

# 내집마련 디딤돌 대출 상품설명서

이 설명서는 내집마련 디딤돌 대출 이용자의 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고 자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서, 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 금융 소비자에 대해서는 금융소비자 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

「금융소비자보호 모범규준」상 강화된 설명의무 이행대상에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.

만 65세 이상  은퇴자  주부  기타 우선 설명 희망자  해당사항 없음

## [금융소비자의] 불이익 사항

· 기한의 이익 상실 사유 · 변동금리 또는 고정금리 유의사항 · 연체이자율 및 부과사유 · 연체 등 정보 등재  
※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2.대출이자율, 3.수수료 등 비용, 7.연체이자율, 9.유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체 등' 정보등록」이 포함됩니다.

## 1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : \_\_\_\_\_
- 대출기간 : \_\_\_\_\_개월 중 거치(이자만 내는)기간 \_\_\_\_\_개월
- 대출신청금액 : \_\_\_\_\_원
- 채권보전 :  주택담보
- 적용예정금리 : \_\_\_\_\_% [금리적용방식 :  고정금리,  5년주기 변동금리]
- 예상 실질유효금리 : \_\_\_\_\_%

## 2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행 시 결정한 금리가 대출거래약정서에서 정한 기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다.
- 5년주기 변동금리 : 매5년마다 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경되는 금리입니다.

| 대출금액              | 인지세액 | 대출금액              | 인지세액 |
|-------------------|------|-------------------|------|
| 5천만원 이하           | 면제   | 1억원 초과<br>10억원 이하 | 15만원 |
| 5천만원 초과<br>1억원 이하 | 7만원  | 10억원 초과           | 35만원 |

## 3. 수수료 등 비용

- 조기(중도)상환해약금(율)
  - ▶ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액
  - 조기(중도)상환원금 X 조기(중도)상환해약금율 1.2% X [(3년-대출경과일수)/3년]으로 계산하여 부과
- 근저당권설정비용
  - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택채권매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 근저당권말소(감액)비용
  - ▶ 근저당권 말소(감액)등기의 경우 채무자가 비용을 부담합니다.
  - 대출금 전액(일부) 상환 시 근저당권 말소(감액)를 요구할 수 있습니다.
- 인지세
  - ▶ 인지세법에 의해 대출약정 체결 시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 다르게 적용되며, 은행과 고객이 각 50%씩 부담합니다.

## ■ 감정평가수수료

- ▶ 대출을 위해 제공된 담보물의 가치를 평가하기 위한 비용으로 기금이 부담합니다. 다만, 가격정보 및 분양 가격을 적용할 수 있음에도 불구하고 채무자가 감정 가액 적용을 요청하는 경우에는 채무자 부담으로 합니다.
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우 은행이 부담한 근저당권 설정비용, 인지세 등은 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 보증료 등은 은행이 반환합니다.

## 4. 실질유효금리

- 고객이 부담할 대출이자율과 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이자율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비 성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에서 제외
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
  - 적용예정금리 : ( )%
  - 기타(구체적 열거)
    - ( ) : ( )%, 원
    - ( ) : ( )%, 원
    - ( ) : ( )%, 원

## 5. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.
- 최초이자자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 다음날부터 1개월 이내에 지급합니다.
- 채무자는 약정체결 이후에는 이자 납입일을 1회에 한해 변경할 수 있습니다.
  - ▶ 약정납입일을 변경할 경우 첫 납입기일은 변경 전 최종 이자계산일(전회차 납입일)로부터 1개월 후 최초로 도래하는 변경된 납입일로 합니다.
  - 예시) 약정납입일이 매월 24일 → 10일로 변경 요청시  
- 변경요청일이 8월 5일일 때, 다음 약정납입일은 9/10
- 대출실행 후 3개월동안 원금(분할상환인 경우) 및 이자의 선납이 제한됩니다.

