준법감시인 사전심사필 제2026-14594-1호
(2026. 09. 28 ~ 2027. 09. 27)

신한은행 Shinhan Bank

주택담보대출 상품설명서

■ 이 설명서는 금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진을 위하여 금융소비자보호에 관한법률 등 관련법령 및 신한은행 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 대출상품의 주요 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 작성한 자료입니다.

■ 설명내용을 제대로 이해하지 못하였음에도 불구하고 설명을 이해했다는 서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

고객님께서는 상품 가입 전 아래 사항을 **반드시** 확인 · 숙지하여 주시기 바랍니다.

▣ 유사 상품과 구별되는 특징

- **주택담보대출**은 주택(단독주택 · 아파트 · 다세대주택 등)을 담보로 대출이 실행되는 상품으로, 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출, 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출을 포함합니다.
- 주택담보대출은 담보물을 대상으로 하는 대출인만큼 고객님의 신용도를 기반으로 대출한도 및 금리가 정해지는 **신용대출**에 비해 일반적으로 **금리수준이 낮다**는 특징을 가지고 있습니다.
- 주택담보대출은 **대출의 목적, 주택의 위치 · 시세 등**에 따라 대출의 가능여부 및 범위가 달라질 수 있습니다. 이와 관련하여 은행 직원의 도움을 받으시기 바랍니다.

▣ 민원 · 상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 주택담보대출 관련 별도 약정을 체결했는데, 이를 위반하면 어떤 불이익이 있나요?

- 관련 법령에 따라 체결된 별도 약정을 위반한 경우 대출만기 전 **기한의 이익이 상실**되어 대출금을 **전액 상환**하셔야 합니다.

Q2. 주택담보대출을 받기 위해 확인해야 하는 점은 무엇인가요?

- 본인의 주택 소유여부, 주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등에 따라 주택담보대출은 다르게 적용될 수 있습니다. 상세한 내용은 은행 직원과 상담하시기 바랍니다

Q3. 여유자금이 생겨 대출금을 만기 전에 상환하고 싶은데 가능한가요?

- 대출금을 중도에 상환하는 경우 **중도상환해약금**이 부과될 수 있습니다. (예: 1억원을 중도상환할 경우, 최대 140만원 부과)

Q4. 모든 대출상품에 대해 금리인하요구가 가능한가요?

- 은행이 대출금리를 산정한 가계대출에 대해서만 신청 가능하며, 등급별 동일 가산금리를 적용받은 대출이나 별도 협약 등에 의해 결정된 금리가 적용되는 대출은 금리인하요구권 대상에서 제외됩니다.

▣ 발생 가능한 불이익에 관한 사항

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

※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 **2. 수수료 등 비용부담 사항, 5. 대출금리 산정방식 및 결정요인, 8. 원리금 납부 연체에 따른 불이익, 11. 기타 유의사항** 항목을 참고하여 주시기 바랍니다.

▣ 민원 · 상담 · 분쟁조정 연락처

- 당사 **인터넷 홈페이지**(www.shinhan.com) 또는 **고객상담센터**(1577-8000)로 문의하시기 바랍니다.
- 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원 e-금융민원센터**(http://www.fcsc.kr) **또는 대표번호(국번없이** ☏1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.

잠깐! 주택담보대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요?

"주택담보대출은 고객님의 주택을 담보로 제공하는 대출상품입니다"

■ **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 **채무가 상환되지 않는 경우**, 은행은 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 **소유권을 상실**할 수 있습니다.

"주택담보대출을 받기 위해서는 관련 규정에 의한 제한사항을 준수하여야 합니다"

■ 주택담보대출은 LTV · DTI · DSR 등 관련 규정의 적용을 받습니다(용어의 상세한 의미는 부록을 참고하시기 바랍니다). 이는 대상 주택의 지역과 담보가치, 채무자의 연소득에 따라 달라지며 대출의 한도와 기간에 영향을 미치게 됩니다.

"주택의 위치 · 시세 등에 따라 주택담보대출의 가능여부 및 범위가 다를 수 있습니다"

■ **주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등**에 따라 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있으므로, 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여서는 은행 직원의 상담을 받으시기 바랍니다.

"주택을 이미 보유하는 경우, 추가 주택구입을 목적으로 하는 대출은 제한될 수 있습니다"

■ 기존 주택 보유 세대가 법령에서 정한 규제지역에서의 주택구입을 목적으로 하거나, 실질용도가 주택임대사업자를 영위하고자 함일 때 등 주택보유 여부와 대상 주택의 지역, 대출 용도 및 목적에 따라 주택담보대출이 제한될 수 있습니다.

■ 다만, 고객이 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분 · 전입 등을 하기로 하는 **별도 약정을 체결하는 경우** 등에 한하여 예외적으로 주택담보대출을 취급할 수 있습니다.

"주택담보대출 관련 약정을 위반하는 경우 대출금이 회수될 수 있습니다"

■ 관련 법령에 따라 대출계약 체결 시, 별도 이행이 필요한 약정이 체결 될 수 있습니다. 해당 약정조건을 위반하는 경우 **대출만기 전 기한의 이익이 상실**되어 **대출금을 전액 상환**하셔야 하며, 상환하지 않는 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행될 수 있습니다.

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.
취약소비자(65세이상 고령층, 퇴직자, 주부 등)보호관련 강화된 설명의무 이행 대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.
☐ 만 65세 이상 ☐ 은퇴자 ☐ 주부 ☐ 해당사항 없음

1 상품개요 및 특성

상 품 명			
대출신청금액	_____원	금리적용방식	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합
적용예정금리 (예상보증료율)	_____%	대 출 기 간 (또는 만기일)	_____
중도상환해약금 부 과 여 부	☐ 대상 ☐ 비대상	휴일대출상환 대 상 여 부	☐ 대상 ☐ 비대상
상 환 방 법	_____	총원리금·수수료 부담예상액	_____원

- 대출금리 변동 등으로 상품설명 단계에서 고객님께 적용될 것으로 예상되는 금리와 최종적으로 적용되는 금리는 달라질 수 있습니다.
- **총 원리금·수수료 부담예상액**은 대출계약 체결로 고객님께서 부담해야 하는 **대출금액과 이자, 수수료 등**을 합산한 **총액**이며, 금리변동, 연체여부, 한도사용(한도대출), 상환구조(분할상환대출의 경우 1개월 원금균등분할상환 기준으로 작성됨)등에 따라 달라질 수 있습니다.

2 수수료 등 비용부담 사항

※ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
※ 대출계약을 철회하는 경우 은행이 부담한 인지세 및 제세공과금 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 채무자가 부담하여야 합니다.
※ 상품에 해당되는 수수료 등 비용의 경우, 체크박스에 표시됩니다.

☐ **보증료 : (_____)원 / 대출금액의 (_____)%**

☐ **중도상환해약금(률) : (_____)%**

☞ **중도상환해약금률은 대출유형별 및 금리종류별에 따라 상이하며 실제 적용이율은 매년 공시된 이율을 따릅니다.**
☞ **기존 계약의 기한연기시에는 최초 계약시점의 중도상환해약금률 산정 및 부과체계를 따릅니다.**
☞ 최초 대출취급일로부터 3년까지 적용합니다.
☞ (산식) 중도상환해약금 = 중도상환대출금 × 해약금률 × (대출잔여일수/대출기간)

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

※ 중도상환해약금이란 대출의 상환기일이 도래하기 전 대출금을 상환할 경우 **고객이 부담**하는 금액입니다.
- 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 동일 은행과 사실상 동일한 계약(기존 계약에 따라 지급된 금전 등을 상환받는 새로운 계약)을 체결한 경우, 양 계약의 유지기간을 합하여 **3년이 경과한 후 해지할 경우**에는 **중도상환해약금이 면제**됩니다.

☐ **기타 수수료 : 항목 (_____) 금액 (_____)%, 원**

■ **근저당권설정비용**

☐ 국민주택채권매입비(즉시매도) : 근저당 채권최고액의 1% × 일별 채권할인율(근저당권 설정일 기준)
☞ 예시) '23.11.30 기준 1억원 설정시 125,130원 부담 ※ 상세 금액은 국민주택기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.
☞ 단, 「중소기업기본법」제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원법」 제5조 1항 단서에서 정한 중소기업은 제외)이 자기 부동산을 담보로 대출을 받는 경우 면제 가능합니다.

☐ 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료 : (_____)원
☞ 말소(감액)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 : 항목 (_____) (_____)원
• 고객과 은행이 각 50%씩 분담합니다.

◆ 고객이 부담하는 비용 예시

구분	부담하게 되는 금액
기존 근저당권 설정등기의 감액/말소	• 건당 비용 발생 (보통 건당 5~7만원)
국민주택채권 매입비용	• 근저당 채권최고액의 1% × 일별 채권할인율(근저당권 설정일 기준) ※ 상세 금액은 국민주택기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.

◆ 은행이 부담하는 비용 예시
※ 다만, 대출 신청 이후 고객에 의한 취소 또는 심사 과정상 취급 거절사유 발생 시에는 고객이 부담합니다.

구분	부담하게 되는 금액
근저당권 설정 신규 설정비용	• 등록면허세 + 지방교육세 + 등기신청수수료 + 법무사수수료 * 예시) 대출금액 2억(채권최고액 2.2억) 기준 등록세 44만원 + 교육세 8.8만원 + 등기신청수수료 1.6만원 + 법무사수수료 21.1만원 ≒ 75.5만원
전입세대 열람 및 현장조사	• 담보로 제공하는 부동산의 주소지에 따라 상이 * 예시) 일반지역 31,000원, 원거리지역 약 46,000원
감정평가 시 감정평가 수수료	• 담보로 제공하는 부동산의 종류, 주소지, 감정가격 등에 따라 상이 * 예시) 서울 단독주택 감정가 9억 기준, 약 102만원(수수료 96.5만원 + 실비 5.6만원)
부동산의 표시 또는 등기 명의인 표시의 변경, 경정(주소변경)	• 1건 : 30,000원 이내(등기 원인 증서 건당)
확인 서면 (등기필증이 없는 경우)	• 법무사 보수료 50,000원(등기 명의인 1인당)

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

☐ **인지세 : (_____)원**
※ 인지세란 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.

대출금액		5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과
인지세액		비과세	7만원	15만원	35만원
	고객 부담	–	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원
	은행 부담	–	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

☐ **기타 비용 : 항목 (_____) 금액 (_____)%, 원**

■ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 **채무자가 부담**하여야 합니다.

