부동산담보대출 상품설명서

◈ 이 설명서는 **금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진**을 위하여 「금융소비자 보호에 관한 법률」에 의거, 소비자보호 내부 통제 절차를 거쳐 **대출상품의 주요 내용**을 쉽게 **이해**할 수 있도록 작성한 자료입니다.

◈ 아래 **설명 내용을 제대로 이해하지 못한 상태**에서 설명을 이해했다는 **서명을 하거나 녹취기록을 남기시는 경우**, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

- 고객님께서는 상품 가입 前 아래 사항을 반드시 숙지하여 주시기 바랍니다 -

▣ 유사한 상품과 구별되는 특징

◦ **부동산담보대출**은 **아파트, 주택, 오피스텔 등 부동산을 담보로 하여 대출이 실행**되는 상품으로, 고객님의 신용도를 기반으로 대출한도 및 금리가 정해지는 **신용대출**, 당사에 보유한 보험계약 해지환급금의 일정범위 내에서 대출이 실행되는 **보험계약대출**과 구분됩니다.

◦ 일반적으로 **부동산담보대출은 신용대출과 보험계약대출보다 금리가 낮으나,** 연체 등이 발생하는 경우 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 될 수도 있습니다.

▣ 민원·상담이 빈번하여 숙지가 필요한 사항

Q1. 부동산담보대출 관련 별도 약정을 체결했는데, 이를 위반하면 어떤 불이익이 발생하나요?

→ 관련 법령에 따라 체결된 별도 약정을 위반한 경우 대출만기 전 **기한의 이익이 상실**되어 대출금을 **전액상환**하셔야 합니다. **위반항목에 따라 향후 3년간 전 금융기관에서 주택, 전세 관련 대출 계약이 제한**될 수 있으니, **반드시 약정 내용 이행 여부를 확인**하시기 바랍니다. [6.담보권설정에 관한 사항, 7.원리금 납부 연체에 따른 불이익 및 9.관련 법령상 부동산담보대출 취급 제한사항 부분 확인]

Q2. 대출이용과 신용도는 어떤 관계가 있나요?

→ 대출상품 이용 시, **대출계약의 체결만으로도 신용평점이 하락할 수 있으며**, 신용평점 하락 시 대출 및 다른 금융회사와의 금융거래 등 이용에 불이익이 발생할 수 있습니다. [10.대출계약이 신용에 미치는 영향 부분 확인]

Q3. 대출금을 만기 전에 상환하고 싶은데 가능한가요?

→ 대출금을 중도에 상환하는 경우 **중도상환수수료**가 부과될 수 있습니다. (예: 1억원을 중도상환 할 경우, 최대 150만원 부과) 중도상환수수료는 대출의 잔여일수 및 상환금액에 따라 달라지며, 중도상환 시 향후 원리금 상환 부담금액이 감소하게 됩니다. [2.수수료 등 비용부담 부분 확인]

Q4. 대출을 이용하기 위해서는 어떤 비용을 부담해야 하나요?

→ 대출 이용 시 기본적으로 대출금과 이자에 대한 상환의무를 부담하시게 되며, 대출상품에 따라 인지세 등 추가적인 비용을 부담하실 수 있습니다. [2.수수료 등 비용부담 부분 확인]

Q5. 대출기간 동안 대출이자율과 이자 납입금액은 어떻게 되나요?

→ 고객님이 **변동금리나 혼합금리 방식**으로 계약을 체결하는 경우 대출 실행시 적용되는 이자율 뿐만 아니라, 그 이후의 변동여부와 변동폭을 가늠할 수 있는 기준금리 등을 기억하셔야 합니다. **금리변동 방식과 상환방법에 따라 향후 부담하셔야 하는 이자 납입금액이 달라지므로 자세히 확인**하셔야 합니다. [4.대출이자율 및 5.대출상환방법 부분 확인]

▣ 발생 가능한 불이익에 관한 사항

대출금 연체 시 대출원금에 대한 연체이자 납부, 연체정보 등록, 이에 따른 금융거래 제한 등의 불이익이 발생할 수 있습니다. (예: 대출원금이 1억원, 대출이자 5%인 경우, 최대 월 연체이자 666,666원 발생)
상세내용은 본 상품설명서의 **[7.원리금 납부 연체에 따른 불이익]** 항목을 참고하시기 바랍니다.

▣ 민원·상담·분쟁조정 연락처

◦ 당사 **인터넷 홈페이지**(http://www.samsungfire.com) 또는 **고객센터**(1588-7444)로 문의하시기 바랍니다.

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

※ 본 서류는 '금융소비자 보호에 관한 법률' 및 소비자보호 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.

