- 고객이 만기일시상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	만기시 상환 예상액
만기일시상환	_____ 원	_____ 원
즉시분할*(원금)	_____ 원	_____ 원
즉시분할*(원리금)	_____ 원	_____ 원

- \* 즉시 분할상환방식은 고객이 선택한 대출 만기를 가정
- ※ 상기 정보는 거치식 분할상환(거치기간 1년 초과) 또는 만기일시상환(통장대출 형식의 한도거래대출 포함) 주택담보대출 이용고객에게 제공되는 정보이며, 상환액은 이자를 변동 등에 따라 달라질 수 있습니다.

■ **변동금리 대출의 이자부담 위험 증가**

- 지난 10년간 은행권 주택담보대출 최고 금리(한국은행 발표 월별 가중평균 금리, 신규취급액 기준)는  $\text{연 } \_\_\_\_\_\% \text{ 이며, 변동금리 대출 또는 혼합형 대출 등 변동금리를 적용 받는 대출의 경우 금리 상승시 월 원리금 상환액이 증가할 수 있습니다.}$

■ **고정금리·분할상환대출의 이자소득공제**

- 소득세법에서 정한 요건을 충족하면 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 받으실 수 있습니다.
- 소득세법에서 정한 소득공제 대상자는 소득세법에서 정한 요건을 충족하셔야 합니다.

- 장기주택저당차입금 요건은 **대출기간, 금리유형, 상환방식에 따라 소득공제 가능여부와 한도가 달리 적용**됩니다.
- 소득공제에 대한 내용은 **소득세법 등 관련 법령을 참고**하시거나 **국세청에 확인**하시기 바랍니다.
- **LTV(담보인정비율) 및 DTI(총부채상환비율)**
- 주택담보대출의 LTV(담보인정비율)은 대출계좌별로 다음의 방식으로 산출합니다.

$$\frac{\text{주택담보대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}}{\text{담보가치}} \times 100$$

- 은행의 신규 주택담보대출 취급시 적용되는 담보인정비율은 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 해당 주택이 속한 지역과 차주의 특성에 따라 상이할 수 있습니다.

- 주택담보대출의 DTI(총부채상환비율)은 다음의 방식으로 산출합니다.

$$\frac{\text{해당 및 기존주택담보대출의 연간원리금상환액} + \text{기타부채의 연간이자상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- 연소득은 최근의 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원 등 공공성이 강한 기관에서 발급한 제반 소득증빙자료를 이용하여 확인합니다.

☞ 연소득은 '증빙소득'으로 산정하는 것이 원칙

- 이를 위해 은행은 채무자의 최근 2년간 증빙소득을 확인한 후 최근 1개년 증빙소득으로 연소득을 산정합니다.

■ **주택담보대출에 대한 리스크관리**

- 은행은 주택담보대출 취급시 관련 법령 등에서 정하는 바에 따라 LTV(담보인정비율), DTI(총부채상환비율), 기타 주택담보대출 취급에 따른 제한사항을 준수하여야 합니다.
- 기존 주택 보유 세대의 경우, 법령 등에서 정한 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 규제지역에서 주택구입을 목적으로 한 주택담보대출 등 일부 주택담보대출의 취급이 제한될 수 있습니다.
- 다만, 고객이 기존에 보유한 주택을 2년 이내에 처분하기로 하고 이 의무를 이행하지 않거나 이행사실을 입증하지 못하면 대출의 기한이익이 상실되고 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한된다는 내용의 별도 약정을 체결하는 경우 등에 한해 예외적으로 주택담보대출을 취급할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 주택담보대출을 보유한 고객이 다른 은행에서 주택담보대출을 신규로 받아 해당 대출을 상환(대환)하고자 하는 경우, 대출을 신규로 취급하는 은행은 기존 주택담보대출 취급 금융회사에 별도 약정의 이행여부를 확인하여, 별도 약정이 이행되지 않은 경우에는 대출 취급을 거절할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 주택담보대출을 보유한 고객이 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우, 은행은 별도 약정의 이행여부를 확인하며, 별도 약정이 이행되지 않은 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있습니다.