■ 대출계약을 철회하는 경우 은행이 부담한 인지세 등 제세공과금, 저당권 설정에 따른 등기비용 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 **채무자가 반환**하여야 합니다.

3 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, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효금리 산정대상에서 제외됩니다.

■ 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
• **적용예정금리** : ( )%
☐ 기타(구체적으로 열거) ( ) : ( )%,원 / ( ) : ( )%,원

4 금융소비자의 권리

가. 청약철회권

■ 일반금융소비자는 **①계약체결일, ②계약서류를 받은 날, ③대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일 내에** 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다. (다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다)

■ 청약철회를 위해서는 **서면, 전화, 컴퓨터 통신 등으로 은행에 청약 철회의 의사표시**를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 **은행이 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환**하여야 합니다.

■ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.

■ 대출계약 철회권과 일반상환 비교

구분	대출계약 철회권을 통한 상환	일반상환
장점	• 중도상환수수료 면제 • 대출기록 삭제	• 대출계약 철회시 부담해야 하는 부대비용 반환 없음
단점	• 인지세, 근저당권 설정비용 등 대출관련 금융회사가 제3자에게 지급한 비용을 반환	• 중도상환해약금 발생

■ 대출계약 철회권을 남용하여 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, **신규대출 · 만기연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.
☞ 대출계약 철회일로부터 6개월간 당행의 신규 대출 취급 제한

나. 금리인하요구권

금리인하요구권 대상 대출 여부 : ☐ 대상 ☐ 비대상

■ 은행과 신용공여계약을 체결한 고객은 은행법 제30조의2(금리인하요구)에서 정하는 바에 따라 본인의 **신용상태가 개선**되었다고 판단되는 경우(**예 : 취업, 승진 등 소득증가, 재산증가, 신용평가등급(평점) 등 신용도 상승, 기타 신용상태 개선**)은행에 **금리인하를 요구**할 수 있습니다. 단, 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외됩니다.

■ **금리인하요구권은 영업점 방문 및 인터넷뱅킹, 모바일뱅킹을 통해 신청 가능하며 (신청시기, 횟수 제한없음)** 은행은 차주의 신용상태 개선을 확인하는데 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 자료보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 **모바일, 이메일 등으로** 고객에게 통지합니다.

다. 위법계약해지권

■ 금융회사가 「금융소비자보호에 관한 법률」 상 다음의 의무를 위반하여 대출계약을 체결한 경우, 금융소비자는 해당 계약을 위약금 등 **수수료 부과 없이 해지할 수 있습니다.**
- 적합하지 아니하다고 인정되는 대출계약의 체결을 권유한 경우(법 제17조제3항 위반)
- 대출상품이 적정하지 않은 경우에도 사실을 알리지 않거나 확인받지 않은 경우(법 제18조제2항 위반)
- 설명의무를 이행하지 않은 경우(법 제19조제1항 · 제3항 위반)
- 불공정영업행위를 한 경우(법 제20조제1항 위반)
- 부당권유행위를 한 경우(법 제21조 위반)

■ 금융소비자는 위법계약해지권 행사를 위해 **계약 체결일로부터 5년 이내** 범위에서 **위반사실을 안날로부터 1년 이내**에 계약해지요구서에 위반사실을 입증하는 서류를 첨부하여 계약의 해지를 요구하여야 합니다.

■ 은행은 해지를 요구받은 날로부터 10일 이내에 수락여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

라. 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 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구받은 날로부터 6영업일 이내에 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.

■ 은행은 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유가 있는 경우 이를 금융소비자에게 알리고 **자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.**

마. 개인신용평가대응권

※아래 주요내용을 **자필**로 기재하여 주시기 바랍니다.

■ 개인신용평가대응권이란 개인인 금융소비자가 **자동화평가*에 따른 개인신용평가** 결과 및 주요기준 등의 설명 과 **자동화평가 결과의 산출에 유리하다고 판단되는 정보**를 제출 또는 기초정보의 정정 · 삭제 · 재산출을 요구 할 수 있는 권리(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2)를 말합니다.

* 은행 임직원이 평가 업무에 관여하지 아니하고 컴퓨터 등 정보처리장치로만 개인신용정보 및 그 밖의 정보를 처리하여 개인인 금융소비자를 평가하는 행위

■ 금융소비자는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2에 따라 자동화 평가의 결과, 자동화 평가의 주요 기준, 자동화 평가의 평가에 이용된 **기초정보 등에 대해 설명하여 줄 것을 은행에 요구*할 수 있습니다.**
* 서면, 전자우편, 인터넷 홈페이지, 어플리케이션 등을 통해 설명요구서 또는 재산출 요청서 제출

■ 은행은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융소비자의 **요구를 거절할 수 있으며**, 기초정보가 정정 · 삭제되었더라도 신용상태의 개선이 경미한 경우, **재평가결과는 기존과 동일할 수 있습니다.**
- 자동화평가가 아닌 방식으로 개인의 신용을 평가하는 경우
- 관련 법령에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우
- 해당 금융소비자의 요구에 따르게 되면 금융거래 등 상거래관계의 설정 및 유지 등이 곤란한 경우
- 금융소비자가 정정 또는 삭제 요청한 내용이 사실과 다른 경우
- 정당한 사유 없이 동일한 금융거래 등에 대해 3회 이상 반복적으로 대응권을 행사하는 경우

바. 개인채무자보호법상 채무조정요청권

■ 개인금융채무자는 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」(이하 "개인채무자보호법"이라 합니다.) 제35조에 따라 **계좌별 대출원금이 3천만원 미만인 대출채무에 연체가 발생한 경우에 은행에 채무조정을 요청**할 수 있습니다.
(약정금액을 기준으로 하며, 한도대출의 경우 한도금액을 기준, 연대보증인의 경우 연대보증금액을 기준으로 합니다.)

■ 개인채무자보호법에 따른 채무조정은 **영업점 방문 또는 모바일뱅킹을 통해 신청**할 수 있으며, 은행은 채무자에게 채무조정의 절차 및 심사에 필요한 서류의 제출을 요청할 수 있습니다.

■ 은행은 채무조정 요청을 받은 날로부터 10영업일 이내에 채무조정 여부에 관한 결정 내용을 채무자에게 통지하여야 합니다.
단, 개인채무자의 채무조정 요청은 개인채무자보호법 제36조 제1항에 따라 거절되거나 은행의 채무조정 내부기준에 따른 처리결과 수용되지 않을 수 있습니다.

■ 개인금융채무자가 채무조정을 요청한 경우에는 개인채무자보호법 제39조에 따라 채무조정 절차가 종료되기 전까지 기한의 이익이 상실되지 않습니다.

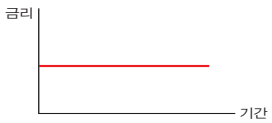
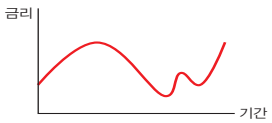
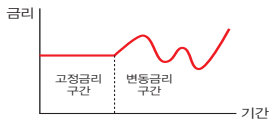
사. 우선변제채무지정권

■ 변제 또는 상계해야 할 채무가 여러 개인 경우로서, 임의의 상환금 또는 모든 예치금으로 **채무전액을 없애기에 부족한 때에는 채무자가 지정하는 순서에 따라 채무를 상환 또는 상계**하기로 합니다(다만, 강제집행 또는 담보권 실행 경매에 의한 회수금에 대해서는 민법 기타 법률이 정한 바에 따릅니다).

■ 채무자의 지정이 이미 연체된 채무 대신 기한미도래채무에, 또는 무담보채무 대신 유담보채무에 충당하는 등 은행의 채권보전상 지장이 생길 염려가 있는 경우 은행은 지체없이 이의를 표시하고 **은행이 상환 또는 상계할 채무를 바꾸어 지정할 수 있습니다.**

5 대출금리 산정방식 및 결정요인

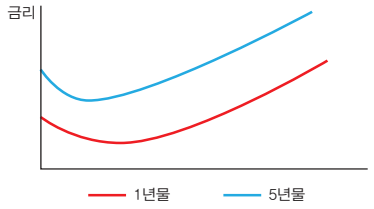
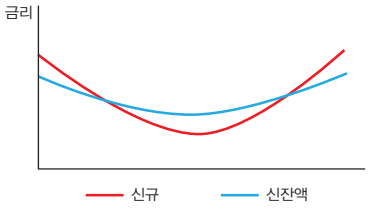
■ 대출금리의 종류는 크게 고정금리 방식, 변동금리 방식, 혼합금리 방식으로 구분되며, 고객님이 가입하신 상품은 [금리] 방식의 상품입니다.

구분	고정금리	변동금리	혼합금리
운용형태			
특징	• 대출 실행시 결정된 금리가 대출만기까지 동일하게 유지	• 일정주기(3/6/12개월 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	• 고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	• **시장금리 상승기**에 금리 인상이 없음	• **시장금리 하락기**에는 이자 부담 경감 가능	• 고정금리와 변동금리의 중간적 형태로서 **금융소비자의 자금계획**에 맞춘 운용 가능
단점	• **시장금리 하락기**에 금리 인하 효과가 없어 변동금리보다 불리	• **시장금리 상승기**에는 이자 부담이 증가 ※ 금리상승기의 이자상승을 제한하기 위해 금리의 상한수준을 미리 정하는 형태의 상품도 있음	

■ **대출금리 결정(변동)요인**
- 대출금리는 은행의 자금조달금리에 각종 **원가요소**와 **목표이익률(마진)** 등을 반영하여 결정됩니다.
- 대출금리는 변동기준을 명확히 표시하기 위해 일반적으로 대출 기준금리와 가산금리의 합으로 표시됩니다.

