(은행보관용)

본인확인	담당	책임자	지점장

전세자금대출 상품설명서

◈ 이 설명서는 금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진을 위하여 「금융소비자 보호에 관한 법률」 및 관련 규정에 의거, 은행의 내부 통제절차를 거쳐 대출상품의 주요 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 작성한 자료입니다.
◈ 설명내용을 제대로 이해하지 못하였음에도 불구하고 설명을 이해했다는 서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

- 고객님께서는 상품 가입 전 아래 사항을 반드시 확인 · 숙지하여 주시기 바랍니다 -

유사 상품과 구별되는 특징

- **전세자금대출**은 세입자(임차인)가 임대인으로부터 전세금(임차금)을 돌려받을 권리(임차보증금반환채권)를 담보로 하여 (질권설정·채권양도) 세입자에게 취급하는 대출상품입니다.
  예시 : 전세금안심대출, 우량전세자금대출등
- 일반적으로 **전세자금대출**은 금리수준이 신용대출보다 낮고 주택담보대출과 유사하나, 연체 등이 발생하는 경우 임차보증금에 대한 **손실이 발생**할 수 있으며, 대출 담보를 위해 임차보증금에 질권 설정 시 해당 사실에 대한 임대인 통보 또는 임대인의 승낙 등 협조가 필요할 수 있습니다.

민원 · 상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 전세자금대출 최초 취급 시 우대금리를 적용받은 경우, 연장시점에도 유지가 가능한가요?
A. 대출 연장시점에서 은행의 우대금리 요건을 갖춘 경우 가능하나, 연장시점에서 고객님의 조건 충족여부가 달라졌을 수 있으므로 대출연장 전에 은행에 문의하시기 바랍니다.

Q2. 전세자금대출 연장 시 일정금액 이상 상환해야 하나요?
A. 상품별로 기한연장 시 일정금액 이상 분할상환 약정이 필수이므로, 해당 내용을 유의하시어 연장처리 하시기 바랍니다.

Q3. 전세계약 만료 시 전세금 반환 또는 연장 관련하여 숙지할 사항은 무엇인가요?
A. 전세계약 만료 시 임대인은 임대차보증금 중 질권 설정된 부분에 해당하는 대출금 상환 금액을 회사에 직접 반환하여야 하며, 임차인(채무자)은 임대차보증금을 수령하실 수 없습니다. 착오 등으로 임차인이 임대차보증금을 수령하신 경우에는 지체 없이 전세자금대출을 회사에 상환하셔야 합니다.

Q4. 전세기간이 연장되는 경우 전세자금대출은 자동적으로 연장되나요?
A. 전세기간이 연장되는 경우, 전세자금대출이 자동적으로 연장되지 않으며, 별도의 연장절차가 필요합니다. 적용 금리가 변동될 수 있으므로, 상세 내용은 대출 연장 전에 은행에 문의하시기 바랍니다.

발생 가능한 불이익에 관한 사항

⚠ **대출금 연체 시 대출원금에 대한 연체이자 납부, 연체정보 등록과 같은 불이익이 발생할 수 있습니다.**
(예: 대출원금이 1억원인 경우, 최대 월 연체이자 25만원 발생)
상세내용은 본 상품설명서의 **[7.원리금 납부 연체에 따른 불이익]** 항목을 참고하시기 바랍니다.

민원 · 상담 · 분쟁조정 연락처

- 당사 **인터넷 홈페이지**(www.kebhana.com) 또는 **고객센터**(1599-2222)로 문의하시기 바랍니다.
- 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원 e-금융민원센터**(http://www.fcsc.kr) **또는 대표번호**(**국번없이** ☏1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.

금융소비자에 불이익에 관한 사항

- 은행은 금융소비자 보호를 위하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명하여야 하며, 특히 **만 65세 이상 등 취약한 금융소비자에 대해서는** 금융소비자의 불이익 사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

⚠ **[금융소비자의 불이익 사항]**
· 기한의 이익 상실 사유 · 변동금리 또는 고정금리 유의사항 · 중도상환해약금 · 연체정보 등 등재
· 지연배상금율(연체이자율) 및 지연배상금(연체이자) 부과 사유 · 기타 불이익 사항

금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 **❷ 수수료 등 비용부담 사항, ❹ 대출금리 산정 방식 및 결정요인, ❼ 원리금 납부 연체에 따른 불이익, ⑩ 기타유의사항** 각 목의 내용이 포함됩니다.

5-06-0900(26-1) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행



잠깐! 전세자금대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요?

"전세자금대출은 전세금을 돌려받을 권리를 담보로 제공하는 대출상품입니다"

⊙ 전세자금대출은 세입자(임차인)가 임대인으로부터 **전세금을 돌려받을 권리(임차보증금반환채권)를 담보**로 하여(질권설정 · 채권양도) 세입자에게 취급하는 대출상품입니다.

⊙ 전세자금대출은 재원에 따라 기금상품과 은행상품으로 나뉘며, 같은 재원이더라도 여러 가지의 상품이 존재하므로 '한도', '임차보증금 및 주택보유수', '임대차계약서의 요구 형식 및 원본점유여부', '임대인의 협조방법' 등 본인이 가입하시는 상품의 내용 및 조건에 대하여 명확하게 이해하시기 바랍니다.

"전세자금대출을 위해 담보 설정 시 임대인의 협조가 필요합니다"

⊙ 전세금을 돌려받을 권리(임대차보증금반환채권)에 질권설정(또는 채권양도)을 하는 경우 해당사실을 임대인에게 승낙받아야 하며, 이 경우 **'질권설정승낙서(채권양도계약서)'에 임대인의 서명이 필요**합니다.

☞ 은행은 질권설정통지서(채권양도통지서)를 임대인에게 발송하고, 전화연락 등을 통해 통지서 수령여부 확인과 함께 통지서의 주요내용을 설명하며 **임대인이 전화연락에 응하지 않는 등 관련 절차에 협조하지 않을 경우 대출이 거절될 수 있습니다.**

⊙ 임대차계약사실을 확인하기 위해 **'임대차계약 사실확인서'에 임대인의** 서명 등 **확인이 필요**합니다.

"임대차보증금에 질권이 설정된 경우 고객님은 임차보증금을 수령할 수 없습니다"

⊙ 임대차보증금에 질권이 설정(또는 채권양도)된 경우, 전세계약종료 시 임대인은 임대차보증금 중 질권설정(또는 채권양도)된 부분을 은행에 반환하여야 하며, 반환 시에 질권(채권양도계약)은 소멸(해지)하게 됩니다.

☞ 이 경우, 임차인(채무자)께서는 **임대차보증금을 수령하실 수 없으며,** 착오 등으로 수령하신 경우에도 지체 없이 전세자금대출 상환을 위해 **은행에 이를 반환하셔야 합니다.**

"다른 사람에게 명의를 빌려주는 행위는 불법이며, 허위 계약체결에 도용 될 수 있습니다"

⊙ *전세자금대출 사기 범죄는 금액과 상관없이 법적 처벌 및 손해배상 청구 대상이 될 수 있습니다.*

5-06-0900(26-2) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

1 상품개요 및 특성

① 상 품 명			
② 적용(예상)금리	_____ %	③ 대출금액	_____ 원
④ 금리적용방식	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합	⑤ 대출기간 (또는 만기일)	_____ 만기연장 시 조건변경일 : ☐ 연장계약 체결일, ☐ 기존 만기일 익일 ☐ 채무자가 선택한 대출 실행일
⑥ 중도상환해약금 부과 여부	☐ 대상 ☐ 비대상	⑦ 휴일대출상환 대상여부	☐ 대상 ☐ 비대상
⑧ 금리인하요구권 대상여부	☐ 대상 ☐ 비대상	⑨ 상환방법	☐ 만기일시상환 ☐ 원리금균등상환(일부/전액) ☐ 원금균등상환 (일부/전액) ☐ 기타 ( )

✓ 대출금리 변동 등으로 상품설명 단계에서 고객님께 적용될 것으로 예상되는 금리와 최종적으로 적용되는 금리는 달라질 수 있습니다.

✓ 대출계약 체결로 고객님께서 부담해야 하는 금액은 **대출금액과 이자, 수수료 등**을 합산한 **총액**이며, 정확한 금액은 **대출 심사 후에 확인 가능**하므로 심사 후 은행 담당자의 안내를 받으시기 바랍니다.

2 수수료 등 비용부담 사항

⊙ **채무자의 채무불이행**으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 **채무자가 부담**하여야 합니다.

⊙ **대출계약을 철회하는 경우** 은행이 부담한 인지세 등 제세공과금, 저당권 설정에 따른 등기비용 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 **채무자가 부담**하여야 합니다.

☑ **중도상환해약금** : 중도상환대출금액 × ( )% × (대출잔여일수 ÷ 대출기간)

☞ 중도상환해약금은 대출 신규 승인일을 기준으로 확정 및 적용하며 이후 변경이 없습니다.
중도상환해약금율은 매년 재산출 하여 당해연도 적용할 요율을 은행연합회(모든 금융기관요율공시)홈페이지에 공시 합니다.

☞ 최초 대출취급일로부터 **3년까지 적용**합니다. 대출만기까지 **3개월 미만이 남은 경우**에는 **중도상환해약금이 부과되지 않습니다.**

※ 중도상환해약금이란 대출 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 **고객이 부담**하는 금액입니다.

• 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 동일 은행과 사실상 동일한 계약(기존 계약에 따라 지급된 금전 등을 상환받는 새로운 계약)을 체결한 경우, 양 계약의 유지기간을 합하여 **3년이 경과한 후 해지할 경우**에는 **중도상환해약금이 면제**됩니다.

• (예시) 1년 만기 대출을 받고나서 6개월 후 대출금 1억원을 상환할 경우 나에게 적용되는 중도상환해약금은?

1억원 x 0.7% x (182 ÷ 365) = 349,041원 (윤년의 경우 348,087원)

☑ **인지세** : ( ) 원

※ 인지세란 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용됩니다.

대출금액		5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과
인지세액		비과세	7만원	15만원	35만원
	고객부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원
	은행부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

5-06-0900(26-3) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

☑ **고객이 부담하는 비용**

구 분	부담하게 되는 금액
전세대출 근질권 설정 비용	임대인에 대한 근질권설정 통지비용(30,000원) 또는 근질권설정에 대한 임대인의 승낙시 비용(55,000원)

☑ **기타 수수료 :** 항목 (　　) 금액(　　) %, 　　원
☑ **기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 :** 항목 (　　), (　　) 원
• 고객과 은행이 각 50%씩 분담합니다.

