준법감시인 사전심사필 제2025-15315-1호
(2025. 11. 24 ~ 2026. 11. 24)

신혼희망타운 전용 주택담보장기대출상품
(수익공유형 모기지) 상품설명서

이 설명서는 신혼희망타운 전용 주택담보장기대출상품(수익공유형 모기지)의 이해를 돕고 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 대출계약은 대출거래약정서, 신혼희망타운 전용 주택담보장기대출 추가약정서, 여신거래기본약관(가계용)이 적용됩니다. 대출계약을 신청하는 경우 약관이, 대출계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

은행은 금융소비자 보호를 위하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담 비용에 대하여 충분히 설명하여야 하며, 특히 취약한 금융소비자에 대해서는 금융소비자 불이익 사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.
「금융소비자보호 모범규준」상 강회된 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 • 연체이자율 및 부과사유 • 연체등 정보 등재
※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 대출조건, 수수료 등 비용, 연체이자율, 유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체 등 정보등록」이 포함됩니다.

■ 상품개요

- 상품명: _____
- 대출신청금액: _____ 원
- 적용예정금리: _____ %
- 예상 실질유효금리: _____ %
- 대출기간: ____개월 중 거치(이자만 내는)기간 ____개월
- 채권보전: ☐ 주택담보
  [금리적용방식: ☐ 고정금리]

1. 대상자

■ 신혼희망타운 분양계약을 체결한 만19세 이상의 무주택 세대주(세대원 포함)

2. 대상주택

■ LH가 공급하는 주거전용면적 60㎡ 이하의 신혼희망타운 주택

3. 대출한도

■ 4억원 이내에서 아래 산식으로 산출한 금액으로 합니다. 다만, 아래 산식으로 산출한 금액이 4억원을 초과하는 경우에는 4억원으로 할 수 있습니다.

■ 주택공급계약서상의 분양가격(발코니 확장비용 포함) × 담보인정비율(30%, 40%, 50%, 60%, 70% 중 택1)

4. 대출조건

■ 대출기간 : 20년 또는 30년

■ 대출이율 : 연 1.6%(고정금리)
단, 2023년 8월 30일 이전 입주자공고를 실시한 신혼희망타운에 분양계약을 체결한 경우 연 1.3%(고정금리)

■ 상환방법 : 1년거치 19년 또는 1년거치 29년 원리금균등분할상환

5. 처분손익 또는 평가손익의 확정시기

■ 매각시

■ 매각없이 대출금을 조기상환(전액)할 경우에는 상환시

■ 대출금 만기가 도래할 경우에는 만기시 (원리금분할상환의 마지막 회차는 직접 은행에 방문하여 상환)

※ 처분손익 : 해당 주택 매각으로 인한 양도차손익 (매각가격 또는 시세감정가격 - 매입가격)
평가손익 : 매각없이 조기상환(전액) 또는 만기상환 시 산출한 손익(시세감정가격 - 매입가격)

6. 주택 매각계획 통보의무

■ 고객은 매각 및 기타의 사유로 소유권을 이전하는 경우에는 소유권 이전등기 1개월 전까지 매매계약서상의 매각 예정일자, 예정매각가격 등 소유권 이전과 관련된 "매각계획서"를 은행에 제출하여야 합니다.

■ "매각계획서"를 제출하지 않는 경우에는 주택도시기금이 지정한 감정평가기관(이하 "감정평가기관")의 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 금액을

처분손익으로 합니다. 다만, 통보없이 매각하더라도 부동산거래신고필증상의 매각가격이 감정평가기관의 시세감정가격 보다 높은 경우에는 매각가격에서 매입가격을 차감한 금액을 처분손익으로 합니다.

7. 매각(평가)가격의 검증

■ 매각할 경우

▶ 은행은 "매각계획서"가 접수되면 감정평가기관에 해당 주택에 대해 시세감정을 의뢰하고, 시세감정가격을 고객에게 통보합니다.

▶ 부동산거래신고필증상의 매각가격이 시세감정가격보다 10%이상 낮은 경우에는 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 금액을 처분손익으로 합니다.

