

## 안심전환 적격대출 상품설명서

본인은 주식회사 제주은행과 대출거래를 함에 있어 은행직원과 상담하여 아래에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

고객확인 : 20 . . . (서명/인)

이 설명서는 은행이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제 계약은 대출거래약정서(가계용), 여신거래기본약관(가계용)이 적용됩니다. 계약을 신청하는 경우 약관이, 계약을 체결하는 경우 계약서류가 교부됩니다.

### 1. 상품 개요 및 상품의 특성

- |   |  |
|---|--|
| ① 상품명 : _____   | ④ 금리적용방식이 <b>금리조정형</b> 인 경우 금리 변동주기 : 매 _____ 개월 |
| ② 대출신청금액 : _____ 원  | ⑤ 예상 실질유효금리 : 연 _____ %                          |
| ③ 적용예정금리 : 연 _____ %<br>(금리적용방식 : □기본형 / □ <b>금리조정형</b> ) | ⑥ 대출기간 : 취급 후 _____ 개월(거치기간 없음)                  |
|   | ⑦ 채권보전 : 주택담보                                    |

### 2. 거래 구분 : 개별거래

- 약정액 범위 내에서 일괄하여 대출이 발생하고 상환한 금액을 재사용할 수 없는 방식

### 3. 대출 이자율

- **기본형** : 대출실행시 결정한 금리가 약정기간동안 동일하게 적용되는 방식입니다. 다만, 대출실행일 현재 은행에서 고시하는 기준금리의 변동에 따라 금리차이가 발생할 수 있습니다.
- **금리조정형** : 대출약정 기간내에 기준금리가 변경될 경우 해당 대출금리가 변경되는 금리로서 기준금리가 인상될 경우 고객의 이자 부담이 증가될 수 있습니다. 또한 이 대출의 기준금리는 「u-보금자리론 10년 만기 금리」입니다.
  - 「u-보금자리론 10년 만기 금리」란 한국주택금융공사가 매월 고시하는 장기·고정금리 주택담보대출 금리이며, 금리변동일이 속한 달의 해당 금리가 적용됩니다.
  - 「가산금리」란 '대출만료일에 대출금 중 30%를 상환'하기로 정한 경우에 기준금리에 가산되는 금리(0.1%)입니다.
  - 「차감금리」란 금리조정에 차감하는 금리이며, 이 대출이 처음 실행될 때 정하여 적용합니다.
- 대출이자율은 대출약정일을 기준으로 산정된 금리입니다. 대출을 실행하는 날에 기준금리 변경 등의 사유로 이 대출에 적용할 금리가 변동될 수 있습니다. 이 경우에는 실제 적용할 대출이자율을 대출거래장에 표시합니다.
- 최근 5년간 최대금리변동폭 및 부담증가액
  - 대출신청일 현재 기준금리는 연( )%이며, 전월말 기준 5년간 최고 기준금리는 연( )%입니다.
  - 일시상환 변동금리 대출의 경우 최근 5년간 최고 기준금리 수준으로 금리상승시 연간 ( )원 [월간 ( )원]의 이자부담이 증가될 수 있습니다.
- 대출금리는 원가요소와 마진을 반영하여 결정 됩니다. 원가 요소는 ①은행의 자금조달비용 ②고객 신용도에 따른 신용 원가 ③모든 비용인 업무원가 ④출연료, 교육세 등 법적 비용 등을 고려하여 은행이 결정하며, 결정된 대출금리는 개별 약정에 의해 별도로 정한 항목 (변동금리대출의 기준금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용하나, 기한연장, 채무자변경 등 대출조건이 변경되는 경우에는 변경 당시의 원가요소와 마진을 기준으로 대출금리가 변경될 수 있습니다. 특히 담보부족 또는 고객의 신용도가 악화되는 경우에는 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있습니다.
- 은행의 자금조달비용 : 은행의 자금조달에 소요되는 비용을 말하며 대표적으로 고객예금에 대한 지급이자, 은행이 직접 시장에서 조달하는 경우의 이자비용 및 관련 모든 비용으로 구성됩니다.
- 신용원가 : 고객의 신용도에 따라 과거 경험과 현재의 시장 상황을 고려할 때 예상되는 손실과 향후 예상치 못하게 발생할 수 있는 잠재적 손실 가능성을 고려한 비용을 말합니다.
- ※ 고객의 신용도가 연체발생 또는 대출금 증가 등으로 악화되는 경우 예상손실 증가에 따른 신용원가 상승으로 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있습니다.

### 4. 수수료 등 비용

#### ■ 고객부담 수수료 및 비용

인지세 <sup>1)</sup>	원
중도상환수수료 <sup>2)</sup>	%
국민주택 채권매입비	채권매입시(설정금액의 1%) 채권매입후 할인판매시
기타비용으로 부담주체가 명확하지 않은 비용 <sup>3)</sup>	원
기타 비용 및 수수료	항목 : ( ) 원

1) 인지세법에 의해 대출금액에 따라 차등적용하고 각 50%씩 고객과 은행이 부담합니다.

