

부동산담보 - 기본 용어 해설

DTI (Debt To Income)	연간 총소득에서 주택담보대출의 연간 원리금 상환액과 기타 부채의 연간 이자 상환액을 합한 금액이 차지하는 비율
LTV (Loan To Value ratio)	주택담보대출비율 이란 은행들이 주택을 담보로 대출을 취급할때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출 가능 한도
DSR (Debt Service Ratio)	총부채원리금 상환비율 : 대출을 규제하는 입장에서 DTI 보다 더욱 정확하고 까다롭게 채무상환능력을 검증하는 지표
주택	세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로된 건축물 , 공동주택과 단독주택으로 구분
공동주택	아파트,연립주택,다세대주택 으로 구분
아파트	5층 이상의 주택을 의미한다
연립주택	동당 건축 연면적이 660㎡ 을 초과 하는 4층 이하의 주택
다세대주택	동당 건축 연면적이 660㎡ 이하 인 4층 이하의 주택

단독주택	주택의 구조에 의한 분류로 공동주택이 아닌 주택을 말한다(단도주택,다중주택,다가주 주택)
다가구주택	주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외)가 3개층 이하일것
근린주택	주택 및 상가 등으로 구성된 건물로써 주택 면적이 2분의 1이상인 경우
근린상가	주택및 상가 등으로 구성된 건물로써 상가 등의 면적이 2분의 1이상인 경우. 다만 근린생활시설등 구분등기가 되지 않는 상가 등을 일괄하여 취득하는 경우는 층수에 상관없이 근리상가로 취급
오피스텔	업무와 주거를 할 수 있는 건축물로써 등기부 등본상 표기된 용도가 오피스텔인 부분
아파트 상가	아파트와 상업용 시설을 겸용하는 주상복합 건물 중 상가 부분
상가	1층~9층 속하지 않는 부동산으로 판매시설등 상업용으로 이용되고 있는 건물
빌딩	6층 이상의 건물로써 업무시설(금융업소,사무실)등으로 구성된 건물
원금 균등분할상환	여신(대출) 기간동안 매 일정기간마다 원금을 균등하게 분할하여 상환하는 방법
원리금 균등분할상환	여신(대출) 기간동안 원금과 이자으 합이 동일하게 상환하는 방법

만기 일시상환	대출금을 상환 할 때 대출만기일에 한번에 모두 상환되는 방식
만기상환지정 비율	대출금을 100으로 하여 만기에 상환하는 금액에 대한 비율
거치기간	대출 실행 후 원금상환 도래 전에 대출이자만 매월 납부하는 기간
비 거치식	대출 신규 후 거치기간 없이 원금을 분할 상환하는 방식
기준금리	금리체계의 기준이 되는 중심금리를 말한다
가산금리	기준금리에 고객의 신용도등의 조건에 따라 덧붙이는 금리를 말한다.즉 대출 등의 금리를 정할때 기준금리에 덧붙이는 위험 가중 금리
고정금리	대출취급 당시의 금리가 대출약정 기간 동안 계속 적용되는 금리
고정혼합금리	5년 고정금리와 잔액기준 코픽스(COPIX)금리, 또는 금융채 금리를 혼합하여 사용하는 금리입니다,대출 신규후 5년 동안은 적용되고 5년 후부터 잔여기간에 대해서는 잔액기준 코픽스(COPIX) 또는 금융채 금리로 기준금리가 변경 적용된다
변동금리	약정기간내에 기준금리 변경시 당해 대출금리가 변동
코픽스(COPIX)연동대출	코픽스(COPIX)는 국내 9개 은행들이 제공한 자금조달 관련 정보를 기초로 하여 산출되는 자금조달비용지수

담보평가	금융기관이 대출할때 채권을 확보하기 위해 담보로 잡은 대상 부동산의 가치를 평가하는 것을 말한다
감정가액	감정평가업체 또는 영업점에서 기준에 의해 감정 평가한 물건의 추정가액
사정가액	감정가액을 토대로 담보물 평가업무 지침서에서 정하는 사정기준에 따라 물건의 실질적 담보가치를 평가한 가액
담보인정가액	사정가액에서 담보종류별로 담보인정비율을 곱해 산출한 가액(사정가액 * 용자비율)
유효담보가액	담보인정가액에서 선순위 저당권 및 선순위 임대차보증금(소액보증금 포함)등을 차감한 금액
KB시세	대출을 취급하려면 은행에서 아파트의 가치(또는 시세)를 확인해야 하는데 가장 보편적으로 사용되는 시세
근저당	채무자가 채무를 이행하지 않을 경우에 대비하여 미리 특정 부동산을 담보물로 저당 잡아 둔 채권자가 그 담보에 대하여 다른 채권자에 우선해서 변제 받을 것을 목적으로 하는 권리
특정근 담보	특정일자외 거래 약정 - 기한 연장까지 담보
한정근 담보	일정한 거래 종류 약정 - 기한연장, 재 취급, 같은 종류 대환까지 담보
포괄근 담보	포괄적인 거래 약정 - 현재 및 장래 체결할 거래에 대한 포괄적 담보