	⊕ ② 가산금리										
① 대출 기준금리	리스크 프리미엄	유동성 프리미엄	신용 프리미엄	자본 비용	업무 원가	법적 비용	목표 이익률	부수거래 감면	본부조정	영업점장 전결 조정	= ③ 최종금리
자금조달금리	⊕ 리스크관리비용 등 원가						⊕ 마진	⊕⊖ 가감조정 전결금리			= 최종금리

■ **대출 기준금리**는, 변동금리대출의 **금리변동주기 도래시 실제 변하는 금리**로, 고객님은 코픽스(COFIX), 금융채 금리 중 선택이 가능하며(CD금리 등이 추가되는 경우도 있음), **기준금리별 특성은 아래와 같습니다.**

구분	금융채	COFIX(신규취급 기준)	COFIX(신잔액 기준)
내용	• 은행이 자금조달을 위해 발행하는 채권금리 • 만기 6개월, 1년, 5년 등 대출만기에 따라 다양하게 활용(매일 공표)	• COFIX(Cost of fund index, 코픽스)는 은행이 조달한 자금의 '조달비용지수'를 의미하며, 주요 8개 은행의 예적금 · 금융채 등 조달금리를 가중평균하여 산출 • 매월 15일 은행연합회 홈페이지에 고시	
		• **(기준) 신규취급액** • **(기간)** 공시 전월 1개월 • **(항목)** 정기예금, 정기적금, 금융채, CD, RP 등 8개	• **(기준) 잔액** • **(기간)** 공시 전월말 • **(항목)** COFIX(신규)항목+요구불예금 등 결제성 자금, 기타차입금 등 포함
특징	• **시장금리**이므로, 금리 상승기, 금리 하락기 **변동** 상황을 **그대로 반영** • 일반적으로 만기가 길수록 금리가 높은 경향(시장상황에 따라 예외적으로 단기물 금리가 높은 경우도 발생)	• 시장금리보다 **예 · 적금금리 변동의 영향**을 **크게 받음** • **전월 취급된 조달금리**의 가중평균이므로 은행의 **최근 조달금리 상황을 반영**	• **전월 잔액을 기준**으로 산정하고 금리가 낮은 **결제성 자금도 포함** • 신규취급에 비해 금리상승기 **상승속도**가 **완만**하나, 금리하락기에는 신규 취급에 비해 **하락속도도 완만**
변동 예시			

☞ 고객님께서 선택하신 대출 기준금리는 ( )입니다.

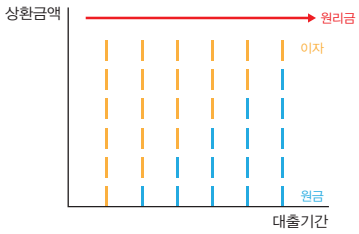
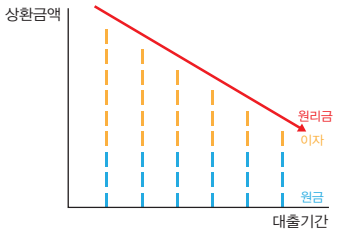
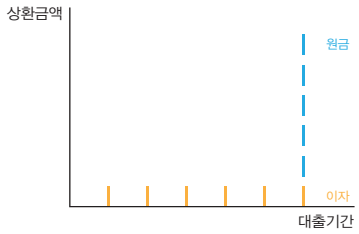
■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.
- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

• **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

• 신용등급 변동, 기간연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 **대출금리가 변경될 수 있습니다.**

6 상환방법 등에 관한 사항

■ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환	만기 일시상환
		
"**대출원금과 이자의 합**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식" • 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중 대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다. • 원금을 바로 갚아나가는 즉시 분할 상환 방식과 일정 기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식 분할 상환 방식이 있습니다.	"**대출원금**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식" • 남은 대출원금에 대해 이자가 계산 되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다. • 원금을 바로 갚아나가는 즉시 분할 상환 방식과 일정 기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식 분할 상환 방식이 있습니다.	"약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 **이자만 부담**하는 방식" • 대출원금을 대출 만기일에 전부 상환하며, 대출기간 중에는 이자만 납부합니다. • 원리금 상환금액 부담은 가장 적으나, 대출원금이 줄어들지 않으므로 총 납부해야 하는 이자 비용이 가장 큽니다.

■ **상환방법에 따른 상환금액 · 이자율 · 시기**

• **고객님께서 선택하신 상환방법은 _____입니다.**

• 동일한 금리 · 한도로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다. 하단의 예시를 참고하시기 바랍니다.

■ **상환방법별 원리금 부담액 예시 (1억원을 대출기간 5년으로 하여 연 5% 고정금리로 대출받은 경우)**

※ 이해를 돕기 위해 단순하게 계산한 예시이며, 실제 납부 원리금은 금리적용방식, 상환주기 등에 따라 달라질 수 있습니다.

• **원리금 균등상환** 방식을 선택한 경우

상환기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	1,810만원	500만원	2,310만원	8,190만원
2년	1,900만원	410만원	2,310만원	6,290만원
3년	1,995만원	315만원	2,310만원	4,295만원
4년	2,095만원	215만원	2,310만원	2,200만원
5년	2,200만원	110만원	2,310만원	0원
합계	1억원	1,550만원	1.155억원	–

• **원금 균등상환** 방식을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	2,000만원	500만원	2,500만원	8,000만원
2년	2,000만원	400만원	2,400만원	6,000만원
3년	2,000만원	300만원	2,300만원	4,000만원
4년	2,000만원	200만원	2,200만원	2,000만원
5년	2,000만원	100만원	2,100만원	0원
합계	1억원	1,500만원	1.15억원	–

• **만기 일시상환** 방식을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	0원	500만원	500만원	1억원
2년	0원	500만원	500만원	1억원
3년	0원	500만원	500만원	1억원
4년	0원	500만원	500만원	1억원
5년	1억원	500만원	1.05억원	0원
합계	1억원	2,500만원	1.25억원	–

■ **상환방법 등에 따른 유의사항**

• **거치식 분할상환 방식의 상환부담 :** 거치기간이 종료되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시되어 이자와 함께 원금도 갚아 나가야 하므로 **상환 부담이 증가**할 수 있습니다.

• **만기 일시상환 방식의 상환부담 :** 만기일시상환 상품의 경우 대출 만기도래 시 원금을 한꺼번에 상환해야 하며, **만기연장이 되지 않을 수** 있습니다.

7 담보권 설정에 관한 사항

※ 담보의 제공은 고객님의 **재산상 손실**을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 반드시 별도로 작성하시는 근저당권(근질권)설정계약서의 내용을 상세하게 확인하시기 바랍니다.

■ 대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권 · 질권 등)을 설정할 수 있습니다.

담보권	대상 대출상품	담보의 대상	담보권 설정의 절차
근저당권	주택담보대출	담보로 제공한 부동산	담보부동산에 근저당권설정 등기

■ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

• **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 **채무가 상환되지 않는 경우**, 은행은 법적절차*에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 됩니다.

* 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

8 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자 부담

■ 연체이자율은 [대출이자율 + 연체가산이자율]로 적용합니다. • 연체가산이자율 : 연 3% • 연체이자율은 최고 연 15%로 합니다.

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

■ 연체이자(지연배상금)를 납부해야 하는 경우

❶ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때

• 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, **주택담보대출의 경우 2개월이 경과하면** 기한의 이익을 상실하게 되므로 **대출원금에 연체이자율을 곱한** 연체이자를 내야 합니다.

❷ 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때

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

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

• 분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 한 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환 원리금)에 대한 연체이자를, **주택담보대출의 경우 3회 연속하여 지체**한 때에는 **기한의 이익상실**로 인하여 **대출원금잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

❹ 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 기한 전의 채무변제의무 사유에 해당될 때

• 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음날부터 **대출원금에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

> ※ 기한의 이익이 상실되는 경우 예시 (은행여신거래기본약관(가계용) 제7조 중 발췌)
> (1) 은행에 대한 예치금 등 각종 채권에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 또는 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때
> (2) 채무자가 제공한 담보재산(제1호의 은행에 대한 예치금 등 각종 채권은 제외)에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때 등

※ 기한의 이익 상실 시 채무자는 대출금을 즉시 상환하여야 하며, 연체이자 부담, 일정기간 경과 후 신용정보 등록 등의 불이익을 받게 되므로 기한의 이익의 상실 사유를 **반드시** 유념하시기 바랍니다.

❺ 개인금융채무자의 대출원금(약정금액 기준)이 5천만원 미만인 경우(약정금액을 기준으로 하며, 한도대출의 경우 한도금액을 기준)

• 상기 제1항 및 제3항에도 불구하고 은행은 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 제7조에 의거하여 해당 대출채무에 연체가 발생하여 **기한의 이익이 상실된 경우에도 대출만기일까지는 대출원금 잔액에 대한 연체이자를 부과하지 않습니다.**

■ 이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 납입하는 경우에도 **연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용**됨을 유의하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

■ 대출 원리금을 5영업일 이상 연체한 경우 **단기**연체정보가 신용정보회사에 제공되어 금융거래 제한(신용카드 정지 등)받을 수 있고, 개인신용점수 하락 및 이에 따른 금리상승 등 불이익이 발생할 수 있으며 단기연체정보 등록 후 대출 원리금을 변제하여 단기연체정보가 해제되어도 개인신용 점수가 일정기간 회복되지 않을 수 있습니다.

■ 대출 원리금을 3개월 이상 연체한 경우 그 3개월이 되는 날을 등록사유발생일로 하여, 그 때로부터 7영업일 이내에 「일반신용정보관리규약」에 따른 연체정보가 등록됩니다.

• 「일반신용정보관리규약」 개정으로 연체정보 등록 기준이 변경될 수 있으며, 이럴 경우 변경된 기준에 따라 연체정보가 등록됩니다.

■ **장기**연체정보가 등록된 후 **연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도** 등록기간 및 금액에 따라 **해제기록이 최대 1년 동안 남아 있을 수 있어**, 동 기록으로 인해 금융상의 불편(대출 신규 및 연장 제한, 신용점수 하락 등)이 초래될 수도 있음을 반드시 유의하시기 바랍니다.

9 계약기간 및 연장사항

■ 계약기간이 너무 짧을 경우, 대출금 상환을 위한 준비기간이 충분하지 않을 수 있으며, 너무 긴 경우 불필요한 이자비용 및 중도상환 시 수수료 등을 추가로 부담하게 될 수 있습니다.

■ 계약기간 연장에 관한 사항

• **신용점수가 하락**하거나 **연체 등이 발**생하는 경우, **대출계약 연장이 거절**될 수 있습니다.
• **신용점수가 하락**하거나 대출기간 중 **대출금을 충분히 사용하지 않은 경우**(한도대출), 대출계약 연장 시 **한도가 감액**될 수 있습니다.
• 일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 **자격이 유지되는 경우**에만 기한이 연장될 수 있습니다.

10 대출계약이 신용에 미치는 영향

- **개인(신용)정보 조회**는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.**
- **대출계약의 체결**만으로도 **개인신용평점이 하락**할 수 있으며, 대출계약이 변제 혹은 이에 준하는 방식으로 거래가 종료된 경우에도 일정기간 개인신용평점의 산정에 영향을 줄 수 있습니다.
- 평균적으로 **연체율이 높은 금융권역 · 형태의 신용공여**는 일반적인 신용공여보다 **신용점수가 더 큰 폭으로 하락**할 수 있습니다.
- **개인신용평점 하락 시** 대출 및 신용카드 상품 등의 이용에 **불이익이 발생**할 수 있습니다.