- 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자지연배상금 및 비용(약정이자, 중도상환해약금, 부대비용 등)에 대한 이해를 돕기 위하여 약정 전에 제공되는 자료로서, 상담일 이후 신청금액, 신용도, 설정금액 등 변경에 의하여 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

해 고 조 서	<input type="checkbox"/>	본인은 주식회사 신한은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
	<input type="checkbox"/>	본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 강화된 설명의무 이행 대상으로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명 들었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다.
	<input type="checkbox"/>	본인은 은행직원으로부터 금리인하요구권에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

고객확인 : 20 . . . . (서명/인)

※본 상품설명서는 금융소비자 보호에 관한 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.  
 자세한 상품문의는 고객센터 1577-8000(서비스코드 : 예금상담 641, 대출상담 642, 외환상담 643)로 연락바랍니다.  
 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 소비자지원부(080-023-0182) 또는 인터넷 홈페이지(www.shinhan.com)에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원(국번없이 1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

## 예금거래 지급동의서

본인(당사)은 (주)신한은행 지점과 여신거래를 함에 있어 아래 예금계좌에 대하여 예금종류별 약관 또는 예금거래 기본약관 내용과 다르게 다음과 같이 특별한 조건을 붙여 귀행과 약정하며, 이로 인하여 발생하는 제반 문제는 본인(당사)책임으로 하며 기타사항은 해당예금 약관 및 귀행 규정에 따르기로 하겠습니다.

구 분	내 용	비 고
예금종류		<b>&lt;제3자에게 지급되는 비용&gt;</b> <input type="checkbox"/> 국민주택채권매입비 ( )원 입금계좌( )
예금계좌번호		
여신계좌번호		
지급동의내용	<input type="checkbox"/> 신규약정용 본 동의서에 기재된 해당 여신의 비용 및 수수료에 대하여 예금거래기본약관 제10조에서 정한 지급의 절차를 생략하고 은행이 출금하여 수수료에 총당하는 것에 동의 한다.  <input type="checkbox"/> 기존대출용 2009년4월 22일 대부업법 시행과 관련하여 이미 취급된 아래 대출에 대해서 여신의 비용 및 수수료에 대하여 예금거래기본약관 제10조에서 정한 지급의 절차를 생략하고 은행이 출금하여 수수료에 총당한 것에 대하여 사전에 설명을 들었으며 이에 동의 하였음을 확인합니다.  여신계좌번호 :	<input type="checkbox"/> 감정평가수수료 ( )원 입금계좌( )  <input type="checkbox"/> ( ) ( )원 입금계좌( )  <input type="checkbox"/> ( ) ( )원 입금계좌( )

※예금거래기본약관 제10조[지급/해지청구]

- ① 거래처가 통장으로 예금·이자를 찾거나 예금계약을 해지하고자 할 때에는 신고한 비밀번호 등 필요한 사항을 적고, 거래인감을 날인하거나 서명감과 일치되게 서명된 지급 또는 해지청구서를 제출하여야 한다. 다만, 거래처가 PIN-Pad기(비밀번호 입력장치)에 직접 비밀번호를 입력하는 경우에는 지급 또는 해지청구서에 비밀번호의 기재 생략할 수 있다.
- ② 거래처가 자동이체·전산통신기기 등을 이용하여 찾을 때는 그 약정에서 정한 바에 따른다.
- ③ 실명확인된 계좌를 보유한 거래처가 전산통신기기를 이용한 서비스에 가입한 경우 거래처의 예금계약을 해지하고자 할 때에는 통장 대신 전산통신기기를 이용하여 해지도 가능하다. 이때, 해지된 금액은 본인의 실명확인된 계좌로 입금하여야 한다.

성 명 : (인)

(주) 신한은행

지점 (앞)

# 가계대출 핵심 상품설명서

※ 핵심 상품설명서는 가계대출 상품의 내용 중 고객님의께서 반드시 확인하셔야 하는 중요한 부분에 대해서 안내드리고 있습니다.  
자세한 내용은 대출상품별 설명서 등을 통해 확인하시기 바랍니다.



