

가계대출상품설명서 (적격대출용)

이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(가계용), 여신거래 기본약관(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 이해여부를 확인하여야 합니다.

「금융소비자보호 모범규준」상 강화된 설명의무 이행을 위하여 고객님의 취약한 금융소비자에 해당하는지 여부를 확인하고자 하오니 아래의 항목 중 해당 하는 유형에 체크하여 주시기 바랍니다.

만 65세이상 은퇴자 주부 해당사항 없음

[금융소비자의 불이익 사항]

- 기한의 이익 상실 사유 • 변동금리 또는 고정금리 유의사항 • 중도상환해약금 • 연체이자율 및 부과사유 • 연체정보 등
※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2. 대출이자율, 3. 수수료 등 비용, 6. 연체이자율, 7. 유의사항 「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체정보 등」이 포함됩니다.

1. 상품개요 및 특성

• 상품명 :	• 금리적용방식 : <input type="checkbox"/> 고정 <input type="checkbox"/> 혼합	• 유한책임 적격대출 : <input type="checkbox"/> 여 <input type="checkbox"/> 부
• 대출신청금액 :	원	• 대출기간 : 취급 후 개월
• 적용예정금리 :	%	• 예상 실질유효금리 : %

2. 대출 이자율

- 고정금리 : 여신실행시 결정된 금리가 약정기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다. 다만, 여신 실행일 현재 은행에서 고시하는 기준금리의 변동에 따라 금리차이가 발생할 수 있습니다.
- 혼합금리 : 최초 약정시 고정금리 약정기간 동안에는 변동없이 금리를 계속 적용하며 고정금리 약정기간 경과 후 대출 잔여기간 동안에는 변동금리를 적용하는 금리입니다

※ 변동금리 예시

u-보금자리론 연동금리 : 한국주택금융공사에서 고시하는 매 금리변동 주기가 도래하는 달의 u-보금자리론 기본형 10년 만기 대출금리를 적용하여 5년마다 변경됩니다.

- 대출금리 결정(변동) 요인
☞ 대출금리는 원가요소와 마진을 반영하여 결정 됩니다.
원가요소는 ①은행의 자금조달비용 ②고객 신용도에 따른 신용원가 ③제비용인 업무원가 ④출연료, 교육세 등 법적 비용 등을 고려하여 은행이 결정하며, 결정된 대출금리는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목 (변동금리 대출의 기준금리, 거래실적에 따른 우대금리 등) 이외에는 대출기간이까지 동일하게 적용됩니다.

은행의 자금조달비용
은행의 자금조달에 소요되는 비용을 말하며 대표적으로 고객예금에 대한 지급이자, 은행이 직접 시장에서 조달하는 경우의 이자비용 및 관련 제비용 등으로 구성됩니다.

신용원가
고객의 신용도에 따라 과거 경험과 현재의 시장상황을 고려할 때 예상되는 손실과 향후 예상치 못하게 발생할 수 있는 잠재적 손실 가능성을 고려한 비용을 말합니다.
* 고객의 신용도가 연체 발생 또는 대출금 증가 등으로 악화되는 경우 예상손실 증가에 따른 신용원가 상승으로 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있습니다.

업무원가
인건비, 물건비, 제세공과금 등 업무수행에 수반해서 발생하는 운영비용을 말합니다.

법적비용
업무원가에 포함되지 않은 법적 비용에 대해 은행이 자체적으로 결정하여 반영하고 있는 원가요소로 주택신용보증기금출연금, 교육세 등이 있습니다.

☞ 기한연장, 채무자변경 등 대출조건이 변경되는 경우에는 변경 당시의 원가요소와 마진을 기준으로 대출금리가 변경될 수 있습니다.

3. 수수료 등 비용

- 중도상환해약금 : 중도상환대출금액 x ()% x (대출잔여일수÷대출기간)
☞ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액으로, 최초대출일로부터 ()년까지 적용합니다.
(예시) 3년 만기 부동산 담보 대출 1억원을 만기 1년 전에 상환할 경우,
1억원 x 1.2% x [365(윤년은 366) ÷ 1,095(윤년은 1,096)] = 400,000원(윤년은 400,729원)
- 기타수수료 : 항목()금액()%, 원

- 근저당권설정비용
• 국민주택채권매입비 : 설정금액의 10/1,000을 고객이 부담
• 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
- 설정등기를 하는 경우 : 은행 부담
- 감액등기 또는 말소등기를 하는 경우 : 고객 부담
• 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : ()원
☞ 고객과 은행이 균분하여 부담합니다.
- 인지세 : ()원
☞ 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.