11 기타 유의사항

- **고가주택보유자의 경우 DTI와 별도의 DSR 등 보다 엄격한 총부채원리금상환비율을 적용**할 수 있습니다.
- 은행은 고객님의 정확한 상환능력을 추론하기 위하여 DSR(총부채원리금상환비율)을 산출하여 심사에 활용할 수 있으며, **연소득 대비 연원리금 상환비율이 높은 경우 심사가 거절될 수 있습니다.**

■ 장래소득 인정기준의 적용

- 은행은 DSR 심사를 위한 소득 산정 시 고객이 은행 내규상 장래소득 인정기준 적용대상에 해당하는 경우 이를 고지하고, 해당 기준에 따른 소득증가율을 반영하여 DSR을 산정합니다.

■ 대출계약 해지에 관한 사항

- 대출계약의 해지 시 중도상환해약금이 부과될 수 있습니다. 중도상환해약금은 대출계약이 성립한 날부터 **3년 이내의 기간**에만 부여됩니다.
- 대출신청 이후 **고객에 의한 대출취소 또는 대출심사 거절 시** 발생한 비용(등기설정 · 말소비용, 감정수수료 등)에 대해서는 **고객이 부담**해야 합니다.

■ 이자 납입방법

- **고객님께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입하여야 합니다.**
- 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이자 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 납입지정일 이후 은행이 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금에 충당할 수 있습니다.
- 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 **하루단위로 이자를 계산**하여 매월 이자 납일일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

> ■ **'매일의 잔액'이란?** 마감잔액 + (하루 중 최고잔액 − 개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)을 의미합니다.
> ■ **개시잔액과 마감잔액**은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말합니다.

- 소득세법에서 정한 **장기주택저당차입금 소득공제 요건을 충족하는 경우**, 이자상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.

■ 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우

- 기한의 이익 상실 사유에 해당하는 경우 대출기한 전에 채무를 상환해야 합니다.**(기한의 이익 상실 사례 : 은행여신거래기본약관(가계용) 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

■ 체크카드가 연계된 계좌에 통장대출 형식의 한도거래대출 약정 관련 안내사항

- '체크카드'는 '신용카드'와 달리 신용공여기간이 부여되지 않고 결제 시 결제계좌에서 이용금액이 바로 출금처리 됩니다.
- 이에따라 통장대출 형식의 한도거래대출 계좌를 체크카드 결제 계좌로 이용할 경우 예금잔액이 부족하게 되면 **통장대출 형식의 한도거래대출로 결제금액이 지급**되고 대출사용에 따른 이자가 발생하므로 이용에 유의하시기 바랍니다.

■ 채무변제충당순서 변경 신청

- 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제 충당순서 변경을 신청하실 수 있습니다.
  ☞ **(변경 전)** 비용, 이자, 원금 순서로 상환 / **(변경 후)** 비용, 원금, 이자 순서로 상환
  ☞ 외부기관 위탁대출 및 기타 협약대출의 경우 채무변제충당순서 변경 신청 대상에서 제외됩니다.
- 다만, 채무변제충당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 신청서를 제출하셔야 합니다.

■ 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 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.**

12 계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※ 아래 주요내용을 **자필**로 확인 및 작성하여 주시기 바랍니다.

❶ 주택담보대출은 **주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등에 따라** 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있습니다. 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여 은행 직원의 상담을 받으셨나요?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❷ 대출계약이 성립한 날로부터 **3년 이내의 기간 동안**에는 약정하신 대출금을 조기상환하는 경우 **중도상환해약금이 발생**할 수 있습니다. 은행 직원으로부터 관련 설명을 받으셨나요?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❸ 주택담보대출과 관련하여 체결한 약정을 위반하는 경우 기한의 이익이 상실되며, 고객님께서는 **대출받은 금액을 즉시 상환**하여야 합니다. 확인하셨습니까?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❹ 대출의 변제기가 도래하거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우 은행은 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 소유권을 상실할 수 있습니다. **이러한 위험에도 불구하고 본 상품에 가입하시겠습니까?**

⇨ □ 예 / □ 아니오

- 본인의 신용상태가 개선 되었다고 판단되는 경우 은행에 금리인하를 요구 할 수 있습니다. (단 금리인하요구권 대상 대출인 경우에 한함)
- 본인은 주식회사 신한은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용 에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음 을 확인합니다.
- 본인은 은행 직원으로부터 금융소비자의 권리와 의무 에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음 을 확인합니다.

20 . . . **고객명 :** _____(서명/인)

금융소비자는 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.

[부록] 대출상품 설명을 위한 관련 용어 안내

용어	설명
건별(개별)거래	• 고객이 은행과 약정한 대출금액을 대출실행일에 한꺼번에 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
한도거래	• 고객이 은행과 약정한 대출금액 범위 내에서 대출기간 중 고객이 원하는 금액을 수시로 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
압류	• 채무자의 특정한 재산에 대하여 처분(매매, 양도 등)을 금지하게 하는 법원의 조치로서, 채권자가 채무자의 해당 재산을 금전화하여 채무 변제에 충당하려는 목적으로 이용됩니다.
강제집행	• 채권자의 채무 변제에 충당하기 위한 목적으로 법원이 채무자의 특정한 재산을 강제적으로 금전화하는 조치를 의미합니다.
담보권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 금전화할 수 있는 권리로서 근저당권, 근질권 등을 의미합니다.
근저당권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 채권자가 매각(경매)하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 부동산인 경우 활용됩니다. • 근저당권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)가 담보물에 대한 소유권을 상실하지 않고 점유도 할 수 있으나 채권자가 매각(경매)하면 소유권을 상실합니다.
근질권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물에 대하여 채권자가 직접 청구하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 동산 또는 권리(예 · 적금, 채권 등)인 경우에 활용됩니다. • 질권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)는 소유권을 상실하지는 않지만 채권자가 담보물을 점유하고 채권자가 청구하면 소유권을 상실합니다.
양도담보	• 채무자의 담보대출에 대한 담보제공 목적으로 설정자(담보물 소유자) 소유 담보물을 채권자에게 소유권 이전하는 계약을 의미합니다. • 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 담보물에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 그대로 채권자가 소유하게 됩니다.
담보신탁	• 위탁자(소유자)가 소유 재산을 수탁자(신탁회사)에게 신탁(소유권 이전)하고 수탁자(신탁회사)로부터 수익권증서를 교부받아 이를 담보로 제공하여 대출을 받는 담보대출의 형태 중 하나입니다. • 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 신탁계약이 해지되어 위탁자가 신탁재산에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 수탁자가 신탁재산을 매각(공매)하여 채권자에 대한 채무 변제에 충당합니다.
대위변제	• 채무자의 채무를 제3자가 대신 변제하는 행위로서 대신 변제해준 제3자(대위변제자)는 채무자에 대하여 구상권(기존 채권자를 대신하여 채무자에게 채무 상환을 청구할 수 있는 권리)을 취득합니다.
채무인수	• 채무의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채무를 기존 채무자(구채무자)로부터 제3자(신채무자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. • 일반적으로 담보대출을 받은 채무자가 담보물을 제3자(매수인)에게 매각하면서 해당 담보대출도 제3자(매수인)에게 이전하고자 할 때 활용됩니다.
채권양도	• 채권의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채권을 기존 채권자(구채권자)로부터 제3자(신채권자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. • 임차인인 채무자가 임대인(구채권자)에게 갖는 임차보증금반환채권을 은행(신채권자)에 양도(담보로 제공)하여 대출을 받는 형태가 대표적입니다.
기한의 이익(상실)	• 계약의 내용에 기한이 존재함으로서 당사자가 받는 이익을 의미합니다. • 대출거래약정에 따라 채무자는 약정한 대출기한까지 대출금을 상환하지 않고 사용할 수 있기 때문에 기한의 이익이 존재합니다. • 다만, 은행여신거래기본약관에서 정한 사유가 발생한 경우 채권자(은행)은 기한의 이익을 상실시킬 수 있고 기한의 이익이 상실되면 채무자는 대출원금에 대한 연체이자를 부담하게 됩니다.
신용정보	• 개인식별정보(성명, 주민번호 등), 신용거래정보(대출정보 등), 신용도판단정보(연체정보 등), 신용능력정보(재무정보 등), 공공정보(체납정보 등)를 통칭하는 개념입니다.
신용평점	• 개인신용평가회사(CB사)가 개인에 대한 신용정보를 바탕으로 신용도를 1점부터 1,000점까지 수치화한 지표입니다. • 금융기관에서 대출 심사 시 채무자의 상환능력에 대한 기준으로 신용평점을 활용합니다.
담보인정비율 (LTV, Loan-To-Value)	• 담보가치 대비 대출금액의 비율을 의미합니다. • 담보인정비율 기준은 금융당국 또는 은행 내규에서 담보물 종류별로 정하고 있으며 대출가능금액 산정 시 활용됩니다.
총부채상환비율 (DTI, Debt-To-Income)	• 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 주택담보대출은 연간 원리금 상환액, 기타부채는 연간 이자 상환액으로 계산 • 총부채상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 특정지역(투기지역 등)에 소재한 주택을 담보로 가계대출을 받는 경우 적용됩니다.
총부채원리금상환비율 (DSR, Debt-Service-Ratio)	• 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 모든 대출의 원리금 상환액 • 총부채원리금상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 가계대출을 받는 경우 산출합니다.
전세권	• 임차인이 임대인에게 전세금을 지급한 후 전세기간 중 임대인 소유 부동산을 사용 · 수익하고 다른 채권자보다 우선변제 받을 수 있는 권리를 의미합니다.
장래소득 인정기준	• 주택담보대출 DSR 심사 시 차주의 현재 소득에 예상 소득증가율을 반영하여 향후 소득 증가 가능성을 소득 산정에 반영하는 제도 구분 / 내용 적용대상 / 대출신청일 기준 무주택 근로자 대출용도 / 주택구입목적 주택담보대출* *소유권 보존 · 이전등기일로부터 3월 이내 실행 상환방식 / 만기 10년 이상의 비거치식 분할상환대출

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 발생되는 제반 문제는 본인(당사)책임으로 하며 기타사항은 해당예금 약관 및 귀행 규정에 따르기로 하겠습니다.