대출금액을 신고목적과 달리 사용할 경우, **즉시 상환**해야 할 수 있습니다.  
알고 계신가요?

⇒ 은행여신거래기본약관 제5조 등을 확인하세요.



대출금액 1억원을 중도에 상환할 경우, **최대 140만원**을 계약금으로 부담해야 할 수 있습니다. 확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 "4.수수료 등 비용"을 확인하세요.



대출금리는 대출기간동안 **변동**될 수 있으며, 어떤 경우에는 **이자 부담이 증가**할 수 있습니다.  
알고 계신가요?

⇒ 대출상품설명서 "2대출 이자율"을 확인하세요.



이자를 1개월 이상 미납할 경우, 지체된 약정이자가 아닌 **원금에 연체이자율이 적용**됩니다.  
(예시 : 원금 1억2천만원 × 연체이자율 연8%×1/12 = 연체 **이자 80만원**)  
확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 "7.연체이자율"을 확인하세요.



금리인하요구권과 대출계약 철회권에는 일정한 조건이 요구되며, 조건이 충족되지 않으면 **거절**될 수 있습니다.  
확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 "3.금리인하요구권"과 "9.유의사항"을 확인하세요



이자 등의 경우, 대출계약 체결시 약정한 지급시기·방법에 따라 은행에 지급하셔야 합니다.  
(예시 : 매월 15일 50만원을 대출계좌로 자동이체 등)  
확인하셨나요?

⇒ 대출약정서 "제1조 거래조건"을 확인하세요.

# 주택담보대출 상품설명서

고객용

이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(가계용), 여신거래기본약관(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 이행 대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.

만 65세 이상  은퇴자  주부  해당사항 없음

### [금융소비자의 불이익 사항]

- 기한의 이익 상실 사유
- 변동금리 또는 고정금리 유의사항
- 중도상환해약금
- 연체이자율 및 부과사유
- 연체정보등 등록

※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2. 대출이자율, 4. 수수료 등 비용, 7. 연체이자율, 9. 유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체정보등」 등록이 포함됩니다.

## 1 상품 개요 및 상품의 특성

- 상품명 : \_\_\_\_\_
- 대출신청금액 : \_\_\_\_\_ 원
- 적용예정금리(예상보증료율) : \_\_\_\_\_ %
- 금리인하요구권 대상여부 :  대상  비대상
- 휴일 대출 상환 대상여부 :  대상  비대상
- 금리적용방식 :  변동  고정
- 대출기간 : 취급 후 \_\_\_\_\_ 개월
- 총 원리금·수수료 부담 예상액 : \_\_\_\_\_ 원
- ※ 부담액은 금리변동, 연체여부, 한도사용(한도대출), 상환구조(분할상환대출의 경우 1개월 원금균등분할상환 기준으로 작성됨) 등에 따라 달라질 수 있습니다.

## 2 대출 이자율

- 고정금리 : 여신실행시 결정된 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 금리입니다. 다만, 여신실행일 현재 은행에서 고시하는 기준금리의 변동에 따라 금리차이가 발생할 수 있습니다.
- 변동금리 : 대출약정 기간내에 기준(시장)금리가 변경될 경우 당해 대출금리가 변경되는 금리로서 기준(시장)금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.

### ※ 변동금리 예시

- CD연동금리 : 3개월마다 시중의 CD유통수익률(91일물) 신규시 결정된 가산이율을 더하여 변경됩니다.
- 금융채연동금리 : KIS채권평가, 한국자산평가가 고시하는 「재산주기 해당 기간의 AAA등급 금융채유통 수익률」 증가(2사평균)의 단순평균값(6개월, 1년, 2년, 3년, 5년)을 적용합니다.
- COFIX연동금리 : 전국은행연합회에서 공시하는 직전일 신규취급액기준 COFIX금리, 잔액기준 COFIX금리 또는 신잔액기준 COFIX금리에 가산금리를 적용하여 매 6/12개월마다 변경됩니다.
- ※ 단, 통장대출 형식의 한도거래대출의 경우 금리는 매일 변경 됩니다.

