보금자리론 설명서

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

◈ 설명내용을 제대로 이해하지 못하였음에도 불구하고 설명을 이해했다는 서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우, 추후 해당 내용과 관련한 권리구제가 어려울 수 있습니다.

- 고객님께서는 상품 가입 전(前) 아래 사항을 반드시 숙지하여 주시기 바랍니다 -

⊙ 유사 상품과 구별되는 특징

· 주택담보대출은 주택(단독주택·아파트·다세대주택 등)을 담보로 대출이 실행되는 상품이며, 담보물을 대상으로 하는 대출인 만큼 고객님의 신용도를 기반으로 대출한도 및 금리가 정해지는 신용대출에 비해 일반적으로 금리수준이 낮다는 특징을 가지고 있습니다.

· 주택담보대출은 대출의 목적, 주택소유 여부, 주택의 위치·시세, 소득 등에 따라 대출의 가능여부 및 범위가 달라질 수 있습니다. 이와 관련하여 금융기관 직원의 도움을 받으시기 바랍니다

⊙ 민원 · 상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 대출거래약정을 체결했는데, 이를 위반하면 어떤 불이익이 있나요?

→ 대출거래약정과 관련된 사항을 위반한 경우 대출만기 전 기한의 이익이 상실되어 대출금을 전액 상환하셔야 하며, 약정에 따라 향후 3년간 보금자리론 이용이 제한될 수 있습니다.

Q2. 대출을 받기 위해 확인해야 하는 점은 무엇인가요?

→ 본인 및 배우자의 주택 소유여부, 부부합산소득, 주택이 위치한 지역, 시세 등에 따라 대출은 다르게 적용될 수 있습니다.

Q3. 대출금을 만기 전에 상환하고 싶은데 가능한가요?

→ 대출금 조기(중도)상환은 언제든지 가능하며, 조기(중도)상환 시 향후 원리금 상환 부담금액이 감소하게 됩니다.

Q4. 대출을 이용하기 위해서는 어떤 비용을 부담해야 하나요?

→ 대출을 이용하실 경우, 기본적으로 대출금과 이자에 대한 상환의무를 부담하시게 되며, 대출에 대하여 인지세, 국민주택채권 매입비용 등 추가적인 비용을 부담하실 수 있습니다.

⊙ 발생 가능한 불이익에 관한 사항

⚠ 원리금 연체 시 **총 대출잔액에 대한 연체이자 납부, 연체정보 등록**과 같은 불이익이 발생할 수 있습니다.

(예: 대출원금이 1억원인 경우, 최대 월 연체이자 102만원 발생)

상세내용은 본 상품설명서의 **[10.원리금 납부 연체에 따른 불이익]** 항목을 참고하시기 바랍니다.

⊙ 민원 · 상담 · 분쟁조정 연락처

· 금융기관 홈페이지(www.hanabank.com) 및 공사 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 금융기관 콜센터(1599-1111) 및 공사 콜센터(1688-8114)로 문의하시기 바랍니다.

· 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원 e-금융민원센터(http://www.fcsc.kr) 또는 대표번호(국번없이 ☏1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.

5-16-0106(12-1) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

잠깐! 주택담보대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요?

"주택담보대출은 고객님의 주택을 담보로 제공하는 대출상품입니다"

⊙ 대출의 변제기가 도래하였거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 금융기관 또는 공사는 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공한 주택의 **소유권을 상실**할 수 있습니다.

"주택담보대출을 받기 위해서는 관련 규정에 의한 제한사항을 준수하여야 합니다"

⊙ 주택담보대출은 LTV·DTI 등 관련 규정의 적용을 받습니다(용어의 상세한 의미는 부록을 참고하시기 바랍니다). 이는 대상 주택의 지역과 담보가치, 부부합산 연소득에 따라 달라지며 대출의 한도에 영향을 미치게 됩니다.

"주택의 위치·시세 등에 따라 주택담보대출의 가능여부 및 범위가 다를 수 있습니다"

⊙ 주택이 위치한 지역, 시세, 부부합산 소득 등에 따라 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있으므로, 대출가능 여부 및 한도와 관련하여서는 금융기관 직원의 상담을 받으시기 바랍니다.