3 금융소비자의 권리

가. 청약철회권

⊙ 일반금융소비자는 **①계약체결일, ②계약서류를 받은 날, ③대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일 내**에 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다. (다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다)
※ 단, 금융소비자보호법 적용 제외대상상품, 서민금융 생활지원대상 등 철회 비대상 상품인 경우 청약철회가 불가할 수 있습니다.
⊙ 청약철회를 위해서는 **영업점, 인터넷뱅킹, 스마트뱅킹 등**으로 **은행에 청약 철회의 의사표시**를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 은행이 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환하여야 합니다.
⊙ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
⊙ 대출계약 철회권을 남용하여 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, **신규대출 · 만기연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.

나. 금리인하요구권

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다. (금리인하요구권 대상상품에 한함 **)**
⊙ 금리인하요구권이란 금융소비자가 본인의 신용상태가 개선 되었다고 판단되는 경우**(취업 · 승진 · 재산증가 · 개인신용평점 상승 등)** 은행에 자신이 적용받는 금리인하를 요구 할 수 있는 권리(은행법 제30조의2)를 말합니다.
※ 단, 정책자금대출·집단대출 등 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외
⊙ 금리인하요구권은 영업점 방문 및 비대면채널(인터넷뱅킹, 모바일뱅킹, 콜센터 등)을 통해 신청가능하며(신청시기 · 횟수제한 없음), 은행은 금리인하를 요구하는 고객에게 신용상태 개선을 확인하는데 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있습니다.
⊙ 신용상태의 개선이 경미하거나 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품(정책자금대출 · 집단대출 등)에 대해 금리인하를 요구한 경우, **고객의 금리인하 요구는 수용되지 않을 수 있습니다.**
⊙ 은행은 **금리인하 요구를 받은 날부터 10영업일 이내**(고객에게 자료의 보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 알려드립니다.

다. 위법계약해지권

⊙ 금융회사가 「금융소비자보호에 관한 법률」상 다음의 의무를 위반하여 대출계약을 체결한 경우, 금융소비자는 해당 계약을 위약금 등 **수수료 부과 없이 해지할 수 있습니다.**
· 적합하지 아니하다고 인정되는 대출계약의 체결을 권유한 경우(법 제17조제3항 위반)
· 대출상품이 적정하지 않은 경우에도 사실을 알리지 않거나 확인받지 않은 경우(법 제18조제2항 위반)
· 설명의무를 이행하지 않은 경우(법 제19조제1항·제3항 위반)
· 불공정영업행위를 한 경우(법 제20조제1항 위반)
· 부당권유행위를 한 경우(법 제21조 위반)
⊙ 금융소비자는 위법계약해지권 행사를 위해 **계약 체결일로부터 5년 이내** 범위에서 **위반사실을 안 날로부터 1년이내**에 계약해지 요구서에 위반사실을 입증하는 서류를 첨부하여 계약의 해지를 요구하여야 합니다.

라. 자료열람요구권

⊙ 금융소비자는 분쟁조정 또는 소송의 수행 등 권리구제를 위한 목적으로 은행이 기록 및 유지 · 관리하는 다음의 자료에 대한 열람(사본 및 청취 포함)을 요구할 수 있습니다.
· 계약체결에 관한 자료, 계약의 이행에 관한 자료, 금융상품 등에 관한 광고 자료, 금융소비자의 권리행사에 관한 자료, 내부통제기준의 제정 및 운영 등에 관한 자료, 업무 위탁에 관한 자료
⊙ 은행은 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구받은 날로부터 **6영업일이내에** 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.
⊙ 은행은 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유가 있는 경우 이를 금융소비자에게 알리고 **자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.**

5-06-0900(26-4) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

마. 개인신용평가대응권

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

⊙ 개인신용평가대응권이란 개인인 금융소비자가 **자동화평가*에 따른 개인신용평가** 결과 및 주요기준 등의 설명과 **자동화평가 결과의 산출에 유리하다고 판단되는 정보**를 제출 또는 기초정보의 정정 · 삭제 · 재산출을 요구할 수 있는 권리(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2)를 말합니다.

* 은행 임직원이 평가 업무에 관여하지 아니하고 컴퓨터 등 정보처리장치로만 개인신용정보 및 그 밖의 정보를 처리하여 개인인 금융소비자를 평가하는 행위

⊙ 금융소비자는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2에 따라 자동화 평가의 결과, 자동화 평가의 주요 기준, 자동화 평가의 평가에 이용된 **기초정보 등에 대해 설명하여 줄 것을 은행에 요구*할 수 있습니다.**

* 서면, 전자우편, 인터넷 홈페이지, 어플리케이션 등을 통해 설명요구서 또는 재산출 요청서 제출

⊙ 은행은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융소비자의 **요구를 거절할 수 있으며,** 기초정보가 정정 · 삭제되었더라도 신용상태의 개선이 경미한 경우, **재평가결과는 기존과 동일할 수 있습니다.**

- 자동화평가가 아닌 방식으로 개인의 신용을 평가하는 경우
- 관련 법령에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우
- 해당 금융소비자의 요구에 따르게 되면 금융거래 등 상거래관계의 설정 및 유지 등이 곤란한 경우
- 금융소비자가 정정 또는 삭제 요청한 내용이 사실과 다른 경우
- 정당한 사유 없이 동일한 금융거래 등에 대해 3회 이상 반복적으로 대응권을 행사하는 경우

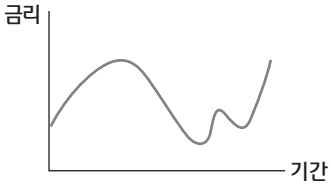
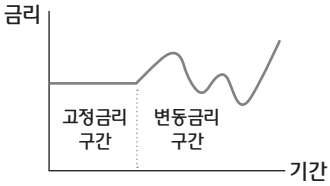
바. 복수채무의 채무지정권

⊙ 상환 또는 상계될 채무가 여러 개인 경우로서 채무 전액이 상환 또는 상계 되지 않을 경우 강제집행 또는 담보권 실행 경매에 의한 회수금은 민법 기타 법률이 정하는 바에 따릅니다.

⊙ 상환 또는 상계될 채무가 여러 개인 경우로서 상기 내용에 해당되지 않는 임의의 상환금 또는 제 예치금으로 채무자의 채무 전액을 없애기에 부족한 때에는 채무자가 지정하는 순서에 따라 상환 또는 상계하기로 합니다.
단, 채무자가 지정하는 순서에 따를 경우, 은행의 채권보전에 지장이 생길 염려가 있는 때에는 은행은 지체 없이 이의를 표시하고, 물적 담보나 보증의 유무, 그 경중이나 처분의 난이, 변제기의 장단, 할인어음의 결제가능성 등을 고려하여 은행이 상환 또는 상계에 충당할 채무를 바꾸어 지정할 수 있습니다.

4 대출금리 산정방식 및 결정요인

⊙ 대출금리의 종류는 크게 **고정금리** 방식, **변동금리** 방식, **혼합금리** 방식으로 구분되며, 고객님이 가입하신 상품은 ❶-④ 금리선택 상품입니다.

	고정금리	변동금리	혼합금리
운용형태			
특징	▶ 대출 실행시 결정된 금리가 대출 만기까지 동일하게 유지	▶ 일정주기(3/6/12개월 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	▶ 고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	▶ **시장금리 상승기**에 금리 인상이 없음	▶ **시장금리 하락기**에는 이자 부담 경감 가능	▶ 고정금리와 변동금리의 중간적 형태로서 **금융소비자의 자금계획**에 맞춘 운용 가능
단점	▶ **시장금리 하락기**에 금리 인하효과가 없어 변동금리보다 불리	▶ **시장금리 상승기**에는 이자 부담이 증가 ※ 금리상승기의 이자상승을 제한하기 위해 금리의 상한수준을 미리 정하는 형태의 상품도 있음	

5-06-0900(26-5) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 대출금리 결정(변동)요인

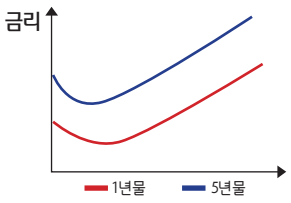
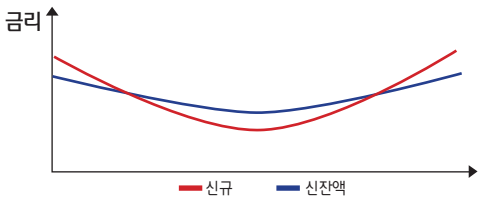
· **대출금리**는 은행의 **자금조달금리**에 각종 **원가요소**와 **목표이익률(마진)** 등을 반영하여 결정됩니다.

· **대출금리**는 변동기준을 명확히 표시하기 위해 일반적으로 **대출 기준금리**와 **가산금리의 합**으로 **표시**됩니다.

	② 가산금리										
① 대출 기준금리	리스크 프리미엄	유동성 프리미엄	신용 프리미엄	자본비용	업무원가	법적비용	목표 이익률	부수거래 감면	본부조정	영업점장 전결 조정	= ③ 최종 금리

자금조달금리	⊕ 리스크 관리비용 등 원가	⊕ 마진	⊕⊖ 가감조정 전결금리	= 최종 금리

■ **대출 기준금리**는, 변동금리대출의 **금리변동주기 도래시 실제 변하는 금리**로, 고객님은 코픽스(COFIX), 금융채 금리 중 선택이 가능하며(CD금리 등이 추가되는 경우도 있음), **기준금리별 특성은 아래와 같습니다.**

구분	금융채	COFIX(신규취급 기준)	COFIX(신잔액 기준)
내용	▸ 은행이 자금조달을 위해 발행하는 채권 금리 ▸ 만기 6개월,1년,5년 등 대출만기에 따라 다양하게 활용(매일 공표)	▸ COFIX(Cost of fund index,코픽스)는 은행이 조달한 자금의 '조달비용지수'를 의미하며, 주요 8개 은행의 예적금 · 금융채 등 조달금리를 가중평균하여 산출 ▸ 매월 15일 은행연합회 홈페이지에 고시	
		▸ **(기준) 신규취급액** ▸ **(기간)** 공시 전월 1개월 ▸ **(항목)** 정기예금,정기적금, 금융채,CD,RP 등 8개	▸ **(기준) 잔액** ▸ **(기간)** 공시 전월말 ▸ **(항목)** COFIX(신규)항목 +요구불예금 등 결제성 자금,기타차입금 등 포함
특징	▸ **시장금리**이므로, 금리 상승기, 금리 하락기 **변동** 상황을 **그대로 반영** ▸ 일반적으로 만기가 길수록 금리가 높은 경향(시장상황에 따라 예외적으로 단기물 금리가 높은 경우도 발생)	▸ 시장금리보다 **예 · 적금금리 변동**의 **영향**을 **크게 받음** ▸ **전월 취급된 조달금리**의 가중평균이므로 은행의 **최근 조달금리 상황을 반영**	▸ **전월 잔액을 기준**으로 산정하고 금리가 낮은 **결제성 자금도 포함** ▸ 신규취급에 비해 금리 상승기 **상승속도**가 **완만**하나, 금리하락기에는 신규취급에 비해 **하락속도도 완만**
변동 예시			

☞ 고객님께서 선택하신 대출 기준금리는 (고객이 직접작성)입니다.