※ 잠깐! 주택담보대출에 대해서 얼마나 알고 계신가요? ※

" 주택담보대출은 고객님의 주택을 담보로 제공하는 대출상품입니다 "

▣ **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 보험회사는 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 **소유권을 상실**할 수 있습니다.

" 주택담보대출을 받기 위해서는 관련 규정에 의한 제한사항을 준수하여야 합니다 "

▣ 주택담보대출은 LTV·DTI·DSR 등 관련 규정의 적용을 받습니다. 이는 대상 주택의 지역과 담보가치, 채무자의 연소득에 따라 달라지며 대출의 한도와 기간에 영향을 미치게 됩니다.

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

▣ **주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등**에 따라 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있으므로, 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여서는 보험회사 직원의 상담을 받으시기 바랍니다.

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

▣ 기존 주택 보유 세대가 법령에서 정한 규제지역에서의 주택구입을 목적으로 하거나, 실질용도가 주택임대사업자를 영위하고자 함일 때 등 주택보유 여부와 대상 주택의 지역, 대출 용도 및 목적에 따라 주택담보대출이 제한될 수 있습니다.

▣ 다만, 고객이 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분·전입 등을 하기로 하는 **별도 약정을 체결하는 경우** 등에 한하여 예외적으로 주택담보대출을 취급할 수 있습니다.

" 주택담보대출 관련 약정을 위반하는 경우 대출금이 회수될 수 있습니다 "

▣ 관련 법령에 따라 대출계약 체결 시, 별도 이행이 필요한 약정이 체결 될 수 있습니다. 해당 약정 조건을 위반하는 경우 **대출만기 전 기한의 이익이 상실**되어 **대출금을 전액 상환**하셔야 하며, 상환하지 않는 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행될 수 있습니다.

1 상품의 개요 및 유의사항

상 품 명			
적용금리	_____%	대출금액	_____원
금리적용방식 및 변동주기	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합 (_____)	대출기간 (또는 만기일)	————————
중도상환수수료 부과 여부	☑ 대상 ☐ 비대상	휴일상환 가능여부	☑ 대상 ☐ 비대상
대출상환방법	☐ 원리금 균등상환 ☐ 원금 균등상환 ☐ 만기 일시상환 ☐ 기타 ( )		

2 수수료 등 비용부담

✔ **고객님께서 부담해야 하는 금액**은 **[대출금액과 이자, 아래의 수수료 등]**을 합산한 **총액**이며, 정확한 금액은 대출심사 후에 확인 가능하므로 심사 후 보험회사 담당자의 안내를 받으시기 바랍니다.

▣ **중도상환수수료** : 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 **고객이 부담**하는 금액입니다.

중도상환수수료 = 중도상환대출금액 × 중도상환수수료율 × 부과기간의 남은 비율

※ 부과기간의 남은 비율 : 중도상환수수료 부과기간의 남은 일수 ÷ 총 부과기간의 일수

☞ **중도상환수수료율**은 상품에 따라 **0.6%~1.5%**입니다. (통상 고정금리 및 혼합금리 방식이 변동금리 방식보다 0.2%p 높습니다.)

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

- 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 동일 보험회사와 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 **중도상환수수료가 면제**됩니다.
- 일반금융소비자가 대출계약철회 가능기간[3.금융소비자의 권리(가. 대출계약철회권) 부분 확인]내에 대출금 전액을 상환하게 될 경우 중도상환이 아닌 대출계약철회로 진행할 수 있습니다.

▣ **중도상환수수료 면제 옵션**

- 상기 중도상환수수료에도 불구하고 **아래 옵션을 선택**한 경우 **중도상환수수료 면제**가 가능합니다. 다만, **면제비율이 높은 상품**일수록 **대출금리가 높을 수 있습니다.**

옵션종류	면제비율주)	내 용
일반형	30% 또는 50% 면제형	대출금액의 일정 비율에 해당하는 금액에 대해서는 중도상환수수료를 면제하는 옵션
갱신형	매년 10% 갱신형	매년 대출금액의 10%에 해당하는 금액에 대해서는 중도상환수수료를 면제하는 옵션 (면제대상금액은 1년 단위로 갱신되며, 다음해로 이월되지 않습니다.)

주) 면제 비율을 계산하는 경우 정기 상환하는 금액도 포함합니다.

• (예시) **중도상환수수료율 3년간 1.5%** 적용 조건으로 2억원을 대출 받고 **2년 후 대출금 1억원을 상환**할 경우

※ 고객님의 이해를 돕기 위한 예시이며, 정기 상환 금액은 설명의 편의상 제외하였습니다.

