

[확대본] 주택담보대출 상품설명서

- ◆ 이 설명서는 삼성생명보험주식회사(이하 '회사') **금융소비자의 권익 보호 및 대출상품에 대한 이해 증진**을 위하여 **대출상품의 주요 내용**을 쉽게 **이해**할 수 있도록 작성한 자료이며, 금융소비자보호법 등 관계법령 및 금융소비자보호 내 부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.
- ◆ 아래 설명내용을 제대로 이해하지 못한 상태에서 설명을 이해했다는 **서명**을 하거나 **녹취기록을 남기시는 경우**, 추후 해당내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

– 고객님께서서는 상품 가입 前 아래 사항을 반드시 숙지하여 주시기 바랍니다 –

◎ 유사한 상품과의 구별되는 특징

- **부동산담보대출은 아파트, 주택, 오피스텔, 상업용 물건 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 **전액 상환**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 기한이익 상실 9.관련법령상 부동산담보대출 취급 제한사항]

Q2. 대출이용과 신용도는 어떤 관계가 있나요?

- 대출상품 이용 시, **대출계약의 체결만으로도 신용평점이 하락**할 수 있으며, 신용평점 하락 시 대출 및 다른 금융회사와의 금융거래 등 이용에 불이익이 발생할 수 있습니다. [10.기타 유의사항 부분 확인]

Q3. 대출금을 만기 전에 상환하고 싶은데 가능한가요?

- 대출금을 중도에 상환하는 경우 **중도상환수수료**가 부과될 수 있습니다. (예: 1억원을 중도상환할 경우, 최대 100만원 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?

- 고객님의 **변동금리나 혼합금리 방식**으로 계약을 체결하는 경우 대출 실행시 적용되는 이자율 뿐만 아니라, 그 이후의 변동 여부와 변동폭을 가능할 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 1억원인 경우, 최대 월 연체이자 145만원 발생)
상세내용은 본 상품설명서의 [7. 원리금 납부 연체에 따른 불이익 및 기한이익 상실] 항목을 참고하시기 바랍니다.

◎ 민원·상담·분쟁조정 연락처

- 당사 인터넷 홈페이지(www.samsunglife.com) 또는 콜센터(1588-3114)로 문의하시기 바랍니다.
- 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원 민원신청(<https://www.fss.or.kr>) 또는 대표번호(국번없이 ☎1332) 등에 도움을 요청하실 수 있습니다.



“ ”

- ① **대출의 변제기가 도래**하였거나 **기한의 이익이 상실**되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 회사는 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님께서 담보로 제공된 주택의 **소유권을 상실**할 수 있습니다.

“

- 주택담보대출은 LTV · DTI · DSR 등 관련 규정의 적용을 받습니다. 이는 대상 주택의 지역과 담보가치, 고객님의 연 소득에 따라 달라지며 대출의 한도와 기간에 영향을 미치게 됩니다.
- LTV(담보인정비율, Loan-To-Value Ratio) : 담보가치에 대한 대출 취급가능금액의 비율
- DTI(총부채상환비율, Debt-To-Income Ratio) : 연간 소득에 대한 연간 대출 원리금상환액의 비율
- DSR(총부채원리금상환비율, Debt Service Ratio) : 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금상환액 비율

“三

- 주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득 등에 따라 주택담보대출이 다르게 적용될 수 있으므로, 대출가능 여부 및 금리, 한도와 관련하여서는 회사 직원 또는 모집인의 상담을 받으시기 바랍니다.

“三

- 기존 주택 보유 세대가 법령에서 정한 규제지역에서의 주택구입을 목적으로 하거나, 실질용도가 주택임대사업자를 영위하고자 할 때 등 주택보유 여부와 대상 주택의 지역, 대출 용도 및 목적에 따라 주택담보대출이 제한될 수 있습니다.
- 다만, 고객님의 기존에 보유중인 주택과 관련하여 처분·전입 등을 하기로 하는 별도 약정을 체결하는 경우 등에 한하여 예외적으로 주택담보대출을 취급할 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 상실되어 대출금(정상이자 및 연체이자, 중도상환수수료 포함)을 전액 상환**하셔야 하며, 상환하지 않는 경우 연체로 분류되어 연체이자가 부과되고 담보권이 실행될 수 있습니다.