■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.

- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

5-06-0900(26-6) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

· **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

· 신용등급 변동, 기한연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 대출금리가 변경될 수 있습니다.

■ **대출 기준금리**는 변동금리대출의 대출금리 변동 시 기준이 되는 금리 등을 의미하며, 은행은 COFIX, 금융채, CD 금리 등 공표되는 금리를 대출 기준금리로 사용하고 있습니다.

■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래와 같이 구성됩니다.

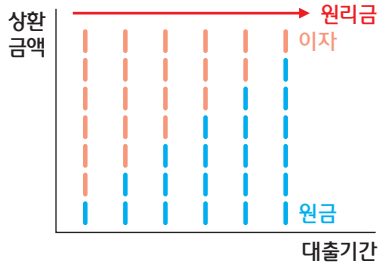
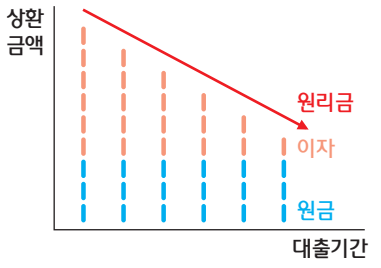
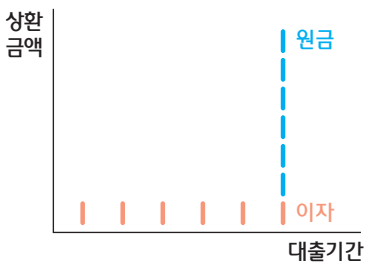
- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

· **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 **대출만기일까지 동일하게 적용**됩니다.

· 신용등급 변동, 기한연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 **대출금리가 변경될 수 있습니다.**

5 상환방법 등에 관한 사항

⊙ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환	만기 일시상환
		
*"**대출원금과 이자의 합**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식"*	*"**대출원금**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식"*	*"약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 **이자만 부담**하는 방식"*
▶ 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중 대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다.	▶ 남은 대출원금에 대해 이자가 계산되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다.	▶ 대출원금을 대출 만기일에 전부 상환하며, 대출기간 중에는 이자만 납부합니다.
▶ 원금을 바로 갚아나가는 **즉시분할상환 방식**과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 **거치식분할상환** 방식이 있습니다.	▶ 원금을 바로 갚아나가는 **즉시분할상환 방식**과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 **거치식분할상환 방식**이 있습니다.	▶ 원리금 상환금액 부담은 가장 적으나, 대출원금이 줄어들지 않으므로 총 납부해야하는 이자비용이 가장 큽니다.

⊙ 상환방법에 따른 상환금액 · 이자율 · 시기

· 고객님께서 선택하신 상환방법은 ❶-⑨ 입니다.

· 동일한 금리 · 한도로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다. 하단의 예시를 참고하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-7) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 상환방법별 원리금 부담액 예시 (**1억원을 대출기간 5년으로 하여 연 5%로 대출받은 경우**)

※ 이해를 돕기 위해 단순하게 계산한 예시이며, 실제 납부 원리금은 금리적용방식, 상환주기 등에 따라 달라질 수 있습니다.

· **원리금 균등상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	1,810만원	500만원	2,310만원	8,190만원
2년	1,900만원	410만원	2,310만원	6,290만원
3년	1,995만원	315만원	2,310만원	4,295만원
4년	2,095만원	215만원	2,310만원	2,200만원
5년	2,200만원	110만원	2,310만원	0원
합계	**1억원**	**1,550만원**	**1.155억원**	-

· **원금 균등상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	2,000만원	500만원	2,500만원	8,000만원
2년	2,000만원	400만원	2,400만원	6,000만원
3년	2,000만원	300만원	2,300만원	4,000만원
4년	2,000만원	200만원	2,200만원	2,000만원
5년	2,000만원	100만원	2,100만원	0원
합계	**1억원**	**1,500만원**	**1.15억원**	-

· **만기 일시상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	0원	500만원	500만원	1억원
2년	0원	500만원	500만원	1억원
3년	0원	500만원	500만원	1억원
4년	0원	500만원	500만원	1억원
5년	1억원	500만원	1.05억원	0원
합계	**1억원**	**2,500만원**	**1.25억원**	-

⊙ 상환방법 등에 따른 유의사항

· **거치식 분할상환 방식의 상환부담** : 거치기간이 종료되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시되어 이자와 함께 원금도 갚아나가야 하므로 **상환 부담이 증가**할 수 있습니다.

· **만기 일시상환 방식의 상환부담** : 만기일시상환 상품의 경우 대출 만기도래 시 원금을 한꺼번에 상환해야 하며, **만기연장이 되지 않을 수** 있습니다.

6 담보권 설정에 대한 사항

※ 담보의 제공은 고객님의 **재산상 손실**을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 반드시 별도로 작성하시는 근저당권(근질권)설정계약서의 내용을 상세하게 확인하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-8) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권 · 질권 등)을 설정할 수 있습니다.

담보권	대상 대출상품	담보의 대상	담보권 설정의 절차
근질권	전세자금대출	임차(전세)보증금반환채권	▶ 임대인에게 근질권 설정 통지(또는 승낙)

⊙ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

· **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 은행은 고객이 임대인으로부터 전세금을 돌려받을 권리를 우선적으로 행사하여 대출금을 상환하는데 이를 사용하게 됩니다.

7 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자 부담

⊙ 연체이자율은 **[대출이자율 + 연체가산이자율]**로 적용합니다.

- 연체가산이자율 : **연 3%**
- 연체이자율은 **최고 연 (15)%**로 합니다.

⊙ 연체이자를 납부해야 하는 경우

❶ **「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때**

· 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, **1개월이 경과하면** 기한의 이익을 상실하게 되므로 **대출원금에 연체이자율을 곱한** 연체이자를 내야 합니다.

❷ **「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때**

· 원금을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

❸ **「분할상환금을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때**

· 분할상환금을 상환하기로 한 날의 다음날부터는 해당 분할상환금에 대한 연체이자를, 2회 이상(주택담보대출의 경우 3회) **연속하여 지체**한 때에는 **기한의 이익상실**로 인하여 **대출원금잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

❹ **은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 기한 전의 채무변제의무 사유에 해당될 때**

· 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 **대출원금에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

※ 기한의 이익이 상실되는 경우 예시 (은행여신거래기본약관 제7조 중 발췌)

(1) 은행에 대한 예치금 등 각종 채권에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 또는 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때

(2) 채무자가 제공한 담보재산(제1호의 은행에 대한 예치금 등 각종 채권은 제외)에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때 등

※ 기한의 이익 상실 시 채무자는 대출금을 **즉시 상환**하여야 하며, 연체이자 부담, 일정기간 경과 후 신용정보 등록 등의 불이익을 받게 되므로 기한의 이익의 상실 사유를 반드시 유념하시기 바랍니다.

❺ **"개인채무자보호법"에서 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도금액기준)이 5천만원 미만인 경우**

· 상기 ' ①, ③항' 에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 경과하지 않았다면 대출 원금잔액에 대한 연체이자를 부과하지 않습니다.

⊙ 이자납입 연체로 인하여 연체이자율이 적용되었을 경우, 일부연체이자를 납입하는 경우에도 **연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용됨**을 유의하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

⊙ 대출 원리금을 5영업일 이상 연체한 경우 **단기**연체정보가 신용정보회사에 제공되어 금융거래 제한(신용카드 정지 등)받을 수 있고, 개인신용 점수 하락 및 이에 따른 금리상승 등 불이익이 발생할 수 있으며 단기연체정보 등록 후 대출 원리금을 변제하여 단기연체정보가 해제되어도 개인신용점수가 일정기간 회복되지 않을 수 있습니다.

⊙ 대출 원리금을 3개월 이상 연체한 경우 그 3개월이 되는 날을 등록사유발생일로 하여, 그 때로부터 7영업일 이내에 「일반신용정보관리규약」에 따른 연체정보가 등록됩니다.

· 「일반신용정보관리규약」 개정으로 연체정보 등록 기준이 변경될 수 있으며, 이럴 경우 변경된 기준에 따라 연체정보가 등록됩니다.

5-06-0900(26-9) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 장기연체정보가 등록된 후 **연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도** 등록기간 및 금액에 따라 **해제기록이 최대 1년 동안 남아 있을 수 있어,** 동 기록으로 인해 금융상의 불편(대출 신규 및 연장 제한, 신용점수 하락 등)이 초래될 수도 있음을 반드시 유의하시기 바랍니다.

8 계약기간 및 연장사항

⊙ 임대인과의 전세계약이 연장되는 경우에도 은행과의 전세자금대출 계약은 **자동으로 연장되지 않습니다.**

⊙ 이는 임차물건이 변경되는 경우에도 마찬가지로서, 대출상품에 따라 대출에 연결된 보증서 재발급 및 관련 보험의 재가입 등의 절차가 필요할 수 있습니다. **만기 1개월 전에는 은행에 대출 연장을 신청해주시고 임차물건의 변경 시에도 은행에 통보하여 주시길 바랍니다.**

> 만기연장 계약을 체결하는 경우 ❶-⑤ 선택일부터 변경된 조건이 적용됩니다.

⊙ **신용점수가 하락**하거나 **연체 등이 발생**하는 경우, **대출계약 연장이 거절**될 수 있습니다.

⊙ **신용점수가 하락**하거나 대출기간 중 **대출금을 충분히 사용하지 않은 경우**(한도대출), 대출계약 연장 시 **한도가 감액**될 수 있습니다.

⊙ 전세대출의 경우 보증보험사의 심사승인 이후 **45일 경과 시 재심사**하며, 신용도 하락 등에 따라 **대출이 거절될 수 있습니다.**

⊙ 일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 **자격이 유지되는 경우**에만 기한이 연장될 수 있습니다.

9 대출계약이 신용에 미치는 영향

⊙ **개인(신용)정보 조회**는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.**

⊙ **대출계약의 체결**만으로도 **개인신용평점이 하락**할 수 있으며, 대출계약이 변제 혹은 이에 준하는 방식으로 거래가 종료된 경우에도 일정기간 개인신용평점의 산정에 영향을 줄 수 있습니다.