■ 매각없이 대출금을 조기상환(전액)하거나 만기가 도래할 경우

▶ 은행은 대출금 조기(만기)상환이 접수되면 감정평가기관에 해당 주택에 대해 시세감정을 의뢰하고, 시세감정가격을 고객에게 통보합니다.

▶ 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 금액을 평가손익으로 합니다.

8. 처분손익 또는 평가손익의 정산

■ 고객이 주택을 매각, 대출만기 또는 조기상환(전액)하는 경우에는 약정에 의한 처분(평가)손익을 대출금 상환 시 대출원리금에 추가하여 은행과 정산하기로 합니다. 다만, 손실이 발생한 경우에는 정산하지 않습니다.

■ 처분(평가)손익은 대출기간 및 자녀수에 따라 별표1(정산표)에 따른 정산비율로 정산합니다. 다만, 대출금액 산정시 호당대출한도 4억원을 초과하여 대출금액을 4억원으로 적용하는 경우에는 대출금액에 해당하는 담보인정비율(대출금액÷주택가격×100, 소수점 이하 절사)을 별표1(정산표)에 선형 보간법을 적용하여 산출한 정산비율로 정산합니다.

■ 자녀수는 신혼희망타운 분양계약을 체결한 날로부터 가족관계등록부에 등재되거나 등재되었던 만19세 이하의 미성년 자녀(출산, 입양, 사망 포함, 파양 제외)수를 말합니다.

※ 별표2 정산 예시 참조

■ 처분(평가)손익 정산 시 유의사항

- 처분(평가)손익 산정 시 소유권 이전과 관련된 제반 비용, 주택 수리비용 등은 감안하지 않습니다.
- 처분손익은 주택 매각에 따른 대출금 상환시(대출개시 3년 초과)에는 양도소득세를 반영하지 아니하고 산정합니다. 다만, 향후 양도소득세 납부내역을 제출하는 경우 양도소득세를 반영한 세후 이익을 기준으로 재정산하여 환출 할 수 있습니다. (다주택으로 인하여 양도소득세가 발생된 경우 제외)
- 고객이 납부한 기금이자는 정산 시 반영하지 않습니다.

9. 조기상환

■ 대출기간 중 조기상환할 경우에는 대출 취급일로부터 3년이 경과된 후 대출금액 전액을 상환하여야 하며, 조기상환 수수료는 부과하지 않습니다. 다만, 주택법령에 의해 대출 취급일로부터 3년 이내 고객이 본 건 주택을 매각해야할 경우에는 전액 조기상환이 가능합니다.

10. 대출승인신청시기 및 추가대출

■ 소유권이전등기를 하기 전에 신청이 가능하며, 소유권이전등기를 완료한 경우에는 대출신청을 할 수 없습니다.

■ 대출실행 이후 추가대출은 불가합니다.

11. 중복대출

■ 만 19세 이상 세대원 전원(세대가 분리된 배우자 및 자녀, 결혼예정 배우자, 배우자의 직계존속과 동거세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함)에 대하여 기금 중복대출 조회와 고객 및 배우자(결혼예정 또는 분리된 배우자 포함)의 은행연합회 대출정보 조회 결과, 주택담보(중도금)대출(제3자 담보대출인 경우 제외)이 있는 경우에는 대출이 불가합니다. (대출실행 당일 기금 전세대출의 상환조건부 대출은 가능). 다만, 신혼희망타운 의무형 분양계약자에는 적용하지 않습니다.

12. 담보제공

■ 해당 주택에 1순위 근저당권을 설정하며, 설정비율은 130%로 합니다.

13. 수수료 등 비용

- 근저당권설정비용은 은행이 부담하는 것으로 하되, 이 중 국민주택채권매입비용은 고객이 부담합니다.
- 인지세는 고객과 은행이 각각 50% 씩 부담합니다.
(각 부담하며 대출금액 5천만원이하:면제/ 5천만원초과~1억이하:7만원 1억초과~10억이하:15만원)
- 대출금 만기시 감정평가기관의 시세감정비용은 은행이 부담하며, 대출기간 중 주택을 매각하거나 대출금을 전액 중도에 상환하는 경우의 시세감정비용은 고객이 부담합니다.
- 근저당권말소비용은 고객이 부담합니다.