2) 대출상환기일이 이르기 전에 대출금을 상환하는 경우  
- 중도상환수수료는 중도상환원금×수수료율×(3년-대출경과일수)÷3년으로 하며, 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 고객이 부담하는 금액으로, 최초대출일로부터 3년까지 적용합니다.

(예시) 대출만기전 1억원 상환할 경우 중도상환수수료는?  
- 수수료율 1.2%, 대출경과일수 365일 가정시 : 1억원×1.2%×(3년-365일)÷3년=800,000원

3) 고객과 은행이 균분 부담합니다.

#### ■ 은행부담 수수료 및 비용

인지세의 50%
근저당물건조사 또는 감정평가수수료 <sup>1)</sup>
등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료, 법무사수수료 등 국민주택채권 매입비를 제외한 "근저당권설정비용" <sup>2)</sup>
기타비용으로 부담주체가 명확하지 않은 비용중 은행부담분

1) 대출실행후 고객의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 고객이 부담합니다.

2) 말소(감액) 등기시에는 고객이 부담합니다.

대출금액별 인지세	대출금액	인지세액	대출금액	인지세액
	4천만원 초과 5천만원 이하	4만원	1억원 초과 10억원 이하	15만원
	5천만원 초과 1억원 이하	7만원	10억원 초과	35만원

### 5. 실질유효금리

- 고객이 부담할 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), 중도상환수수료, 기타 실비성격의 일부 수수료는 실질유효이자율 산정대상에 제외 됩니다.
- 예상 실질유효금리 계산에 합산된 내역
  - 적용예정금리 : ( )%
  - 취급수수료 : ( )원
  - 기한연기수수료 : ( )원
  - 기타(구체적으로 열거)  
( ) : ( )%, 원

## 6. 이자 납입방법

- 이자 납입일을 정하여 매일 납입합니다.

## 7. 대출 상환방법

- 분할상환방식 : 대출개시일 또는 익월부터 만기일까지 매일 원금 또는 원리금을 분할하여 상환합니다.
- 만기일부상환 지정 : 대출금의 일부(30%)를 만기일에 상환하고 나머지 금액을 대출개시일 또는 익월부터 만기일까지 매일 원금 또는 원리금을 분할하여 상환합니다. 이 경우 대출금리에 가산금리가 적용됩니다.

## 8. 지연배상금률(연체이자율)

- 지연배상금률은 [대출이자율 + 연체기간별 연체기간이자율]로 적용합니다.
- 연체기간이자율은 연체기간별로 다음과 같이 적용하며, 연체기간에 따라 구분하여 부과하는 방식(계단방식)을 적용합니다.
  - 연체기간이 1개월 미만 : 연 ( )%
  - 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만 : 연 ( )%
  - 연체기간이 3개월 이상 : 연 ( )%
- 연체이자율은 최고 연 ( )%로 합니다.
- 지연배상금률은 일부 달라지는 경우가 있으므로 대출거래약정서 등을 참고하시기 바랍니다.

## 9. 유의사항

- 대출의 제한 : 당행의 연체대출금(지급보증대지급금 포함) 보유자, 당행에 손해를 끼친자, 신용도판단정보 등록자 및 은행이 정한 사유로 대출을 취급하지 않거나 제한하여 운용할 수 있습니다.
  - 주택담보대출은 LTV 및 DTI 허용한도 내에서 운용 할 수 있습니다.
- 메일링 서비스
  - 대출 만기예정 안내(보안메일) : 대출 만기일 약1개월 전에 신청하신 이메일 주소로 만기관련 내용 안내
  - 대출이자납입 안내(보안메일) : 대출 이자금액과 관련한 내역(월별 납입금액/적용이자율 등)을 신청하신 이메일로 안내
- 대출 이자 납입일 알림서비스(SMS 서비스)
  - 개인대출 이용고객을 대상으로 등록하신 휴대폰에 "이자납입일"을 안내해 드리는 서비스입니다. 본 서비스는 인터넷 뱅킹을 통하여 등록, 변경 및 해지를 하실 수 있습니다.
- 대출 실행, 대출금 변동 알림서비스(SMS 서비스)
  - 대출 실행 또는 대출금 변경시에는 SMS 발송신청 여부와 상관없이 해당 거래내역이 발송됩니다.
- 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우
  - 「**이자를 납입하기로 약정한 날에 납입하지 아니한 때** : 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 1개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자에 적용되고, 1개월이 지나면 대출원금에 연체이자율을 곱한 연체 이자를 내셔야 합니다.
  - 「**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 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환원리금)에 대한 연체이자를, 2회 이상 연속하여 지체한 때에는 대출원금잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.
  - **기타 은행여신거래기본약관 제7조에서 정한 대출기한 전의 채무변제의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때** : 기한의 이익이 상실되는날부터대출원금에대한연체이자를내셔야합니다.