"주택을 이미 보유하는 경우, 추가 주택구입을 목적으로 하는 대출은 제한될 수 있습니다"

⊙ 기존 주택 보유 세대가 주택구입을 목적으로 하거나, 실질용도가 자금용도와 부합하지 않는 경우 등 주택보유 여부와 대출용도, 목적에 따라 주택담보대출이 제한될 수 있습니다.

⊙ 다만, 고객이 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분 등을 하기로 하는 약정을 체결한 경우 등에 한하여 예외적으로 대출을 취급할 수 있습니다.

"주택담보대출 관련 약정을 위반하는 경우 대출금이 회수될 수 있습니다"

⊙ 대출거래약정과 관련된 사항을 위반하는 경우 **대출만기 전 기한의 이익이 상실**되어 대출금을 전액 상환하셔야 하며, 상환하지 않는 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행될 수 있습니다.

5-16-0106(12-2) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

✓ 금융기관은 금융소비자 보호를 위하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명하여야 하며, 특히 만 65세 이상 등 취약한 금융소비자에 대해서는 금융소비자의 불이익사항을 다른 정보보다 우선적으로 설명하고 그 이해여부를 확인하여야 합니다.

1. 상품개요 및 특성

■ 상품명 : _____
■ 대출신청금액 : _____원
■ 적용예정금리 _____%
■ 대출기간 : 취급 후_____개월
■ 채권보전 : 주택담보

■ **보금자리론은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사(이하 "공사")가 수행하는 채권유동화를 위하여 대출채권 및 담보권이 공사로 양도(신탁 포함)되는 대출입니다.**
■ **대출계약 체결로 고객님께서 부담해야 하는 금액은 대출금액과 이자, 수수료 등을 합산한 총액이며, 정확한 금액은 대출 심사 후에 확인 가능하므로 심사 후 금융기관 담당자의 안내를 받으시기 바랍니다.**

2. 수수료 등 비용부담 사항

☑ **인지세 : ( ) 원**
※ 인지세란 「인지세법」에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 고객과 금융기관이 각 50%씩 부담합니다.

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
	회사부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

☑ **고객이 부담하는 비용**
⊙ 근저당권의 감액 및 말소등기
⊙ 국민주택채권 매입비용(근저당권설정금액의 약 1%) : ( ) 원

☑ **금융기관이 부담하는 비용**
⊙ 근저당권 설정 비용(등록세+교육세+법무사수수료+임대차 조사비용 등), 감정평가수수료

☑ **기타 수수료** : 항목 (_____) 금액(_____) %, _____원

☑ **기 타 비 용** : 항목 (_____) 금액(_____) %, _____원

⊙ 담보주택의 화재발생에 따른 손해를 보전하기 위해 **화재보험에 가입해야 하는 경우** 등 보험료는 채무자 또는 설정자가 부담합니다.
⊙ **채무자의 채무불이행**으로 인해 발생하는 비용은 은행여신거래기본약관 제4조(비용의 부담)에 의거하여 **채무자가 부담**하여야 합니다.
⊙ **대출계약을 철회하는 경우** 금융기관이 부담한 근저당권설정비용과 인지세, 제세공과금 등은 은행여신거래기본약관 제4조의2에 의거하여 **채무자가 반환**하여야 합니다. 채무자가 부담한 한도약정수수료, 약정한도미사용수수료 등은 금융기관이 반환합니다.

3. 이자 납입방법

⊙ 이자 납입일을 정하여 매월마다 이자를 납입합니다.

⊙ 최초이자는 대출개시일로부터 1개월 이내에, 그 후의 이자는 지급한 이자의 계산 최종일 다음날부터 1개월 이내에 지급합니다.

⊙ 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이체 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 약정납입일 이후 매영업일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금에 충당할 수 있습니다. 다만, 기한의 이익을 상실한 이후에는 자동이체에 의한 출금이 진행되지 않습니다.

· 기한의 이익 상실 후 연체 정리는 금융기관 및 공사에 직접 연락하셔서 담당자의 안내를 받으시기 바랍니다.