대출금액	인지세액	대출금액	인지세액
5천만원 이하	비과세	1억원 초과 10억원 이하	15만원
5천만원 초과 1억원 이하	7만원	10억원 초과	35만원

- 기타비용 : 항목()금액()%, 원
- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우 은행이 부담한 근저당권설정 비용과 인지세 등 제세공과금, 보증료 또는 보험료는 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한 도미사용수수료 등은 은행이 반환합니다.

4. 실질유효금리

- 대출이자와 대출취급시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에서 제외됩니다.
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
• 적용예정금리 : ()%
• 기타수수료 : 항목()연()%

5. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월 등)마다 이자를 납입
- 기타 이자납입방법은 대출거래약정서 참조

6. 연체이자율(자연배상금율)

- 연체이자율은 [대출이자율+연체기간별 연체 가산이자율]로 적용합니다.
- 연체가산이자율은 연체기간별로 다음과 같이 적용하며, 연체기간에 따라 구분하여 부과하는 방식(계단방식)을 적용합니다.
 - 연체기간이 1개월 이하 : 연 6%
 - 연체기간이 1개월 초과 3개월 이하 : 연 7%
 - 연체기간이 3개월 초과 : 연 8%
- 연체이자율은 최고 연 15%로 합니다.
- 상품에 따라 연체이자율이 일부 달라지는 경우가 있으므로 세부적인 사항은 대출거래약정서 등을 참고하시기 바랍니다.
- 연체이자(자연배상금)를 내셔야 하는 경우
• 「이자를 납입하기로 약정한 날 납입하지 아니한 때」
☞ 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월(주택담보대출의 경우 2개월)까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자에 적용되고, 1개월(주택담보



대출의 경우 2개월이 경과하면 기한이익상실로 인하여 대출원금에 연체 이율을 곱한 연체 이자를 내셔야 합니다.

(예시) 주택담보대출(원금 1억2천만원, 약정이자율 연 5%)의 월납이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체발생후 3개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	계산방법	연체이자
연체발생~1개월분	지체된 약정이자(50만원) × 연11%(5%+6%)×1/12	4,583원
연체1~2개월분	지체된 약정이자(100만원) × 연12%(5%+7%)×1/12	10,000원
연체2~3개월분	원금(1억2천만원) × 연12%(5%+7%)×1/12	1,200,000원
계		1,214,583원

* 기한이익상실선 발생한 약정이자자는 별도
 ※ 위 내용은 이해를 돕기위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자를 포함하여 계산됩니다.

- 「원금을 상환하기로 약정한 날에 상환하지 아니한 때」
 ≒ 원금을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.
- 「분할상환금(또는 분할상환 원리금)을 상환하기로 한 날에 상환하지 아니한 때」
 ≒ 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할 상환원리금)에 대한 연체이자, 2회(주택담보대출의 경우 3회) 이상 연속하여 지체한 때에는 기한이익상실로 인하여 대출 원금 잔액에 대한 연체 이자를 내셔야 합니다.

(예시) 원금 1억2천만원(월 1백만원 분할상환), 약정이자율 연 5%인 신용 대출의 분할상환금(1백만원) 및 이자(50만원)를 미납하여 연체가 발생하고, 연체 발생후 2개월 시점에 납부할 경우 연체이자

연체기간	계산방법	연체이자
연체발생~1개월분	지체된 분할상환금 약정이자(150만원) × 연11%(5%+6%)×1/12	13,750원
연체1~2개월분	원금(1억2천만원) × 연12%(5%+7%)×1/12	1,200,000원
계		1,213,750원

* 분할상환금 및 기한이익상실선 발생한 약정이자자는 별도
 ※ 위 내용은 이해를 돕기위해 연체이자만을 월단위로 단순하게 계산한 예시입니다. 연체이자자는 대출조건, 이자일수계산, 대출종류 등에 따라 달라질 수 있으며, 실제 납부금액은 연체이자에 약정이자 및 분할상환금을 포함하여 계산됩니다.

