

# 주택연금 사전예약 보금자리론 설명서

본인은 주택연금 사전예약 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 주택연금 사전예약 보금자리론 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 여신거래기본약관(가계용), 대출거래약정서(한국주택금융공사 채권유동화목적 보금자리론용), 대출거래 추가약정서(주택연금 사전예약 약정 시)가 적용됩니다. 계약을 신청하는 경우 약관이, 계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

## 1. 상품개요 및 특성

「주택연금 사전예약 보금자리론」은 본인 또는 배우자가 만 40세 이상인 경우 신청 가능하며 주택담보노후연금보증(이하, 주택연금) 가입을 사전 예약하고 보금자리론을 이용하는 상품입니다. 본인 또는 배우자가 만 60세 이후에는 대출 잔여만기를 불문하고 주택연금으로 전환 신청 가능합니다. 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 주택연금을 신청하고, 신청 후 3개월 이내 주택연금으로 전환하는 경우에 우대금리가 전환장려금 형태로 지급됩니다. 보금자리론 조기상환수수료는 일정 요건 충족 시 면제되나, 조기상환수수료를 면제 받은 후 연금 약정을 철회하게 되면 면제된 금액을 납부하셔야 합니다.

- 상품명 : 주택연금 사전예약 보금자리론
  - 대출기간 : 취급 후 \_\_\_\_\_ 개월
  - 대출신청금액 : \_\_\_\_\_ 원
  - 채권보전 : 주택담보
  - 적용예정 대출금리 : \_\_\_\_\_ %
  - 적용예정 우대금리 :  0.15%p 또는  0.30%p\*
  - 주택연금 사전예약 보금자리론은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 수행하는 채권유동화를 위하여 대출채권 및 담보권이 공사로 양도(신탁 포함)되는 대출입니다.
- \* 기존대출('15.12.31일 이전 실행건)이 변동금리 또는 일시상환 대출인 경우

## 2. 대출 이자율

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

## 3. 우대금리(전환장려금)

- 본 상품의 우대금리는 고�령층에 대한 지원효과를 최대화하기 위해 수입 감소한 만 60세 이후의 주택연금 전환 시에 전환장려금 형태로 지급됩니다.
  - ▶ 대출 전액상환일까지 기본 우대금리 0.15%p가 적용되며, 기존 대출('15.12.31일 이전 실행건)이 변동금리 또는 일시상환 대출인 경우에는 0.15%p가 추가되어 총 0.3%p의 우대금리가 적용됩니다.
  - ▶ 주택연금 전환 후 지급되는 우대금리 누적액(전환장려금)은 납부한 보금자리론 이자액을 기준으로 계산하여 매년 말 연복리로 적립됩니다. 다만, 보금자리론 이용합계액 2억원 이하 대출실행 금액에 대해서만 전환장려금이 지급됩니다.
  - ▶ 우대금리 누적액은 주택연금 보증약정 철회기한(최초 연금 지급 일로부터 30일) 경과 후, 주택연금 가입고객 명의 계좌로 기타 소득세 등의 원천징수액을 차감한 금액이 지급됩니다.
  - ▶ 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 주택연금을 신청하고, 신청 후 3개월 이내에 전환시 우대금리 누적액을 지급합니다.
  - ▶ 우대금리 누적액은 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 주택연금을 신청하지 않거나 신청 후 3개월 이내 주택연금으로 전환하지 않는 경우 소멸됩니다.
  - ▶ 제3자 채무인수 시에는 기존 우대금리 누적액이 소멸되며, 채무 인수일로부터 신규 적립됩니다.
  - ▶ 배우자 채무인수 시의 기존 우대금리 누적액은 배우자가 대출 만기에 만 60세 이상인 경우에 한하여 유지됩니다.
  - ▶ 한국주택금융공사는 주택연금 사전예약 보금자리론 대출이 공사로 양수된 경우에만 우대금리 누적액을 지급합니다.

## 4. 주택연금 전환

- 주택연금 개별인출 등으로 보금자리론 전액상환이 가능하고 만 60세

이상인 경우 대출 잔여만기를 불문하고 주택연금 전환 신청 가능합니다.