### ■ 대출금리 결정(변동) 요인

- 대출금리는 원가요소와 마진을 반영하여 결정됩니다. 원가요소는 ① 은행의 자금조달비용 ② 고객 신용도에 따른 신용원가 ③ 제 비용인 업무원가 ④ 출연료, 교육세 등 법적비용 등을 고려하여 은행이 결정하며, 결정된 대출금리는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 우대금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

- ① 은행의 자금조달비용 : 은행의 자금조달에 소요되는 비용을 말하며 대표적으로 고객예금에 대한 지급이자, 은행이 직접 시장에서 조달하는 경우의 이자비용 및 관련 제비용 등으로 구성됩니다.
- ② 신용원가 : 고객의 신용도에 따라 과거 경험과 현재의 시장상황을 고려할 때 예상되는 손실과 향후 예상치 못하게 발생할 수 있는 잠재적 손실 가능성을 고려한 비용을 말합니다. \* 고객의 신용도가 연체 발생 또는 대출금 증가 등으로 악화되는 경우 예상손실 증가에 따른 신용원가 상승으로 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있습니다.
- ③ 업무원가 : 인건비, 물건비, 제세공과금 등 업무수행에 수반해서 발생하는 운영비용을 말합니다.
- ④ 법적비용 : 업무원가에 포함되지 않은 법적 비용에 대해 은행이 자체적으로 결정하여 반영하고 있는 원가요소로 주택신용보증기금출연금, 교육세 등이 있습니다.

## 3 금리인하요구권

- 채무자인 고객은 본인의 신용상태가 개선되었다고 판단되는 경우(예 : '소득유형(근로소득, 사업소득)변경, 소득증가, 자산증가 또는 부채감소 등에 의한' 신용등급 상승) 은행에 금리인하를 요구할 수 있습니다. 단, 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외됩니다.
- 은행은 금리인하를 요구하는 고객에게 신용상태 개선을 확인하는 데 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있습니다.
- 신용상태의 개선이 경미하여 금리인하 요구 인정 요건을 충족하지 못하는 경우 등 은행 심사 결과에 따라 고객의 금리인하 요구는 수용되지 않을 수 있습니다.
- 은행은 금리인하 요구를 받은 날부터 5영업일 이내(고객에게 자료의 보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

## 4 수수료 등 비용

- ※ 상품에 해당되는 수수료 등 비용의 경우, 체크박스에 표시됩니다.
- 보증료 : ( )원 / 대출금액의 ( ) %
- 중도상환해약금(률) : ( ) %
- ☞ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액으로, 최초대출일로부터 (3)년까지 적용합니다.

$$(산식) \text{중도상환해약금} = \text{중도상환대출금} \times \text{해약금률} \times (\text{대출잔여일수} / \text{대출기간})$$

(예시) 중도상환금액 1억원, 중도상환해약금률 1.4%,  
대출잔여일수 365일, 대출기간 1,095일  
 $1\text{억원} \times 1.4\% \times (365 \div 1,095) = 466,666$

- 기타수수료 : 항목( ) 금액( ) % 원
- 근저당권설정비용
- 국민주택채권매입비(즉시매도) : ( ) 원
- 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료 : ( ) 원
- ☞ 말소(간액)등기를 하는 경우 고객이 부담합니다.
- 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료 : ( ) 원



☞ 고객의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 고객이 부담합니다.

□ 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : ( ) 원

☞ 고객과 은행이 균분하여 부담합니다.

■ 담보신탁수수료: 담보신탁을 이용하여 부동산 담보대출을 받을 경우 담보신탁보수(수익권증서 발급 수수료) 및 신탁회사로의 등기이전 관련 비용(부동산 신탁등기비용)은 은행이 부담합니다.

■ 인지세 : ( ) 원

☞ **인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.**

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

■ 기타비용 : 항목( ) 금액( )%.원

■ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래 기본약관 제4조(가계용)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.

■ 대출계약 철회권을 행사하는 경우 은행이 부담한 근저당권 설정비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한도 미사용수수료 등은 은행이 반환합니다.