- **면제옵션 미가입시**

중도상환수수료 = 부과기간의 남은 비율 1/3 × 중도상환수수료율 1.5% × 중도상환금액 1억원 = **500,000원**

※부과기간 3년 중 1년이 남음 ※1.5%에서 대출경과일자 만큼 일별슬라이딩방식으로 차감됨

- **50%면제형 상품 가입시**

중도상환 수수료 면제 : 대출금액 (2억원)의 50%에 해당하는 금액 (1억원)까지 중도상환수수료 면제

- **매년 10%갱신형 상품 가입시**

대출금액(2억원)의 10%에 해당하는 금액(2천만원)에 대해서만 중도상환수수료가 면제되며
나머지 8천만원에 대해서만 중도상환 수수료 부과

중도상환수수료 = 부과기간의 남은 비율 1/3 × 중도상환수수료율 1.5% × **중도상환금액 8천만원** = **400,000원**

※부과기간 3년 중 1년이 남음 (대출경과일자만큼 일별 차감) ※상환금액(1억원) – 면제금액(2천만원)

※ **갱신형 상품의 경우** 3년간 매년 대출금액의 10%에 해당하는 금액 (위 사례의 경우 2천만원)에 대해서 중도상환수수료가 면제되며 **처음 1년동안 10%만큼 상환하지 않았다고 하더라도 면제 금액이 그 다음해로 이월되는 것이 아닙니다.**
즉, 위 사례의 경우 첫해에 대출금액의 10%까지 중도상환을 하지 않았더라도 두번째 해에 적용되는 면제금액은 동일하게 2천만원입니다.

▣ 대출계약 체결과정에서 발생하는 비용

① 고객이 부담하는 비용

구 분		부담하게 되는 금액
부동산 담보 대출	기존 근저당권 설정등기의 감액/말소	건당 비용 발생 (보통 건당 50,000원)
	기존 근저당권 설정등기의 주소 변경	1건 : 30,000원 2건 이상 : 1건당 10,000원 추가
	확인 서면 (등기필증이 없는 경우)	법무사 보수료 30,000원 ~
	국민주택채권 매입비용	근저당 채권최고액의 1% X 일별 채권할인율(근저당권 설정일 기준) ※ 국민주택기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.

② 고객과 회사가 절반씩 부담하는 비용 : 인지세

※ 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
회사부담	-	3만 5천원	7만 5천원	17만 5천원

③ 회사가 부담하는 비용

※ 다만, 대출 신청 이후 **고객에 의한 취소 또는 심사 과정상 취급 거절 사유 발생 시에는 고객이 부담**합니다.

구 분	부담하게 되는 금액
근저당권 설정 신규 설정비용	등록면허세+지방교육세+등기신청 법무사수수료 * 예시) 대출금액 2억(채권최고액 2.2억) 기준 등록세 44만원 + 교육세 8.8만원 + 등기신청수수료 1.5만원 + 법무사수수료 19.9만원 ≒ 74.2만원
전입세대 열람 및 현장조사	담보로 제공하는 부동산의 주소지에 따라 상이 * 예시) 일반지역 15,000원, 원거리지역 22,000원
감정평가시 감정평가 수수료	담보로 제공하는 부동산의 종류, 주소지, 감정가격 등에 따라 상이 * 예시) 통상 단독주택 감정가 9억 기준, 약 95만원(수수료 90, 실비 약 5만원)

▣ 채무자의 채무불이행으로 인해 발생하는 비용은 여신거래기본약관 제3조에 의거하여 채무자가 부담하여야 합니다.

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

3 금융소비자의 권리

가. 대출계약철회권

▣ 일반금융소비자는 **①계약체결일, ②계약서류를 받은 날, ③대출금 수령일 중 나중에 발생한 날로부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일) 내에** 대출계약을 철회할 수 있습니다.
(다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다.)

▣ 대출계약 철회를 위해서는 **서면, 전화 등**으로 ***보험회사에 대출계약 철회의 의사표시***를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 보험회사가 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환하여야 합니다.

▣ 대출계약철회권을 행사한 경우에는 중도상환수수료가 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출정보가 삭제됩니다.

▣ 대출계약철회권을 남용하여 해당 보험회사를 대상으로 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우, **신규대출·만기연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생**할 수 있습니다.

▣ 중도상환은 청약철회와 달리 행사기간에 제한은 없으나, 중도상환수수료가 발생할 수 있고 대출이력은 그대로 유지됩니다.

나. 금리인하요구권

금리인하요구권 대상여부 ☑ 대상 ☐ 비대상

※ 아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

▣ 금리인하요구권이란 금융소비자가 ***본인의 신용상태가 개선*** 되었다고 인정되는 경우 보험회사에 자신이 이용하고 있는 대출상품에 대한 ***금리인하를 요구*** 할 수 있는 권리(보험업법 제110조의3)를 말합니다.

