

내집마련 디딤돌 대출 상품설명서

이 설명서는 내집마련 디딤돌 대출 이용자의 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관(가계약)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 금융소비자 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

「금융소비자보호 모범규준」상 강화된 설명의무 이행대상에 해당하지는 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

☐ 기간의 이익 상실 사유 ☐ 변동금리 또는 고정금리 유의사항 ☐ 연체이자율 및 부과사유 ☐ 연체 등 정보 등재

※ 금융소비자의 불이익 사항에는 본 상품설명서의 내용 중 2.대출이자율, 3.수수료 등 비용, 7.연체이자율, 9.유의사항「대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우」 및 「연체 등」 정보등록이 포함됩니다.

1. 상품개요 및 특성

- 상품명 : _____
- 대출신청금액 : _____ 원
- 적용예정금리 : _____ %
- 예상 실질유효금리 : _____ %

- 대출기간 : _____개월 중 거치(이자만 내는)기간 _____개월
- 채권보전 : ☐ 주택담보
[금리적용방식 : ☐ 고정금리, ☐ 10년 고정 후 변동금리,
☐ 5년주기 변동금리, ☐ 변동금리]

2. 대출 이자율

- 고정금리 : 대출실행 시 결정된 금리가 대출거래약정에서 정한 기간 동안 동일하게 적용되는 금리입니다.
- 10년 고정 후 변동금리 : 대출실행 할때 결정된 금리가 10년동안 동일하게 적용되고, 그 이후 국토교통부 고시 기준금리가 변경될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다.
- 5년주기 변동금리 : 매 5년마다 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경되는 금리입니다.
- 변동금리 : 대출약정 기간 내에 국토교통부 고시 기준금리가 변경 될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리입니다.

3. 수수료 등 비용

- 초기(중도)상환해약금(율)
 - ▶ 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액
- 초기(중도)상환원금 X 초기(중도)상환해약금율 0.6% X [(3년-대출경과일 수)/3년]으로 계산하여 부과
- 근저당권설정비용
 - ▶ 담보에 근저당권 설정을 위한 비용으로 등록세, 교육세, 법무사수수료, 임대차 조사비용 등은 은행이 부담하나 국민주택채권매입비용은 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
- 근저당권말소(감액)비용
 - ▶ 근저당권 말소(감액)등기의 경우 채무자가 비용을 부담합니다.
- 대출금 전액(일부) 상환 시 근저당권 말소(감액)를 요구 할 수 있습니다.
- 인지세
 - ▶ 인지세법에 의해 대출약정 체결 시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 다르게 적용되며, 은행이 다르게 적용되며, 은행과 고객이 각 50%씩 부담합니다.

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

- 감정평가수수료
 - ▶ 대출을 위해 제공된 담보물의 가치를 평가하기 위한 비용으로 기금이 부담합니다. 다만, 가격정보 및 분양가격을 적용할 수 있음에도 불구하고 채무자가 감정

가액 적용을 요청하는 경우에는 채무자 부담으로 합니다.

- 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 은행 여신거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.
- 대출계약 철회권을 행사하는 경우 은행이 부담한 근저당권설정비용, 인지세 등은 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 채무자가 반환하여야 합니다. 채무자가 부담한 보증료 등은 은행이 반환합니다.

4. 실질유효금리

- 고객이 부담할 대출이자와 대출취급 시 은행이 고객에게 받는 수수료 등 비용을 합산하여 대출금리(연이자율) 형태로 표시한 것으로, 수수료 등 비용 중 법령에 의하여 고객이 부담하는 비용(인지세, 국민주택채권매입비), 중도상환해약금, 기타 실비 성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에서 제외
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
 - 적용예정금리 : ()%
 - 기타(구체적 열거)
 - () : ()%, 원
 - () : ()%, 원
 - () : ()%, 원

5. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.
- 최초이자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 다음 날부터 1개월 이내에 지급합니다.
- 채무자는 약정체결 이후에는 약정납입일을 연도별 1회에 한해 변경할 수 있습니다.
 - ▶ 약정납입일을 변경할 경우 첫 납입기일은 변경 전 최종 이자계산일(전회차 납입일)로부터 1개월 후 최초로 도래하는 변경된 납입일로 합니다.
예시) 약정납입일이 매월 24일 → 10일로 변경 요청시
- 변경요청일이 8/5일 때, 다음 약정납입일은 9/10
- 대출실행 후 3개월동안 원금(분할상환인 경우) 및 이자의 선납이 제한됩니다.