## 5 실질유효금리

■ 대출이자와 대출취급시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택 채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효금리 산정대상에서 제외됩니다.

■ 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역

• 적용예정금리 : ( )%

□ 기타(구체적으로 열거)

( ) : ( )%.원

( ) : ( )%.원

## 6 이자 납입방법

■ 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입  
■ 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루단위로 이자를 계산하여 매월 이자 납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산

• '매일의 잔액': 마감잔액 + (하루 중 최고잔액-개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)

• 개시잔액과 마감잔액은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말함

■ 기타 이자납입방법은 대출거래약정서(가계용) 참조

## 7 연체이자율(지연배상금률)

■ 연체이자율은 [대출이자율+연체가산이자율]로 적용합니다.

• 연체가산이자율은 연 3%를 적용합니다.

• 연체이자율은 최고 연 15%로 합니다.

• 상품에 따라 연체이자율이 일부 달라지는 경우가 있으므로 세부적인 사항은 대출거래약정서 등을 참고하시기 바랍니다.

■ 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 대출원금에 연체이율을 곱한 연체 이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원(월 1백만원 분할상환) 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연3%인 주택담보대출의 분할상환금(1백만원) 및 이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체 발생 ~1개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(150만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	10,000원
연체 1 ~2개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(300만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	20,000원
연체 2 ~3개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	800,000원
계		830,000원

\* 분할상환금 및 기한이익상실전 발생한 약정이자에 별도

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금을 포함하여 계산됩니다.

• 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때

☞ 원금을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원, 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연 3%인 대출의 원금 상환기일에 원금을 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	계산방법	연체이자
연체 발생 ~2개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×2/12	1,600,000원
계		1,600,000원

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 원금상환액을 포함하여 계산됩니다.

• 「분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때

☞ 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할 상환원리금)에 대한 연체이자를, 3회이상 연속하여 지체한 때에는 기한 이익상실로 인하여 대출원금잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원(월 1백만원 분할상환) 약정이자율 연 5%, 연체가산이자율 연3%인 주택담보대출의 분할상환금(1백만원) 및 이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 3개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	연체이자 계산방법	연체이자
연체 발생 ~1개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(150만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	10,000원
연체 1 ~2개월분	지체된 분할상환금 및 약정이자(300만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	20,000원
연체 2 ~3개월분	원금(1억2천만원) × 연8%(5%+3%)×1/12	800,000원
계		830,000원

\* 분할상환금 및 기한이익상실전 발생한 약정이자에 별도

※ 위 내용은 이해를 돕기 위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자에 대한 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금을 포함하여 계산됩니다.

• 기타 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제 의무 사유에 해당되어 기한의 이익(미리 정한 기간 동안 당사자가 누리는 이익)이 상실된 때

☞ 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

• **통장대출 형식의 한도거래대출이 대출한도금액 부족으로 이자의 일부라도 지급되지 않은 경우**

☞ 이자를 납입하여야 할 때부터 계속하여 2개월간 지체한 때 또는 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제 의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때에는, 그 다음날부터 일중 최고잔액에 대하여 연체이율에 의한 연체이자를 내셔야 합니다

이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 납입하는 경우에도 연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

■ **체크카드가 연계된 계좌에 통장대출 형식의 한도거래대출 약정 관련 안내사항**

- ‘체크카드’는 ‘신용카드’와 달리 신용공여기간이 부여되지 않고 결제 시 결제계좌에서 이용금액이 바로 출금처리 됩니다.
- 이에 따라 통장대출 형식의 한도거래대출 계좌를 체크카드 결제 계좌로 이용할 경우 예금잔액이 부족하게 되면 통장대출 형식의 한도거래대출로 결제금액이 지급되고 대출사용에 따른 이자가 발생하므로 이용에 유의하시기 바랍니다.