1

상 품 명		대출금액	원
대출기간	년 / 처치기간 : 개월	금리적용방식	☐ 변동 ☐ 고정 ☐ 혼합
적용금리	☐ 대출접수일 직전 1개월 ^{주)} 국고채 3년물 평균 금리 + () % ☐ _____ 기준 COFIX 금리 + () % ☐ 기 타 () %		
중도상환수수료 부과 여부	☐ 대상 ☐ 비대상	휴일대출상환 가능여부	☐ 가능 ☐ 불가능
대출상환방법	☐ 원리금 균등상환 ☐ 원금 균등상환 ☐ 기타 ()		

주) 대출 접수일이 금융기관 휴무일(토·일·공휴일 등) 또는 휴무일의 익영업일인 경우 직전 영업일로부터 1개월의 기간을 적용하며, 직전 1개월 내 휴무일은 평균금리 산정시 총 일수에서 제외합니다.



2. 수수료 등 비용부담

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

- ◎ **중도상환수수료** : 대출의 상환기일이 도래하기 전에 대출금을 상환할 경우 **고객님이 부담**하는 금액입니다.
*산식 : 중도상환금×중도상환수수료율×(중도상환수수료 부과 잔존일수÷중도상환수수료 부과 총일수)
☞ 중도상환수수료율은 상품에 따라 **최대 1.0%** 입니다.
☞ 최초 대출취급일로부터 **3년까지 적용**합니다.
- 다만, 기존 대출 계약을 해지하고 회사와 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.
 - (예시) 30년 만기 대출을 받고 나서 6개월 후 대출금 1억원을 전액상환할 경우 나에게 적용되는 중도상환수수료는?

= 1억 × 1% × (1,095일-183일) / (1,095일) ≒ 832,877원

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

옵션 종류	면제 비율 ^{주)}	옵션 특성
일반형	40% 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.)
한도형 (프리론)	100% 면제형	대출금액 전액에 대해서 중도상환수수료를 면제하며, 거치기간 동안 대출금액 이내 한도거래(자유롭게 상환하거나 다시 지급 요청) 가능한 옵션

주) 면제 비율을 계산하는 경우 임의상환하는 금액만 포함합니다.(정기상환분은 제외됨)

◎ **대출계약 체결과정에서 발생하는 비용**

① 고객이 부담하는 비용

구 분	부담하게 되는 금액
기존 근저당권 설정등기의 감액/말소	건당 비용 발생 (1건 : 5만원, 2건 : 10만원, 3건 이상 : 2건 비용 추가 건당 2만원)
소유자(설정자)의 주소 변경	주소변경이 필요한 명의인 1인당 30,000원
확인 서면 (등기필증이 없는 경우)	법무사 보수료 30,000원
국민주택채권 매입비용	근저당 채권최고액의 1% X 일별 채권할인율 (근저당권 설정일 기준) * 예시) '24.7.1일 기준 1억원 설정시 43,750원 부담 ※ 주택도시보증기금 홈페이지 등에서 확인 가능합니다.
한도유지 수수료	대출(한도)금액의 일정비율 (0.6 ~ 0.7%)



② 고객과 회사가 절반씩 부담하는 비용 : 인지세

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 고객님의 의한 취소 또는 심사 과정상 취급 거절사유 발생 시에는 고객님의 부담합니다.

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
감정평가시 감정평가 수수료	담보로 제공하는 부동산의 종류, 주소지, 감정가격 등에 따라 상이 * 예시) 서울 단독주택 감정이 9억 기준, 약 94만원(수수료 88.4만원 + 실비 5.6만원)

- 고객님의 채무불이행으로 인해 발생하는 법적 비용은 여신거래기본약관(가계용) 제3조 또는 여신거래기본약관(기업용) 제4조에 의거하여 고객님의 부담하여야 합니다.
- 대출계약을 철회하는 경우 회사가 부담한 인지세 등 제세공과금, 저당권 설정에 따른 등기비용 등은 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련 규정에서 정하는 바에 따라 **고객님이 부담**하여야 합니다.