⊙ 평균적으로 **연체율이 높은 금융권역 · 형태의 신용공여**는 일반적인 신용공여보다 **신용점수가 더 큰 폭으로 하락**할 수 있습니다.

⊙ **개인신용평점 하락 시** 대출 및 신용카드 상품 등의 이용에 **불이익이 발생**할 수 있습니다.

10 기타 유의사항

⊙ 전세자금대출은 상품의 특성에 따라 임대차 계약 체결 전 사전심사와 임대차 계약 체결 후의 최종심사 결과가 달라질 수 있으니 최소 1개월 전 임대차 계약을 체결하여 심사를 의뢰하시길 바랍니다.

⊙ **대출계약 해지에 관한 사항**

- 대출계약의 해지 시 중도상환해약금이 부과될 수 있습니다. 중도상환해약금은 대출계약이 성립한 날부터 **3년 이내의 기간**에만 부여됩니다.
- 대출신청 이후 고객에 의한 대출취소 또는 대출심사 거절 시 발생한 비용(등기설정·말소비용, 감정수수료 등)에 대해서는 고객이 부담해야 합니다.

⊙ **이자 납입방법**

- 고객님께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기마다 이자를 납입하여야 합니다.
- 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이자 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 납입지정일 이후 은행이 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금의 변제에 사용할 수 있습니다.
- 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루 단위로 이자를 계산하여 매월 이자 납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

* '매일의 잔액'의 의미 = 마감잔액 + (하루 중 최고잔액 - 개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)

* 개시잔액과 마감잔액은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말합니다.

⊙ 소득세법에서 정한 주택임차자금 차입금 요건을 충족하는 경우, 원리금상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.

⊙ 필요시 임대인의 전세금 반환을 보장하는 '전세금보장보험'에 가입하실 수 있습니다. 구체적인 취급절차 및 가입가능 여부에 대해서는 관련 기관(주택도시보증공사, 서울보증보험, 주택금융공사)에 문의하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-10) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

11 계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※ 아래 주요내용을 자필로 확인 및 작성하여 주시기 바랍니다.

	항 목	예/아니오
❶	은행은 전세자금대출 시 고객님의 전세금을 돌려받을 권리(임대차보증금반환채권)에 질권설정(또는 채권양도) 방식으로 담보권을 설정하게 되며, 이 경우 **임대인의 협조**가 필요할 수 있습니다. 관련 내용에 대한 설명을 들으셨습니까?	
❷	대출계약이 성립한 날로부터 **3년 이내의 기간 동안**에는 약정하신 대출금을 조기상환하는 경우 **중도상환해약금이 발생**할 수 있습니다. 은행 직원으로부터 관련 설명을 받으셨나요?	
❸	전세계약이 연장되는 경우에도 전세자금대출 계약은 자동으로 연장되지 않으며, 이와 관련하여 **새로이 전세자금대출 계약을 체결**해야 합니다. 확인하셨습니까?	
❹	전세계약 만료 시 임차인(채무자)인 **고객님께서는 임대인으로부터 임대차보증금을 수령하실 수 없습니다.** 만약 착오 등으로 임차인이 임대차보증금을 수령하신 경우 지체 없이 전세자금대출을 회사에 상환하셔야 합니다. 확인하셨습니까?	
❺	전세자금대출 **기한연장 시 일정금액 이상을 상환**해야 합니다. 관련 내용에 대한 설명을 들으셨나요?	
❻	전세대출 실행일에 대항력(전입과 입주)를 갖추지 못하거나 대출기간 중도에 주택임대차보호법상 대항력을 상실(주민등록이전 등)한 경우에는 기한의 이익 상실 사유에 해당되며 대출금을 즉시 상환해야 합니다. 확인하셨습니까?	
❼	전세자금 목적 외 다른 자금용도로 유용하거나, 다른 사람에게 명의를 빌려주어 허위 계약서로 대출신청을 한 경우에는 금액과 상관없이 법적 처벌 및 손해배상 청구 대상이 될 수 있습니다. 확인 하셨습니까?	

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

▣ 본인은 주식회사 하나은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 [주요내용 및 고객부담비용]에 대하여 [충분히 설명을 듣고 이해하였음]을 확인합니다.

▣ 본인은 은행 직원으로부터 [금융소비자의 권리와 의무]에 대하여 [충분히 설명을 듣고 이해하였음]을 확인합니다.

20 . . . (서명/인)

금융소비자는 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 **소비자보호센터**(1599-2222) 또는 **인터넷 홈페이지**(www.kebhana.com)에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원**(국번없이 ☎1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

5-06-0900(26-11) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

※ [부록] 대출상품 설명을 위한 관련 용어 안내

용 어	설 명
개별거래	■ 고객과 은행과 약정한 대출금액을 대출실행일에 한꺼번에 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
한도거래	■ 고객과 은행과 약정한 대출금액 범위 내에서 대출기간 중 고객이 원하는 금액을 수시로 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
압류	■ 채무자의 특정한 재산에 대하여 처분(매매, 양도 등)을 금지하게 하는 법원의 조치로서, 채권자가 채무자의 해당 재산을 금전화하여 채무 변제에 충당하려는 목적으로 이용됩니다.
강제집행	■ 채권자의 채무 변제에 충당하기 위한 목적으로 법원이 채무자의 특정한 재산을 강제적으로 금전화하는 조치를 의미합니다.
담보권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 금전화할 수 있는 권리로서 근저당권, 근질권 등을 의미합니다.
근저당권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 채권자가 매각(경매)하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 부동산인 경우 활용됩니다. ■ 근저당권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)가 담보물에 대한 소유권을 상실하지 않고 점유도 할 수 있으나 채권자가 매각(경매)하면 소유권을 상실합니다.
근질권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물에 대하여 채권자가 직접 청구하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 동산 또는 권리(예·적금, 채권 등)인 경우에 활용됩니다. ■ 질권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)는 소유권을 상실하지는 않지만 채권자가 담보물을 점유하고 채권자가 청구하면 소유권을 상실합니다.
양도담보	■ 채무자의 담보대출에 대한 담보제공 목적으로 설정자(담보물 소유자) 소유 담보물을 채권자에게 소유권 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 담보물에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 그대로 채권자가 소유하게 됩니다.
담보신탁	■ 위탁자(소유자)가 소유 재산을 수탁자(신탁회사)에게 신탁(소유권 이전)하고 수탁자(신탁회사)로부터 수익권증서를 교부받아 이를 담보로 제공하여 대출을 받는 담보대출의 형태 중 하나입니다. ■ 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 신탁계약이 해지되어 위탁자가 신탁재산에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 수탁자가 신탁재산을 매각(공매)하여 채권자에 대한 채무 변제에 충당합니다.

5-06-0900(26-12) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

용 어	설 명
대위변제	■ 채무자의 채무를 제3자가 대신 변제하는 행위로서 대신 변제해준 제3자(대위변제자)는 채무자에 대하여 구상권(기존 채권자를 대신하여 채무자에게 채무 상환을 청구할 수 있는 권리)을 취득합니다.
채무인수	■ 채무의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채무를 기존 채무자(구채무자)로부터 제3자(신채무자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 일반적으로 담보대출을 받은 채무자가 담보물을 제3자(매수인)에게 매각하면서 해당 담보대출도 제3자(매수인)에게 이전하고자 할 때 활용됩니다.
채권양도	■ 채권의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채권을 기존 채권자(구채권자)로부터 제3자(신채권자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 임차인인 채무자가 임대인(구채권자)에게 갖는 임차보증금반환채권을 은행(신채권자)에 양도(담보로 제공)하여 대출을 받는 형태가 대표적입니다.
기한의 이익(상실)	■ 계약의 내용에 기한이 존재함으로서 당사자가 받는 이익을 의미합니다. ■ 대출거래약정에 따라 채무자는 약정한 대출기한까지 대출금을 상환하지 않고 사용할 수 있기 때문에 기한의 이익이 존재합니다. ■ 다만, 은행여신거래기본약관에서 정한 사유가 발생한 경우 채권자(은행)은 기한의 이익을 상실시킬 수 있고 기한의 이익이 상실되면 채무자는 대출원금에 대한 연체이자를 부담하게 됩니다.
신용정보	■ 개인식별정보(성명, 주민번호 등), 신용거래정보(대출정보 등), 신용도판단정보(연체정보 등), 신용능력정보(재무정보 등), 공공정보(체납정보 등)를 통칭하는 개념입니다.
신용평점	■ 개인신용평가회사(CB사)가 개인에 대한 신용정보를 바탕으로 신용도를 1점부터 1000점까지 수치화한 지표입니다. ■ 금융기관에서 대출 심사 시 채무자의 상환능력에 대한 기준으로 신용평점을 활용합니다.
담보인정비율 (LTV, Loan-To-Value)	■ 담보가치 대비 대출금액의 비율을 의미합니다. ■ 담보인정비율 기준은 금융당국 또는 은행 내규에서 담보물 종류별로 정하고 있으며 대출가능금액 산정 시 활용됩니다.
총부채상환비율 (DTI, Debt-To-Income)	■ 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 주택담보대출은 연간 원리금 상환액, 기타부채는 연간 이자 상환액으로 계산 ■ 총부채상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 특정지역(투기지역 등)에 소재한 주택을 담보로 가계대출을 받는 경우 적용됩니다.
총부채원리금상환비율 (DSR, Debt-Service-Ratio)	■ 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 모든 대출의 원리금 상환액 ■ 총부채원리금상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 가계대출을 받는 경우 산출합니다.
전세권	■ 임차인이 임대인에게 전세금을 지급한 후 전세기간 중 임대인 소유 부동산을 사용 · 수익하고 다른 채권자보다 우선변제 받을 수 있는 권리를 의미합니다.

이 설명서는 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.

5-06-0900(26-13) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

(고객교부용)

전세자금대출 상품설명서

◈ 이 설명서는 금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진을 위하여 「금융소비자 보호에 관한 법률」 및 관련 규정에 의거, 은행의 내부 통제절차를 거쳐 대출상품의 주요 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 작성한 자료입니다.
◈ 설명내용을 제대로 이해하지 못하였음에도 불구하고 설명을 이해했다는 서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

- 고객님께서는 상품 가입 전 아래 사항을 반드시 확인 · 숙지하여 주시기 바랍니다 -

유사 상품과 구별되는 특징

- **전세자금대출**은 세입자(임차인)가 임대인으로부터 전세금(임차금)을 돌려받을 권리(임차보증금반환채권)를 담보로 하여 (질권설정·채권양도) 세입자에게 취급하는 대출상품입니다.
  예시 : 전세금안심대출, 우량전세자금대출등
- 일반적으로 **전세자금대출**은 금리수준이 신용대출보다 낮고 주택담보대출과 유사하나, 연체 등이 발생하는 경우 임차보증금에 대한 **손실이 발생**할 수 있으며, 대출 담보를 위해 임차보증금에 질권 설정 시 해당 사실에 대한 임대인 통보 또는 임대인의 승낙 등 협조가 필요할 수 있습니다.