■ **개인신용정보의 제공·조회 및 ‘연체정보등’ 등록**

- 개인신용정보 제공·조회
  - ☞ 다음의 신용정보들은 한국신용정보원 「일반신용정보관리규약」에 따라 종합신용정보집중기관인 한국신용정보원에 제공, 집중, 활용됩니다.
    - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호, 직업
    - 연체정보 등 : 대출금 등의 연체사실
- **대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 7영업일 이내에 ‘연체정보등’이 등록됩니다.**
  - ☞ 「일반신용정보관리규약」 개정으로 ‘연체정보등’ 등록 기준이 변경될 수 있습니다.
  - ☞ ‘연체정보등’이 등록되면, 금융거래제약 등 불이익을 받을 수 있습니다.

(예시) 원금 또는 이자를 납입하여야 할 날 : 5/10  
 ○ 연체발생일 : 5/11  
 ○ 등록사유발생일 : 8/11  
 ※ 통장대출 형식의 한도거래대출의 경우에는 한도초과일 다음날부터 3개월 후에 ‘연체정보 등’ 이 등록됩니다.

**8 담보권 설정 및 권리변동**

- **대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권·질권 등)을 설정할 수 있습니다.**
- **대출의 변제기가 도래하였거나 기한이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 은행은 법정절차에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 총당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보목적물에 대한 소유권을 상실하게 됩니다**

**9 유의사항**

- **대출 계약시 신용점수**
  - 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 수 있습니다.
- **대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우**  
 (기한의 이익 상실 사례 - 은행여신거래기본약관 제7조 일부 발췌)

◇ **기한의 이익이란?**  
 기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

◇ **기한의 이익이 상실되면?**

- 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 즉시 상환
- 연체이자 부담
- 일정기간 경과 후 신용도판단정보 등록 등

- **채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터의 (가)압류명령 등이 있는 때 등**
  - ☞ 은행으로부터 별도 청구가 없더라도 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- **대출기한이 도래되었거나 기한이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등**
  - ☞ 은행의 서면청구에 의해 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- **대출계약 철회권**
  - 계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
    - ☞ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
    - ☞ 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.
  - 대출계약 철회권 남용 시 불이익
    - ☞ 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, 대출계약 철회일로부터 6개월간 대출 취급이 제한됩니다.

- ‘연체정보등’이 등록된 후 연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기록이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.
- **채무변제총당순서 변경 신청**
  - 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제총당순서 변경을 신청하실 수 있습니다.
    - ☞ (변경전) 비용, 이자, 원금 순서로 상환 (변경후) 비용, 원금, 이자 순서로 상환
    - ☞ 외부기관 위탁대출 및 기타 협약대출의 경우 채무변제총당순서 변경 신청 대상에서 제외됩니다.
  - 다만, 채무변제총당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 신청서를 제출하셔야 합니다.
- **일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 같은 자격이 유지되는 경우에만 기한이 연장될 수 있습니다.**
- **주택담보대출 추가약정 이행 안내**
  - 「은행업감독규정」 등에 따라 유예기간 내에 기존 주택을 처분하거나 기존 주택담보대출을 상환하기로 하는 등의 추가약정을 맺고 취급된 대출의 경우에는, 유예기간 내에 추가약정을 이행하시고 그 증빙을 즉시 은행에 제출하셔야 합니다.
  - 추가약정 이행증빙이 이행기한까지 제출되지 않을 경우, 주택담보대출 기한의 이익이 상실됩니다.
- **은행·채무자로부터의 상계**
  - 상계란 채무자와 은행이 서로에 대해 금전 채무와 채권을 가지는 경우에, 일방적 의사표시로 서로의 채무와 채권을 같은 액수만큼 소멸시키는 것을 말합니다.
  - 은행은 대출 등 채무의 변제기가 도래하였거나 채무자가 기한의 이익을 상실한 경우, 채무자의 대출 등 그 채무와 채무자의 은행에 대한 예금 기타의 채권을 그 채권의 기한이 도래하지 않았어도 서면통지에 의하여 상계할 수 있습니다

- 채무자는 채무자의 기한도래 한 예금 기타의 채권과 은행에 대한 대출 등 채무를, 그 채무의 기한이 도래하지 않았어도 서면통지에 의하여 상계할 수 있습니다.
  - 이 경우 상계한 예금 등의 통장은 채무자가 그 거래용으로 신고한 도장을 찍거나 서명을 하여, 지체 없이 은행에 제출하여야 합니다.
  - 이 경우 대출계약 등 약정내용에 따라 채무자가 수수료(중도상환해약금 등)를 부담하여야 합니다.