※ 단, 정책자금대출·집단대출 등 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품은 금리인하 요구 대상에서 제외

- **금리인하요구권 신청요건**

*** 상품별로 적용 기준이 상이할 수 있으며, 동일요건으로 반복신청은 불가(대출신청시 적용된 우대금리 포함) 합니다.**

- **소득 증가** : 소득의 증가는 대출감소, 연체해소, 금융재산 증가에 영향을 주어 보험회사 내부신용등급 개선에 긍정적 영향을 줄 수 있습니다.
- **신용도 상승** : 보험회사는 개인신용평가회사의 신용점수 또는 신용점수 산출에 활용된 정보를 신용평가시 주로 활용하므로 개인신용평가회사의 신용점수 상승이 있는 경우 보험회사 내부 신용등급이 개선될 수 있습니다.
- **보험료 납입내역** : 당사 월납보험료 및 보험가입기간에 따라 적용여부를 판단합니다.

▣ 금리인하요구권은 영업점 방문 및 비대면채널(모바일,콜센터 등)을 통해 신청가능하며(신청시기·횟수 제한 없음), 보험회사는 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.**

▣ 보험회사는 **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.

▣ 또한 금리인하 요구가 수용되는 경우 금리조건변경 신청일을 기준으로 실제 인하된 금리가 적용됩니다.

다. 개인신용평가결과대응권

▣ 개인신용평가결과대응권이란 개인인 금융소비자가 **자동화평가*에 따른 개인신용평가 결과 및 주요기준 등의 설명**과 **자동화평가 결과의 산출에 유리하다고 판단되는 정보**를 제출 또는 기초정보의 **정정·삭제·재산출을 요구**할 수 있는 권리(신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제36조의2)를 말합니다.

* 보험회사 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 보험회사에 요구*할 수 있습니다.**

* 삼성화재 홈페이지(http://www.samsungfire.com)를 통해 신청

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

◦ 자동화 평가가 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

라. 위법계약해지권

▣ 금융회사가 「금융소비자 보호에 관한 법률」(이하 '금소법')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(금소법 제17조제3항 위반)
- 대출상품이 적정하지 않은 경우에도 사실을 알리지 않거나 확인받지 않은 경우(금소법 제18조제2항 위반)
- 설명의무를 이행하지 않은 경우(금소법 제19조제1항·제3항 위반)
- 불공정영업행위를 한 경우(금소법 제20조제1항 위반)
- 부당권유행위를 한 경우(금소법 제21조 위반)

▣ 금융소비자는 위법계약해지권 행사를 위해 법 위반사실을 **안 날로부터 1년 이내**의 기간으로 **계약체결일로부터 5년 이내**에 계약해지요구서에 위반사실을 입증하는 서류를 첨부하여 계약의 해지를 요구하여야 합니다.

마. 자료열람요구권

▣ 금융소비자는 분쟁조정 또는 소송의 수행 등 권리구제를 위한 목적으로 금융상품판매업자 등이 기록 및 유지·관리하는 다음의 자료에 대한 열람(사본 및 청취 포함)을 요구할 수 있습니다.

- 계약체결에 관한 자료, 계약의 이행에 관한 자료, 금융상품 등의 관한 광고 자료, 금융소비자의 권리 행사에 관한 자료, 내부통제기준의 제정 및 운영 등에 관한 자료, 업무 위탁에 관한 자료

▣ 보험회사는 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구 받은 날로부터 6영업일 이내에 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.

▣ 보험회사는 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유를 금융소비자에게 알리고 **자료열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.**

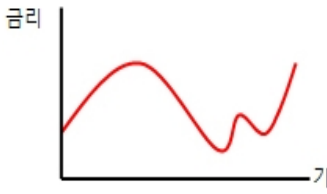
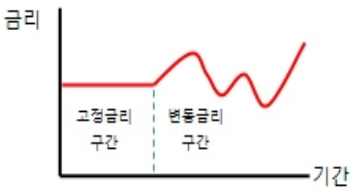
바. 채무조정요청권

▣ 채무자는 실직, 폐업, 질병 등 불가피한 재무적 곤란 사유가 발생하여 정상적인 채무변제가 곤란한 경우, 보험회사가 정한 바에 따라 관련 증빙을 제출하고 채무조정을 신청할 수 있습니다.

▣ 보험회사는 그 적정성 여부를 심사하여 채무조정 신청 대상이 아니거나, 상환능력 심사결과 채무조정이 어려운 경우에는 채무조정을 거절할 수 있으며, 심사결과에 대해 채무자에게 곧 통보합니다.

4 대출이자율

▣ 대출금리 산정방식은 크게 **고정금리** 방식, **변동금리** 방식, **혼합금리** 방식으로 구분됩니다.