## 6. 대출 상환방법

- 원리금(원금+이자)균등분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치(이자만 납부) 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액으로 상환되는 방식
- 원금균등(체감식)분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간동안 거치 후 만기일까지 매월 동일한 원금이 상환되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식
- 체증식분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치(이자만 납부) 후 만기일까지 매월 상환액이 일정 금액씩 증가되는 상환방식
- 자동이체제도를 통하여 원금과 이자를 납입 할 수 있으며, 한국주택금융공사(이하 '공사'라 합니다.)가 사전심사하는 내집마련 디딤돌 대출은 은행 및 '공사' 지점을 통한 상환은 불가능하며, 자동이체 또는 '공사' 홈페이지를 통해 상환하실 수 있습니다.
- 은행 영업시간 이후 입금 시 당일 중 처리되지 않을 수 있으며, '공사'가 사전심사하는 내집마련 디딤돌 대출 상환의 경우 당일 오후 6시 이전까지 상환을 완료하셔야 합니다.(공휴일 제외)

## 7. 연체이자율(지연배상금률)

- 연체이자율은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과 기간에 따라 다르게 적용됩니다.

| 구분          |                    | 적용 지연배상금률                           |
|-------------|--------------------|-------------------------------------|
| 기한의 이익 상실 전 | 연체일로부터 3개월 이내      | 납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 4% 적용 |
|             | 연체일로부터 3개월 초과      | 납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 5% 적용 |
| 기한의 이익 상실 후 | 기한이익 상실일로부터 3개월 이내 | 총 대출잔액에 대해 이자율 + 연 4% 적용            |
|             | 기한이익 상실일로부터 3개월 초과 | 총 대출잔액에 대해 이자율 + 연 5% 적용            |

- \* **기한의 이익이란?**  
기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간 동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.
- \* **기한의 이익이 상실되면?**
  - 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 즉시 상환해야 함
  - 연체이자 부담
  - 일정기간 경과 후 신용도판단정보 등록 등

- ▶ 다만, 연체이자율(지연배상금율)이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.
- 연체이자(지연배상금) 납입 시에 선납적립일수만큼 연체일수를 차감합니다. 다만, 연체일수를 차감할 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감합니다.

## 8. 주택보유수

- 세대주 및 세대원 전원이 '주택도시기금 운용 및 관리규정'에 따라 본건 담보주택을 제외하고 무주택이어야 합니다.
- 향후 정부 주택전산망 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 파악내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는, 은행 또는 '공사'는 서면으로 독촉하고 그 통지의 도달일로부터 10일 이상으로 은행(공사)이 정한 기간이 경과하면 본인은 은행(공사)에 대한 해당 채무의 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.

## 9. 채권 유동화를 위하여 채권의 양도·신탁

- 은행은 주택도시기금 내집마련 디딤돌 대출거래약정에 따라 대출채권 및 근저당권을 '공사'에 양도할 수 있고 '공사'는 이를 신탁할 수 있습니다.

## 10. 유의사항

- **대출의 제한**
  - ▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
  - ▶ 내집마련 디딤돌 대출은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용됩니다.
  - ▶ 2019.09.30.일 도입된 자산심사 제도에 따라 대출의 취급 후, 주택도시보증공사의 심사 결과에 따라 적용금리 변경될 수 있으며, 취급 후 조건변경(우대금리, 만기연장, 채무인수 등) 불가합니다.
- **연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우**
  - ▶ 이자 또는 원리금(원금+이자)의 납부일에 이자 또는 원리금을 납부하지 않은 경우 다음날부터 연체이자를 내셔야 합니다.
  - ▶ 만기가 경과하였거나 기한의 이익이 상실된 경우는 대출만료일 또는 기한의 이익 상실일부부터 총 대출잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.
- **대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우** (기한의 이익 상실 사유)
  - ▶ 향후 정부 전산망 등 기타 증명에 의하여 "주택도시기금 내집마련 디딤돌 대출거래약정서" 제6조 제1항 내지 제3항의 내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우
  - ▶ "주택도시기금 내집마련 디딤돌 대출거래약정서" 제6조 제4항, 제5항의 사실 확인에 필요한 서류를 제출하지 않는 경우
  - ▶ 기존주택 처분조건으로 대출 실행 시 실행 후 3개월 이내에 주택을 처분하지 않은 경우와 처분대상주택의 주택담보대출을 주택처분일까지 상환하지 않은 경우
- **조건변경 제한**
  - ▶ 약정체결 이후에는 상환방법, 거치기간, 만기일 지정 상환액 등 대출조건에 대한 변경이 불가능합니다.