⊙ 채무자는 약정체결 이후 **이자 납입일을 1회에 한해 변경**할 수 있습니다.

· 이자납입일을 변경하면 매월 약정납입금이 변경될 수 있습니다.

· 이자 납입일을 변경할 경우 첫 납입기일은 변경 전 최종 이자계산일(전회차 납입일)로부터 1개월 후 최초로 도래하는 변경된 납입일로 합니다.

※ 보금자리론의 경우 대출일과 납입일이 다르면, 최초이자는 대출일 기준 1개월 이후에 도래하는 첫 약정납입일에 납부합니다.
예시) 대출일이 2011.10.10일이고, 납입일이 매월 5일인 경우, 최초이자납입일은 2011.12.5.일임

4. 대출이자율

⊙ 대출이자율은 **고정금리**로서 **대출실행시 결정한 금리가 대출거래약정서에서 정한 기간 동안 동일**하게 적용되는 금리입니다.

⊙ 대출금리 결정요인

· **보금자리론 대출금리**는 조달금리와 대출취급 및 유동화에 소요되는 제비용 등을 반영하여 결정됩니다.

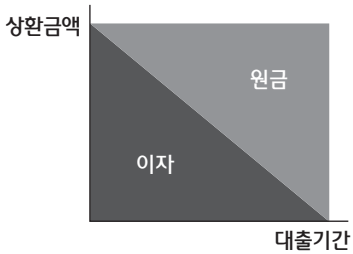
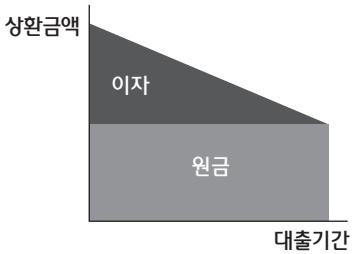
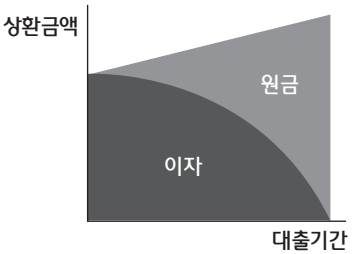
· 상품과 대출만기, 우대금리 적용 여부 등에 따라 결정된 **최종 대출금리**는 **대출만기일까지 동일하게 적용**됩니다.

5. 대출상품별 금리체계

⊙ 보금자리론은 대출실행시부터 만기까지 동일한 고정금리가 적용됩니다.

6. 대출상품별 금리체계

⊙ 상환방법별 특징

원리금균등분할상환	원금균등(체감식)분할상환	체증식분할상환
		
*"대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 **원금과 이자의 합계가 동일**한 금액으로 상환되는 방식"*	*"대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 **동일한 원금이 상환**되고 이자는 대출잔액에 따라 계산되는 상환 방식"*	*"대출개시일로부터 다음달 또는 일정기간 동안 거치 후 만기일까지 매월 **상환액이 일정금액씩 증가**하도록 설계된 상환 방식"*
· 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중 대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다.	· 남은 대출원금에 대해 이자가계산되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다.	· 매월 상환금액이 점점 증가하여, 대출만기에 가까워질수록 상환부담이 높아지게 됩니다.

※ **체증식분할상환**은 만 40세 미만 채무자 및 공사가 사전심사한 경우에만 가능하며, 원금상환이 시작되는 고정금리기간 중에만 적용됩니다.

5-16-0106(12-4) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

⊙ 상환방법에 따른 상환금액

· 동일한 금리로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다.

⊙ 상환방법별 원리금 부담액 예시 **(1억원을 3% 이자율로 10년간 대출한 경우)**

※ 이해를 돕기 위해 단순하게 계산한 예시이며, 실제 납부 원리금은 적용금리, 대출금액, 조기(중도)상환 등에 따라 달라질 수 있습니다.