민원 · 상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 전세자금대출 최초 취급 시 우대금리를 적용받은 경우, 연장시점에도 유지가 가능한가요?
A. 대출 연장시점에서 은행의 우대금리 요건을 갖춘 경우 가능하나, 연장시점에서 고객님의 조건 충족여부가 달라졌을 수 있으므로 대출연장 전에 은행에 문의하시기 바랍니다.

Q2. 전세자금대출 연장 시 일정금액 이상 상환해야 하나요?
A. 상품별로 기한연장 시 일정금액 이상 분할상환 약정이 필수이므로, 해당 내용을 유의하시어 연장처리 하시기 바랍니다.

Q3. 전세계약 만료 시 전세금 반환 또는 연장 관련하여 숙지할 사항은 무엇인가요?
A. 전세계약 만료 시 임대인은 임대차보증금 중 질권 설정된 부분에 해당하는 대출금 상환 금액을 회사에 직접 반환하여야 하며, 임차인(채무자)은 임대차보증금을 수령하실 수 없습니다. 착오 등으로 임차인이 임대차보증금을 수령하신 경우에는 지체 없이 전세자금대출을 회사에 상환하셔야 합니다.

Q4. 전세기간이 연장되는 경우 전세자금대출은 자동적으로 연장되나요?
A. 전세기간이 연장되는 경우, 전세자금대출이 자동적으로 연장되지 않으며, 별도의 연장절차가 필요합니다. 적용 금리가 변동될 수 있으므로, 상세 내용은 대출 연장 전에 은행에 문의하시기 바랍니다.

발생 가능한 불이익에 관한 사항

⚠ **대출금 연체 시 대출원금에 대한 연체이자 납부, 연체정보 등록과 같은 불이익이 발생할 수 있습니다.**
(예: 대출원금이 1억원인 경우, 최대 월 연체이자 25만원 발생)
상세내용은 본 상품설명서의 **[7.원리금 납부 연체에 따른 불이익]** 항목을 참고하시기 바랍니다.

민원 · 상담 · 분쟁조정 연락처

- 당사 **인터넷 홈페이지**(www.kebhana.com) 또는 **고객센터**(1599-2222)로 문의하시기 바랍니다.
- 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원 e-금융민원센터**(http://www.fcsc.kr) **또는 대표번호**(**국번없이** ☏1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.

금융소비자에 불이익에 관한 사항

- 은행은 금융소비자 보호를 위하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명하여야 하며, 특히 **만 65세 이상 등 취약한 금융소비자에 대해서는** 금융소비자의 불이익 사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

⚠ **[금융소비자의 불이익 사항]**
· 기한의 이익 상실 사유 · 변동금리 또는 고정금리 유의사항 · 중도상환해약금 · 연체정보 등 등재
· 지연배상금율(연체이자율) 및 지연배상금(연체이자) 부과 사유 · 기타 불이익 사항

금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 **❷ 수수료 등 비용부담 사항, ❹ 대출금리 산정 방식 및 결정요인, ❼ 원리금 납부 연체에 따른 불이익, ⑩ 기타유의사항** 각 목의 내용이 포함됩니다.

5-06-0900(26-14) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행



잠깐! 전세자금대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요?

"전세자금대출은 전세금을 돌려받을 권리를 담보로 제공하는 대출상품입니다"

⊙ 전세자금대출은 세입자(임차인)가 임대인으로부터 **전세금을 돌려받을 권리(임차보증금반환채권)를 담보**로 하여(질권설정 · 채권양도) 세입자에게 취급하는 대출상품입니다.

⊙ 전세자금대출은 재원에 따라 기금상품과 은행상품으로 나뉘며, 같은 재원이더라도 여러 가지의 상품이 존재하므로 '한도', '임차보증금 및 주택보유수', '임대차계약서의 요구 형식 및 원본점유여부', '임대인의 협조방법' 등 본인이 가입하시는 상품의 내용 및 조건에 대하여 명확하게 이해하시기 바랍니다.

"전세자금대출을 위해 담보 설정 시 임대인의 협조가 필요합니다"

⊙ 전세금을 돌려받을 권리(임대차보증금반환채권)에 질권설정(또는 채권양도)을 하는 경우 해당사실을 임대인에게 승낙받아야 하며, 이 경우 **'질권설정승낙서(채권양도계약서)'에 임대인의 서명이 필요**합니다.

☞ 은행은 질권설정통지서(채권양도통지서)를 임대인에게 발송하고, 전화연락 등을 통해 통지서 수령여부 확인과 함께 통지서의 주요내용을 설명하며 **임대인이 전화연락에 응하지 않는 등 관련 절차에 협조하지 않을 경우 대출이 거절될 수 있습니다.**

⊙ 임대차계약사실을 확인하기 위해 **'임대차계약 사실확인서'에 임대인의** 서명 등 **확인이 필요**합니다.

"임대차보증금에 질권이 설정된 경우 고객님은 임차보증금을 수령할 수 없습니다"

⊙ 임대차보증금에 질권이 설정(또는 채권양도)된 경우, 전세계약종료 시 임대인은 임대차보증금 중 질권설정(또는 채권양도)된 부분을 은행에 반환하여야 하며, 반환 시에 질권(채권양도계약)은 소멸(해지)하게 됩니다.

☞ 이 경우, 임차인(채무자)께서는 **임대차보증금을 수령하실 수 없으며,** 착오 등으로 수령하신 경우에도 지체 없이 전세자금대출 상환을 위해 **은행에 이를 반환하셔야 합니다.**

"다른 사람에게 명의를 빌려주는 행위는 불법이며, 허위 계약체결에 도용 될 수 있습니다"

⊙ *전세자금대출 사기 범죄는 금액과 상관없이 법적 처벌 및 손해배상 청구 대상이 될 수 있습니다.*

5-06-0900(26-15) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

1 상품개요 및 특성

① 상 품 명			
② 적용(예상)금리	_____ %	③ 대출금액	_____ 원
④ 금리적용방식	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합	⑤ 대출기간 (또는 만기일)	_____ 만기연장 시 조건변경일 : ☐ 연장계약 체결일, ☐ 기존 만기일 익일 ☐ 채무자가 선택한 대출 실행일
⑥ 중도상환해약금 부과 여부	☐ 대상 ☐ 비대상	⑦ 휴일대출상환 대상여부	☐ 대상 ☐ 비대상
⑧ 금리인하요구권 대상여부	☐ 대상 ☐ 비대상	⑨ 상환방법	☐ 만기일시상환 ☐ 원리금균등상환(일부/전액) ☐ 원금균등상환 (일부/전액) ☐ 기타 ( )

✓ 대출금리 변동 등으로 상품설명 단계에서 고객님께 적용될 것으로 예상되는 금리와 최종적으로 적용되는 금리는 달라질 수 있습니다.

✓ 대출계약 체결로 고객님께서 부담해야 하는 금액은 **대출금액과 이자, 수수료 등**을 합산한 **총액**이며, 정확한 금액은 **대출 심사 후에 확인 가능**하므로 심사 후 은행 담당자의 안내를 받으시기 바랍니다.

2 수수료 등 비용부담 사항

⊙ **채무자의 채무불이행**으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조에 의거하여 **채무자가 부담**하여야 합니다.

⊙ **대출계약을 철회하는 경우** 은행이 부담한 인지세 등 제세공과금, 저당권 설정에 따른 등기비용 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 **채무자가 부담**하여야 합니다.

☑ **중도상환해약금** : 중도상환대출금액 × ( )% × (대출잔여일수 ÷ 대출기간)

☞ 중도상환해약금은 대출 신규 승인일을 기준으로 확정 및 적용하며 이후 변경이 없습니다.
중도상환해약금율은 매년 재산출 하여 당해연도 적용할 요율을 은행연합회(모든 금융기관요율공시)홈페이지에 공시 합니다.

☞ 최초 대출취급일로부터 **3년까지 적용**합니다. 대출만기까지 **3개월 미만이 남은 경우**에는 **중도상환해약금이 부과되지 않습니다.**

※ 중도상환해약금이란 대출 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 **고객이 부담**하는 금액입니다.

• 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 동일 은행과 사실상 동일한 계약(기존 계약에 따라 지급된 금전 등을 상환받는 새로운 계약)을 체결한 경우, 양 계약의 유지기간을 합하여 **3년이 경과한 후 해지할 경우**에는 **중도상환해약금이 면제**됩니다.

• (예시) 1년 만기 대출을 받고나서 6개월 후 대출금 1억원을 상환할 경우 나에게 적용되는 중도상환해약금은?

1억원 x 0.7% x (182 ÷ 365) = 349,041원 (윤년의 경우 348,087원)

☑ **인지세** : ( ) 원

※ 인지세란 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용됩니다.

대출금액		5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 10억원 이하	10억원 초과
인지세액		비과세	7만원	15만원	35만원
	고객부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원
	은행부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

5-06-0900(26-16) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

☑ **고객이 부담하는 비용**

구 분	부담하게 되는 금액
전세대출 근질권 설정 비용	임대인에 대한 근질권설정 통지비용(30,000원) 또는 근질권설정에 대한 임대인의 승낙시 비용(55,000원)

☑ **기타 수수료 :** 항목 (　　) 금액(　　) %, 　　원
☑ **기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 :** 항목 (　　), (　　) 원
• 고객과 은행이 각 50%씩 분담합니다.

3 금융소비자의 권리

가. 청약철회권

⊙ 일반금융소비자는 **①계약체결일, ②계약서류를 받은 날, ③대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일 내**에 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다. (다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다)
※ 단, 금융소비자보호법 적용 제외대상상품, 서민금융 생활지원대상 등 철회 비대상 상품인 경우 청약철회가 불가할 수 있습니다.
⊙ 청약철회를 위해서는 **영업점, 인터넷뱅킹, 스마트뱅킹 등**으로 **은행에 청약 철회의 의사표시**를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 은행이 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환하여야 합니다.
⊙ 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환해약금이 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
⊙ 대출계약 철회권을 남용하여 해당 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, **신규대출 · 만기연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.