	고정금리	변동금리	혼합금리
운용 형태			
특징	‣ 대출 실행시 결정된 금리가 대출만기까지 동일하게 유지	‣ 일정주기(3/6/12개월/5년 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	‣ 고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	‣ **시장금리 상승기**에 금리인상이 없음	‣ **시장금리 하락기**에는 이자부담 경감 가능하며, 변동주기가 짧을수록 시장금리가 빨리 반영되어 이자부담 경감효과가 커짐	‣ 고정금리와 변동금리의 중간적 형태로서 **금융소비자의 자금계획**에 맞춰 운용 가능
단점	‣ **시장금리 하락기**에 금리 인하 효과가 없어 변동금리보다 불리	‣ **시장금리 상승기**에는 이자부담이 증가되며, 변동주기가 길수록 시장금리가 늦게 반영되어 이자부담 증가효과가 작아짐 ※ 금리상승기 이자상승을 제한하기 위해 금리의 상한수준을 미리 정하는 형태의 상품도 있음	

▣ 대출금리 결정(변동)요인

◦ **대출금리**는 보험회사의 **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.

대출 기준금리	가산금리				=
	리스크 프리미엄	리스크관리비용 등 원가	목표 이익률	✚ ━ 가감조정 전결금리	최종 금리

▪ **대출 기준금리**는 대출금리 결정 또는 변동 시 기준이 되는 금리 등을 의미하며, 보험회사는 COFIX, 국고채, 금융채, CD 금리 등 공표되는 금리를 대출 기준금리로 사용하고 있습니다.

▪ **가산금리**는 보험회사가 대출 취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.

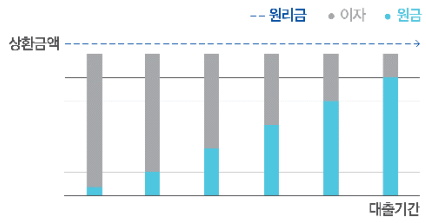
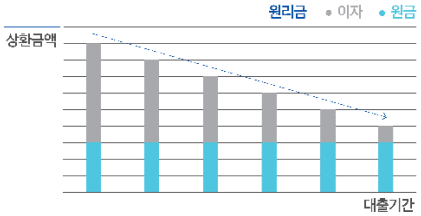
- **리스크프리미엄** : 보험회사의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
- **원가요소** : 고객의 신용도·담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비·전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세성 부담금(보증기관 출연료 등) 등
- **목표이익률** : 보험회사가 설정하는 수익률
- **가감조정 전결금리** : 부수거래 감면금리(고객의 보험료 납부실적 등을 기준으로 하는 할인금리), 전결 조정 금리 등

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

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

5 대출 상환방법

▣ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환	만기 일시상환
		
*" **대출원금과 이자의 합**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식 "* ‣ 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이중대출원금에 대한 상환비중이 점차 높아지게 됩니다. ‣ 원금을 바로 갚아나가는 즉시분할상환 방식과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식분할상환 방식이 있습니다.	*" **대출원금**을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식 "* ‣ 남은 대출원금에 대해 이자가 계산되어, 매월 납입하시는 상환 금액이 낮아지게 됩니다. ‣ 원금을 바로 갚아나가는 즉시분할상환 방식과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식분할상환 방식이 있습니다.	*" 약정기간동안 대출원금에 대한 상환 없이 **이자만 부담**하는 방식 "* ‣ 만기일자에 대출원금을 모두 상환해야 하므로 상환 부담이 증가할 수 있습니다

▣ 상환방법에 따른 상환금액·이자율·시기

◦ 동일한 금리·한도로 대출을 진행하더라도 상환방법에 따라 만기까지 부담해야하는 총 원리금 부담액이 달라질 수 있습니다.

※ 상환방법별 원리금 부담액 예시 (1천만원을 5% 이자율로 24개월간 대출한 경우)

- **원리금 균등상환**을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	월 원리금 상환 예상액
즉시 분할상환방식	10,529,134원	‣ 1회 ~ 24회 : **438,714원**
거치식 분할상환방식 (거치기간 1년)	10,772,890원	‣ 1회 ~ 12회 : **41,666원**(이자만 납부) ‣ 13회 ~ 24회 : **856,075원**

- **원금 균등상환**을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	월 원리금 상환 예상액
즉시 분할상환방식	10,520,833원	‣ 1회 ~ 24회 : **458,333원~418,403원**[점차감소]
거치식 분할상환방식 (거치기간 1년)	10,770,825원	‣ 1회 ~ 12회 : **41,666원**(이자만 납부) ‣ 13회 ~ 24회 : **875,000원→836,806원**[점차감소]

- **만기 일시상환**을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	월 원리금 상환 예상액
만기 일시상환	11,000,000원	‣ 1회 ~ 23회 : **41,666원**(이자만 납부) ‣ 24회 : **10,041,666원**

▣ 상환방법별 원리금 상환 부담

◦ **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 한 번에 상환해야 하며, **만기연장이 되지 않을 수** 있습니다.