■ **개인(신용)정보의 수집·이용·제공**

- ▶ 금융거래와 관련하여 '공사' 및 대출금융기관은 고객의 동의를 얻는 경우 다음의 개인(신용)정보들을 수집·이용하거나 제3자에게 제공할 수 있습니다.
  - 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 국적, 직업, 직장, 주소, 전자우편 주소, 전화번호 등 연락처
  - 금융거래정보 : 상품종류, 거래조건(이자율, 만기, 담보 등), 거래일시, 금액 등 거래 설정 및 명세 정보
  - 신용능력정보 : 재산, 채무, 소득의 총액, 납세실적
  - 신용도판단정보 : 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 관련인 발생 사실 등
  - 국가, 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단 및 국민건강보험공단 그 밖의 공공단체가 제공하는 고객의 부동산 소유 및 현황정보, 주민등록정보 및 직장·소득 정보
  - 기타 금융거래의 설정·유지·이행관리를 위한 상담, 채권관리 등을 위해 생성되는 정보

■ **금융정보 등(금융·신용·보험정보) 제공**

- ▶ 「주택도시보증법」 제34조 및 같은 법 시행령 제26조의 3에 따라 주택도시보증금 대출심사에 필요한 금융정보 등을 조사하기 위해 금융기관 등이 신청자 및 배우자의 금융정보 등은 국토교통부장관 또는 보건복지부장관에게 제공하여 자산심사에 활용됩니다.

■ **연체정보 등록**

- ▶ 대출원금, 이자 등을 9개월 이상 연체한 경우에는 9개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 10일 이내에 '연체 등' 정보거래처로 등록됩니다. (단, 만기경과 시에는 3개월 이후 등록됩니다.)
- 「신용정보관리규약」 개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경 될 수 있습니다.
- '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제약 등 불이익을 받을 수 있습니다.

■ **내집마련 디딤돌 대출 이용자 유의사항**

- ▶ 내집마련 디딤돌 대출 신청일 현재 본건 담보주택을 제외하고 세대주 및 세대원 전원이 소유한 주택이 없어야 합니다. 다만, 소유한 기존주택을 대출실행 후 3개월 이내에 처분하는 조건인 경우에는 대출이 가능합니다.
- ▶ 취급기관('공사')의 청구가 있는 때에 고객은 주택보유 현황 확인에 필요한 서류를 즉시 제출해야 합니다.

- ▶ 2019.9.30일 이후 디딤돌대출을 신청하신 고객님의께서는 연락처 변경을 원하실 경우, 한국주택금융공사 및 자산심사를 수행하는 주택도시보증공사 각 기관에 통지하시어 연락처를 변경하셔야 합니다.(한국주택금융공사 유동화대출용)

■ **유한책임대출 유의사항**

- ▶ 유한책임대출은 대출상환책임을 담보물(해당주택)에만 한정하는 대출(허위나 그 밖의 부정한 방법 등에 의한 경우 제외)로 채무 불이행시 담보물 외에 추가상환요구가 불가능한 대출을 말합니다.
- ▶ 심사평가 기준에 따라 일정점수 미달인 경우에는 대상에 해당되지 않습니다.
- ▶ 유한책임 내집마련디딤돌대출과 유한책임이 아닌 내집마련디딤돌대출은 혼용하여 대출할 수 없습니다.