나. 금리인하요구권

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다. (금리인하요구권 대상상품에 한함 **)**
⊙ 금리인하요구권이란 금융소비자가 본인의 신용상태가 개선 되었다고 판단되는 경우**(취업 · 승진 · 재산증가 · 개인신용평점 상승 등)** 은행에 자신이 적용받는 금리인하를 요구 할 수 있는 권리(은행법 제30조의2)를 말합니다.
※ 단, 정책자금대출·집단대출 등 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외
⊙ 금리인하요구권은 영업점 방문 및 비대면채널(인터넷뱅킹, 모바일뱅킹, 콜센터 등)을 통해 신청가능하며(신청시기 · 횟수제한 없음), 은행은 금리인하를 요구하는 고객에게 신용상태 개선을 확인하는데 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있습니다.
⊙ 신용상태의 개선이 경미하거나 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품(정책자금대출 · 집단대출 등)에 대해 금리인하를 요구한 경우, **고객의 금리인하 요구는 수용되지 않을 수 있습니다.**
⊙ 은행은 **금리인하 요구를 받은 날부터 10영업일 이내**(고객에게 자료의 보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 알려드립니다.

다. 위법계약해지권

⊙ 금융회사가 「금융소비자보호에 관한 법률」상 다음의 의무를 위반하여 대출계약을 체결한 경우, 금융소비자는 해당 계약을 위약금 등 **수수료 부과 없이 해지할 수 있습니다.**
· 적합하지 아니하다고 인정되는 대출계약의 체결을 권유한 경우(법 제17조제3항 위반)
· 대출상품이 적정하지 않은 경우에도 사실을 알리지 않거나 확인받지 않은 경우(법 제18조제2항 위반)
· 설명의무를 이행하지 않은 경우(법 제19조제1항·제3항 위반)
· 불공정영업행위를 한 경우(법 제20조제1항 위반)
· 부당권유행위를 한 경우(법 제21조 위반)
⊙ 금융소비자는 위법계약해지권 행사를 위해 **계약 체결일로부터 5년 이내** 범위에서 **위반사실을 안 날로부터 1년이내**에 계약해지 요구서에 위반사실을 입증하는 서류를 첨부하여 계약의 해지를 요구하여야 합니다.

라. 자료열람요구권

⊙ 금융소비자는 분쟁조정 또는 소송의 수행 등 권리구제를 위한 목적으로 은행이 기록 및 유지 · 관리하는 다음의 자료에 대한 열람(사본 및 청취 포함)을 요구할 수 있습니다.
· 계약체결에 관한 자료, 계약의 이행에 관한 자료, 금융상품 등에 관한 광고 자료, 금융소비자의 권리행사에 관한 자료, 내부통제기준의 제정 및 운영 등에 관한 자료, 업무 위탁에 관한 자료
⊙ 은행은 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구받은 날로부터 **6영업일이내에** 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.
⊙ 은행은 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유가 있는 경우 이를 금융소비자에게 알리고 **자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.**

5-06-0900(26-17) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

마. 개인신용평가대응권

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

⊙ 개인신용평가대응권이란 개인인 금융소비자가 **자동화평가*에 따른 개인신용평가** 결과 및 주요기준 등의 설명과 **자동화평가 결과의 산출에 유리하다고 판단되는 정보**를 제출 또는 기초정보의 정정 · 삭제 · 재산출을 요구할 수 있는 권리(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2)를 말합니다.

* 은행 임직원이 평가 업무에 관여하지 아니하고 컴퓨터 등 정보처리장치로만 개인신용정보 및 그 밖의 정보를 처리하여 개인인 금융소비자를 평가하는 행위

⊙ 금융소비자는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2에 따라 자동화 평가의 결과, 자동화 평가의 주요 기준, 자동화 평가의 평가에 이용된 **기초정보 등에 대해 설명하여 줄 것을 은행에 요구*할 수 있습니다.**

* 서면, 전자우편, 인터넷 홈페이지, 어플리케이션 등을 통해 설명요구서 또는 재산출 요청서 제출

⊙ 은행은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융소비자의 **요구를 거절할 수 있으며,** 기초정보가 정정 · 삭제되었더라도 신용상태의 개선이 경미한 경우, **재평가결과는 기존과 동일할 수 있습니다.**

- 자동화평가가 아닌 방식으로 개인의 신용을 평가하는 경우
- 관련 법령에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우
- 해당 금융소비자의 요구에 따르게 되면 금융거래 등 상거래관계의 설정 및 유지 등이 곤란한 경우
- 금융소비자가 정정 또는 삭제 요청한 내용이 사실과 다른 경우
- 정당한 사유 없이 동일한 금융거래 등에 대해 3회 이상 반복적으로 대응권을 행사하는 경우

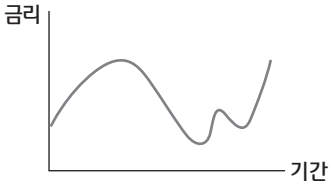
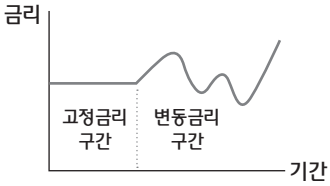
바. 복수채무의 채무지정권

⊙ 상환 또는 상계될 채무가 여러 개인 경우로서 채무 전액이 상환 또는 상계 되지 않을 경우 강제집행 또는 담보권 실행 경매에 의한 회수금은 민법 기타 법률이 정하는 바에 따릅니다.

⊙ 상환 또는 상계될 채무가 여러 개인 경우로서 상기 내용에 해당되지 않는 임의의 상환금 또는 제 예치금으로 채무자의 채무 전액을 없애기에 부족한 때에는 채무자가 지정하는 순서에 따라 상환 또는 상계하기로 합니다.
단, 채무자가 지정하는 순서에 따를 경우, 은행의 채권보전에 지장이 생길 염려가 있는 때에는 은행은 지체 없이 이의를 표시하고, 물적 담보나 보증의 유무, 그 경중이나 처분의 난이, 변제기의 장단, 할인어음의 결제가능성 등을 고려하여 은행이 상환 또는 상계에 충당할 채무를 바꾸어 지정할 수 있습니다.

4 대출금리 산정방식 및 결정요인

⊙ 대출금리의 종류는 크게 **고정금리** 방식, **변동금리** 방식, **혼합금리** 방식으로 구분되며, 고객님이 가입하신 상품은 ❶-④ 금리선택 상품입니다.

	고정금리	변동금리	혼합금리
운용형태			
특징	▶ 대출 실행시 결정된 금리가 대출 만기까지 동일하게 유지	▶ 일정주기(3/6/12개월 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	▶ 고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	▶ **시장금리 상승기**에 금리 인상이 없음	▶ **시장금리 하락기**에는 이자 부담 경감 가능	▶ 고정금리와 변동금리의 중간적 형태로서 **금융소비자의 자금계획**에 맞춘 운용 가능
단점	▶ **시장금리 하락기**에 금리 인하효과가 없어 변동금리보다 불리	▶ **시장금리 상승기**에는 이자 부담이 증가 ※ 금리상승기의 이자상승을 제한하기 위해 금리의 상한수준을 미리 정하는 형태의 상품도 있음	

5-06-0900(26-18) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 대출금리 결정(변동)요인

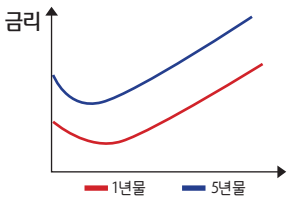
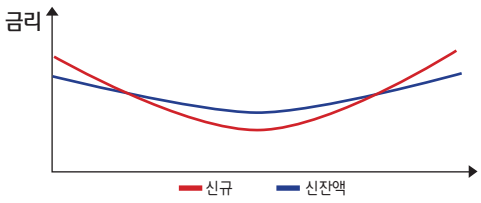
· **대출금리**는 은행의 **자금조달금리**에 각종 **원가요소**와 **목표이익률(마진)** 등을 반영하여 결정됩니다.

· **대출금리**는 변동기준을 명확히 표시하기 위해 일반적으로 **대출 기준금리**와 **가산금리의 합**으로 **표시**됩니다.

	② 가산금리										
① 대출 기준금리	리스크 프리미엄	유동성 프리미엄	신용 프리미엄	자본비용	업무원가	법적비용	목표 이익률	부수거래 감면	본부조정	영업점장 전결 조정	= ③ 최종 금리

자금조달금리	⊕ 리스크 관리비용 등 원가	⊕ 마진	⊕⊖ 가감조정 전결금리	= 최종 금리

■ **대출 기준금리**는, 변동금리대출의 **금리변동주기 도래시 실제 변하는 금리**로, 고객님은 코픽스(COFIX), 금융채 금리 중 선택이 가능하며(CD금리 등이 추가되는 경우도 있음), **기준금리별 특성은 아래와 같습니다.**

구분	금융채	COFIX(신규취급 기준)	COFIX(신잔액 기준)
내용	▸ 은행이 자금조달을 위해 발행하는 채권 금리 ▸ 만기 6개월,1년,5년 등 대출만기에 따라 다양하게 활용(매일 공표)	▸ COFIX(Cost of fund index,코픽스)는 은행이 조달한 자금의 '조달비용지수'를 의미하며, 주요 8개 은행의 예적금 · 금융채 등 조달금리를 가중평균하여 산출 ▸ 매월 15일 은행연합회 홈페이지에 고시	
		▸ **(기준) 신규취급액** ▸ **(기간)** 공시 전월 1개월 ▸ **(항목)** 정기예금,정기적금, 금융채,CD,RP 등 8개	▸ **(기준) 잔액** ▸ **(기간)** 공시 전월말 ▸ **(항목)** COFIX(신규)항목 +요구불예금 등 결제성 자금,기타차입금 등 포함
특징	▸ **시장금리**이므로, 금리 상승기, 금리 하락기 **변동** 상황을 **그대로 반영** ▸ 일반적으로 만기가 길수록 금리가 높은 경향(시장상황에 따라 예외적으로 단기물 금리가 높은 경우도 발생)	▸ 시장금리보다 **예 · 적금금리 변동**의 **영향**을 **크게 받음** ▸ **전월 취급된 조달금리**의 가중평균이므로 은행의 **최근 조달금리 상황을 반영**	▸ **전월 잔액을 기준**으로 산정하고 금리가 낮은 **결제성 자금도 포함** ▸ 신규취급에 비해 금리 상승기 **상승속도**가 **완만**하나, 금리하락기에는 신규취급에 비해 **하락속도도 완만**
변동 예시			

☞ 고객님께서 선택하신 대출 기준금리는 (고객이 직접작성)입니다.

■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.

- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

5-06-0900(26-19) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

· **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.

· 신용등급 변동, 기한연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 대출금리가 변경될 수 있습니다.