6 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, 보험회사는 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권)을 설정할 수 있습니다.

▣ **담보권의 설정** : 대출계약과 관련하여 설정하는 담보권은 다음과 같습니다.

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

▣ **담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동**

◦ 대출의 변제기가 도래하였거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 보험회사는 법정절차에 따라 담보물을 처분하여 채무의 변제에 충당할 수 있으며, 이 경우 담보제공자는 담보물에 대한 **소유권을 상실**하게 됩니다.

설정 담보권	대상 대출상품	담보권의 실행
근저당권	부동산담보대출	‣ 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

※ 용어의 소개

- **담보권**이란 대출금액 미상환 시 보험회사가 해당 채무 이행을 확보할 수 있는 권리를 의미합니다.
- **담보물**이란 담보권의 대상이 되는 자산을 의미합니다.
- **저당권**이란 채무자가 기일에 채무를 상환하지 않으면, 설정자(채무자 또는 제3자)가 제공한 담보물을 채권자가 처분하여 우선적으로 변제받을 수 있는 권리를 말합니다.
- **기한의 이익**이란 기한의 존재로 말미암아 당사자가 받는 이익을 말하며, 보험회사와의 대출거래에서 채무자인 고객은 당초 약정한 대출기한까지는 대출금을 상환하지 않아도 되므로 그 기간동안 채무자인 고객이 가지는 이익을 말합니다.

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

7 원리금 납부 연체에 따른 불이익

가. 연체이자 부담

▣ 연체이자율은 **[대출이자율 + 연체가산이자율 3%]**로 적용하며, 연체이자율은 **최고 연 17%**입니다.
연체기간에 따른 연체이자율 적용기준은 아래와 같습니다.

구 분	연체기간	연체이자율
주택담보대출 (아파트, 연립/다세대/단독주택/주거용 오피스텔) 또는 약정금액 3천만원 미만	2개월 이내	납입 지연된 원리금 상환(예정)액에 대해 [적용이자율+3%]
	2개월 초과	총 대출 잔액에 대해 [적용이자율+3%]
주택담보대출 이외 (업무용 오피스텔 등)이며 약정금액 3천만원 이상	1개월 이내	납입 지연된 원리금 상환(예정)액에 대해 [적용이자율+3%]
	1개월 초과	총 대출 잔액에 대해 [적용이자율+3%]

▣ **연체이자를 납부해야 하는 경우**

❶ **「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때**

- 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 2개월(비주거용 담보대출이며 약정금액이 3천만원 이상인 경우 1개월)까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, **2개월(비주거용 담보대출이며 약정금액이 3천만원 이상인 경우 1개월)이 경과하면** 기한의 이익을 상실하게 되므로 **대출원금에 연체이자율을 곱한** 연체이자를 내셔야 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 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금에 대한 연체이자를, **3회 이상 (비주거용 담보대출이며 약정금액이 3천만원 이상인 경우 2회) 연속하여 지체**한 때에는 **기한의 이익상실**로 인하여 **대출원금잔액에 대한 연체이자**를 내셔야 합니다.

❹ **기타 여신거래기본약관에서 정한 대출기한 전의 채무변제의무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때**

- 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

※ 상기 1~4항에도 불구하고 **대출약정금액이 5천만원 미만인 경우**, 기한의 이익 상실에도 불구하고 대출원금 중 **대출기한이 도래한 부분에 대해서만 연체이자가 적용됩니다.**

※ 이자납입 연체로 인하여 연체이율이 적용되었을 경우, 일부연체이자를 납입하는 경우에도 **연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용**됨을 유의하시기 바랍니다.

▣ **기한의 이익 상실로 만기 전에 채무를 상환해야 하는 경우**

◦ **이자나 분할상환원리금을 일정기간 연체**한 경우 (상기 '연체이자를 납부해야 하는 경우' 참조)

◦ 채무자인 고객 소유의 **제예치금**(채무자의 보험계약으로부터 발생하는 채권을 포함), **기타 회사에 대한 채권, 담보부동산에 법원이나 세무서 등으로부터 (가)압류명령 등이 있는 때** 등

- 이 경우 보험회사로부터 별도 청구가 없더라도 **모든(또는 해당) 대출금을 즉시 상환**하셔야 합니다.