⊙ **원리금 균등분할상환** 방식을 선택한 경우

상환기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	871만원	288만원	1,159만원	9,129만원
2년	897만원	262만원	1,159만원	8,232만원
3년	924만원	235만원	1,159만원	7,308만원
4년	953만원	206만원	1,159만원	6,355만원
5년	981만원	178만원	1,159만원	5,374만원
6년	1,011만원	148만원	1,159만원	4,362만원
7년	1,042만원	117만원	1,159만원	3,320만원
8년	1,074만원	85만원	1,159만원	2,246만원
9년	1,107만원	52만원	1,159만원	1,140만원
10년	1,140만원	19만원	1,159만원	0원
합계	**1억원**	**1,587만원**	**1.16억원**	-

⊙ **원금 균등분할상환** 방식을 선택한 경우

상환기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	1,000만원	286만원	1,286만원	9,000만원
2년	1,000만원	256만원	1,256만원	8,000만원
3년	1,000만원	227만원	1,227만원	7,000만원
4년	1,000만원	196만원	1,196만원	6,000만원
5년	1,000만원	166만원	1,166만원	5,000만원
6년	1,000만원	136만원	1,136만원	4,000만원
7년	1,000만원	107만원	1,107만원	3,000만원
8년	1,000만원	76만원	1,076만원	2,000만원
9년	1,000만원	46만원	1,046만원	1,000만원
10년	1,000만원	16만원	1,016만원	0원
합계	**1억원**	**1,512만원**	**1.15억원**	-

⊙ **체증식 분할상환** 방식을 선택한 경우

상환기간	원금	이자	상환금액	대출잔액
1년	90만원	299만원	389만원	9,910만원
2년	276만원	294만원	570만원	9,635만원
3년	468만원	283만원	751만원	9,167만원
4년	666만원	266만원	932만원	8,501만원
5년	870만원	244만원	1,114만원	7,630만원
6년	1,080만원	215만원	1,294만원	6,550만원
7년	1,296만원	179만원	1,475만원	5,254만원
8년	1,519만원	137만원	1,657만원	3,735만원
9년	1,749만원	89만원	1,838만원	1,986만원
10년	1,986만원	33만원	2,019만원	0원
합계	**1억원**	**2,039만원**	**1.20억원**	-

⊙ 대출원리금 납입방법

· **자동이체제도**를 통하여 **원리금을 납입** 할 수 있으며, 공사가 사전심사한 대출의 경우 금융기관 및 공사 지점을 통한 상환은 불가능하며, 자동이체 또는 공사 홈페이지를 통해 상환하실 수 있습니다.

· 금융기관 영업시간 이후 입금 시 당일 중 처리되지 않을 수 있으며, 공사가 사전심사한 대출상환의 경우 당일 18시 이전까지 상환을 완료하셔야 합니다.(공휴일 제외)

5-16-0106(12-5) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

7. 주택보유수

⊙ **채무자 및 배우자의 주택**(지분으로 보유한 경우, 복합용도 주택인 경우 주택면적이 1/2이상인 경우, 조합원 입주권 및 분양권 포함) **보유수**가 본건 담보주택을 제외하고 **무주택**이어야 합니다.

· 다만, 대출신청 시 **본건 담보주택 외 1주택**(이하 '기존주택')을 보유하거나, 대출실행 후 매 검증기준일(대출실행일로부터 매1년)을 기준으로 추가 주택을 보유(이하 '추가주택')할 경우 아래 **처분기한 내 처분**하기로 합니다.

☞ 기존주택은 대출실행일로부터 3년 내, 추가주택은 검증기준일로부터 6개월 내 처분(다만, 추가주택을 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 취득하였거나 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "전세사기특별법")에 따른 전세사기피해자(이하 "전세사기피해자")가 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 못해 경·공매로 낙찰받은 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년 내 처분)

⊙ 위에 따른 **처분사실을 처분기한 내 금융기관 또는 공사에 입증하지 못하는 경우** 금융기관 또는 공사가 처분 여부를 확인하여 미처분 시 **기한이익 상실을 서면으로 통지**하고, 그 통지의 도달일로부터 10일 이상으로 금융기관 또는 공사가 별도로 정한 기간이 경과하면 미처분 사실이 확인되는 날(이하 '확인일')을 기준으로 기한의 이익이 상실되어 곧 **채무 전액을 변제**하여야 합니다. 이 경우에 통지 도달의 효력에 관한 사항은 은행여신거래기본약관 제17조를 준용합니다. 또한, **확인일로부터 향후 3년 간 보금자리론 신규 이용이 제한**됩니다.