■ **대출 기준금리**는 변동금리대출의 대출금리 변동 시 기준이 되는 금리 등을 의미하며, 은행은 COFIX, 금융채, CD 금리 등 공표되는 금리를 대출 기준금리로 사용하고 있습니다.

■ **가산금리**는 은행이 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래와 같이 구성됩니다.

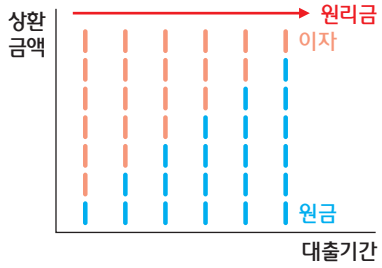
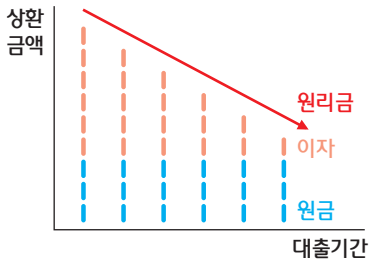
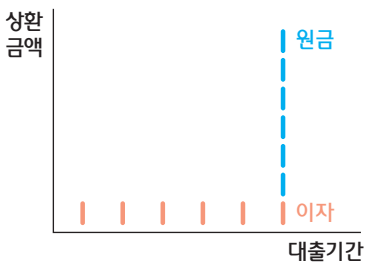
- **리스크 프리미엄** : 은행의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 은행이 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래(급여통장 개설 · 카드실적 · 수신실적 등) 감면금리, 전결 조정 금리 등

· **결정된 대출금리**는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 부수거래감면금리 등) 이외에는 **대출만기일까지 동일하게 적용**됩니다.

· 신용등급 변동, 기한연장, 채무자변경 등 **대출조건이 변경되는 경우**에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 **대출금리가 변경될 수 있습니다.**

5 상환방법 등에 관한 사항

⊙ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환	만기 일시상환
		
"대출원금과 이자의 합을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식"	*"대출원금을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식"*	*"약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 **이자만 부담**하는 방식"*
▶ 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중 대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다.	▶ 남은 대출원금에 대해 이자가 계산되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다.	▶ 대출원금을 대출 만기일에 전부 상환하며, 대출기간 중에는 이자만 납부합니다.
▶ 원금을 바로 갚아나가는 **즉시분할상환 방식**과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 **거치식분할상환** 방식이 있습니다.	▶ 원금을 바로 갚아나가는 **즉시분할상환 방식**과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 **거치식분할상환 방식**이 있습니다.	▶ 원리금 상환금액 부담은 가장 적으나, 대출원금이 줄어들지 않으므로 총 납부해야하는 이자비용이 가장 큽니다.

⊙ 상환방법에 따른 상환금액 · 이자율 · 시기

· 고객님께서 선택하신 상환방법은 ❶-⑨ 입니다.

· 동일한 금리 · 한도로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다. 하단의 예시를 참고하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-20) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 상환방법별 원리금 부담액 예시 (**1억원을 대출기간 5년으로 하여 연 5%로 대출받은 경우**)

※ 이해를 돕기 위해 단순하게 계산한 예시이며, 실제 납부 원리금은 금리적용방식, 상환주기 등에 따라 달라질 수 있습니다.

· **원리금 균등상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	1,810만원	500만원	2,310만원	8,190만원
2년	1,900만원	410만원	2,310만원	6,290만원
3년	1,995만원	315만원	2,310만원	4,295만원
4년	2,095만원	215만원	2,310만원	2,200만원
5년	2,200만원	110만원	2,310만원	0원
합계	**1억원**	**1,550만원**	**1.155억원**	-

· **원금 균등상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	2,000만원	500만원	2,500만원	8,000만원
2년	2,000만원	400만원	2,400만원	6,000만원
3년	2,000만원	300만원	2,300만원	4,000만원
4년	2,000만원	200만원	2,200만원	2,000만원
5년	2,000만원	100만원	2,100만원	0원
합계	**1억원**	**1,500만원**	**1.15억원**	-

· **만기 일시상환**을 선택한 경우

대출기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	0원	500만원	500만원	1억원
2년	0원	500만원	500만원	1억원
3년	0원	500만원	500만원	1억원
4년	0원	500만원	500만원	1억원
5년	1억원	500만원	1.05억원	0원
합계	**1억원**	**2,500만원**	**1.25억원**	-

⊙ 상환방법 등에 따른 유의사항

· **거치식 분할상환 방식의 상환부담** : 거치기간이 종료되면 거치기간 연장이 어려울 수 있으며, 분할상환이 개시되어 이자와 함께 원금도 갚아나가야 하므로 **상환 부담이 증가**할 수 있습니다.

· **만기 일시상환 방식의 상환부담** : 만기일시상환 상품의 경우 대출 만기도래 시 원금을 한꺼번에 상환해야 하며, **만기연장이 되지 않을 수** 있습니다.

6 담보권 설정에 대한 사항

※ 담보의 제공은 고객님의 **재산상 손실**을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 반드시 별도로 작성하시는 근저당권(근질권)설정계약서의 내용을 상세하게 확인하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-21) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 은행은 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권 · 질권 등)을 설정할 수 있습니다.

담보권	대상 대출상품	담보의 대상	담보권 설정의 절차
근질권	전세자금대출	임차(전세)보증금반환채권	▶ 임대인에게 근질권 설정 통지(또는 승낙)

⊙ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

· **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 은행은 고객이 임대인으로부터 전세금을 돌려받을 권리를 우선적으로 행사하여 대출금을 상환하는데 이를 사용하게 됩니다.

7 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자 부담

⊙ 연체이자율은 **[대출이자율 + 연체가산이자율]**로 적용합니다.

- 연체가산이자율 : **연 3%**
- 연체이자율은 **최고 연 (15)%**로 합니다.

⊙ 연체이자를 납부해야 하는 경우

❶ **「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때**

· 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, **1개월이 경과하면** 기한의 이익을 상실하게 되므로 **대출원금에 연체이자율을 곱한** 연체이자를 내야 합니다.

❷ **「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때**

· 원금을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

❸ **「분할상환금을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때**

· 분할상환금을 상환하기로 한 날의 다음날부터는 해당 분할상환금에 대한 연체이자를, 2회 이상(주택담보대출의 경우 3회) **연속하여 지체**한 때에는 **기한의 이익상실**로 인하여 **대출원금잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

❹ **은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 기한 전의 채무변제의무 사유에 해당될 때**

· 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 **대출원금에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

※ 기한의 이익이 상실되는 경우 예시 (은행여신거래기본약관 제7조 중 발췌)

(1) 은행에 대한 예치금 등 각종 채권에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 또는 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때

(2) 채무자가 제공한 담보재산(제1호의 은행에 대한 예치금 등 각종 채권은 제외)에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 도달하거나 기타의 방법에 의한 강제집행 개시나 체납처분 착수가 있는 때 등

※ 기한의 이익 상실 시 채무자는 대출금을 **즉시 상환**하여야 하며, 연체이자 부담, 일정기간 경과 후 신용정보 등록 등의 불이익을 받게 되므로 기한의 이익의 상실 사유를 반드시 유념하시기 바랍니다.

❺ **"개인채무자보호법"에서 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도금액기준)이 5천만원 미만인 경우**

· 상기 ' ①, ③항' 에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 경과하지 않았다면 대출 원금잔액에 대한 연체이자를 부과하지 않습니다.

⊙ 이자납입 연체로 인하여 연체이자율이 적용되었을 경우, 일부연체이자를 납입하는 경우에도 **연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용됨**을 유의하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

⊙ 대출 원리금을 5영업일 이상 연체한 경우 **단기**연체정보가 신용정보회사에 제공되어 금융거래 제한(신용카드 정지 등)받을 수 있고, 개인신용 점수 하락 및 이에 따른 금리상승 등 불이익이 발생할 수 있으며 단기연체정보 등록 후 대출 원리금을 변제하여 단기연체정보가 해제되어도 개인신용점수가 일정기간 회복되지 않을 수 있습니다.

⊙ 대출 원리금을 3개월 이상 연체한 경우 그 3개월이 되는 날을 등록사유발생일로 하여, 그 때로부터 7영업일 이내에 「일반신용정보관리규약」에 따른 연체정보가 등록됩니다.

· 「일반신용정보관리규약」 개정으로 연체정보 등록 기준이 변경될 수 있으며, 이럴 경우 변경된 기준에 따라 연체정보가 등록됩니다.

5-06-0900(26-22) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

⊙ 장기연체정보가 등록된 후 **연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도** 등록기간 및 금액에 따라 **해제기록이 최대 1년 동안 남아 있을 수 있어,** 동 기록으로 인해 금융상의 불편(대출 신규 및 연장 제한, 신용점수 하락 등)이 초래될 수도 있음을 반드시 유의하시기 바랍니다.

8 계약기간 및 연장사항

⊙ 임대인과의 전세계약이 연장되는 경우에도 은행과의 전세자금대출 계약은 **자동으로 연장되지 않습니다.**

⊙ 이는 임차물건이 변경되는 경우에도 마찬가지로서, 대출상품에 따라 대출에 연결된 보증서 재발급 및 관련 보험의 재가입 등의 절차가 필요할 수 있습니다. **만기 1개월 전에는 은행에 대출 연장을 신청해주시고 임차물건의 변경 시에도 은행에 통보하여 주시길 바랍니다.**

> 만기연장 계약을 체결하는 경우 ❶-⑤ 선택일부터 변경된 조건이 적용됩니다.

⊙ **신용점수가 하락**하거나 **연체 등이 발생**하는 경우, **대출계약 연장이 거절**될 수 있습니다.

⊙ **신용점수가 하락**하거나 대출기간 중 **대출금을 충분히 사용하지 않은 경우**(한도대출), 대출계약 연장 시 **한도가 감액**될 수 있습니다.

⊙ 전세대출의 경우 보증보험사의 심사승인 이후 **45일 경과 시 재심사**하며, 신용도 하락 등에 따라 **대출이 거절될 수 있습니다.**

⊙ 일정한 자격을 갖춘 고객을 대상으로 한 대출(공무원대출 등 기타 협약대출 등)의 경우 **자격이 유지되는 경우**에만 기한이 연장될 수 있습니다.

9 대출계약이 신용에 미치는 영향

⊙ **개인(신용)정보 조회**는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.**

⊙ **대출계약의 체결**만으로도 **개인신용평점이 하락**할 수 있으며, 대출계약이 변제 혹은 이에 준하는 방식으로 거래가 종료된 경우에도 일정기간 개인신용평점의 산정에 영향을 줄 수 있습니다.

