

담당	책임자	관리자	부점장

보금자리론 설명서

본인은 보금자리론을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 아래에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

고객확인 : 20 . . (서명/인)

이 설명서는 보금자리론 이용자의 보금자리론에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(한국주택금융공사 채권유동화목적 보금자리론용), 여신거래기본약관(가계용)이 적용됩니다. 계약을 신청하는 경우 약관이, 계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : _____
- 대출기간 : 취급 후 _____ 개월
- 대출신청금액 : _____ 원
- 채권보전 : 주택담보
- 적용예정금리

기본형 보금자리론	연계형 보금자리론	
_____ %	중도금 기간	_____ %
	보금자리론 기간	전환시점의 기본형 금리

- 보금자리론은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 수행하는 채권유동화를 위하여 대출채권 및 담보권이 공사로 양도(신탁 포함)되는 대출입니다.

2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행시 결정된 금리가 대출거래약정서에서 정한 기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다.

3. 수수료 등 비용

- 조기(중도)상환수수료(율)
 - ▶ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액
 - $\text{조기(중도)상환원금} \times \text{조기(중도)상환수수료율} 1.2\% \times [(3\text{년} - \text{대출경과일수})/3\text{년}]$ 으로 계산하여 부과
- 근저당권설정비용
 - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사 수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택채권 매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 근저당권말소비용
 - ▶ 근저당권의 말소등기의 경우 채무자 또는 설정자가 비용을 부담합니다.
- 인지세
 - ▶ 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출 금액에 따라 세액이 다르게 적용되며 은행과 고객이 각 50%씩 부담합니다.
- 감정평가수수료
 - ▶ 대출을 위해 제공된 담보물의 가치를 평가하기 위한 비용으로 은행이 부담합니다.
- 화재보험료
 - ▶ 담보주택의 화재발생에 따른 손해를 보전하기 위해 화재보험에 가입해야 하는 경우 동 보험료는 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래 기본 약관 제4조(비용의 부담)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우
 - ▶ 은행이 부담한 근저당권설정비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한도미사

용수수료 등은 은행이 반환합니다.

4. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.
- 최초이자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 다음날부터 1개월 이내에 지급합니다.
- 채무자는 약정체결 이후 이자 납입일을 1회에 한해 변경할 수 있습니다.
 - ▶ 이자 납입일을 변경할 경우 첫 납입기일은 변경 전 최종 이자 계산일(전회차 납입일)로부터 1개월 후 최초로 도래하는 변경된 납입일로 합니다.
- ※ 보금자리론의 경우 대출일과 납입일이 다르면, 최초이자자는 대출일 기준 1개월 이후에 도래하는 첫 약정납입일에 납부합니다.
예시) 대출일이 2011.10.10일이고, 납입일이 매월 5일인 경우, 최초이자납입일은 2011.12.5일임.

5. 대출상품별 금리체계

- 기본형은 대출실행시부터 만기까지 동일한 고정금리가 적용됩니다.

6. 대출 상환방법

- 원리금균등분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액으로 상환되는 방식
- 원금균등(체감식)분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 동일한 원금이 상환되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식
- 체증식분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 상환액이 일정금액씩 증가하도록 설계된 상환방식
- 자동이체제도를 통하여 원리금을 납입 할 수 있으며, u-보금자리론의 경우 은행 및 공사 지점을 통한 상환은 불가능하며, 자동이체 또는 공사 홈페이지를 통해 상환하실 수 있습니다.
- 은행 영업시간 이후 입금시 당일중 처리되지 않을 수 있으며, u-보금자리론 상환의 경우 당일 18시 이전까지 상환을 완료하셔야 합니다. (공휴일 제외)



7. 주택보유수

- 채무자 및 배우자의 주택보유수가 본건 담보주택을 제외하고 무주택이어야 하며, 본건 담보주택 외에 1주택을 보유한 경우에는 본건 담보주택 외의 주택을 대출실행일로부터 최대 2년 이내에 처분하여야 합니다.
- 처분기한별로 가산금리를 부과하며, 처분기한 경과 시 가산금리가 추가로 부과됩니다.