3. 금융소비자의 권리

가. 청약철회권

- 일반금융소비자(개인 및 개인사업자, 5인 미만의 법인 또는 일반전문금융소비자로 분류되길 요청한 법인)는 기준일 (①**계약체결일**, ②**계약서류를 받은 날**, ③**대출금 수령일 중 나중에 발생한 날**)로부터 14일 내(단, 기준일 시점 65세 이상인 경우 30일 내)에 계약에 대한 청약을 철회할 수 있습니다. (다만, 철회권을 행사하여 효력이 발생한 이후에는 이를 취소할 수 없습니다)
- 청약철회를 위해서는 **콜센터, 홈페이지, 모바일(스마트폰 앱) 등으로 회사에 청약 철회의 의사표시**를 해야 하며, 이미 수령한 대출금과 이에 대한 이자, 대출과 관련하여 회사가 제3자에게 부담한 인지세, 근저당권설정비용 등을 반환하여야 합니다.
- 대출청약 철회권을 행사한 경우에는 중도상환수수료가 면제되며, 5영업일 이내에 해당 대출과 관련한 대출이력이 신용정보기관에서 삭제됩니다. ※ 중도상환시 대출 이력은 유지되며, 중도상환수수료가 부과될 수 있고 반환하셔야 하는 부대비용(인지세 및 근저당권설정비용 등)은 없습니다.
- 대출금 일부를 이미 상환한 경우라도, 청약철회 가능 기간 이내라면 대출 잔액에 대해 청약철회가 가능하며, 일부 상환시 회사가 수취한 중도상환수수료는 고객님의에게 반환됩니다.

나. 금리인하요구권 ☒ 금리인하요구권 대상여부 ☐ 대상 ☐ 비대상

※아래 주요내용을 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

- 금리인하요구권이란 금융소비자가 **본인의 신용상태가 개선**되었다고 판단되는 경우(취업 · 사업개시 등 재직상태 변경, 소득증가, 신용도 상승, 대출거래 우수고객 또는 보험VIP 신규 선정 등) 회사에 자신이 적용받는 **금리인하를 요구**할 수 있는 권리(보험업법 제110조의3)를 말합니다.



- ◎ 금리인하요구권은 융자 영업점 방문 및 비대면채널(홈페이지, 콜센터 등)을 통해 신청가능하며(신청시기 · 횟수제한 없음), 회사는 금리인하를 요구하는 고객에게 신용상태 개선을 확인하는데 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있습니다.
- ◎ 신용상태의 개선이 경미하거나 신용상태가 금리에 영향을 미치지 않는 상품(보험계약대출 및 집단대출 등)에 대해 금리인하를 요구한 경우, **고객님의 금리인하 요구는 수용되지 않을 수 있습니다.**
- ◎ 회사는 금리인하 요구를 받은 날부터 **10영업일 이내**(고객님께 자료의 보안을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함되지 않습니다)에 금리인하 요구 수용 여부 및 그 사유를 알려드립니다.

다. 위법계약해지권

- ◎ 회사가 「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.

라. 자료열람요구권

- ◎ 금융소비자는 분쟁조정 또는 소송의 수행 등 권리구제를 위한 목적으로 금융회사 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 등에 관한 광고 자료, 금융소비자의 권리행사에 관한 자료, 내부통제기준의 제정 및 운영 등에 관한 자료, 업무 위탁에 관한 자료
- ◎ 회사는 금융소비자의 분쟁조정 신청내역 또는 소송제기 등의 목적 및 열람의 범위가 기재된 열람요구서로 열람을 요구받은 날로부터 6영업일 이내에 금융소비자가 해당 자료를 열람할 수 있게 합니다.
- ◎ 회사는 법령, 제3자의 이익 침해, 영업비밀의 침해 등의 사유를 금융소비자에게 알리고 자료 열람을 제한하거나 거절할 수 있습니다.