구 분	내 용	비 고
예금종류		**〈제3자에게 지급되는 비용〉** ☐ 국민주택채권매입비 ( )원 입금계좌( )
예금계좌번호		
여신계좌번호		
지급동의내용	☐ 신규약정용 본 동의서에 기재된 해당 여신의 비용 및 수수료에 대하여 예금거래기본약관 제10조에서 정한 지급의 절차를 생략하고 은행이 출금하여 수수료에 충당하는 것에 동의합니다. ☐ 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 충당한 것에 대하여 사전에 설명을 들었으며 이에 동의하였음을 확인합니다. 여신계좌번호 :	☐ 감정평가수수료 ( )원 입금계좌( ) ☐ ( ) (원 입금계좌( ) ☐ ( ) ( )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 기재를 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.

고객명 : _____(서명/인)

(주) 신한은행 _____**지점** (앞)

주택담보대출 상품설명서

■ 이 설명서는 금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진을 위하여 금융소비자보호에 관한법률 등 관련법령 및 신한은행 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 대출상품의 주요 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 작성한 자료입니다.

■ 설명내용을 제대로 이해하지 못하였음에도 불구하고 설명을 이해했다는 서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

고객님께서는 상품 가입 전 아래 사항을 반드시 확인 · 숙지하여 주시기 바랍니다.

▣ 유사 상품과 구별되는 특징

- **주택담보대출**은 주택(단독주택 · 아파트 · 다세대주택 등)을 담보로 대출이 실행되는 상품으로, 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출, 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출을 포함합니다.
- 주택담보대출은 담보물을 대상으로 하는 대출인만큼 고객님의 신용도를 기반으로 대출한도 및 금리가 정해지는 **신용대출**에 비해 일반적으로 **금리수준이 낮다**는 특징을 가지고 있습니다.
- 주택담보대출은 **대출의 목적, 주택의 위치 · 시세 등**에 따라 대출의 가능여부 및 범위가 달라질 수 있습니다. 이와 관련하여 은행 직원의 도움을 받으시기 바랍니다.

▣ 민원 · 상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 주택담보대출 관련 별도 약정을 체결했는데, 이를 위반하면 어떤 불이익이 있나요?

- 관련 법령에 따라 체결된 별도 약정을 위반한 경우 대출만기 전 **기한의 이익이 상실**되어 대출금을 **전액 상환**하셔야 합니다.

Q2. 주택담보대출을 받기 위해 확인해야 하는 점은 무엇인가요?

- 본인의 주택 소유여부, 주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등에 따라 주택담보대출은 다르게 적용될 수 있습니다. 상세한 내용은 은행 직원과 상담하시기 바랍니다

Q3. 여유자금이 생겨 대출금을 만기 전에 상환하고 싶은데 가능한가요?

- 대출금을 중도에 상환하는 경우 **중도상환해약금**이 부과될 수 있습니다. (예: 1억원을 중도상환할 경우, 최대 140만원 부과)

Q4. 모든 대출상품에 대해 금리인하요구가 가능한가요?

- 은행이 대출금리를 산정한 가계대출에 대해서만 신청 가능하며, 등급별 동일 가산금리를 적용받은 대출이나 별도 협약 등에 의해 결정된 금리가 적용되는 대출은 금리인하요구권 대상에서 제외됩니다.

▣ 발생 가능한 불이익에 관한 사항

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

※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 **2. 수수료 등 비용부담 사항, 5. 대출금리 산정방식 및 결정요인, 8. 원리금 납부 연체에 따른 불이익, 11. 기타 유의사항** 항목을 참고하여 주시기 바랍니다.

▣ 민원 · 상담 · 분쟁조정 연락처

- 당사 **인터넷 홈페이지**(www.shinhan.com) 또는 **고객상담센터**(1577-8000)로 문의하시기 바랍니다.
- 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원 e-금융민원센터**(http://www.fcsc.kr) **또는 대표번호(국번없이** ☏1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.

잠깐! 주택담보대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요?

"주택담보대출은 고객님의 주택을 담보로 제공하는 대출상품입니다"

■ **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 **채무가 상환되지 않는 경우**, 은행은 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 **소유권을 상실**할 수 있습니다.

"주택담보대출을 받기 위해서는 관련 규정에 의한 제한사항을 준수하여야 합니다"

■ 주택담보대출은 LTV · DTI · DSR 등 관련 규정의 적용을 받습니다(용어의 상세한 의미는 부록을 참고하시기 바랍니다). 이는 대상 주택의 지역과 담보가치, 채무자의 연소득에 따라 달라지며 대출의 한도와 기간에 영향을 미치게 됩니다.

"주택의 위치 · 시세 등에 따라 주택담보대출의 가능여부 및 범위가 다를 수 있습니다"

■ **주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등**에 따라 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있으므로, 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여서는 은행 직원의 상담을 받으시기 바랍니다.

"주택을 이미 보유하는 경우, 추가 주택구입을 목적으로 하는 대출은 제한될 수 있습니다"

■ 기존 주택 보유 세대가 법령에서 정한 규제지역에서의 주택구입을 목적으로 하거나, 실질용도가 주택임대사업자를 영위하고자 함일 때 등 주택보유 여부와 대상 주택의 지역, 대출 용도 및 목적에 따라 주택담보대출이 제한될 수 있습니다.

■ 다만, 고객이 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분 · 전입 등을 하기로 하는 **별도 약정을 체결하는 경우** 등에 한하여 예외적으로 주택담보대출을 취급할 수 있습니다.

"주택담보대출 관련 약정을 위반하는 경우 대출금이 회수될 수 있습니다"

■ 관련 법령에 따라 대출계약 체결 시, 별도 이행이 필요한 약정이 체결 될 수 있습니다. 해당 약정조건을 위반하는 경우 **대출만기 전 기한의 이익이 상실**되어 **대출금을 전액 상환**하셔야 하며, 상환하지 않는 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행될 수 있습니다.

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.
취약소비자(65세이상 고령층, 퇴직자, 주부 등)보호관련 강화된 설명의무 이행 대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.
☐ 만 65세 이상 ☐ 은퇴자 ☐ 주부 ☐ 해당사항 없음

1 상품개요 및 특성

상 품 명			
대출신청금액	_____원	금리적용방식	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합
적용예정금리 (예상보증료율)	_____%	대 출 기 간 (또는 만기일)	_____
중도상환해약금 부 과 여 부	☐ 대상 ☐ 비대상	휴일대출상환 대 상 여 부	☐ 대상 ☐ 비대상
상 환 방 법	_____	총원리금·수수료 부 담 예 상 액	_____원

- 대출금리 변동 등으로 상품설명 단계에서 고객님께 적용될 것으로 예상되는 금리와 최종적으로 적용되는 금리는 달라질 수 있습니다.
- **총 원리금·수수료 부담예상액**은 대출계약 체결로 고객님께서 부담해야 하는 **대출금액과 이자, 수수료 등**을 합산한 **총액**이며, 금리변동, 연체여부, 한도사용(한도대출), 상환구조(분할상환대출의 경우 1개월 원금균등분할상환 기준으로 작성됨)등에 따라 달라질 수 있습니다.

2 수수료 등 비용부담 사항

※ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
※ 대출계약을 철회하는 경우 은행이 부담한 인지세 및 제세공과금 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 채무자가 부담하여야 합니다.
※ 상품에 해당되는 수수료 등 비용의 경우, 체크박스에 표시됩니다.

☐ **보증료 : (_____)원 / 대출금액의 (_____)%**

☐ **중도상환해약금(률) : (_____)%**

☞ **중도상환해약금률은 대출유형별 및 금리종류별에 따라 상이하며 실제 적용이율은 매년 공시된 이율을 따릅니다.**
☞ **기존 계약의 기한연기시에는 최초 계약시점의 중도상환해약금률 산정 및 부과체계를 따릅니다.**
☞ 최초 대출취급일로부터 3년까지 적용합니다.
☞ (산식) 중도상환해약금 = 중도상환대출금 × 해약금률 × (대출잔여일수/대출기간)

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

※ 중도상환해약금이란 대출의 상환기일이 도래하기 전 대출금을 상환할 경우 **고객이 부담**하는 금액입니다.
- 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 동일 은행과 사실상 동일한 계약(기존 계약에 따라 지급된 금전 등을 상환받는 새로운 계약)을 체결한 경우, 양 계약의 유지기간을 합하여 **3년이 경과한 후 해지할 경우**에는 **중도상환해약금이 면제**됩니다.

☐ **기타 수수료 : 항목 (_____) 금액 (_____)%, 원**

■ **근저당권설정비용**

☐ 국민주택채권매입비(즉시매도) : 근저당 채권최고액의 1% × 일별 채권할인율(근저당권 설정일 기준)
☞ 예시) '23.11.30 기준 1억원 설정시 125,130원 부담 ※ 상세 금액은 국민주택기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.
☞ 단, 「중소기업기본법」제2조에 따른 중소기업(「중소기업창업 지원법」 제5조 1항 단서에서 정한 중소기업은 제외)이 자기 부동산을 담보로 대출을 받는 경우 면제 가능합니다.

☐ 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료 : (_____)원
☞ 말소(감액)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 : 항목 (_____) (_____)원
• 고객과 은행이 각 50%씩 분담합니다.

◆ 고객이 부담하는 비용 예시

구분	부담하게 되는 금액
기존 근저당권 설정등기의 감액/말소	• 건당 비용 발생 (보통 건당 5~7만원)
국민주택채권 매입비용	• 근저당 채권최고액의 1% × 일별 채권할인율(근저당권 설정일 기준) ※ 상세 금액은 국민주택기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.

◆ 은행이 부담하는 비용 예시
※ 다만, 대출 신청 이후 고객에 의한 취소 또는 심사 과정상 취급 거절사유 발생 시에는 고객이 부담합니다.

구분	부담하게 되는 금액
근저당권 설정 신규 설정비용	• 등록면허세 + 지방교육세 + 등기신청수수료 + 법무사수수료 * 예시) 대출금액 2억(채권최고액 2.2억) 기준 등록세 44만원 + 교육세 8.8만원 + 등기신청수수료 1.6만원 + 법무사수수료 21.1만원 ≒ 75.5만원
전입세대 열람 및 현장조사	• 담보로 제공하는 부동산의 주소지에 따라 상이 * 예시) 일반지역 31,000원, 원거리지역 약 46,000원
감정평가 시 감정평가 수수료	• 담보로 제공하는 부동산의 종류, 주소지, 감정가격 등에 따라 상이 * 예시) 서울 단독주택 감정가 9억 기준, 약 102만원(수수료 96.5만원 + 실비 5.6만원)
부동산의 표시 또는 등기 명의인 표시의 변경, 경정(주소변경)	• 1건 : 30,000원 이내(등기 원인 증서 건당)
확인 서면 (등기필증이 없는 경우)	• 법무사 보수료 50,000원(등기 명의인 1인당)

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

☐ **인지세 : (_____)원**
※ 인지세란 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.