⊙ 평균적으로 **연체율이 높은 금융권역 · 형태의 신용공여**는 일반적인 신용공여보다 **신용점수가 더 큰 폭으로 하락**할 수 있습니다.

⊙ **개인신용평점 하락 시** 대출 및 신용카드 상품 등의 이용에 **불이익이 발생**할 수 있습니다.

10 기타 유의사항

⊙ 전세자금대출은 상품의 특성에 따라 임대차 계약 체결 전 사전심사와 임대차 계약 체결 후의 최종심사 결과가 달라질 수 있으니 최소 1개월 전 임대차 계약을 체결하여 심사를 의뢰하시길 바랍니다.

⊙ **대출계약 해지에 관한 사항**

- 대출계약의 해지 시 중도상환해약금이 부과될 수 있습니다. 중도상환해약금은 대출계약이 성립한 날부터 **3년 이내의 기간**에만 부여됩니다.
- 대출신청 이후 고객에 의한 대출취소 또는 대출심사 거절 시 발생한 비용(등기설정·말소비용, 감정수수료 등)에 대해서는 고객이 부담해야 합니다.

⊙ **이자 납입방법**

- 고객님께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기마다 이자를 납입하여야 합니다.
- 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이자 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 납입지정일 이후 은행이 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금의 변제에 사용할 수 있습니다.
- 통장대출 형식의 한도거래대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루 단위로 이자를 계산하여 매월 이자 납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

* '매일의 잔액'의 의미 = 마감잔액 + (하루 중 최고잔액 - 개시잔액 또는 마감잔액 중 큰 금액)

* 개시잔액과 마감잔액은 매일의 잔액을 산정하기 위해 은행이 정한 시작 및 마감 시간의 대출잔액을 말합니다.

⊙ 소득세법에서 정한 주택임차자금 차입금 요건을 충족하는 경우, 원리금상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.

⊙ 필요시 임대인의 전세금 반환을 보장하는 '전세금보장보험'에 가입하실 수 있습니다. 구체적인 취급절차 및 가입가능 여부에 대해서는 관련 기관(주택도시보증공사, 서울보증보험, 주택금융공사)에 문의하시기 바랍니다.

5-06-0900(26-23) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

11 계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※ 아래 주요내용을 자필로 확인 및 작성하여 주시기 바랍니다.

	항 목	예/아니오
❶	은행은 전세자금대출 시 고객님의 전세금을 돌려받을 권리(임대차보증금반환채권)에 질권설정(또는 채권양도) 방식으로 담보권을 설정하게 되며, 이 경우 **임대인의 협조**가 필요할 수 있습니다. 관련 내용에 대한 설명을 들으셨습니까?	
❷	대출계약이 성립한 날로부터 **3년 이내의 기간 동안**에는 약정하신 대출금을 조기상환하는 경우 **중도상환해약금이 발생**할 수 있습니다. 은행 직원으로부터 관련 설명을 받으셨나요?	
❸	전세계약이 연장되는 경우에도 전세자금대출 계약은 자동으로 연장되지 않으며, 이와 관련하여 **새로이 전세자금대출 계약을 체결**해야 합니다. 확인하셨습니까?	
❹	전세계약 만료 시 임차인(채무자)인 **고객님께서는 임대인으로부터 임대차보증금을 수령하실 수 없습니다.** 만약 착오 등으로 임차인이 임대차보증금을 수령하신 경우 지체 없이 전세자금대출을 회사에 상환하셔야 합니다. 확인하셨습니까?	
❺	전세자금대출 **기한연장 시 일정금액 이상을 상환**해야 합니다. 관련 내용에 대한 설명을 들으셨나요?	
❻	전세대출 실행일에 대항력(전입과 입주)를 갖추지 못하거나 대출기간 중도에 주택임대차보호법상 대항력을 상실(주민등록이전 등)한 경우에는 기한의 이익 상실 사유에 해당되며 대출금을 즉시 상환해야 합니다. 확인하셨습니까?	
❼	전세자금 목적 외 다른 자금용도로 유용하거나, 다른 사람에게 명의를 빌려주어 허위 계약서로 대출신청을 한 경우에는 금액과 상관없이 법적 처벌 및 손해배상 청구 대상이 될 수 있습니다. 확인 하셨습니까?	

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

▣ 본인은 주식회사 하나은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 [주요내용 및 고객부담비용]에 대하여 [충분히 설명을 듣고 이해하였음]을 확인합니다.

▣ 본인은 은행 직원으로부터 [금융소비자의 권리와 의무]에 대하여 [충분히 설명을 듣고 이해하였음]을 확인합니다.

20 . . . (서명/인)

금융소비자는 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 **소비자보호센터**(1599-2222) 또는 **인터넷 홈페이지**(www.kebhana.com)에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원**(국번없이 ☎1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

5-06-0900(26-24) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

※ [부록] 대출상품 설명을 위한 관련 용어 안내

용 어	설 명
개별거래	■ 고객과 은행과 약정한 대출금액을 대출실행일에 한꺼번에 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
한도거래	■ 고객과 은행과 약정한 대출금액 범위 내에서 대출기간 중 고객이 원하는 금액을 수시로 지급하는 방식의 거래를 의미합니다.
압류	■ 채무자의 특정한 재산에 대하여 처분(매매, 양도 등)을 금지하게 하는 법원의 조치로서, 채권자가 채무자의 해당 재산을 금전화하여 채무 변제에 충당하려는 목적으로 이용됩니다.
강제집행	■ 채권자의 채무 변제에 충당하기 위한 목적으로 법원이 채무자의 특정한 재산을 강제적으로 금전화하는 조치를 의미합니다.
담보권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 금전화할 수 있는 권리로서 근저당권, 근질권 등을 의미합니다.
근저당권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물을 채권자가 매각(경매)하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 부동산인 경우 활용됩니다. ■ 근저당권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)가 담보물에 대한 소유권을 상실하지 않고 점유도 할 수 있으나 채권자가 매각(경매)하면 소유권을 상실합니다.
근질권	■ 채무자가 변제기일에 채무를 이행하지 않는 경우 설정자(담보물 소유자)가 제공한 담보물에 대하여 채권자가 직접 청구하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리로서 일반적으로 담보물이 동산 또는 권리(예·적금, 채권 등)인 경우에 활용됩니다. ■ 질권 설정을 하더라도 설정자(담보물 소유자)는 소유권을 상실하지는 않지만 채권자가 담보물을 점유하고 채권자가 청구하면 소유권을 상실합니다.
양도담보	■ 채무자의 담보대출에 대한 담보제공 목적으로 설정자(담보물 소유자) 소유 담보물을 채권자에게 소유권 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 담보물에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 그대로 채권자가 소유하게 됩니다.
담보신탁	■ 위탁자(소유자)가 소유 재산을 수탁자(신탁회사)에게 신탁(소유권 이전)하고 수탁자(신탁회사)로부터 수익권증서를 교부받아 이를 담보로 제공하여 대출을 받는 담보대출의 형태 중 하나입니다. ■ 채무자가 변제기일 내 채무를 이행하면 신탁계약이 해지되어 위탁자가 신탁재산에 대한 소유권을 회복하지만, 채무를 이행하지 않으면 수탁자가 신탁재산을 매각(공매)하여 채권자에 대한 채무 변제에 충당합니다.

5-06-0900(26-25) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행

용 어	설 명
대위변제	■ 채무자의 채무를 제3자가 대신 변제하는 행위로서 대신 변제해준 제3자(대위변제자)는 채무자에 대하여 구상권(기존 채권자를 대신하여 채무자에게 채무 상환을 청구할 수 있는 권리)을 취득합니다.
채무인수	■ 채무의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채무를 기존 채무자(구채무자)로부터 제3자(신채무자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 일반적으로 담보대출을 받은 채무자가 담보물을 제3자(매수인)에게 매각하면서 해당 담보대출도 제3자(매수인)에게 이전하고자 할 때 활용됩니다.
채권양도	■ 채권의 동일성을 그대로 유지하면서 그 채권을 기존 채권자(구채권자)로부터 제3자(신채권자)에게 이전하는 계약을 의미합니다. ■ 임차인인 채무자가 임대인(구채권자)에게 갖는 임차보증금반환채권을 은행(신채권자)에 양도(담보로 제공)하여 대출을 받는 형태가 대표적입니다.
기한의 이익(상실)	■ 계약의 내용에 기한이 존재함으로서 당사자가 받는 이익을 의미합니다. ■ 대출거래약정에 따라 채무자는 약정한 대출기한까지 대출금을 상환하지 않고 사용할 수 있기 때문에 기한의 이익이 존재합니다. ■ 다만, 은행여신거래기본약관에서 정한 사유가 발생한 경우 채권자(은행)은 기한의 이익을 상실시킬 수 있고 기한의 이익이 상실되면 채무자는 대출원금에 대한 연체이자를 부담하게 됩니다.
신용정보	■ 개인식별정보(성명, 주민번호 등), 신용거래정보(대출정보 등), 신용도판단정보(연체정보 등), 신용능력정보(재무정보 등), 공공정보(체납정보 등)를 통칭하는 개념입니다.
신용평점	■ 개인신용평가회사(CB사)가 개인에 대한 신용정보를 바탕으로 신용도를 1점부터 1000점까지 수치화한 지표입니다. ■ 금융기관에서 대출 심사 시 채무자의 상환능력에 대한 기준으로 신용평점을 활용합니다.
담보인정비율 (LTV, Loan-To-Value)	■ 담보가치 대비 대출금액의 비율을 의미합니다. ■ 담보인정비율 기준은 금융당국 또는 은행 내규에서 담보물 종류별로 정하고 있으며 대출가능금액 산정 시 활용됩니다.
총부채상환비율 (DTI, Debt-To-Income)	■ 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 주택담보대출은 연간 원리금 상환액, 기타부채는 연간 이자 상환액으로 계산 ■ 총부채상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 특정지역(투기지역 등)에 소재한 주택을 담보로 가계대출을 받는 경우 적용됩니다.
총부채원리금상환비율 (DSR, Debt-Service-Ratio)	■ 연소득 대비 부채*의 비율을 의미합니다. * 모든 대출의 원리금 상환액 ■ 총부채원리금상환비율 기준은 금융당국에서 정하고 있으며 가계대출을 받는 경우 산출합니다.
전세권	■ 임차인이 임대인에게 전세금을 지급한 후 전세기간 중 임대인 소유 부동산을 사용 · 수익하고 다른 채권자보다 우선변제 받을 수 있는 권리를 의미합니다.

이 설명서는 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.

5-06-0900(26-26) (2025.01 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)
준법감시인 심의필 제 2024-설명서-280 호

하나은행