<처분기한별 가산금리>

(1년 선택시) 기본금리 적용 → 1년 경과 시 기본금리+가산금리0.2%p

(2년 선택시) 2년간 기본금리+가산금리 0.2%p

- 위에 따른 처분사실을 은행 또는 공사에 입증하지 못하는 경우 은행 또는 공사로 부터 별도의 통지가 없더라도 대출 실행일로부터 2년이 경과하는 날에 본건 대출은 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.
- 채무자가 주택처분기한(2년) 이내 기존주택 처분 시 처분한 달의 마지막 영업일 은행영업시간 전까지 공사로 기존주택 처분을 통지하여야 하고, 통지일의 다음달부터 가산금리가 차감됩니다.
- 향후 정부 주택전산망 기타 증명에 의하여 주택 소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인되는 경우 은행 또는 공사로 부터 별도의 통지가 없더라도 대출실행일로부터 1년이 경과한 날에 본건 대출은 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.
- 담보주택 소재지가 「주택공급에 관한 규칙」 별표3에서 정한 '청약조정 대상지역'인 경우 LTV와 DTI를 강화 적용합니다. 다만, 실수요자 요건을 충족하는 경우 LTV와 DTI강화를 적용하지 않으며 실수요자 요건에 관한 내용이 진술한 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는 본건 대출은 기한 이익상실 처리됩니다.
- ▶ 실수요자 요건이란 주택가격 5억원 이하, 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택을 보유하고 있지 않은 경우(주택을 지분으로 보유한 경우는 주택보유수에 포함)를 모두 충족하는 것을 의미합니다.

◇ 기한의 이익이란?

은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출만기까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 거래 당사자가 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

◇ 기한의 이익이 상실되면?

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

8. 채권의 양도·신탁 및 피담보채권

- 은행은 보증자리론 대출거래약정에 따라 대출채권 및 근저당권을 공사에 양도하고 공사는 이를 신탁합니다.
- 근저당권의 피담보채권은 은행이 보증자리론 대출약정에 따른 대출채권을 공사로 양도하는 시점에 확정됩니다. 채무자는 피담보채권의 확정에 따라 은행으로부터 추가대출 등을 위하여 본건 근저당권을 더 이상 이용할 수 없습니다.

9. 유의사항

- 대출의 제한
 - ▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
 - ▶ 보증자리론은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용됩니다.
- 지연배상금(연체이자)을 내셔야 하는 경우
 - ▶ 이자 또는 원리금의 납부일에 이자 또는 원리금을 납부하지 않은 경우 다음날부터 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 이자 또는 원리금의 연체기간이 2개월 미만인 경우는 납부가 지연된 해당 원리금상환(예정)액에 대해 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 이자 또는 원리금의 연체기간이 2개월 이상인 경우는 총 대출잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.
 - ▶ 만기가 경과하였거나 기한의 이익이 상실된 경우는 대출만료일 또는 기한의 이익 상실일부터 총 대출잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.

- 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우
 - ▶ 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로 부서의 (가)압류명령 등이 있는 때 등
 - ▶ 이자를 지급하여야 할 때부터 2개월간 지체한때
 - ▶ 분할상환금 또는 분할상환원리금의 지급을 3회이상 연속하여 지체한때
 - ▶ 기존주택 처분조건으로 대출받은 자가 그 처분조건을 이행하지 않았을 때
 - ▶ 보증자리론 대출거래약정서의 주택소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 때
 - ▶ 기타 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정하고 있는 사유 발생시 등
- 조건변경 제한
 - ▶ 약정체결 이후에는 처분조건 기한변경, 담보주택 변경, 상환방법, 거치기간, 만기일지정상환액 등 대출조건에 대한 조건변경이 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, 관련된 발생 사실 등
 - 국가, 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단 및 국민건강보험공단 그 밖의 공공단체가 제공하는 고객의 부동산 소유 및 현황정보, 주민등록정보 및 직장·소득정보
 - 기타 금융거래의 설정·유지·이행관리를 위한 상담, 채권관리 등을 위해 생성되는 정보
- 연체정보 등록
 - ▶ 대출원금, 이자 등을 9개월 이상 연체한 경우에는 9개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 10일 이내에 '연체 등' 정보거래처로 등록됩니다.
 - 「신용정보관리규약」 개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경될 수 있습니다.
 - '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제한 등 불이익을 받을 수 있습니다.
- 대출계약 철회권
 - ▶ '계약서류 또는 대출금' 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시*하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
 - * 공사가 사전심사한 대출의 경우(공사 홈페이지 또는 모바일앱에서 대출을 신청한 경우)에는 공사 홈페이지 또는 모바일앱을 통해 철회의사 표시
 - 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 초기(중도)상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보가 5영업일 이내에 삭제됩니다.
 - 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.
 - ▶ 다만, 아래의 어느 하나에 해당하는 대출의 경우 대출계약을 철회할 수 없으며, 은행은 대출계약 철회 횟수에 따라 대출계약 철회권을 제한할 수 있습니다.
 - 대출계약 철회권 행사 제외대상 대출범위 : 대출금액이 2억원을 초과하는 담보대출
 - 대출계약 철회권 행사 횟수제한

- ① 해당 은행을 대상으로 최근 1년 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우
- ② 전체 금융회사를 대상으로 최근 1개월 이내에 1회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우

◇ 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금(연체이자) 및 부대비용에 대한 이해를 돕기 위하여 제공되는 자료로서 상담일 이후 신청금액, 설정금액 등 변경에 의해 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