대출금액		5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과
인지세액		비과세	7만원	15만원	35만원
	고객 부담	–	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원
	은행 부담	–	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

☐ **기타 비용 : 항목 (_____) 금액 (_____)%, 원**

■ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 **채무자가 부담**하여야 합니다.

■ 대출계약을 철회하는 경우 은행이 부담한 인지세 등 제세공과금, 저당권 설정에 따른 등기비용 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 **채무자가 반환**하여야 합니다.

3 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, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효금리 산정대상에서 제외됩니다.

■ 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
• **적용예정금리** : ( )%
☐ 기타(구체적으로 열거) ( ) : ( )%,원 / ( ) : ( )%,원

4 금융소비자의 권리

가. 청약철회권

■ 일반금융소비자는 **①계약체결일, ②계약서류를 받은 날, ③대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일 내에** 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다. (다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다)

■ 청약철회를 위해서는 **서면, 전화, 컴퓨터 통신 등으로 은행에 청약 철회의 의사표시**를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 **은행이 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환**하여야 합니다.

■ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.

■ 대출계약 철회권과 일반상환 비교

구분	대출계약 철회권을 통한 상환	일반상환
장점	• 중도상환수수료 면제 • 대출기록 삭제	• 대출계약 철회시 부담해야 하는 부대비용 반환 없음
단점	• 인지세, 근저당권 설정비용 등 대출관련 금융회사가 제3자에게 지급한 비용을 반환	• 중도상환해약금 발생

■ 대출계약 철회권을 남용하여 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, **신규대출 · 만기연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.
☞ 대출계약 철회일로부터 6개월간 당행의 신규 대출 취급 제한

나. 금리인하요구권

금리인하요구권 대상 대출 여부 : ☐ 대상 ☐ 비대상

■ 은행과 신용공여계약을 체결한 고객은 은행법 제30조의2(금리인하요구)에서 정하는 바에 따라 본인의 **신용상태가 개선**되었다고 판단되는 경우(**예 : 취업, 승진 등 소득증가, 재산증가, 신용평가등급(평점) 등 신용도 상승, 기타 신용상태 개선**)은행에 **금리인하를 요구**할 수 있습니다. 단, 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외됩니다.

■ **금리인하요구권은 영업점 방문 및 인터넷뱅킹, 모바일뱅킹을 통해 신청 가능하며 (신청시기, 횟수 제한없음)** 은행은 차주의 신용상태 개선을 확인하는데 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 자료보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 **모바일, 이메일 등으로** 고객에게 통지합니다.

다. 위법계약해지권

■ 금융회사가 「금융소비자보호에 관한 법률」 상 다음의 의무를 위반하여 대출계약을 체결한 경우, 금융소비자는 해당 계약을 위약금 등 **수수료 부과 없이 해지할 수 있습니다.**
- 적합하지 아니하다고 인정되는 대출계약의 체결을 권유한 경우(법 제17조제3항 위반)
- 대출상품이 적정하지 않은 경우에도 사실을 알리지 않거나 확인받지 않은 경우(법 제18조제2항 위반)
- 설명의무를 이행하지 않은 경우(법 제19조제1항 · 제3항 위반)
- 불공정영업행위를 한 경우(법 제20조제1항 위반)
- 부당권유행위를 한 경우(법 제21조 위반)

■ 금융소비자는 위법계약해지권 행사를 위해 **계약 체결일로부터 5년 이내** 범위에서 **위반사실을 안날로부터 1년 이내**에 계약해지요구서에 위반사실을 입증하는 서류를 첨부하여 계약의 해지를 요구하여야 합니다.

■ 은행은 해지를 요구받은 날로부터 10일 이내에 수락여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

라. 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 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구받은 날로부터 6영업일 이내에 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.

■ 은행은 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유가 있는 경우 이를 금융소비자에게 알리고 **자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.**

마. 개인신용평가대응권

※아래 주요내용을 **자필**로 기재하여 주시기 바랍니다.

■ 개인신용평가대응권이란 개인인 금융소비자가 **자동화평가*에 따른 개인신용평가** 결과 및 주요기준 등의 설명 과 **자동화평가 결과의 산출에 유리하다고 판단되는 정보**를 제출 또는 기초정보의 정정 · 삭제 · 재산출을 요구 할 수 있는 권리(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2)를 말합니다.

* 은행 임직원이 평가 업무에 관여하지 아니하고 컴퓨터 등 정보처리장치로만 개인신용정보 및 그 밖의 정보를 처리하여 개인인 금융소비자를 평가하는 행위

■ 금융소비자는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2에 따라 자동화 평가의 결과, 자동화 평가의 주요 기준, 자동화 평가의 평가에 이용된 **기초정보 등에 대해 설명하여 줄 것을 은행에 요구*할 수 있습니다.**
* 서면, 전자우편, 인터넷 홈페이지, 어플리케이션 등을 통해 설명요구서 또는 재산출 요청서 제출

■ 은행은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융소비자의 **요구를 거절할 수 있으며**, 기초정보가 정정·삭제되었더라도 신용상태의 개선이 경미한 경우, **재평가결과는 기존과 동일할 수 있습니다.**
- 자동화평가가 아닌 방식으로 개인의 신용을 평가하는 경우
- 관련 법령에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우
- 해당 금융소비자의 요구에 따르게 되면 금융거래 등 상거래관계의 설정 및 유지 등이 곤란한 경우
- 금융소비자가 정정 또는 삭제 요청한 내용이 사실과 다른 경우
- 정당한 사유 없이 동일한 금융거래 등에 대해 3회 이상 반복적으로 대응권을 행사하는 경우

바. 개인채무자보호법상 채무조정요청권

■ 개인금융채무자는 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」(이하 "개인채무자보호법"이라 합니다.) 제35조에 따라 **계좌별 대출원금이 3천만원 미만인 대출채무에 연체가 발생한 경우에 은행에 채무조정을 요청**할 수 있습니다.
(약정금액을 기준으로 하며, 한도대출의 경우 한도금액을 기준, 연대보증인의 경우 연대보증금액을 기준으로 합니다.)

■ 개인채무자보호법에 따른 채무조정은 **영업점 방문 또는 모바일뱅킹을 통해 신청**할 수 있으며, 은행은 채무자에게 채무조정의 절차 및 심사에 필요한 서류의 제출을 요청할 수 있습니다.

■ 은행은 채무조정 요청을 받은 날로부터 10영업일 이내에 채무조정 여부에 관한 결정 내용을 채무자에게 통지하여야 합니다.
단, 개인채무자의 채무조정 요청은 개인채무자보호법 제36조 제1항에 따라 거절되거나 은행의 채무조정 내부기준에 따른 처리결과 수용되지 않을 수 있습니다.

■ 개인금융채무자가 채무조정을 요청한 경우에는 개인채무자보호법 제39조에 따라 채무조정 절차가 종료되기 전까지 기한의 이익이 상실되지 않습니다.

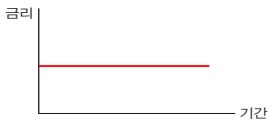
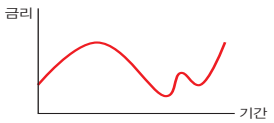
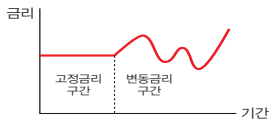
사. 우선변제채무지정권

■ 변제 또는 상계해야 할 채무가 여러 개인 경우로서, 임의의 상환금 또는 모든 예치금으로 **채무전액을 없애기에 부족한 때에는 채무자가 지정하는 순서에 따라 채무를 상환 또는 상계**하기로 합니다(다만, 강제집행 또는 담보권 실행 경매에 의한 회수금에 대해서는 민법 기타 법률이 정한 바에 따릅니다).

■ 채무자의 지정이 이미 연체된 채무 대신 기한미도래채무에, 또는 무담보채무 대신 유담보채무에 충당하는 등 은행의 채권보전상 지장이 생길 염려가 있는 경우 은행은 지체없이 이의를 표시하고 **은행이 상환 또는 상계할 채무를 바꾸어 지정할 수 있습니다.**

5 대출금리 산정방식 및 결정요인

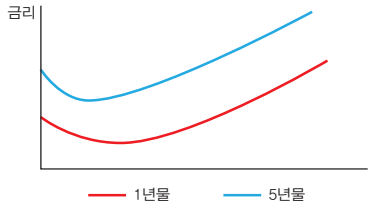
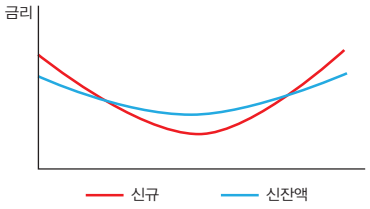
■ 대출금리의 종류는 크게 고정금리 방식, 변동금리 방식, 혼합금리 방식으로 구분되며, 고객님이 가입하신 상품은 [금리] 방식의 상품입니다.

구분	고정금리	변동금리	혼합금리
운용형태			
특징	• 대출 실행시 결정된 금리가 대출만기까지 동일하게 유지	• 일정주기(3/6/12개월 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	• 고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	• **시장금리 상승기**에 금리 인상이 없음	• **시장금리 하락기**에는 이자 부담 경감 가능	• 고정금리와 변동금리의 중간적 형태로서 **금융소비자의 자금계획**에 맞춘 운용 가능
단점	• **시장금리 하락기**에 금리 인하 효과가 없어 변동금리보다 불리	• **시장금리 상승기**에는 이자 부담이 증가 ※ 금리상승기의 이자상승을 제한하기 위해 금리의 상한수준을 미리 정하는 형태의 상품도 있음	

■ **대출금리 결정(변동)요인**
- 대출금리는 은행의 자금조달금리에 각종 **원가요소**와 **목표이익률(마진)** 등을 반영하여 결정됩니다.
- 대출금리는 변동기준을 명확히 표시하기 위해 일반적으로 대출 기준금리와 가산금리의 합으로 표시됩니다.