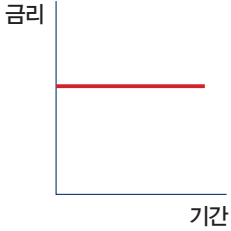
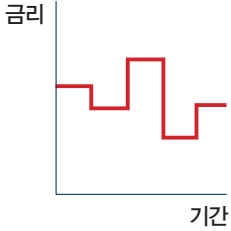
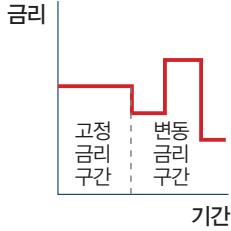
마. 개인신용평가대응권

- ◎ 개인인 금융소비자는 신용정보법 제36조의2에 따라 개인의 신용정보평가를 컴퓨터 등 정보처리장치로만 처리하는 자동화 평가의 결과, 주요 기준 등에 대한 설명과 자동화평가 결과 산출에 유리하다고 판단되는 정보의 제출 및 기초정보의 정정 · 삭제와 평가 결과의 재산출을 회사에 요구할 수 있습니다.
 - ※ 대출상당 콜센터(1577-7272)에서 신청 가능합니다.
- ◎ 회사는 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



4. 대출이자율

◎ 대출금리 산정방식은 크게 고정금리 방식, 변동금리 방식, 혼합금리 방식으로 구분됩니다.

구 분	고정금리	변동금리	혼합금리
운용 형태			
특징	대출 실행시 결정된 금리가 대출만기까지 동일하게 유지	일정주기(6/12개월 등) 마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리가 변동	고정금리 방식과 변동금리 방식이 결합된 형태
장점	시장금리 상승기에는 금리 인상이 없음	시장금리 하락기에는 이자 부담 경감 가능	고정금리와 변동금리의 중간적 형태로써 금융소비자의 자금계획에 맞춘 운용 가능
단점	시장금리 하락기에 금리 인하 효과가 없어 변동금리보다 불리	시장금리 상승기에는 이자 부담이 증가	

◎ 대출금리 결정(변동)요인

- 대출금리는 회사의 자금조달금리에 각종 원가요소와 목표이익률(마진) 등을 반영하여 결정됩니다.
- 대출금리는 변동기준을 명확히 표시하기 위해 일반적으로 대출 기준금리와 가산금리의 합으로 표시됩니다.

대출 기준금리	가산금리				= 최종금리
	리스크 프리미엄	리스크 관리비용 등 원가	목표 이익률	+ - 가감조정 전결금리	

- 대출 기준금리는 변동금리대출의 대출금리 변동 시 기준이 되는 금리 등을 의미하며, 회사는 COFIX, 국고채, CD 금리 등 공표되는 금리를 대출 기준금리로 사용하고 있습니다.
또한, 기준금리의 종류에 따라 최초 적용되는 기준금리의 반영 시점이 상이합니다. (국고채 : 접수일 / COFIX : 지급일)
- 가산금리는 회사가 대출취급에 따른 원가비용 등을 감안하여 대출 기준금리에 자율적으로 가산하는 금리를 말하며, 아래 등과 같이 구성됩니다.
 - 리스크프리미엄 : 회사의 실제 자금조달금리와 대출 기준금리 간의 차이 등
 - 원가요소 : 고객의 신용도 · 담보종류에 따른 예상 손실비용, 업무원가(인건비 · 전산처리비용), 세금(교육세 등) 및 준조세 성 부담금(신용정보원 분담금 등) 등
 - 목표이익률 : 회사가 설정하는 수익률
 - 가감조정 전결금리 : 거래실적 우대금리(고객의 보험료 납부실적 등을 기준으로 하는 할인금리), 전결 조정 금리 등

- 결정된 대출금리는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 우대금리 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용됩니다.
- 기한연장, 채무자변경 등 대출조건이 변경되는 경우에는 변경 시점의 원가요소와 마진 및 가감조정 전결금리에 따라 대출금리가 변경될 수 있습니다.