6. 대출 상환방법

- 원리금(원금+이자)균등분할상환 : 대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치(이자만 납부) 후 만기일까지 매월 원금과 이자의 합계가 동일한 금액으로 상환되는 방식



- 원금균등(체감식)분할상환 : 대출개시일로부터 다음 달 또는 일정 기간동안 거치 후 만기일까지 매월 동일한 원금이 상환되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환방식
- 체증식분할상환 : 대출개시일로부터 다음 달 또는 일정기간동안 거치(이자만 납부) 후 만기일까지 매월 상환액이 일정 금액씩 증가되는 상환방식
- 자동이체제도를 통하여 원금과 이자를 납입 할 수 있으며, 한국주택금융공사(이하 '공사'라 합니다.)가 사전심사하는 내집마련 디딤돌 대출은 은행 및 '공사' 지점을 통한 상환은 불가능하며, 자동이체 또는 '공사' 홈페이지를 통해 상환하실 수 있습니다.
- 은행 영업시간 이후 입금 시 당일 중 처리되지 않을 수 있으며, '공사'가 사전심사하는 내집마련 디딤돌 대출 상환의 경우 당일 오후 6시 이전까지 상환을 완료하셔야 합니다.(공휴일 제외)

7. 연체이자율(지연배상금률)

- 연체이자율은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과기간에 따라 다르게 적용됩니다.

구분	경과기간	적용 지연배상금률
기한의 이익 상실 전	연체일로부터 3개월 이내	납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 4% 적용
	연체일로부터 3개월 초과	납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 5% 적용
기한의 이익 상실 후	기한이익상실일로부터 3개월 이하	대출금 잔액에 대해서 이자율 + 연 4% 적용
	기한이익상실일로부터 3개월 초과	대출금 잔액에 대해서 이자율 + 연 5% 적용

* 기한의 이익이란?

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

* 기한의 이익이 상실되면?

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

- ▶ 다만, '개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률' (이하 "개인채무자보호법")에 따른 개인금융채권의 원금이 동법 시행령에서 정하는 금액 미만일 경우 연체로 인하여 기한의 이익 상실 시 채무이행의 기한이 도래하지 않은 채무부분에 대해 연체이자 부과를 하지 않습니다.(단 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우에는 총 대출잔액에 대해 연체이자를 부과합니다.)
- ▶ 다만, 연체이자율(지연배상금율)이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.
- 연체이자(지연배상금) 납입 시에 선납적립금수만큼 연체일수를 차감합니다. 다만, 연체일수를 차감할 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감합니다.
- 개인채무자보호법에 따른 개인금융채권의 원금이 동법 시행령에서 정하는 금액 미만일 경우 연체로 인하여 기한의 이익 상실 시 개인채무자 보호법 제 7조에 따라 연체이자를 납입하기로합니다.(단, 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 경우는 제외)

8. 주택보유수

- 세대주 및 세대원 전원이 '주택도시자금 운용 및 관리규정'에 따라 본건 담보주택을 제외하고 무주택이어야 합니다.
- 향후 정부 주택전산망 기타 증명에 의하여 주택소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는, 은행 또는 '공사'는 서면으로 독촉하고, 그 통지의 도달일로부터 10일 이상으로 은행(공사)이 정한 기간이 경과하면 본인은 은행(공사)

에 대한 해당 채무의 기한의 이익을 상실하며 곧 이를 변제하여야 합니다.

9. 채권 유동화를 위하여 채권의 양도·신탁

- 은행은 주택도시자금 내집마련 디딤돌 대출거래약정에 따라 대출채권 및 근저당권을 '공사'에 양도할 수 있고 '공사'는 이를 신탁할 수 있습니다.

10. 유의사항

■ 대출의 제한

- ▶ 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
- ▶ 내집마련 디딤돌대출은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용됩니다.
- ▶ 내집마련 디딤돌대출 이용 중 주택도시자금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익 상실시 3년간 기금대출 이용 제한됩니다.

■ 연체이자(지연배상금)을 내셔야 하는 경우

- ▶ 이자 또는 원리금(원금+이자)의 납부일에 이자 또는 원리금을 납부하지 않은 경우 다음날부터 연체이자를 내셔야 합니다.
- ▶ 만기가 경과하였거나 기한의 이익이 상실된 경우는 대출만료일 또는 기한의 이익 상실일부터 총 대출 잔액에 대하여 연체이자를 내셔야 합니다.

■ 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우(기한의 이익 상실 사유)

- ▶ 향후 정부 전산망 등 기타 증명에 의하여 "주택도시자금 내집마련 디딤돌 대출거래약정서" 제6조 제1항 내지 제5항의 내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우
- ▶ "주택도시자금 내집마련 디딤돌 대출거래약정서" 제6조 제6항, 제7항의 사실 확인에 필요한 서류를 제출하지 않는 경우
- ▶ 기존주택 처분조건으로 대출 실행 시 실행 후 2년 이내에 주택을 처분하지 않은 경우 처분대상주택의 디딤돌대출을 주택처분일까지 상환하지 않은 경우
- ▶ 대출 이용 중 본건 담보주택 외에 추가주택을 취득한 경우 국토교통부로부터 회신받은 날로부터 6개월 이내 추가주택을 처분하지 않은 경우

구분	주택소유여부 실태점검시기
디딤돌 구입자금대출	① 1월 1일부터 6월 30일까지 취급분 : 12월말 ② 7월 1일부터 12월 31일까지 취급분 : 다음년도 6월말

■ 조건변경

- ▶ 약정체결 이후에는 상환방법, 거치기간, 만기일 지정상환액 등 대출조건에 대한 변경이 불가능합니다.
- ▶ 우대금리 조건변경 시 적용기준에 따라 금리가 변동될 수 있습니다.