이자납입 연체로 인하여 대출잔액에 연체이자율이 적용되었을 경우, 연체이자 전액을 납입하지 않고 일부연체이자를 정리하는 경우에도 대출잔액에 연체이자율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

- 대출기한 전에 채무를 상환해야 하는 경우(기한의 이익 상실 사례 - 은행여신거래기본약관 제7조 일부 발췌)
- **채무자인 고객소유의 예금, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터의 (가)압류명령 등이 있는 때 등** : 은행으로부터 별도 청구가 없더라도 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이이르기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.

### □ 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 지난 후 신용도판단정보 등록 등

- **대출기한이 이르게되었거나 기한이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등** : 은행의 서면청구에 의해 모든 대출금(또는 해당 대출금)을 대출기한이 이르기 전임에도 불구하고 곧 상환하셔야 합니다.
- 개인신용정보의 제공·조회 및 연체정보 등록
  - 개인신용정보 제공·조회 : 다음의 신용정보들은 전국은행연합회 「신용정보관리규약」에 따라 종합신용정보집중 기관인 전국은행연합회에제공, 집중, 활용됩니다.
    - \* 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호, 직업
    - \* '연체등'정보 : 대출금등의연체사실
    - \* 신용거래정보 : 대출현황, 보증현황 등
  - '연체 등'정보 등록
    - \* 대출원금, 이자 등을 3개월 이상 연체한 경우에는 3개월이 되는 날을 등록사유 발생일로 하여 그 때로부터 10일 이내에 '연체 등'정보거래처로 등록되며, '연체등'정보가 등록되면, 금융거래계약등 불이익을 받을 수 있습니다.
    - \* 「신용정보관리규약」개정으로 '연체 등'정보 등록 기준이 변경될 수 있습니다.

(예시) 원금 또는 이자를 납입하여야 할 날 : 5/10

○ 연체발생일 : 5/11 ○ 등록사유발생일 : 8/11

- '연체 등'정보 거래처로 등록된 후 연체금액의 상환하여 등록사유가 해제되는 경우에도 등록기간 및 금액에 따라 해제기일이 1년 동안 남아있을 수 있어 동 기록으로 인해 금융상의 불편이 초래될 수도 있음에 유의하시기 바랍니다.
- 또한 연체기간 5영업일이상 및 연체금액 10만원 이상의『단기연체』가 발생하는 경우도 신용조회회사를 통해 금융회사 간에 해당 연체정보가 공유되어 신용등급 하락의 원인이 될 뿐만 아니라 신용카드 사용정지 등 금융거래가 제한되어 예상하지 못한 불편이 발생할 수 있으므로 신중한 관리가 필요합니다.
- 대출이자 변동시 고지방법 : 변동금리 대출에 대한 이자율이 변경되는 경우, 변경 1개월전 및 변경시에 고객이 사전에 선택한 방법(전화, SMS, e-mail, 우편 등)으로 이자를 변경내역을 통지합니다.
- 채권회수 위임 : 연체시는 은행이 지정하는 신용정보회사로 채권회수가 위임될 수 있습니다.
- 채권유동화 목적용
  - 본 대출은 향후에 채권유동화를 위하여 해당대출 및 이를 담보하는 근저당권이 한국주택금융공사 등 제3자에게 양도(신탁포함)될 수 있으며, 이 경우에도 은행여신거래기본약관과 그 부속 약정서의 적용을 받습니다. 또한 당초 약정시의 대출조건이 만기시까지 그대로 적용되며 만기연장은 허용되지 않습니다.
  - 자산유동화에 관한 법률 또는 한국주택금융공사법에서 정하는 바에 따라 양도 이후에는 채권양수인이 차주에 대하여 대출채권 및 근저당권을 행사할 수 있습니다.
  - 양도와 관련하여 근저당권의 피담보채권은 은행이 해당 대출채권을 양도하는 시점에 자산유동화에 관한 법률 또는 한국주택금융공사법에서 정하는 바에 따라 확정되며, 피담보채권의 확정 이후에는 은행으로부터 추가대출 등을 위하여 해당 약정에 의한 대출채권을 담보하기 위하여 설정된 근저당권을 더이상 이용할 수 없습니다.
- 이 설명서는 은행여신거래기본약관(가계용)의 이자·지연배상금 및 비용(약정이자, 중도상환수수료, 부대비용 등)에 대한 이해를 돕기 위하여 약정 전에 제공되는 자료로서, 상담일 이후 신청금액, 신용금액, 설정금액 등 변경에 의하여 일부 내용이 달라질 수 있습니다.

상품가입 후 의사사항 또는 불만(민원)이 있을 경우 고객센터(1588-0079) 또는 인터넷 홈페이지([www.e-jejubank.com](http://www.e-jejubank.com))에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원(국번없이 1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.