5. 대출 상환방법

◎ 상환방법별 특징

원리금 균등상환	원금 균등상환
상환 금액 원리금 이자 원금 대출 기간	상환 금액 원리금 이자 원금 대출 기간
대출원금과 이자의 합을 매월 동일한 금액으로 갚아가는 방식 - 매월 총 상환 금액이 동일하며, 이 중 대출원금에 대한 상환 비중이 점차 높아지게 됩니다. - 원금을 바로 갚아나가는 즉시분할상환 방식과 일정기간 이자만 납부 후 원금을 갚아나가는 거치식분할상환 방식이 있습니다.	대출원금을 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.

◎ 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 대출받은 경우)

– 원리금 균등상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	월 원리금 상환 예상액
즉시 분할상환방식	10,529,121원	▶ 1회 ~ 23회 : 438,713원 ▶ 24회 : 438,722원
거치식 분할상환방식 (거치기간 1년)	10,782,473원	▶ 1회 ~ 12회 : 42,465원 (이자만 납부) ▶ 13회 ~ 23회 : 856,074원 ▶ 24회 : 856,079원

– 원금 균등상환을 선택한 경우

상환방식	총 원리금 부담 예상액	월 원리금 상환 예상액
즉시 분할상환방식	10,530,810원	▶ 1회 ~ 24회 : 459,131원~418,451원 [점차감소]
거치식 분할상환방식 (거치기간 1년)	10,785,601원	▶ 1회 ~ 12회 : 42,465원 (이자만 납부) ▶ 13회 ~ 24회 : 875,798원→836,875원 [점차감소]

◎ 상환방법별 원리금 상환 부담

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



◎ 상환시 유의사항

- 대출일자로부터 첫 상환일자까지
 - 1) 10일 이상 남은 경우 대출 받으신 해당 월에도 이자를 납입하셔야 합니다.
 - 2) 10일 미만인 경우 첫 달에는 이자를 납입하지 않고, 그 다음 달 이자(또는 원리금)를 납입하실 때 첫 달 이자를 포함하여 납입하셔야 합니다.
 - 3) (분할상환의 경우) 1개월 미만인 경우 첫 달에는 이자만 납입하고 그 다음 달부터 원리금을 납입하셔야 합니다.

◎ 만기 상환시의 대출금 상환 방법

- 콜센터로 전화 주시거나, 당사 인터넷 홈페이지, 모바일 어플리케이션, 입금전용계좌(가상계좌)를 통하여 편리하신 방법으로 상환하실 수 있습니다.
 - 대출상담 콜센터 : 1577-7272
 - 홈페이지 : www.samsunglife.com
 - 삼성생명 App : App store 또는 Play 스토어 다운로드
- 대출만기일이 휴일인 경우에도 인터넷 홈페이지, 모바일 어플리케이션, 입금전용계좌(가상계좌)를 통해 휴일 중에도 상환이 가능합니다. (중도 상환의 경우에도 동일한 방식으로 처리가 가능합니다.)
- 만기상환시 마지막 원금, 이자금액은 자동이체가 되지 않을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

6. 담보권 설정에 관한 사항

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

◎ 대출과 관련하여 담보물을 제공한 경우, 회사는 채권보전을 위해 제공받은 담보물에 담보권(저당권)을 설정할 수 있습니다.

◎ 담보권의 설정 : 부동산담보대출계약과 관련하여 설정하는 담보권은 다음과 같습니다.

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

◎ 담보권의 실행 및 실행에 따른 권리변동

- 대출의 변제기가 도래하였거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우, 회사는 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	부동산 담보대출	▶ 민사집행법에 따라 담보물을 경매(매각 및 금전으로 환가)한 후 그 경매대금에 대하여 다른 채권자에 우선하여 변제

※ 용어의 소개

- **담보권**이란 대출금액 미상환 시 회사가 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, 회사와의 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 및 기한이익 상실

가. 연체이자 부담

◎ 연체이자율은 [대출이자율 + 연체가산이자율 3%]로 적용하며, 연체이자율은 최고 연 17%입니다.