■ **채무조정요청권**

- 채무자는 실직, 폐업, 질병 등 불가피한 재무적 곤란 사유가 발생하여 정상적인 채무변제가 곤란한 경우, 은행이 정한 바에 따라 관련 증빙을 제출하고 채무조정을 신청할 수 있습니다.
- 은행은 그 적정성 여부를 심사하여 채무조정 신청 대상이 아니거나, 상환능력 심사결과 채무조정이 어려운 경우에는 채무조정을 거절할 수 있으며, 심사결과에 대해 채무자에게 곧 통보합니다.

■ **위법계약해지권**

- 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 서면으로 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.
- 은행은 해지를 요구받은 날부터 10일 이내에 고객에게 수락 여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

**10 주택담보대출 관련 유의사항**

■ **상환방식별 원리금 상환 위험**

- 거치식대출의 거치기간 종료시 상환부담 : 거치기간이 종료 되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시 되어 이자와 함께 원금도 갚아나가야 하므로 상환 부담이 증가할 수 있습니다.
- 만기일시상환 대출 만기도래시 상환부담 : 만기일시상환 상의 경우 대출 만기도래시 한꺼번에 원(원리금 기준)을 상환해야 하며, 만기연장이 되지 않을 수도 있습니다.
- 고객이 거치식 분할상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	거치기간 종료 후 월 원리금 상환 예상액
거치식 분할상환	원	원
즉시 분할상환*	원	원

- \* 즉시 분할상환방식은 고객이 선택한 대출 만기를 가정
- 고객이 만기일시상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	만기시 상환 예상액
만기일시상환	원	원
즉시분할*(원금)	원	원
즉시분할*(원리금)	원	원

- \* 즉시 분할상환방식은 고객이 선택한 대출 만기를 가정
- ※ 상기 정보는 거치식 분할상환(거치기간 1년 초과) 또는 만기일시상환(통장대출 형식의 한도거래대출 포함) 주택담보대출 이용고객에게 제공되는 정보이며, 상환액은 이자를 변동 등에 따라 달라질 수 있습니다.

■ **변동금리 대출의 이자부담 위험 증가**

- 지난 10년간 은행권 주택담보대출 최고 금리(한국은행 발표 월별 가중평균 금리, 신규취급액 기준)는  $\% \%$ 이며, 변동금리 대출 또는 혼합형 대출 등 변동금리를 적용 받는 대출의 경우 금리 상승시 월 원리금 상환액이 증가할 수 있습니다.

■ **고정금리·분할상환대출의 이자소득공제**

- 소득세법에서 정한 요건을 충족하면 장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제를 받으실 수 있습니다.
- 소득세법에서 정한 소득공제 대상자는 소득세법에서 정한 요건을 충족하셔야 합니다.

- 장기주택저당차입금 요건은 **대출기간, 금리유형, 상환방식에 따라 소득공제 가능여부와 한도가 달리 적용**됩니다.
- 소득공제에 대한 내용은 **소득세법 등 관련 법령을 참고**하시거나 **국세청에 확인**하시기 바랍니다.
- **LTV(담보인정비율) 및 DTI(총부채상환비율)**
- 주택담보대출의 LTV(담보인정비율)은 대출계좌별로 다음의 방식으로 산출합니다.

$$\frac{\text{주택담보대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}}{\text{담보가치}} \times 100$$

- 은행의 신규 주택담보대출 취급시 적용되는 담보인정비율은 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 해당 주택이 속한 지역과 차주의 특성에 따라 상이할 수 있습니다.

- 주택담보대출의 DTI(총부채상환비율)은 다음의 방식으로 산출합니다.

$$\frac{\text{해당 및 기존주택담보대출의 연간원리금상환액} + \text{기타부채의 연간이자상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- 연소득은 최근의 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원 등 공공성이 강한 기관에서 발급한 제반 소득증빙자료를 이용하여 확인합니다.

