

# 수익·손익공유형 모기지 대출 상품설명서

본 상품은 대출 만기 또는 상환 시 처분손익(평가손익)을 정산하는 거래가 포함되어 있습니다.

- ✓ 이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(국민주택기금 : 가계용) 및 추가약정서(수익공유형 및 손익공유형 모기지대출 추가약정서), 은행여신거래기본약관(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 이해 여부를 확인하여야 합니다.

「금융소비자보호 모범기준」상 강화된 설명의무 이행 대상에 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 '대출이자율', '수수료 등 비용', '연체이자율', '대출기한전에 채무를 상환해야 하는 경우 및 연체 등 정보등록' 이 포함됩니다.

## 상품개요

· 상품명 : \_\_\_\_\_ · 대출기간 : 취급 후 \_\_\_\_\_ 개월  
 · 대출신청금액 : \_\_\_\_\_ 원 · 채권보전 :  담보,  기타  
 · 적용금리 : 연 \_\_\_\_\_ % (금리적용방식 : 고정금리)  
 · 예상 실질유효금리 : 연 \_\_\_\_\_ % (예상 실질유효금리는 적용금리와 동일합니다.)

※ 실질유효금리는 고객이 부담할 대출이자율과 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비), 조기상환수수료, 기타 실비 성격의 일부 수수료(조기상환 시 고객이 부담하는 시세 감정료) 및 처분손익 또는 평가손익의 정산은 실질유효이자율 산정 대상에서 제외됩니다.

## 거래구분

- 개별거래 : 약정액 범위 내에서 일괄하여 대출이 발생하고 상환한 금액을 재사용 할 수 없는 방식

## 대상고객

- 무주택 세대주 : 생애최초 또는 5년 이상 무주택 세대주 및 세대주로 인정되는 자로서 부부합산 연소득 6천만원(생애최초 구입은 연소득 7천만원) 이하인 자

## 대상주택

- 공동주택(아파트) : 전용면적 85㎡ 이하, 주택가격 6억원 이하 아파트

## 지원한도

- 수익공유형 모기지 : 주택가격의 최대 70% (호당 2억원 한도), 부부합산 연소득 4.5배 이내 (무소득자 또는 부부합산 소득 1천8백만원 이하자는 8천만원 한도)
- 손익공유형 모기지 : 주택가격의 최대 40% (호당 2억원 한도), 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내 부부합산 연소득 4.5배 이내 (무소득자 또는 부부합산 소득 1천8백만원 이하자는 8천만원 한도)

## 대출기간 및 상환방법

- 수익공유형 모기지 : 20년 원리금균등분할상환 (1년 또는 3년 거치 후 분할상환)
- 손익공유형 모기지 : 20년 만기일시상환 (대출기간 만기일에 전액 상환)

# 수익·손익공유형 모기지 대출 상품설명서

본 상품은 대출 만기 또는 상환 시 처분손익(평가손익)을 정산하는 거래가 포함되어 있습니다.

## 대출이자율

- 고정금리 : 여신실행 시 결정한 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 금리
  - 수익공유형 모기지 : 연 1.5% 고정금리
  - 손익공유형 모기지 : 최초 5년간 연 1.0% 고정금리, 5년 이후 연 2.0% 고정금리
- 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입
- 기타 이자납입방법은 대출거래약정서를 참조 바랍니다.
- 대출취급 후 3개월간 원금(분할상환인 경우에 해당) 및 이자선납이 제한됩니다.

## 이자납입방법

## 대출금 상환 방법

- 대출금의 일부 상환은 실행일로부터 3년 이내에서 최초취급된 대출금액의 최대 50%까지 백만원 단위로 가능하며, 전액을 상환하는 경우에는 7영업일 전까지 고객이 은행에 통보하여야 합니다.
- 수익공유형 모기지대출의 경우 원리금분할상환의 마지막 회차는 자동이체로 상환되지 않으며, 고객님의께서 직접 영업점에 방문하시어 상환하셔야 됩니다.
- 대출개시일로부터 3년 이후에 매각 및 기타 사유로 소유권 이전 시에는 소유권 이전등기 1개월 전까지 매각예정일자, 예정매각가격 등 소유권 이전과 관련된 "매각계획서"를 은행에 제출하여야 합니다.
- "매각계획서"를 제출하지 않는 경우에는 **대출상환시점의 국토교통부장관이 지정한 감정평가기관의 시세감정가격에서 매입가격을 차감한 금액을 처분손익으로 합니다.** 단, 통보 없이 매각하더라도 실거래가격(매각가격)이 **감정평가기관**의 시세감정가격보다 높은 경우에는 매각가격에서 매입가격을 차감한 금액을 처분손익으로 합니다.