◦ 보험회사에 대한 **수개의 대출채무 중 대출기한이 도래되었거나 기한의 이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등**

- 이 경우 보험회사가 정한 **독촉·통지한 기간 경과시 모든(또는 해당) 대출금을 즉시 상환**하셔야 합니다.

※ 자세한 사항은 보험회사의 가계용 여신거래기본약관 제7조를 참조하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

▣ **대출 원리금을 5영업일 이상 연체**한 경우 단기연체정보가 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 일정 기간 회복되지 않을 수 있습니다.**

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

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

▣ 장기연체정보가 등록된 후 **연체금액을 상환하여 등록사유가 해제되는 경우**에도 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.

다. 채무조정 요청

▣ 계좌별 **대출원금(약정금액을 기준)이 3천만원 미만인** 채무자가 대출 채무를 연체한 경우에는 개인채무자보호법에서 정하는 바에 따라 회사에 **채무조정을 요청할 수 있습니다.**

8 계약기간 및 연장사항

▣ 계약기간이 너무 짧을 경우, 대출금 상환을 위한 준비기간이 충분하지 않을 수 있으며, 너무 길면 불필요한 이자비용 및 중도상환 시 수수료 등을 추가로 부담하게 될 수 있습니다.

▣ 계약기간 연장에 관한 사항

◦ **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.

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

9 관련 법령상 부동산담보대출 취급 제한사항

▣ 보험회사는 부동산담보대출 취급 시 관련 법령 등에서 정하는 바에 따라 LTV, DTI 및 기타 부동산담보대출 취급에 따른 제한사항을 준수하여야 합니다.

▣ **기존 주택 보유 세대**의 경우, 법령 등에서 정한 **투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 규제지역에서 주택구입을 목적으로 한 부동산담보대출 등 일부 부동산담보대출의 취급이 제한**될 수 있습니다.

◦ 다만, [**고객이 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분·전입 등을 하기로 하고 이 의무를 이행하지 않거나 이행사실을 입증하지 못하면 대출의 기한이익 상실 및 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한된다**]는 내용의 **별도 약정을 체결하는 경우 등에 한해 예외적으로 부동산담보대출을 취급**할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 부동산담보대출을 보유한 고객이 다른 금융회사에서 부동산담보대출을 신규로 받아 해당 대출을 상환(대환)하고자 하는 경우, 대출을 신규로 취급하는 보험회사는 기존 부동산 담보대출 취급 금융회사에 별도 약정의 이행여부를 확인하여, 별도 약정이 이행되지 않은 경우에는 대출 취급을 거절할 수 있습니다.

☞ 별도 약정을 체결하고 취급한 부동산담보대출을 보유한 고객이 해당 부동산담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우, 보험회사는 별도 약정의 이행여부를 확인하며, 별도 약정이 이행되지 않은 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있습니다.

10 대출계약이 신용에 미치는 영향

▣ **대출계약이 신용에 미치는 영향**

- **개인(신용)정보 조회**는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.**
- **대출계약의 체결 사실만으로도 개인신용평점이 하락할 수 있으며**, 대출계약이 변제 혹은 이에 준하는 방식으로 **거래가 종료된 경우에도 일정기간 개인신용평점의 산정에 영향**을 줄 수 있습니다.
- 개인신용평점 하락 시 **대출 및 신용카드 상품 등의 이용에 불이익이 발생할 수 있습니다.**

11 기타 유의사항

▣ 이자 납입방법

- 고객님께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월/매분기/매년)마다 이자를 납입하여야 합니다.
- 이자 납입방법이 자동이체인 경우, 이자 납입일(분할상환을 선택한 경우 대출원리금 등의 납입일)에 잔고 부족 등의 이체불가 사유로 납입금액 전부를 이체할 수 없는 경우에는 납입지정일 이후 보험회사가 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금에 충당할 수 있습니다.

▣ 만기 상환시의 대출금 상환 방법

- 대출상담 콜센터, 당사 인터넷 홈페이지, 모바일 어플리케이션, 입금전용계좌(가상계좌)를 통하여 편리하신 방법으로 상환하실 수 있습니다.
  - 삼성화재 홈페이지 : http://www.samsungfire.com
  - 삼성화재 모바일APP : App store 또는 Play 스토어 다운로드
  - 대출상담 콜센터 : 1588-7444
- 대출만기일이 휴일인 경우에도 인터넷창구, 모바일 어플리케이션, 가상계좌를 통해 휴일 중에도 상환이 가능합니다. (중도 상환의 경우에도 동일한 방식으로 처리가 가능합니다.)
- 만기상환시 마지막 원금, 이자금액은 자동이체가 되지 않을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

▣ 고가주택보유자의 경우 DTI와 별도의 DSR 등 보다 엄격한 총부채원리금상환비율을 적용할 수 있습니다.