☞ 연소득은 '증빙소득'으로 산정하는 것이 원칙

- 이를 위해 은행은 채무자의 최근 2년간 증빙소득을 확인한 후 최근 1개년 증빙소득으로 연소득을 산정합니다.

■ **주택담보대출에 대한 리스크관리**

- 은행은 주택담보대출 취급시 관련 법령 등에서 정하는 바에 따라 LTV(담보인정비율), DTI(총부채상환비율), 기타 주택담보대출 취급에 따른 제한사항을 준수하여야 합니다.
- 기존 주택 보유 세대의 경우, 법령 등에서 정한 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 규제지역에서 주택구입을 목적으로 한 주택담보대출 등 일부 주택담보대출의 취급이 제한될 수 있습니다.
- 다만, 고객이 기존에 보유한 주택을 2년 이내에 처분하기로 하고 이 의무를 이행하지 않거나 이행사실을 입증하지 못하면 대출의 기한이익이 상실되고 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한된다는 내용의 별도 약정을 체결하는 경우 등에 한해 예외적으로 주택담보대출을 취급할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 주택담보대출을 보유한 고객이 다른 은행에서 주택담보대출을 신규로 받아 해당 대출을 상환(대환)하고자 하는 경우, 대출을 신규로 취급하는 은행은 기존 주택담보대출 취급 금융회사에 별도 약정의 이행여부를 확인하여, 별도 약정이 이행되지 않은 경우에는 대출 취급을 거절할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 주택담보대출을 보유한 고객이 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우, 은행은 별도 약정의 이행여부를 확인하며, 별도 약정이 이행되지 않은 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있습니다.

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

※본 상품설명서는 금융소비자 보호에 관한 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.  
자세한 상품문의는 고객센터 1577-8000(서비스코드 : 예금상담 641, 대출상담 642, 외환상담 643)로 연락바랍니다.  
상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 소비자지원부(080-023-0182) 또는 인터넷 홈페이지([www.shinhan.com](http://www.shinhan.com))에  
문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원(국번없이 1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

# 가계대출 핵심 상품설명서

※ 핵심 상품설명서는 가계대출 상품의 내용 중 고객님께서 반드시 확인하셔야 하는 중요한 부분에 대해서 안내드리고 있습니다.  
자세한 내용은 대출상품별 설명서 등을 통해 확인하시기 바랍니다.



대출금액을 신고목적과 달리 사용할 경우, **즉시 상환**해야 할 수 있습니다.

알고 계신가요?

⇒ 은행여신거래기본약관 제5조 등을 확인하세요.



대출금액 1억원을 중도에 상환할 경우, **최대 140만원**을 계약금으로 부담해야 할 수 있습니다. 확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 “4.수수료 등 비용”을 확인하세요.



대출금리는 대출기간동안 **변동**될 수 있으며, 어떤 경우에는 **이자 부담이 증가**할 수 있습니다.

알고 계신가요?

⇒ 대출상품설명서 “2대출 이자율”을 확인하세요.



이자를 1개월 이상 미납할 경우, 지체된 약정이자가 아닌 **원금에 연체이자율이 적용**됩니다.

(예시 : 원금 1억2천만원 × 연체이자율 연8%×1/12 = 연체 **이자 80만원**)

확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 “7.연체이자율”을 확인하세요.



금리인하요구권과 대출계약 철회권에는 일정한 조건이 요구되며, 요건이 충족되지 않으면 **거절**될 수 있습니다.

확인하셨나요?

⇒ 대출상품설명서 “3.금리인하요구권”과 “9.유의사항”을 확인하세요.



이자 등의 경우, 대출계약 체결시 약정한 지급시기·방법에 따라 은행에 지급하셔야 합니다.

(예시 : 매월 15일 50만원을 대출계좌로 자동이체 등)

확인하셨나요?

⇒ 대출약정서 “제1조 거래조건”을 확인하세요.