⊙ 향후 정부 주택전산망 기타 증명에 의하여 **주택 소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인**되는 경우 금융기관 또는 공사로부터 별도의 통지가 없더라도 본건 대출은 **기한의 이익을 상실**하며 곧 이를 변제하여야 합니다.

⊙ 담보주택 소재지가 「주택법」제63조의2 제4항에 따라 고시하는 '조정지역(과열지역) 등' 인 경우 LTV와 DTI를 강화 적용합니다. 다만, 실수요자 요건을 충족하거나 생애최초 주택구매자이거나 전세사기피해자의 경우 LTV와 DTI 강화를 적용하지 않으며 실수요자 요건 또는 생애최초 주택구매 또는 전세사기피해자에 관한 내용이 진술한 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는 본건 대출은 기한이익상실 처리됩니다.

· **실수요자 요건**이란 구입용도, 부부합산 연소득 9천만원 이하, 주택가격 8억원 이하, 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택(지분으로 보유한 경우, 복합용도 주택인 경우 주택면적이 1/2이상인 경우, 조합원 입주권 및 분양권 포함)을 보유하고 있지 않은 경우를 모두 충족하는 것을 의미합니다.

8. 채권의 양도 · 신탁 및 피담보채권

⊙ 금융기관은 보금자리론 대출거래약정에 따라 **대출채권 및 근저당권을 공사에 양도**하고 공사는 이를 신탁합니다.

⊙ 근저당권의 피담보채권은 금융기관이 보금자리론 대출약정에 따른 대출채권을 공사로 양도하는 시점에 확정됩니다. 채무자는 피담보채권의 확정에 따라 금융기관으로부터 추가대출 등을 위하여 본건 근저당권을 더 이상 이용할 수 없습니다.

9. 담보권 설정에 관한 사항

※ 담보의 제공은 고객님의 **재산상 손실**을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 반드시 별도로 작성하시는 근저당권설정계약서의 내용을 상세하게 확인하시기 바랍니다.

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

담보권	대상 대출상품	담보의 대상	담보권 설정의 절차
근저당권	주택담보대출	담보로 제공한 부동산	담보부동산에 근저당권설정 등기

⊙ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

· **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 법정절차*에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 됩니다. 또한 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당한 이후에도 변제되지 않은 채무가 남아 있는 경우에는 소유하신 다른 자산에 대해 법정절차가 진행될 수 있습니다.

* 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

⊙ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

· **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 법정절차*에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 됩니다. 또한 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당한 이후에도 변제되지 않은 채무가 남아 있는 경우에는 소유하신 다른 자산에 대해 법정절차가 진행될 수 있습니다.

* 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

10. 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자(지연배상금) 부담

⊙ 이자 또는 원리금의 납부일에 이자 또는 원리금을 납부하지 않은 경우 다음날부터 연체이자를 내셔야 합니다.

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

- 연체가산이자율
  - **연체기간이 3개월 이하 : 연 2%**
  - **연체기간이 3개월 초과 : 연 3%**
- 연체이자율은 **최고 연 12%**로 합니다.

※ 만기가 경과하였거나 연체 이외의 사유로 기한의 이익을 상실한 경우에도 위의 연체이자율이 부과됩니다.

⊙ 연체이자율은 기한의 이익을 상실하지 않은 경우에는 '납입지연된 분할상환금(원리금상환액)'에 대해 적용하고, 기한의 이익을 상실한 경우에는 '총 대출잔액'에 대하여 적용합니다.

⊙ **연체이자를 납부해야 하는 경우**

① **「이자 또는 원리금을 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때**

· 이자 또는 원리금의 연체기간이 **2개월 미만**인 경우는 납부가 지연된 해당 원리금상환(예정)액에 대해 연체이자를 내셔야 합니다.

· 이자 또는 원리금의 연체기간이 **2개월 이상**인 경우는 **총 대출잔액**에 대해 연체이자를 내셔야 합니다.