◎ 연체이자를 납부해야 하는 경우

① 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때

- 가계대출 : 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 2개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, 2개월이 경과하면 기한이익 상실로 인하여 대출원금에 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.
- 기업대출 : 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 14일 까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자가 적용되고, 14일이 경과하면 기한이익 상실로 인하여 대출원금에 연체이자율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다.

② 「원금을 상환하기로 약정한 날」에 상환하지 아니한 때

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

③ 「분할상환금을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때

- 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환원리금)에 연체이자를, 2회(가계 주택담보대출의 경우 3회)이상 연속으로 지체한 때에는 기한이익 상실로 인하여 대출원금 잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.

④ 기타 여신거래기본약관에서 정한 대출기한 전의 채무변제업무 사유에 해당되어 기한의 이익이 상실된 때

- 기한의 이익이 상실된 때에는 그 다음 날부터 대출원금에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.
- 대출원금(약정금액 기준이며 한도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우로서 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우에는, 기존 약정에 따라 때 기한의 이익이 상실되지 아니하였다면 채무이행의 기한이 도래하지 아니한 부분에 대하여는 기한의 이익이 상실되어 변제기가 도래하더라도 이에 대한 지연배상금을 적용하지 않습니다.

※ 이자납입 연체로 인하여 연체이자율이 적용되었을 경우, 일부 연체이자를 납입하는 경우에도 연체이자 전액을 납입하기 전까지 대출잔액에 연체이자율이 적용됨을 유의하시기 바랍니다.

◎ 기한의 이익 상실로 만기 전에 채무를 상환해야 하는 경우

- 이자나 분할상환원리금을 일정기간 연체한 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 회사로부터 별도 청구가 없더라도 모든(또는 해당) 대출금(정상이자 및 연체이자, 중도상환수수료 포함)을 즉시 상환하셔야 합니다.
- 회사에 대한 수개의 대출채무 중 대출기한이 도래되었거나 기한의 이익이 상실된 대출을 하나라도 상환하지 아니한 때 등
- 이 경우 회사가 정한 독촉·통지한 기간 경과시 모든(또는 해당) 대출금(정상이자 및 연체이자, 중도상환수수료 포함)을 즉시 상환하셔야 합니다.

※ 자세한 사항은 회사의 여신거래기본약관(가계용) 제7조 또는 여신거래기본약관(기업용) 제8조를 참조하시기 바랍니다.

나. 그 밖의 불이익

◎ 대출 원리금을 5영업일 이상 연체한 경우 단기연체정보가 신용정보회사에 제공되어 금융거래 제한(신용카드 정지 등)을 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 장기연체정보가 등록됩니다.

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

◎ 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

- 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.

9. 관련법령상 부동산담보대출 취급 제한사항

- 회사는 부동산담보대출 취급 시 관련 법령 등에서 정하는 바에 따라 LTV, DTI 및 기타 부동산담보대출 취급에 따른 제한사항을 준수하여야 합니다.
- **기존 주택 보유 세대의 경우, 법령 등에서 정한 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등 규제지역에서 주택구입을 목적으로 한 부동산담보대출 등 일부 부동산담보대출의 취급이 제한될 수 있습니다.**
 - 다만, **[고객님이 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 고객님이 다른 금융회사에서 부동산담보대출을 신규로 받아 해당 대출을 상환(대환)하고자 하는 경우, 대출을 신규로 취급하는 다른 금융회사는 기존 부동산담보대출을 취급한 회사에 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, 회사는 별도 약정의 이행여부를 확인하며, 별도 약정이 이행되지 않은 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있습니다.