▣ 보험회사는 고객님의 정확한 상환능력을 추론하기 위하여 DSR(총부채원리금상환비율)을 산출하여 심사에 활용할 수 있으며, 연소득 대비 연원리금 상환비율이 높은 경우 심사가 거절될 수 있습니다.

▣ 대출계약 해지에 관한 사항

- 대출계약의 해지 시 중도상환수수료가 부과될 수 있습니다. 중도상환수수료는 대출 계약이 성립한 날부터 **3년 이내의 기간**에만 부여됩니다.
- 대출 신청 이후 고객에 의한 대출 취소 또는 대출 심사 거절 시 발생한 비용(등기설정·말소비용, 감정수수료 등)에 대해서는 고객이 부담해야 합니다.

▣ 소득세법에서 정한 장기주택저당차입금 소득공제 요건을 충족하는 경우, 이자상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.

아래 내용을 확인해보시고 설명을 이해했다면 확인 서명을 기재하여 주시기 바랍니다.

◈ 본인은 삼성화재해상보험주식회사와 대출거래를 함에 있어 보험회사 직원 또는 모집인과 상담하여 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

◈ 본인은 보험회사 직원 또는 모집인으로부터 금융소비자의 권리에 대하여 충분히 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.

◈ 상기 **설명 내용을 제대로 이해하지 못한 상태**에서 설명을 이해했다는 **서명을 하거나 녹취 기록을 남기시는** 경우, 추후 해당 내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

고객확인 : 20 . . . (서명/인)

금융소비자는 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 **당사 고객센터(1588-7444) 또는 인터넷 홈페이지(http://www.samsungfire.com)** 에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 **금융감독원 e-금융민원센터(http://www.fcsc.kr)** 또는 **대표번호(국번없이 ☏1332)** 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

대출모집인 사전 고지사항 확인서

「금융소비자 보호에 관한 법률」 제26조, 제16조의2, 제21조의2에 따라 고객님께서 금융상품 판매대리업자(대출모집인)의 신원 및 업무 범위 등 알릴사항과 방문/전화권유 판매시 준수사항 등에 대해 충분한 안내를 받으셨는지를 확인하는 자료입니다.

사전 고지사항	확인	
모집인의 중요 고지사항	**예**	**아니오**
◦ 모집인이 업무를 위탁받은 보험회사의 명칭 및 업무내용 안내 * 보험회사 : 삼성화재해상보험주식회사, 업무내용 : 계약 체결의 중개 등 ◦ 모집인이 하나의 보험회사의 상품을 취급하는지, 여러 회사의 상품을 취급하는지에 대한 안내 ◦ 모집인은 별도의 중개수수료를 요구하거나 수취할 수 없으며, 여신심사 등을 통한 대출실행의 결정은 회사가 한다는 내용 안내 ◦ 모집인의 고의 또는 과실로 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제44조, 제45조를 위반하여 소비자에게 손해를 발생시킨 경우 * 보험회사가 고의 또는 과실로 고객에게 손해를 입힌 경우 손해배상책임이 있습니다. 보험회사 등은 손해배상의 책임이 있음을 안내 * 단, 보험회사가 고의 및 과실 없음을 입증하는 경우 손해배상책임이 없습니다. ◦ 고객의 개인(신용)정보는 보험회사가 보유·관리한다는 사실 안내 ◦ 모집인의 신원, 위반행위 여부, 회사와의 계약이력 등 법적처분 여부를 회사 대표 홈페이지(www.samsungfire.com)에 연계된 은행연합회 '금융상품 판매대리·중개업자 통합조회(www.loanconsultant.or.kr)'에서 확인할 수 있다는 사실 안내	☐	☐
방문판매 및 전화권유 판매시 준수사항	**예**	**아니오**
◦ 아래 내용에 대해 안내 받으셨습니까? ① 방문판매인(모집인)은 방문판매 등을 개시할 때 서면, 전자문서 또는 구두에 의한 방법으로 다음 각 사항을 미리 안내하여야 합니다. • 방문판매인력의 소속과 성명 • 해당 방문 또는 전화가 판매를 권유하기 위한 것이라는 사실 • 권유하고자 하는 상품의 종류 • (일반금융소비자의 경우) 상품을 소개하거나 계약체결을 권유할 목적으로 연락하는 것을 금지하도록 요구할 수 있다는 사항과 그 방법 및 절차 ② 방문판매인(모집인)은 소비자가 요청하지 않은 경우 야간(오후 9시 이후부터 다음날 오전 8시까지)에 방문판매 등을 해서는 안됩니다.	☐	☐

고객확인 : 20 . . . (서명/인)