② **「대출 만기」에 상환하지 아니한 때**

· 대출 만기가 도래한 날의 다음날부터는 대출원금잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

③ **「대출기한 전에 채무를 전액 상환해야 하는 사유(기한의 이익 상실)」에 해당될 때**

· 기한의 이익이 상실된 때에는 그 날부터 **총 대출잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

· 대출기한 전에 채무를 전액 상환해야 하는 경우는 **[11. 기타 유의사항]**을 참고하시기 바랍니다.

※ 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.

⊙ 연체로 인하여 기한의 이익을 상실한 경우, 일부 연체원리금을 납입하는 경우에도 **연체된 원리금 전액을 납입하기 전까지 총 대출잔액에 연체이자율이 적용됨**을 유의하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

⊙ 공사가 사전 심사한 대출의 경우 연체금액이 10만원 이상이고 연체일수가 10일을 초과하는 날에 신용평가회사에 연체정보가 제공됩니다. 다만, 대출채권이 공사로 양도되기 전이거나 공사가 사전 심사를 하지 않은 대출의 경우에는 금융기관 내규에 따라 제공될 수 있습니다.

⊙ 대출 원리금을 **9개월 이상 연체한 경우** 그 9개월이 되는 날(다만, 만기경과시에는 3개월이 되는 날)을 등록사유발생일로 하여, 그 때로부터 **7영업일 이내에 「일반신용정보관리규약」에 따른 연체정보가 등록됩니다.**

· 「일반신용정보관리규약」 개정으로 '연체 등' 정보 등록 기준이 변경 될 수 있습니다.

· '연체 등' 정보가 등록되면 금융거래제약 등 불이익을 받을 수 있습니다.

⊙ 연체정보가 등록된 후 연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기록이 최대 1년 동안 남아 있을 수 있어, 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음을 반드시 유의하시기 바랍니다.

11. 기타 유의사항

⊙ **대출계약이 신용에 미치는 영향**

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

· **대출계약의 체결 및 대출채권의 양수 · 도** 사실만으로도 **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.

⊙ **대출의 제한**

· 연체 등 사유가 있는 경우 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.

· 보금자리론은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용됩니다.

· 사업자대출 · 신용대출 · 대부업대출 등을 포함하여 한국신용정보원에서 조회되는 주택담보대출에 해당하지 않을 시에는 상환용도 이용이 불가합니다.

⊙ **대출기한 전에 채무를 전액 상환해야 하는 경우**

· 채무자인 고객소유의 **예금, 담보부동산**에 법원이나 세무서 등으로 부터의 **(가)압류명령 등**이 있는 때 등

· **이자를 지급**하여야 할 때부터 **2개월간 지체**한때

· **분할상환금 또는 분할상환원리금의 지급**을 **3회이상 연속하여 지체**한때

· **기존주택 처분조건**으로 대출받은 자가 그 **처분조건을 이행하지 않았을 때**

· 대출 실행 후 매 **1년을 기준으로 주택보유수를 재확인** 한 결과 본건 보금자리론 담보주택 이외 추가주택을 보유하고 있는 것으로 확인되었으나 **그 처분조건을 이행하지 않았을 때**

· 보금자리론 대출거래약정서의 **주택소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인**된 때

· 보금자리론 대출거래약정서의 결혼예정약정자에 대한 특약을 위반했을 때

· 기타 은행여신거래기본약관(가계용) 제7조에서 정하고 있는 사유 발생 시 등

⊙ **조건변경 제한**

· 약정체결 이후에는 처분조건 기한변경, 담보주택 변경, 상환방법, 거치기간, 만기일지정상환액 등 대출조건에 대한 조건변경이 불가능합니다.

⊙ **채무인수**

· 배우자는 대출만기에 만 55세 미만인 경우에도 우대금리 누적액을 포기하고 채무인수 가능하나, 제3자 채무인수는 채무인수자 또는 채무인수자의 배우자가 대출만기에 만 55세 이상인 경우에 한하여 가능합니다.