## 5. 수수료 등 비용

- 조기(중도)상환수수료(율)
  - ▶ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액
    - 조기(중도)상환원금×조기(중도)상환수수료율
    - 1.2%×[(3년-대출경과일수)/3년]으로 계산하여 부과
    - 일정요건(만 60세 이상이고 대출 전액상환일이 주택연금 신청일 부터 주택연금 전환일(실행일) 이내)인 경우 조기상환수수료 면제 단, 면제된 조기상환수수료는 주택연금 약정 철회 시 별도 납부
- 근저당권설정비용
  - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사 수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택 채권매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 근저당권말소비용
  - ▶ 근저당권의 말소등기의 경우 채무자 또는 설정자가 비용을 부담합니다.
- 인지세
  - ▶ 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출 금액에따라 세액이 다르게 적용되며 은행과 고객이 각 50%씩 부담합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우
  - ▶ 은행이 부담한 근저당권설정비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한도미사용수수료등은 은행이 반환합니다.

## 6. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.
- 최초이자 는 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 납입일은 변경 전 최종 이자계산일(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.

## 7. 대출 상환방법

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

## 8. 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 + 가산금리 0.2%p  
(2년 선택시) 2년간 기본금리 + 가산금리 0.2%p

- 위에 따른 처분사실을 은행 또는 공사에 입증하지 못하는 경우 은행 또는 공사로부터 별도의 통지가 없더라도 대출 실행일로부터 2년이경과하는 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 확인내용이 사실과 다른 것으로 확인되는 경우 은행 또는 공사로부터 별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.

#### ◇ 기한의 이익이란?

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

#### ◇ 기한의 이익이 상실되면?

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

- 담보주택 소재가 「주택법 제63조의2 제4항에 따라 고시하는 '조정대상지역(과열 지역)' 등' 인 경우 LTV와 DTI를 강화 적용합니다. 다만, 실수요자 요건을 충족하는 경우 LTV와 DTI 강화를 적용하지 않으며 실수요자 요건에 관한 내용이 진술한 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는 본건 대출은 기한이익상실 처리됩니다.
  - ▶ 실수요자 요건이란 구입용도, 부부합산 연소득 7천만원 이하, 주택가격 5억원 이하, 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택을 보유하고 있지 않은 경우(주택을 지분으로 보유한 경우는 주택보유수에 포함)를 모두 충족하는 것을 의미합니다.

## 9. 채권의 양도 · 신탁 및 피담보채권

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

## 10. 유의사항

- 대출의 제한
  - ▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.

- ▶ 보금자리론은 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 부더의 (가)압류명령 등이 있는 때 등
  - ▶ 이자를 지급하여야 할 때부터 2개월간 지체한때
  - ▶ 분할상환금 또는 분할상환원리금의 지급을 3회이상 연속하여 지체한때
  - ▶ 기타 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정하고 있는 사유 발생시 등
  - ▶ 기존주택 처분조건으로 대출받은 자가 그 처분조건을 이행하지 않았을때
  - ▶ 보금자리론 대출거래약정의 주택소유에 대한 확인내용이 사실과 다른 것으로 확인된 때
- 조건변경 제한
  - ▶ 약정체결 이후에는 처분조건 기한변경, 담보주택 변경, 상환방법, 거치기간, 만기일지정상환액 등 대출조건에 대한 조건변경이 불가능합니다.
- 채무인수
  - ▶ 배우자는 대출만기에 만 60세 이상이 아닌 경우에도 우대금리 누적액을 포기하고 채무인수 가능하나, 제3자 채무인수는 채무인수자 또는 채무인수자의 배우자가 대출만기에 만 60세 이상인 경우에 한하여 가능합니다.
- 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 경우에는 공사 홈페이지 또는 모바일앱을 통해 철회의사 표시
      - 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(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 철회권 행사를 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
- 채무 변제충당순서 변경 신청
  - ▶ 연체로 인해 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청\*하실 수 있습니다.
    - (변경신청전) 비용, 이자, 원금 순서로 상환
    - (변경신청후) 비용, 원금, 이자 순서로 상환
  - ▶ 다만, 채무변제충당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 은행 영업점에 방문하여 변경 접수 및 신청\*을 다시 하셔야 합니다.
    - \* 공사가 사전심사한 대출의 경우에는 공사 지사를 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청

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