■ **대출계약 철회권**

- ▶ 계약서류를 제공받은날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 사후자산심사 부적격 확정통지일 중 늦은 날로부터 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 중도상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
  - 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.
- ▶ 대출계약 철회권의 행사는 행사횟수에 따라 제한 될 수 있습니다.
  - 해당 은행을 대상으로 최근 1년 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우
  - 전체 금융회사를 대상으로 최근 1개월 이내에 1회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우

■ **전입신고 유의사항**

- ▶ 디딤돌대출을 받은 차주는 대출실행일로부터 1개월 이내에 본 건 담보주택에 전입을 완료하여 전입세대열람표를 은행에 제출하고, 전입한 날로부터 1년까지담보주택에 거주하여야 합니다. 만약 전입세대열람표를 제출하지 않거나 거주하지 않는 경우에는 기한의이익이 상실됩니다.
- 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금(연체이자) 및 부대비용에 대한 이해를 돕기 위하여 제공되는 자료로써, 상담일 이후 신청금액, 설정금액 등의 변경에 의해 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

|                 |                          |   |
|-----------------|--------------------------|---|
| 해당 여부           | <input type="checkbox"/> | 본인은 내집마련디딤돌대출을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.       |
|                 | <input type="checkbox"/> | 본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 강화된 설명의무이행 대상으로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명되었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다. |
| 고객확인 : 20 . . . |                          | (서명/인)  |

- 자세한 상품문의는 고객센터 1577-8000 (서비스코드 : 예금상담 641, 대출상담 642, 외환상담 643) 로 연락바랍니다.
- 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 소비자보호센터 (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.

- ☞ 본 상품내용은 법령 및 내부통제기준에 따른 관련 절차를 거쳐 제공 됩니다.
- ☞ 대출 이자 미납 및 대출 만기 후 미상환시에는 여신거래 약정에서 정한 기간별 연체이율이 적용되고 신용정보관리대상 등록 등의 불이익을 받을 수 있습니다.
- ☞ 연체이자율은 대출이자율 + 연체가산이율로 적용되며, 연체가산이율은 연 4% (3개월 초과시 연 5%), 연체이자율은최고 연 10%로 합니다
- ☞ 일정기간 이상 연체가 지속될 경우 약정기간 만료 전 모든 원리금을 상환해야 할 의무가 발생할 수 있습니다.
- ☞ 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점이 하락할 수 있으며, 개인신용평점이 하락할경우 금융거래시 불이익이 발생할 수 있습니다.
- ☞ 금융기관 신용관리대상자 등 당행에서 정한 여신 비적격자에 대하여 대출이 제한될 수 있습니다.
- ☞ 대출한도 및 금리 등은 당행 소정의 심사절차를 거쳐 결정되며, 상기 대출 조건은 당행 사정에 따라 변동될 수 있습니다.
- ☞ 본 상품은 채무자의 '금리인하요구권' 대상이 아닙니다.
- ☞ 본 상품은 『은행여신거래 기본약관(가계용)』 제4조 2 대출계약 철회에 따라 서면, 전화, 인터넷뱅킹을 통해 대출계약의 철회가 가능한 상품입니다.
- ☞ 기타 자세한 사항은 반드시 상품설명서 참조 또는 가까운 영업점으로 문의하여 주시기 바랍니다.

## 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.

| 구분     | 내용  | 비고                             |
|--------|---|--------------------------------|
| 예금종류   |   | <제3자에게 지급되는 비용>                |
| 예금계좌번호 |   | □ 국민주택채권매입비<br>( )원<br>입금계좌( ) |
| 여신계좌번호 |   | □ 감정평가수수료<br>( )원<br>입금계좌( )   |
| 지급동의내용 | □ 신규약정용<br>본 동의서에 기재된 해당 여신의 비용 및 수수료에 대하여 예금거래기본약관 제10조에서 정한 지급의 절차를 생략하고 은행이 출금하여 수수료에 충당하는 것에 동의 한다.<br><br>□ 기존대출용<br>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 동의 하였음을 확인합니다.<br><br>여신계좌번호 : | □ ( )<br>( )원<br>입금계좌( )       |
|        |   | □ ( )<br>( )원<br>입금계좌( )       |
|        |   | □ ( )<br>( )원<br>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)