## 주택매각계획 통보의무

## 매각가격의 검증

- 은행은 "매각계획서"가 접수되면 **감정평가기관**에 해당 주택에 대한 시세감정을 의뢰하고, **감정평가기관**의 시세감정가격을 고객에게 통보합니다.
- 매각계획서상 예정가격이 시세감정가격보다 5%(3억원 이하 주택의 경우) 또는 1천5백만원(3억원 초과 주택의 경우) 이상 적게 신고된 경우, **부동산중개업자가 서명한 실거래가 확인서를 은행이 요구할 수 있습니다.**
- 대출받은 자는 주택을 매각 시 매매계약을 제출하고, 매각가격이 시세감정가격보다 5%(3억원 이하 주택의 경우) 또는 1천5백만원(3억원 초과 주택의 경우) 이상 적게 기재된 경우 은행은 매각가격을 검증합니다.
- 은행은 매각가격 검증결과, 실거래가 신고의무에 있어 위반사항이 적발되면 시세감정가격에서 매입금액을 차감한 차액을 최종 처분손익으로 확정합니다.
- 단, 위의 매각가격 검증절차에도 불구하고, 고객이 대출기간 중 원금기준 평균 잔액의 연3.5% 수익률을 적용하여 처분(평가) 손익을 최대한도로 정산 요청하는 경우에는 감정평가기관의 시세감정 및 은행의 매각가격 검증을 생략합니다.

## 임의처분 금지사항

- 은행의 동의없이 주택을 처분하거나, 주택을 처분 후 본건 대출을 상환하지 않는 경우 **기한의 이익을 상실**하게 됩니다. 만약, 이를 위반하는 경우에는 민.형사상 불이익을 받을 수 있습니다.

본인은 수익·손익공유형 모기지대출 상품 설명 과정에서 일반적인 주택 구입(투자) 권유나 특정 주택에 대한 구입(투자) 권유를 받지 않았음을 확인합니다.

고객

상기 내용을 확인함

고객확인 : 20 . . . . (서명/인)

자필

직원확인 : 20 . . . . (서명/인)

# 수익·손익공유형 모기지 대출 상품설명서

본 상품은 대출 만기 또는 상환 시 처분손익(평가손익)을 정산하는 거래가 포함되어 있습니다.

우선매수  
청구권

처분손익  
또는  
평가손익의  
확정

처분손익  
또는  
평가손익의  
정산

- 고객이 제출한 "매각계획서"의 예정매각가격이 **감정평가기관**의 시세감정가격보다 10% 이상 낮을 경우에는 주택도시보증공사, LH 또는 주택도시보증공사가 고객에게 **매각 예정일 2주 전까지 "우선매수청구권" 행사여부를 통지**하고, 고객이 제출한 예정 매각가격으로 해당 주택에 대한 **"우선매수청구권"을 행사**할 수 있습니다.
- "우선매수청구권" 행사 통지에도 불구하고, 당해 주택을 제3자에게 매각한 경우에는 매각가격이 아닌 **감정평가기관** 시세감정가격으로 처분손익을 산정합니다.
- 단, 위의 내용에도 불구하고, 고객이 대출기간 중 원금기준 평균잔액의 연3.5% 수익률을 적용하여 처분(평가) 손익을 최대한도로 정산 요청하는 경우에는 우선매수청구권을 행사하지 않습니다.
- 처분손익(평가손익)은 1) 주택매각 시에, 2) 매각 없이 대출금을 중도상환 할 경우에는 상환 시에, 3) 대출금 만기가 도래할 경우에는 만기 시에 확정하기로 합니다. 다만, 실거래가 신고의무를 위반한 경우 추가약정서 제9조에 따라, 만기가 도래하지 않고 법적절차에 의한 회수 시 추가약정서 제1조 제⑥항에 따라 처분손익을 확정합니다.

※ 대출개시일로부터 3년이 지난 경우에만 발생합니다.