	⊕ ② 가산금리										
① 대출 기준금리	리스크 프리미엄	유동성 프리미엄	신용 프리미엄	자본 비용	업무 원가	법적 비용	목표 이익률	부수거래 감면	본부조정	영업점장 전결 조정	= ③ 최종금리
자금조달금리	⊕ 리스크관리비용 등 원가						⊕ 마진	⊕⊖ 가감조정 전결금리			= 최종금리

■ **대출 기준금리**는, 변동금리대출의 **금리변동주기 도래시 실제 변하는 금리**로, 고객님은 코픽스(COFIX), 금융채 금리 중 선택이 가능하며(CD금리 등이 추가되는 경우도 있음), **기준금리별 특성은 아래와 같습니다.**

구분	금융채	COFIX(신규취급 기준)	COFIX(신잔액 기준)
내용	• 은행이 자금조달을 위해 발행하는 채권금리 • 만기 6개월, 1년, 5년 등 대출만기에 따라 다양하게 활용(매일 공표)	• COFIX(Cost of fund index, 코픽스)는 은행이 조달한 자금의 '조달비용지수'를 의미하며, 주요 8개 은행의 예적금 · 금융채 등 조달금리를 가중평균하여 산출 • 매월 15일 은행연합회 홈페이지에 고시	
		• **(기준) 신규취급액** • **(기간)** 공시 전월 1개월 • **(항목)** 정기예금, 정기적금, 금융채, CD, RP 등 8개	• **(기준) 잔액** • **(기간)** 공시 전월말 • **(항목)** COFIX(신규)항목+요구불예금 등 결제성 자금, 기타차입금 등 포함
특징	• **시장금리**이므로, 금리 상승기, 금리 하락기 **변동** 상황을 **그대로 반영** • 일반적으로 만기가 길수록 금리가 높은 경향(시장상황에 따라 예외적으로 단기물 금리가 높은 경우도 발생)	• 시장금리보다 **예 · 적금금리 변동의 영향**을 **크게 받음** • **전월 취급된 조달금리**의 가중평균이므로 은행의 **최근 조달금리 상황을 반영**	• **전월 잔액을 기준**으로 산정하고 금리가 낮은 **결제성 자금도 포함** • 신규취급에 비해 금리상승기 **상승속도**가 **완만**하나, 금리하락기에는 신규 취급에 비해 **하락속도도 완만**
변동 예시			

☞ 고객님께서 선택하신 대출 기준금리는 ( )입니다.

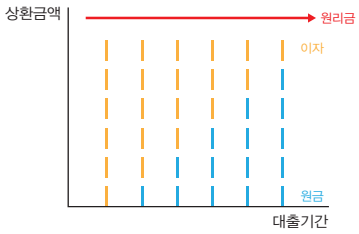
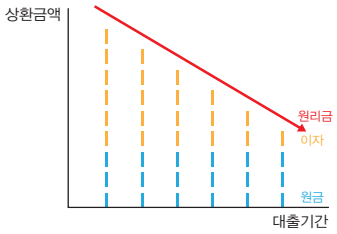
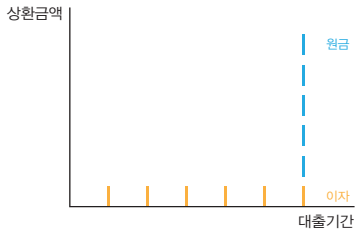
■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.
- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

• **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

• 신용등급 변동, 기간연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 **대출금리가 변경될 수 있습니다.**

6 상환방법 등에 관한 사항

■ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환	만기 일시상환
		
"**대출원금과 이자의 합**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식" • 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중 대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다. • 원금을 바로 갚아나가는 즉시 분할 상환 방식과 일정 기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식 분할 상환 방식이 있습니다.	"**대출원금**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식" • 남은 대출원금에 대해 이자가 계산 되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다. • 원금을 바로 갚아나가는 즉시 분할 상환 방식과 일정 기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식 분할 상환 방식이 있습니다.	"약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 **이자만 부담**하는 방식" • 대출원금을 대출 만기일에 전부 상환하며, 대출기간 중에는 이자만 납부합니다. • 원리금 상환금액 부담은 가장 적으나, 대출원금이 줄어들지 않으므로 총 납부해야 하는 이자 비용이 가장 큽니다.

■ **상환방법에 따른 상환금액 · 이자율 · 시기**

• **고객님께서 선택하신 상환방법은 _____입니다.**

• 동일한 금리 · 한도로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다. 하단의 예시를 참고하시기 바랍니다.

■ **상환방법별 원리금 부담액 예시 (1억원을 대출기간 5년으로 하여 연 5% 고정금리로 대출받은 경우)**

※ 이해를 돕기 위해 단순하게 계산한 예시이며, 실제 납부 원리금은 금리적용방식, 상환주기 등에 따라 달라질 수 있습니다.

• **원리금 균등상환** 방식을 선택한 경우

상환기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	1,810만원	500만원	2,310만원	8,190만원
2년	1,900만원	410만원	2,310만원	6,290만원
3년	1,995만원	315만원	2,310만원	4,295만원
4년	2,095만원	215만원	2,310만원	2,200만원
5년	2,200만원	110만원	2,310만원	0원
합계	1억원	1,550만원	1.155억원	–

• **원금 균등상환** 방식을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	2,000만원	500만원	2,500만원	8,000만원
2년	2,000만원	400만원	2,400만원	6,000만원
3년	2,000만원	300만원	2,300만원	4,000만원
4년	2,000만원	200만원	2,200만원	2,000만원
5년	2,000만원	100만원	2,100만원	0원
합계	1억원	1,500만원	1.15억원	–

• **만기 일시상환** 방식을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	0원	500만원	500만원	1억원
2년	0원	500만원	500만원	1억원
3년	0원	500만원	500만원	1억원
4년	0원	500만원	500만원	1억원
5년	1억원	500만원	1.05억원	0원
합계	1억원	2,500만원	1.25억원	–

■ **상환방법 등에 따른 유의사항**

• **거치식 분할상환 방식의 상환부담 :** 거치기간이 종료되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시되어 이자와 함께 원금도 갚아 나가야 하므로 **상환 부담이 증가**할 수 있습니다.

• **만기 일시상환 방식의 상환부담 :** 만기일시상환 상품의 경우 대출 만기도래 시 원금을 한꺼번에 상환해야 하며, **만기연장이 되지 않을 수** 있습니다.

7 담보권 설정에 관한 사항

※ 담보의 제공은 고객님의 **재산상 손실**을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 반드시 별도로 작성하시는 근저당권(근질권)설정계약서의 내용을 상세하게 확인하시기 바랍니다.

■ 대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권 · 질권 등)을 설정할 수 있습니다.

담보권	대상 대출상품	담보의 대상	담보권 설정의 절차
근저당권	주택담보대출	담보로 제공한 부동산	담보부동산에 근저당권설정 등기

■ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

• **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 **채무가 상환되지 않는 경우**, 은행은 법적절차*에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 됩니다.

* 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

8 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자 부담

■ 연체이자율은 [대출이자율 + 연체가산이자율]로 적용합니다. • 연체가산이자율 : 연 3% • 연체이자율은 최고 연 15%로 합니다.

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

■ 연체이자(지연배상금)를 납부해야 하는 경우

❶ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때

• 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, **주택담보대출의 경우 2개월이 경과하면** 기한의 이익을 상실하게 되므로 **대출원금에 연체이자율을 곱한** 연체이자를 내야 합니다.

❷ 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때

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

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

• 분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 한 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환 원리금)에 대한 연체이자를, **주택담보대출의 경우 3회 연속하여 지체**한 때에는 **기한의 이익상실**로 인하여 **대출원금잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

❹ 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 기한 전의 채무변제의무 사유에 해당될 때

• 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음날부터 **대출원금에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

※ 기한의 이익이 상실되는 경우 예시 (은행여신거래기본약관(가계용) 제7조 중 발췌)

(1) 은행에 대한 예치금 등 각종 채권에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 또는 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때

(2) 채무자가 제공한 담보재산(제1호의 은행에 대한 예치금 등 각종 채권은 제외)에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때 등

※ 기한의 이익 상실 시 채무자는 대출금을 즉시 상환하여야 하며, 연체이자 부담, 일정기간 경과 후 신용정보 등록 등의 불이익을 받게 되므로 기한의 이익의 상실 사유를 **반드시** 유념하시기 바랍니다.

❺ 개인금융채무자의 대출원금(약정금액 기준)이 5천만원 미만인 경우(약정금액을 기준으로 하며, 한도대출의 경우 한도금액을 기준)

• 상기 제1항 및 제3항에도 불구하고 은행은 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 제7조에 의거하여 해당 대출채무에 연체가 발생하여 **기한의 이익이 상실된 경우에도 대출만기일까지는 대출원금 잔액에 대한 연체이자를 부과하지 않습니다.**

■ 이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 납입하는 경우에도 **연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용**됨을 유의하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

■ 대출 원리금을 5영업일 이상 연체한 경우 **단기**연체정보가 신용정보회사에 제공되어 금융거래 제한(신용카드 정지 등)받을 수 있고, 개인신용점수 하락 및 이에 따른 금리상승 등 불이익이 발생할 수 있으며 단기연체정보 등록 후 대출 원리금을 변제하여 단기연체정보가 해제되어도 개인신용 점수가 일정기간 회복되지 않을 수 있습니다.

■ 대출 원리금을 3개월 이상 연체한 경우 그 3개월이 되는 날을 등록사유발생일로 하여, 그 때로부터 7영업일 이내에 「일반신용정보관리규약」에 따른 연체정보가 등록됩니다.

• 「일반신용정보관리규약」 개정으로 연체정보 등록 기준이 변경될 수 있으며, 이럴 경우 변경된 기준에 따라 연체정보가 등록됩니다.

■ **장기**연체정보가 등록된 후 **연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도** 등록기간 및 금액에 따라 **해제기록이 최대 1년 동안 남아 있을 수 있어**, 동 기록으로 인해 금융상의 불편(대출 신규 및 연장 제한, 신용점수 하락 등)이 초래될 수도 있음을 반드시 유의하시기 바랍니다.

9 계약기간 및 연장사항

■ 계약기간이 너무 짧을 경우, 대출금 상환을 위한 준비기간이 충분하지 않을 수 있으며, 너무 긴 경우 불필요한 이자비용 및 중도상환 시 수수료 등을 추가로 부담하게 될 수 있습니다.

■ **계약기간 연장에 관한 사항**

• **신용점수가 하락**하거나 **연체 등이 발**생하는 경우, **대출계약 연장이 거절**될 수 있습니다.

• **신용점수가 하락**하거나 대출기간 중 **대출금을 충분히 사용하지 않은 경우**(한도대출), 대출계약 연장 시 **한도가 감액**될 수 있습니다.

• 일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 **자격이 유지되는 경우**에만 기한이 연장될 수 있습니다.