14. 유의사항

- 채무인수(상속 및 증여 포함)는 불가합니다. 다만, 고객의 사망, 이혼으로 인한 고객의 배우자 또는 세대원에 대한 채무인수는 가능합니다.
- 은행의 동의없이 주택을 처분하거나, 주택을 처분 후 대출을 상환하지 않는 경우 기한의 이익을 상실하여 곧 상환하셔야 합니다.

□ 본 상품설명서에서 특별히 정하지 않은 사항은 국토교통부 「주택도시기금 운용 및 관리규정」, 「기금운용계획」에 따르며, 일부 변경될 수 있습니다.

본인은 신혼희망타운 전용 주택담보장기대출상품(수익공유형 모기지)을 이용함에 있어 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
고객확인 : 20 . . . (서명/인)

- 자세한 상품문의는 고객상담센터 1577-8000(서비스코드: 예금상담 641, 대출상담 642, 외환상담(643)으로 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.

※대출 취급 시 고객부담으로 인지대금 50%,등 부대비용과 대출상환시기 및 금액에따라 중도상환해약금이 발생될 수 있습니다.

※대출 만기 후 미상환시에는 여신거래약정에서 정한 기간별 연체이율이 적용되고 신용정보관리대상 등록 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

※일정기간 이상 연체가 지속될 경우 약정기간 만료 전 모든 원리금을 상환해야할의무가 발생할 수 있습니다.

※상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점이 하락할 수 있으며, 개인신용평점이 하락할 경우 금융거래시 불이익이 발생할 수있습니다.

※금융기관 신용관리대상자 등 여신부적격자에 대하여 대출이 제할될 수 있습니다.

※대출조건 등은 정부의 주택도시기금 윤용계획에 따라 변동될 수 있습니다.

※본 상품은 『은행여신거래기본약관(가계용)』 제4조2 대출계약 철회에 따라 서면, 전화,인터넷뱅킹을 통해 대출계약의 철회가 가능한 상품입니다.

※본 상품은 위법계약해지권 적용대상이 아닙니다.

※본 상품은 신용등급 상승에 따른 금리인하 요구대상 상품이 아닙니다.

※기타 자세한 사항은 반드시 상품설명서 참조 또는 가까운 영업점 또는 콜센터(1599-8000)로 문의하시기 바랍니다.

※이 상품설명서는 법령 및 내부 통제기준에 따른 관련 절차를 거쳐 제공됩니다.

별표1 신혼희망타운 공유형 모기지 정산표

대출기간	담보인정비율 70%			담보인정비율 60%			담보인정비율 50%			담보인정비율 40%			담보인정비율 30%		
	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2	자녀0	자녀1	자녀2
1~9	50%	40%	30%	45%	35%	25%	40%	30%	20%	35%	25%	15%	30%	20%	10%
10	48%	38%	28%	43%	33%	23%	38%	28%	18%	33%	23%	13%	28%	18%	10%
11	46%	36%	26%	41%	31%	21%	36%	26%	16%	31%	21%	10%	26%	15%	10%
12	44%	34%	24%	39%	29%	19%	34%	24%	14%	29%	19%	10%	24%	15%	10%
13	42%	32%	22%	37%	27%	17%	32%	22%	12%	27%	17%	10%	22%	15%	10%
14	40%	30%	20%	35%	25%	15%	30%	20%	10%	25%	15%	10%	20%	15%	10%
15	38%	28%	18%	33%	23%	13%	28%	18%	10%	23%	15%	10%	20%	15%	10%
16	36%	26%	16%	31%	21%	10%	26%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
17	34%	24%	14%	29%	19%	10%	24%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
18	32%	22%	12%	27%	17%	10%	22%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
19	30%	20%	10%	25%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
20	28%	18%	10%	23%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
21	26%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
22	24%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
23	22%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
24	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
25	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
26	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
27	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
28	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
29	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%
30	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%	20%	15%	10%

별표2 신혼희망타운 공유형 모기지 정산 예시

□ 담보인정비율 적용한 금액이 호당대출한도(4억원) 이하인 경우

사업장 분양가가 5.7억원일 경우 대출금액은?
대출금 상환 시 10억원 매도를 가정할 경우, 대출기간 20년이고 10년 시점에 상환 시 자녀가 1명인 경우 고객과 기금의 정산은?