⊙ **개인(신용)정보의 수집 · 이용 · 제공**

· 금융거래와 관련하여 공사 및 대출금융기관은 고객의 동의를 얻는 경우 다음의 **개인(신용)정보들을 수집·이용하거나 제3자에게 제공**할 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, 관련인 발생사실 등

· 국가, 지방자치단체, 금융기관, 국민연금공단 및 국민건강보험공단 그 밖의 공공단체가 제공하는 고객의 부동산 소유 및 현황 정보, 주민등록정보 및 직장 · 소득정보

· 기타 금융거래의 설정 · 유지 · 이행관리를 위한 상담, 채권 관리 등을 위해 생성되는 정보

⊙ **채무조정제도 안내**

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

* 신청자격 등 상세한 내용은 공사 홈페이지를 참고하시기 바랍니다.

⊙ **유한책임 보금자리론 유의사항**

· **유한책임 보금자리론**은 **대출상환책임을 담보주택에만 한정**하는 대출(허위나 그 밖의 부정한 방법 등에 의해 취급된 경우 제외)로

채무 불이행시 담보주택 처분에 의한 회수액 이외에 추가상환을 요구하지 않는 대출을 말합니다.

· 심사평가 기준에 따라 일정점수 미달인 경우에는 대상에 해당되지 않습니다.

⊙ **대출계약 철회권**

· 일반금융소비자는 ***계약체결일, 계약서류를 제공받은 날, 대출실행일 중 나중에 발생한 날부터 14일 내에*** (기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일) 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다.(다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.)

· 대출계약 철회를 위해서는 금융기관에 **서면, 전화, 컴퓨터 통신**으로 ***대출계약 철회의 의사표시****를 해야 하며, **원금, 이자 및 부대비용**을 전액 반환한 경우 **대출계약을 철회**할 수 있습니다.

* 공사가 사전심사한 대출의 경우(공사 홈페이지 또는 모바일 앱에서 대출을 신청한 경우)에는 공사 홈페이지 또는 모바일 앱을 통해 철회의사 표시

· 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(중도)상환수수료가 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.

· 다만, 동일 금융기관을 대상으로 최근 1개월 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우 대출계약 철회권 행사를 제한할 수 있습니다.

⊙ **채무 변제충당순서 변경 신청**

· 연체로 인해 기한의 이익이 상실된 대출에 대하여 원금부터 상환을 원하시는 경우, 금융기관 영업점에 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청*하실 수 있습니다.

☞(변경신청 전) 비용, 이자, 원금 순서로 상환

☞(변경신청 후) 비용, 원금, 이자 순서로 상환

· 다만, 채무변제충당순서 변경 이후 비용, 이자, 원금 순서로 재변경을 원하시는 경우, 금융기관 영업점에 방문하여 변경 접수 및 신청*을 다시 하셔야 합니다.

* 공사가 사전심사한 대출의 경우에는 공사 지사를 방문하여 채무변제충당순서 변경을 신청

· 담보주택 구입을 위해 보금자리론을 받은 채무자는 **대출실행일로부터 3개월 이내에 본건 담보주택에 전입을 완료**하여 담보주택의 전입세대열람표 또는 채무자의 주민등록등(초)본을 취급 금융기관에 제출하고, **전입일로부터 1년 간 담보주택에 계속 거주(전입상태 유지)**하여야 합니다.

· 만약 **3개월 이내에 전입하지 않거나 전입 후 1년 간 연속하여 거주하지 않은 것으로 사후 확인**되는 경우, 또한 전입 관련 사실 확인을 위해 공사 또는 취급 금융기관의 요청에 따른 관련 서류를 제출하지 않는 경우 **기한의 이익이 상실**됩니다. 또한, 기한의 이익 상실일로부터 향후 3년 간 보금자리론 신규 이용이 제한됩니다.

⊙ **구입용도 이용제한 안내**

· 구입용도의 경우 신청일을 기준으로 신청건의 주택을 제외하고 최근 **3년 이내에 2개 이상의 주택으로 구입용도 보금자리론을 이용**한 내역(실행기준, 상환건 포함)이 확인될 경우(본인 및 배우자 이용내역 합산. 다만, '20.12.17일 이전 및 결혼 전 이용 내역은 산정대상에서 제외) **신규 이용이 제한**됩니다.