10. 기타 유의사항

● 대출계약이 신용에 미치는 영향

- 개인(신용)정보 조회만으로는 고객님의 **개인신용평점에 영향을 주지 않습니다.** 단, 고객님의 신용평점이 없는 경우에는 신용평점에 영향이 있을 수 있습니다.
- **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.**
- 평균적으로 **연체율이 높은 금융권역·형태의 신용공여**는 일반적인 신용 공여보다 **신용점수가 더 큰폭으로 하락**할 수 있습니다.
- 고가주택보유자의 경우 DTI와 별도의 DSR 등 보다 엄격한 총부채원리금상환비율을 적용할 수 있습니다.
- 회사는 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 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

- 고객님의께서는 이자 납입일을 정하여 일정주기(매월/매분기/매년)마다 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 회사가 정하는 출금일에 미납금액(지연배상금 포함)을 출금하여 대출원리금에 충당할 수 있습니다.
- 소득세법에서 정한 장기주택저당차입금 소득공제 요건을 충족하는 경우, 이자상환액에 대하여 소득공제를 받으실 수 있습니다. 자세한 내용은 소득세법 등 관련 법령을 참고하시거나 국세청에 확인하시기 바랍니다.
- 모집인은 회사와 전속으로 대출모집업무 위탁계약을 체결하고 생명보험협회에 등록된 대출상담사입니다. 회사로부터 대출계약체결권을 부여받지 않았으나, 계약을 권유하고 계약의 의사표시를 회사에 전달할 수 있습니다.



계약체결 전 중요사항 안내여부 확인

※아래 주요내용을 확인 후 예/아니오에 체크하시기 바랍니다.

①	주택담보대출은 주택이 위치한 지역, 시세, 개인의 소득^{주)} 등에 따라 대출가능 여부 및 금리, 한도^{주)}가 다르게 적용될 수 있습니다. 이와 관련하여 회사(직원, 모집인 등 포함)로부터 관련 안내, 설명을 받고 확인하셨습니까? 주) 만 40세미만, 무주택세대의 주택 구입자금, 근로소득자 등의 조건 충족시 장래소득으로 환산 가능하며, 장래소득 적용시 대출 한도 상향이 가능합니다. 단, 실제 적용되는 환산률은 고객별 대출조건에 따라 상이합니다. (예) 연소득 4천만원, 30년 만기 → [만 25~29세]는 한도 약 23.5% 증가, [만 30~34세]는 한도 약 11.8% 증가	예 / 아니오
②	대출계약이 성립한 날로부터 3년 이내의 기간 동안에는 약정하신 대출금을 조기상환하는 경우 중도상환수수료가 발생할 수 있습니다. 회사(직원, 모집인 등 포함)로부터 관련 안내, 설명을 받고 확인하셨습니까?	예 / 아니오
③	주택담보대출과 관련하여 체결한 약정을 위반하는 경우 기한의 이익이 상실되며, 고객님의께서는 대출받은 금액(정상이자 및 연체이자 포함)을 즉시 상환하여야 합니다. 확인하셨습니까?	예 / 아니오
④	대출의 변제기가 도래하거나 기한의 이익이 상실되었음에도 채무가 상환되지 않는 경우 회사는 담보로 제공된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는데 이를 사용할 수 있으며, 이 경우 고객님의께서 담보로 제공된 주택의 소유권을 상실할 수 있습니다. 이러한 위험에도 불구하고 본 상품에 가입하시겠습니까?	예 / 아니오

아래 내용을 확인해보시고 설명을 이해했다면 확인 서명을 기재하여 주시기 바랍니다.

- ◆ 본인은 회사와 대출거래를 함에 있어 회사(직원, 모집인 등 포함)로부터 위에서 설명한 내용을 포함하여 대출거래의 주요내용 및 고객부담비용에 대하여 충분히 안내, 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
- ◆ 본인은 회사(직원, 모집인 등 포함)로부터 금융소비자의 권리에 대하여 충분히 안내, 설명을 듣고 이해하였음을 확인합니다.
- ◆ 상기 **설명내용을 제대로 이해하지 못한 상태**에서 설명을 이해했다는 **서명을 하거나 녹취기록을 남기시는** 경우, 추후 해당내용과 관련한 **권리구제가 어려울 수 있습니다.**

고객확인 : 20 . . . (서명/인)

금융소비자는 상품가입 후 불만(민원)이 있을 경우 콜센터(1588-3114) 또는 인터넷 홈페이지(www.samsunglife.com)에 문의할 수 있고, 분쟁이 발생한 경우에는 금융감독원(국번없이 ☎1332) 등에 도움을 요청할 수 있습니다.