- 기타 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때
 ≒ 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 정리는 경우에도 대출잔액에 연체 이율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

7. 채권의 양도 및 근저당권의 피담보채권 확정

- 은행은 추가약정에 따라 주택저당채권 유통화를 위해 대출채권 및 근저당권을 한국주택금융공사(이하 '공사')에 양도합니다.
- 공사는 고객에 대한 별도의 통지 없이도 대출채권 및 근저당권을 행사할 수 있습니다. 단, 대출채권 및 근저당권이 실제로 공사에 양도되는 시점까지 은행에 대하여 가지는 항변 사유로 공사에 대항할 수 있습니다.
- 근저당권의 피담보채권 확정은 은행이 추가약정에 따른 대출채권을 공사로 양도하는 시점에 확정됩니다. 채무자는 피담보채권의 확정에 따라 은행으로부터 추가대출 등을 위하여 본건 근저당권을 더 이상 이용할 수 없습니다.

8. 유의사항

- 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우
 (기한의 이익 상실 사례 - 은행여신거래기본약관 제7조 일부 발취)

해당여부	<input type="checkbox"/>	본인은 주식회사 하나은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
	<input type="checkbox"/>	본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 취약한 금융소비자로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명 들었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다.
20 년 월 일 고객 성명 _____ (인 또는 서명)		

◇ 기한의 이익이란?

기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 은행과의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 기한의 이익이라 합니다.

◇ 기한의 이익이 상실되면?

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

- 채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터의 (가)압류명령 등이 있는 때 등
 ≒ 은행으로부터 별도 청구가 없더라도 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- **대출기한이 도래되었거나 기한이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등**
 ≒ 은행의 서면청구에 의해 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 도래하기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.

■ 대출계약 철회권

- 계약서류 또는 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회 의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회 할 수 있습니다.
 ≒ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환수수료가 면제되며 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 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
 - 외부기관 위탁대출 및 기타 협약대출(단, 한국주택금융공사 유통화 대상 대출 등 은행이 별도로 정하는 대출은 행사대상 대출에 포함)
 ≒ 대출계약 철회권 행사 횟수제한
 - 해당 은행을 대상으로 최근 1년 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우
 - 전체 금융회사를 대상으로 최근 1개월 이내에 1회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우

■ 유한책임 적격대출

≒ 대출상환책임을 담보주택에만 한정하는 대출로 채무불이행시 담보주택 처분에 의한 회수액 이외에 추가상환 요구가 불가능한 대출을 말합니다

■ '연체정보 등' 등록

- '연체정보 등' 등록
 ≒ 대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 7영업일 이내에 '연체정보 등'이 등록됩니다.
 - '일반신용정보관리규약' 개정으로 '연체정보 등' 등록 기준이 변경될 수 있습니다.
 - '연체정보 등'이 등록되면, 금융거래제약 등 불이익을 받을 수 있습니다.
- '연체정보 등'이 등록된 후 연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기록이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.
- 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금 및 비용(약정이자, 중도상환해약금, 부대비용 등)에 대한 이해를 돕기 위하여 약정 전에 제공되는 자료로서, 상담일 이후 신청금액, 신용도, 설정금액 등 변경에 의하여 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

9. 주택담보대출 관련 유의사항

- 변동금리 대출의 이자부담 위험 증가
- 지난 10년간 u-보금자리론 고정금리(기본형)10년 만기금리(한국주택금융공사 고시)의 최고금리는 연 %이며, 변동금리 대출 또는 혼합형 대출 등 변동금리를 적용받는 대출의 경우 금리 상승시 월 원리금 상환액이 증가할 수 있습니다.
- 고정금리·분할상환대출의 이자소득공제
 • 소득세법에서 정한 요건을 충족하면 장기주택저당차입금 이자상환액 소득 공제를 받을 수 있습니다.
 • 소득세법에서 정한 소득공제 대상자는 소득세법에서 정한 요건을 충족하여야 합니다.
 • 장기주택저당차입금 요건은 대출기간, 금리유형, 상환방식에 따라 소득공제 가능여부와 한도가 달리 적용됩니다.
 • 소득공제에 대한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.