■ 수익공유형 모기지 :

- ① 채무자가 주택을 매각, 대출만기 또는 중도상환 하는 경우에는, 약정에 의한 처분손익(평가손익)을 대출금 상환 시 대출원리금에 추가하여 신한은행(주택도시보증공사 업무수탁은행)에 지급하기로 합니다. 단, 손실이 발생한 경우에는 제외합니다.
- ② 상기 ①항에 따라 처분손익(평가손익)을 정산하는 경우에는 대출금 상환 시 또는 대출만기 시 대출기간 중 원금기준 평균잔액을 계산하고, 매입가격대비 대출기간 중 원금기준 평균잔액 비율을 계산하여 처분손익(평가손익)에 그 해당 비율만큼을 지급하기로 합니다. 처분손익(평가손익) 정산은 **대출기간 중 원금기준 평균잔액에 연 3.5% 수익률을 적용한 금액을 최대 한도로 합니다.**
- ③ 대출개시일로부터 3년 이내 상환하는 경우에는 정산하지 않습니다.

▶ 수익공유형 모기지 수익배분 예시

- ☞ 주택 매입가격 2억원, 원리금균등분할상환, 1년 거치 20년 만기 보유, 금리 연 1.5%, 대출금액 1억4천만원의 경우
- 가. 처분가격이 3억원인 경우 (단위:원)

주택 매입가격(0년)	200,000,000
주택 처분가격(20년)	300,000,000
처분손익(A)	100,000,000
대출평균잔액 (매입가 대비 대출평균잔액 비율)	대출평균잔액 76,944,123 (76,944,123 ÷ 200,000,000 = 38.47%)
처분이익 중 기금 귀속분(B)	38,472,062 (=100,000,000 * 38.47%)
기금이익 상한(C)	53,860,886 (= 대출평잔*20년*연3.5%)
처분이익 환수액 = min(B,C)	38,472,362
주택구매자 이익	61,527,938

# 수익·손익공유형 모기지 대출 상품설명서

본 상품은 대출 만기 또는 상환 시 처분손익(평가손익)을 정산하는 거래가 포함되어 있습니다.

처분손익  
또는  
평가손익의  
정산

나. 처분가격이 4억원인 경우 (단위:원)

주택 매입가격(0년)	200,000,000
주택 처분가격(20년)	400,000,000
처분손익(A)	200,000,000
대출평균잔액 (매입가 대비 대출평균잔액 비율)	대출평균잔액 76,944,123원 [76,944,123 ÷ 200,000,000 = 38.47%]
처분이익 중 기금 귀속분(B)	76,944,123 (=200,000,000 * 38.47%)
기금이익 상한(C)	53,860,886 (= 대출평잔*20년*연3.5%)
처분이익 환수액 = min(B,C)	53,860,886
주택구매자 이익	146,139,114

■ 수익공유형 모기지 :

- ① 채무자가 주택을 매각, 대출만기 또는 중도상환 하는 경우에는 약정에 의한 처분 손익(평가손익)을 대출금 상환 시에 신한은행(주택도시기금 업무수탁은행)과 정산 하기로 합니다. 정산은 대출비율(대출금액/주택매입가격)을 기준으로 하며, 처분 손익의 대출비율 상당액은 신한은행(주택도시기금 업무수탁은행)에 귀속됩니다.
- ② 상기 ①항에 따라 처분이익이 발생할 경우에는 대출금 상환 시에 대출 원리금에 추가하여 고객이 지급하며, 처분손실이 발생할 경우에는 대출금 상환 시에 원리금 납부금액에서 공제하고 정산합니다.
- ③ 대출개시일로부터 3년 이내 상환하는 경우에는 정산하지 않습니다.

▶ 수익공유형 모기지 손익배분 예시

☞ 주택 매입가격 3억원, 20년 만기까지 보유, 대출금액 1억2천만원의 경우

가. 처분가격이 2억5천만원인 경우 (단위:원)

주택 매입가격(0년)	300,000,000
주택 처분가격(20년)	250,000,000
처분손익(A)	△50,000,000
매입가 대비 대출 비율	40%
처분이익 중 기금 귀속분(B)	△20,000,000 (= △50,000,000 * 40%)
기금 손실(B)	△20,000,000
주택구매자 손실	△30,000,000