■ 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.(단, 만기경과 시에는 3개월 이후 등록됩니다.)



- 「신용정보관리규약」 개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경 될 수 있습니다.
- '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제한 등 불이익을 받을 수 있습니다.

■ 채무조정제도 안내

- ▶ 일시적으로 자금난을 겪는 등 원리금 상환이 어려울 경우에 원금상환 유예 등 채무조정제도를 이용하실 수 있습니다.

■ 내집마련 디딤돌 대출 이용자 유의사항

- ▶ 내집마련 디딤돌 대출 신청일 현재 본건 담보주택을 제외하고 세대주 및 세대원 전원이 소유한 주택이 없어야 합니다.
(단, 만 30세 이상 미혼 단독세대주 대출조건으로 디딤돌 대출을 이용 중인 차주가 신혼가구 자격으로 신규 주택에 대한 대출을 신청하는 경우 기존 담보주택은 무주택 검증대상에서 제외됩니다.)
- ▶ 취급기관(공사)의 청구가 있는 때에 고객은 주택보유현황 확인에 필요한 서류를 즉시 제출해야 합니다.

■ 유한책임대출 유의사항

- ▶ 유한책임대출은 대출상환책임을 담보물(해당주택)에만 한정하는 대출(허위나 그 밖의 부정한 방법 등에 의한 경우 제외)로 채무 불이행시 담보물 외에 추가상환 요구가 불가능한 대출을 말합니다.
- ▶ 심사평가 기준에 따라 일정점수 미달인 경우에는 대상에 해당되지 않습니다.
- ▶ 유한책임 내집마련 디딤돌 대출과 유한책임이 아닌 내집마련 디딤돌 대출은 혼용하여 대출할 수 없습니다.

■ 자산기준 초과시 가산금리(또는 금리변경) 적용 및 조건변경 제한

- ▶ 대출을 받은 후 자산심사 결과에 따라 본인 및 배우자의 합산자산이 5.11억원 기준으로 초과된 금액이 1천만원 이내인 경우 신규취급된 금리에 0.2%p 가산하며, 1천만원 초과인 경우 3.0%p 가산, 5천만원 초과인 경우 5.0%p 가산, 1억원 초과인 경우 5.0%p 가산 적용 및 기한이익상실 처리하기로 합니다.
- ▶ 본인 및 배우자의 합산 자산기준을 초과하는 경우에는 채무인수, 상환방법, 우대금리 등 기타 대출조건 변경이 불가합니다.
- ▶ 본인 및 배우자의 합산자산 산출기준은 부동산, 일반자산, 자동차, 금융자산의 합계에서 일반부채 및 금융부채를 차감하여 산출합니다.

■ 전입신고 유의사항

- ▶ 디딤돌대출을 받은 차주(부양가족 합가조건인 경우 해당 부양가족 포함)는 대출 실행일로부터 1개월이내(결혼예정자는 혼인신고 후 3개월이내)에 본건 담보주택에 전입을 완료하여 전입세대열람표 및 주민등록등본을 은행에 제출하고, 전입한 날로부터 2년까지 담보주택에 거주하여야 합니다. 만약 전입세대열람표 및 주민등록등본을 제출하지 않거나 거주하지 않는 경우에는 기한의 이익이 상실됩니다.

■ 대출계약 철회권

- ▶ 계약서류 또는 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환하는 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
- 사후자산심사 부적격 확정통지를 받은 경우에는 계약서류를 발급받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 최초 사후자산심사결과 부적격 확정통지일 중 나중에 발생한 날로부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 대출계약을 철회할 수 있습니다.
- 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.
- 대출계약철회권의 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.

■ 금리인하요구권

- ▶ 본상품은 대출 취급자격에 충족이 되는 경우 개인의 신용등급, 소득, 직위, 자산 등에 따라 금리가 차등 적용되지 않는 상품별 단일금리를 적용하는 상품으로 금리인하요구권 대상이 아닙니다.

■ 위법계약해지권

- ▶ 주택도시보증기금은 「금융소비자보호법」의 적용대상이 아님에 따라 기본약관 제4조의 3의 위법계약해지권을 적용하지 않습니다.

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

해당여부	☐	본인은 내집마련디딤돌대출을 이용함에 있어 은행직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객 부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
	☐	본인은 65세 이상 고령층, 은퇴자, 주부 등 강화된 설명의무이행 대상으로서 은행직원으로부터 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명되었으며, 그 내용을 이해하였음을 확인합니다.
고객확인 : 20		(서명/인)