○ 대출금액 산정방식에 따라 분양가 5.7억원에 담보인정비율 70% 적용 시 3.99억원으로 호당대출한도 4억원 이내이므로 대출금액은 3.99억원

○ 담보인정비율 적용 시 대출한도 4억원을 초과하지 않는 경우는 정산표상 정산비율 적용

- 담보인정비율 70%, 대출기간 10년, 자녀 1명일 경우 정산비율 38% 적용

⇒ (기금) 매각차익 4.3억원 × 정산비율(38%) = 1.634억원
(고객) 매각차익 4.3억원 – 기금귀속(1.634억원) = 2.666억원

□ 담보인정비율 적용한 금액이 호당대출한도(4억원)를 초과하는 경우

<선형 보간법 정산 예시>

사업장 분양가가 7억원일 경우 대출금액은?
대출금 상환 시 10억원 매도를 가정할 경우, 대출기간 20년이고 10년 시점에 상환 시 자녀가 1명인 경우 고객과 기금의 정산은?

○ 대출금액 산정방식에 따라 분양가 7억원에 담보인정비율 70%(60%) 적용 시 4.9억원(4.2억원)으로 호당대출한도 4억원을 초과하므로 대출금액은 4억원

○ 대출금액 산정방식에 따라 담보인정비율 적용 시 대출한도 4억원을 초과하여 대출금액이 4억원이 되는 경우 정산은 선형 보간법 적용(담보인정비율 적용 시 대출한도 4억원을 초과하지 않는 경우는 정산표상 정산비율 적용)

- 대출금액 4억원은 담보인정비율 57.14% 수준으로 소수점 이하 절사 후 57% 적용

- 정산표상 담보인정비율 50% 정산비율(28%) 및 담보인정비율 60% 정산비율(33%)을 통해 선형 보간법을 적용하여 정산비율 산정(담보인정비율 차이 10%, 정산비율 차이 5%)
- 정산비율 : 28% + (33% - 28%) × (57% - 50%)/(60% - 50%) = 31.5%

⇒ (기금) 매각차익 3억원 × 정산비율(31.5%) = 0.945억원
(고객) 매각차익 3억원 – 기금귀속(0.945억원) = 2.055억원

<선형 보간법 정산 예시>

사업장 분양가가 5.72억원일 경우 대출금액은? 대출금 상환 시 10억원 매도를 가정할 경우, 대출기간 20년이고 10년 시점에 상환 시 자녀가 1명인 경우 고객과 기금의 정산은?

ㅇ 대출금액 산정방식에 따라 분양가 5.72억원에 담보인정비율 70% 적용 시 4.004억원으로 호당대출한도 4억원을 초과하므로 대출금액은 4억원

ㅇ 대출금액 산정방식에 따라 담보인정비율 적용 시 대출한도 4억원을 초과하여 대출금액이 4억원이 되는 경우 정산은 선형 보간법 적용(담보인정비율 적용 시 대출한도 4억원을 초과하지 않는 경우는 정산표상 정산비율 적용)

- 대출금액 4억원은 담보인정비율 69.93% 수준으로 소수점 이하 절사 후 69% 적용
- 정산표상 담보인정비율 70% 정산비율(38%) 및 담보인정비율 60% 정산비율(33%)을 통해 선형 보간법을 적용하여 정산비율 산정(담보인정비율 차이 10%, 정산비율 차이 5%)
- 정산비율 : 33% + (38% - 33%) × (69% - 60%)/(70% - 60%) = 37.5%

⇒ (기금) 매각차익 4.28억원 × 정산비율(37.5%) = 1.605억원
(고객) 매각차익 4.28억원 – 기금귀속(1.605억원) = 2.675억원