10 대출계약이 신용에 미치는 영향

- **개인(신용)정보 조회**는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.**
- **대출계약의 체결**만으로도 **개인신용평점이 하락**할 수 있으며, 대출계약이 변제 혹은 이에 준하는 방식으로 거래가 종료된 경우에도 일정기간 개인신용평점의 산정에 영향을 줄 수 있습니다.
- 평균적으로 **연체율이 높은 금융권역 · 형태의 신용공여**는 일반적인 신용공여보다 **신용점수가 더 큰 폭으로 하락**할 수 있습니다.
- **개인신용평점 하락 시** 대출 및 신용카드 상품 등의 이용에 **불이익이 발생**할 수 있습니다.

11 기타 유의사항

- **고가주택보유자의 경우 DTI와 별도의 DSR 등 보다 엄격한 총부채원리금상환비율을 적용**할 수 있습니다.
- 은행은 고객님의 정확한 상환능력을 추론하기 위하여 DSR(총부채원리금상환비율)을 산출하여 심사에 활용할 수 있으며, **연소득 대비 연원리금 상환비율이 높은 경우 심사가 거절될 수 있습니다.**
- **장래소득 인정기준의 적용**
  - 은행은 DSR 심사를 위한 소득 산정 시 고객이 은행 내규상 장래소득 인정기준 적용대상에 해당하는 경우 이를 고지하고, 해당 기준에 따른 소득증가율을 반영하여 DSR을 산정합니다.
- **대출계약 해지에 관한 사항**
  - 대출계약의 해지 시 중도상환해약금이 부과될 수 있습니다. 중도상환해약금은 대출계약이 성립한 날부터 **3년 이내의 기간**에만 부여됩니다.
  - 대출신청 이후 **고객에 의한 대출취소 또는 대출심사 거절 시** 발생한 비용(등기설정 · 말소비용, 감정수수료 등)에 대해서는 **고객이 부담**해야 합니다.
- **이자 납입방법**
  - **고객님께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입하여야 합니다.**
  - 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이자 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 납입지정일 이후 은행이 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금에 충당할 수 있습니다.
  - 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 **하루단위로 이자를 계산**하여 매월 이자 납일일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

    ■ **'매일의 잔액'이란?** 마감잔액 + (하루 중 최고잔액 − 개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)을 의미합니다.
    ■ **개시잔액과 마감잔액**은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말합니다.
- 소득세법에서 정한 **장기주택저당차입금 소득공제 요건을 충족하는 경우**, 이자상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.
- **대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우**
  - 기한의 이익 상실 사유에 해당하는 경우 대출기한 전에 채무를 상환해야 합니다.**(기한의 이익 상실 사례 : 은행여신거래기본약관(가계용) 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
- **체크카드가 연계된 계좌에 통장대출 형식의 한도거래대출 약정 관련 안내사항**
  - '체크카드'는 '신용카드'와 달리 신용공여기간이 부여되지 않고 결제 시 결제계좌에서 이용금액이 바로 출금처리 됩니다.
  - 이에따라 통장대출 형식의 한도거래대출 계좌를 체크카드 결제 계좌로 이용할 경우 예금잔액이 부족하게 되면 **통장대출 형식의 한도거래대출로 결제금액이 지급**되고 대출사용에 따른 이자가 발생하므로 이용에 유의하시기 바랍니다.
- **채무변제충당순서 변경 신청**
  - 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제 충당순서 변경을 신청하실 수 있습니다.
    ☞ **(변경 전)** 비용, 이자, 원금 순서로 상환 / **(변경 후)** 비용, 원금, 이자 순서로 상환
    ☞ 외부기관 위탁대출 및 기타 협약대출의 경우 채무변제충당순서 변경 신청 대상에서 제외됩니다.
  - 다만, 채무변제충당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 신청서를 제출하셔야 합니다.
- **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 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.**

12 계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※ 아래 주요내용을 **자필**로 확인 및 작성하여 주시기 바랍니다.

❶ 주택담보대출은 **주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등에 따라** 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있습니다. 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여 은행 직원의 상담을 받으셨나요?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❷ 대출계약이 성립한 날로부터 **3년 이내의 기간 동안**에는 약정하신 대출금을 조기상환하는 경우 **중도상환해약금이 발생**할 수 있습니다. 은행 직원으로부터 관련 설명을 받으셨나요?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❸ 주택담보대출과 관련하여 체결한 약정을 위반하는 경우 기한의 이익이 상실되며, 고객님께서는 **대출받은 금액을 즉시 상환**하여야 합니다. 확인하셨습니까?

⇨ □ 예 / □ 아니오

❹ 대출의 변제기가 도래하거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우 은행은 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 소유권을 상실할 수 있습니다. **이러한 위험에도 불구하고 본 상품에 가입하시겠습니까?**

⇨ □ 예 / □ 아니오

- 본인의 신용상태가 개선 되었다고 판단되는 경우 은행에 금리인하를 요구 할 수 있습니다. (단 금리인하요구권 대상 대출인 경우에 한함)
- 본인은 주식회사 신한은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용 에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음 을 확인합니다.
- 본인은 은행 직원으로부터 금융소비자의 권리와 의무 에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음 을 확인합니다.

20 . . . **고객명 :** _____(서명/인)

금융소비자는 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.

[부록] 대출상품 설명을 위한 관련 용어 안내

용어	설명
건별(개별)거래	• 고객이 은행과 약정한 대출금액을 대출실행일에 한꺼번에 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
한도거래	• 고객이 은행과 약정한 대출금액 범위 내에서 대출기간 중 고객이 원하는 금액을 수시로 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
압류	• 채무자의 특정한 재산에 대하여 처분(매매, 양도 등)을 금지하게 하는 법원의 조치로서, 채권자가 채무자의 해당 재산을 금전화하여 채무 변제에 충당하려는 목적으로 이용됩니다.
강제집행	• 채권자의 채무 변제에 충당하기 위한 목적으로 법원이 채무자의 특정한 재산을 강제적으로 금전화하는 조치를 의미합니다.
담보권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 금전화할 수 있는 권리로서 근저당권, 근질권 등을 의미합니다.
근저당권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 채권자가 매각(경매)하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 부동산인 경우 활용됩니다. • 근저당권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)가 담보물에 대한 소유권을 상실하지 않고 점유도 할 수 있으나 채권자가 매각(경매)하면 소유권을 상실합니다.
근질권	• 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물에 대하여 채권자가 직접 청구하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 동산 또는 권리(예 · 적금, 채권 등)인 경우에 활용됩니다. • 질권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)는 소유권을 상실하지는 않지만 채권자가 담보물을 점유하고 채권자가 청구하면 소유권을 상실합니다.
양도담보	• 채무자의 담보대출에 대한 담보제공 목적으로 설정자(담보물 소유자) 소유 담보물을 채권자에게 소유권 이전하는 계약을 의미합니다. • 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 담보물에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 그대로 채권자가 소유하게 됩니다.
담보신탁	• 위탁자(소유자)가 소유 재산을 수탁자(신탁회사)에게 신탁(소유권 이전)하고 수탁자(신탁회사)로부터 수익권증서를 교부받아 이를 담보로 제공하여 대출을 받는 담보대출의 형태 중 하나입니다. • 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 신탁계약이 해지되어 위탁자가 신탁재산에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 수탁자가 신탁재산을 매각(공매)하여 채권자에 대한 채무 변제에 충당합니다.
대위변제	• 채무자의 채무를 제3자가 대신 변제하는 행위로서 대신 변제해준 제3자(대위변제자)는 채무자에 대하여 구상권(기존 채권자를 대신하여 채무자에게 채무 상환을 청구할 수 있는 권리)을 취득합니다.
채무인수	• 채무의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채무를 기존 채무자(구채무자)로부터 제3자(신채무자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. • 일반적으로 담보대출을 받은 채무자가 담보물을 제3자(매수인)에게 매각하면서 해당 담보대출도 제3자(매수인)에게 이전하고자 할 때 활용됩니다.
채권양도	• 채권의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채권을 기존 채권자(구채권자)로부터 제3자(신채권자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. • 임차인인 채무자가 임대인(구채권자)에게 갖는 임차보증금반환채권을 은행(신채권자)에 양도(담보로 제공)하여 대출을 받는 형태가 대표적입니다.
기한의 이익(상실)	• 계약의 내용에 기한이 존재함으로서 당사자가 받는 이익을 의미합니다. • 대출거래약정에 따라 채무자는 약정한 대출기한까지 대출금을 상환하지 않고 사용할 수 있기 때문에 기한의 이익이 존재합니다. • 다만, 은행여신거래기본약관에서 정한 사유가 발생한 경우 채권자(은행)은 기한의 이익을 상실시킬 수 있고 기한의 이익이 상실되면 채무자는 대출원금에 대한 연체이자를 부담하게 됩니다.
신용정보	• 개인식별정보(성명, 주민번호 등), 신용거래정보(대출정보 등), 신용도판단정보(연체정보 등), 신용능력정보(재무정보 등), 공공정보(체납정보 등)를 통칭하는 개념입니다.
신용평점	• 개인신용평가회사(CB사)가 개인에 대한 신용정보를 바탕으로 신용도를 1점부터 1,000점까지 수치화한 지표입니다. • 금융기관에서 대출 심사 시 채무자의 상환능력에 대한 기준으로 신용평점을 활용합니다.
담보인정비율 (LTV, Loan-To-Value)	• 담보가치 대비 대출금액의 비율을 의미합니다. • 담보인정비율 기준은 금융당국 또는 은행 내규에서 담보물 종류별로 정하고 있으며 대출가능금액 산정 시 활용됩니다.
총부채상환비율 (DTI, Debt-To-Income)	• 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 주택담보대출은 연간 원리금 상환액, 기타부채는 연간 이자 상환액으로 계산 • 총부채상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 특정지역(투기지역 등)에 소재한 주택을 담보로 가계대출을 받는 경우 적용됩니다.
총부채원리금상환비율 (DSR, Debt-Service-Ratio)	• 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 모든 대출의 원리금 상환액 • 총부채원리금상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 가계대출을 받는 경우 산출합니다.
전세권	• 임차인이 임대인에게 전세금을 지급한 후 전세기간 중 임대인 소유 부동산을 사용 · 수익하고 다른 채권자보다 우선변제 받을 수 있는 권리를 의미합니다.
장래소득 인정기준	• 주택담보대출 DSR 심사 시 차주의 현재 소득에 예상 소득증가율을 반영하여 향후 소득 증가 가능성을 소득 산정에 반영하는 제도

구분	내용
적용대상	대출신청일 기준 무주택 근로자
대출용도	주택구입목적 주택담보대출* *소유권 보존 · 이전등기일로부터 3월 이내 실행
상환방식	만기 10년 이상의 비거치식 분할상환대출