⊙ 자금용도에 관계없이 이용횟수는 1회로 제한(배우자 이용건 합산)됩니다.

⊙ **전세사기피해자 안내**

· 공사 전세자금보증을 이용하면서 임차주택을 경매로 낙찰받아 보금자리론을 신청하는 경우, 본인 또는 배우자는 보금자리론 실행일까지 전세자금보증(전세대출 전액상환)전액을 해지해야 합니다. 해지하지 않는 경우 전세대출은 임대차계약 종료를 사유로 기한의 이익 상실 처리되고 전세자금보증은 사고처리됩니다. 이후 전세대출 취급은행이 공사로 보증채무 이행을 청구하면 공사가 은행에 전세대출을 대위변제하게 됩니다.

· 전세자금보증이 사고처리된(전세대출 대위변제 포함) 후에는 전세자금보증 피보증인의 추가 신규보증(전세, 구입자금보증 등) 이용이 제한됩니다.

· 공사가 은행에 전세대출을 대위변제한 후 6개월 이내 채무조정(분할상환 등) 약정을 체결하지 않거나 채무조정 약정 후 분할상환금 미납 등 사유로 해당 약정의 기한의 이익이 상실되는 경우에는 구상채무자(공사가 대위변제한 전세대출의 차주)의 신용도판단정보가 등록되고 보금자리론 담보주택 등 소유재산에 가압류 등 법적조치가 실시됩니다.

⊙ **이 설명서는 대출거래약정서 및 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.**

12. 계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※ 아래 주요내용을 **자필**로 확인 및 작성하여 주시기 바랍니다.

❶	본인 및 배우자의 주택 소유여부, 부부합산소득, 주택이 위치한 지역, 시세 등에 따라 대출이 다르게 적용될 수 있습니다. 확인하셨습니까?
⇒	① 예 / ② 아니오
❷	대출과 관련하여 체결한 약정을 위반하는 경우 기한의 이익이 상실되며, 고객님께서는 **대출받은 금액을 즉시 상환**하여야 합니다. 확인하셨습니까?
⇒	① 예 / ② 아니오
❸	기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공한 주택의 소유권을 상실할 수 있습니다. **이러한 위험에도 불구하고 본 상품에 가입하시겠습니까?**
⇒	① 예 / ② 아니오

⇒ 본인은 주택연금 사전예약 보금자리론을 이용함에 있어 금융기관 직원과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 [주요내용 및 고객부담비용]에 대하여 [충분히 설명을 듣고 이해하였음]을 확인합니다.

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

20 . . . (서명/인)

금융소비자는 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 **금융기관 콜센터**(1599-1111) 및 공사 콜센터(1688-8114) 또는 **금융기관 홈페이지**(www.hanabank.com) 및 공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원**(국번없이 ☎1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

5-16-0106(12-10) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

※ [부록] 대출상품 설명을 위한 관련 용어 안내

용 어	설 명
유동화	· 공사가 금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받아 이를 기초자산으로 유동화증권(MBS, Mortgage-Backed Securities)을 발행하는 일련의 절차를 의미합니다. · 주택저당채권이란 금융기관이 주택구입자에게 주택자금을 대출해주고 당해 주택에 설정된 저당권을 담보로 취득한 채권을 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 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.
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.
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, 대출거래약정과 관련된 사항 등을 위반하는 경우 대출만기 전 기한의 이익이 상실되어 대출금을 전액 상환해야 하며, 상환하지 않을 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행 될 수 있습니다.

5-16-0106(12-11) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행

용 어	설 명
조기(중도)상환	· 예정된 상환일보다 대출원금을 미리 상환하는 것으로 조기(중도)상환 이후 남은 대출원금을 기준으로 월납입액(원리금)이 재계산되어 변경됩니다.
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 공사 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 공사 내규에서 정하고 있으며 특정지역(조정지역 등)에 소재한 주택의 경우 다르게 적용될 수 있습니다.
거치기간	· 대출을 받은 후 원금을 갚지 않고 이자만 지불하는 기간을 의미합니다.

5-16-0106(12-12) (2023.06 개정)
(보존년한 : 완제일로부터 10년)

하나은행