중도상환해약금	대출만기 전에 대출금을 상환하는 경우 고객이 부담하는 수수료
지연배상금	채무의 이행이 지연됨으로써 생긴 손해에 대한 배상을 말하며 지연이자라고도 말한다
생활안전자금	대출을 받는 이유가 주택 구입이 아닌 생활에 필요한 교육비,병원비등의 경우
MCI (Mortgage Credit Insurance)	담보평가에 의해 산출한 유효담보가액에서 소액보증금을 차감한 범위 내에서 대출가능금액(유효담보가액)을 초과하여 대출을 실행한 후, 초과대출 부분에 손해가 발생할 경우 서울보증보험(주)에서 손해액을 보상하는 보험
MCG (Mortgage Credit Guarantee)	한국주택금융공사 모기지 보증
근로소득	현 직장의 근로소득금액, 작년도 원천징수영수증 또는 세무서(홈택스) 발급 소득금액 증명원의 소득으로 증빙
추정소득	소득증명이 어려운 경우 소득을 추정할 수 있는 개관적인 자료를 바탕으로 소득을 추정하는 것 금융기관 자체 추정소득 대표적인 예 - 신용카드,체크카드등이있다
인정소득	주택금융공사 추정소득 - 건강보험료,국민연금
연금소득	연금소득금액,연금수급권자 확인서(연금수령을 확인할수 있는 기관의 증명서) 또는 연금을 수령한 계좌사본 및 입금내역서로 증빙
보증보험 (Gurantee Insurance)	개인이나 기업이 경제활동을 하는 과정에서 담보나 보증인이 필요한 경우 보증보험사에 일정액의 보험료를 내고 발급받는 보증보험증권으로 담보나 보증인을 대신하는 제도

보증료	보증금액에 대하여 보증대상자의 신용도,보증금액의 규모,보증기간 등을 감안하여 산출한 금액을 말하는 것으로 보증에 대한 수수료의 성격을 포함함
신용등급	신용을 제공 받을 거래상대방을 평가하여 채무변제의 요구에 응할수 있는 능력의 충실도를 기호화 하여 등급으로 나타낸 것이다
CSS(Credit Scoring System) 개인 신용평점 시스템	여신신청에 대한 신용평점을 통계적 모형에 의해 산출하고 여신의 신청,심사,승인 및 관리 ,분석업무를 자동화된 프로세스에 의해 수행함으로써 업무의 일관성과 객관성을 제고하도록 설계된 여신관리체계 또는 제도
변제	채무의 이행을 말한다,이를테면 매매계약에 따라 약정일시에 대금을 지급하거나 물건을 인도하는 것과 같다. 변제가 있으면 채권자는 목적을 달성하고 채권은 소멸한다
대위변제	제3자가 변제를 하면 제3자는 변제를 한 부분에 대하여 채권자의 권리를 대위하여 구상권을 행사하는것을 말한다
매매계약	당사자 일방이 어떤 재산을 상대방(매수인)에게 이전 할 것을 약정하고,상대방 즉 매수인은 이에 대하여 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약
연대보증	보증인이 주채무자와 연대하여 채무를 부담하는 보증
전세권	전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 따라 사용.수익하며 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 말한다
소액임대차	경제적 약자인 임차인을 보호하기 위해 국가에서 주택임대차 보호법을 제정하였으며 은행 역시 아파트 담보대출 한도산출 시 소액임대차를 차감하여 임차인을 보호하고 있음
구상권	타인을 위하여 변제한 사람이 그 타인에 대하여 가지는 되돌려 받을 권리를 말한다

등기부	등기사항을 기입하기 위하여 등기소에 비치되는 공적인 장부를 말하는 것 부동산등기부는 등기번호란, 표제부(아파트등 집합건물으 경우에는 표제부가 2개),갑구,을구의 4부분으로 되어 있으며 1물건 1등기를 원칙으로 함
등기번호	토지나 건물대지의 지번이 기재되어 있다
표 제 부	표시번호란과 표시란이 있으며, 표시번호란 에는 등기한 순서를 기입하고, 표시란에는 토지 및 건물의 지번, 지목, 구조, 평수 및 동 변경사항을 기재한다. 토지와 건물의 내용, 즉 소재지, 면적(예 : 109제곱 미터), 용도(예 : 대지,임야)
갑구	* 갑구는 소유권에 관한 사항 즉 소유자의 주소, 성명, 취득 년 월 일, 취득방법 등과 변경사항을 기재하며, 부동산에 대한 압류 가압류, 경매개시결정, 소유권에 관한 예고등기 등을 기재한다. * 소유권에 관한 사항이 접수된 일자순으로 적혀 있으며 맨 처음 기재된 것이 소유권보존등기(최초의 소유자)이고 소유권이전등기가 계속 이어져 간다 * 특히 가등기는 순위보전의 효력이 있으므로 나중에 본등기를 하게 되면 가등기보다 늦게 된 등기(저당권설정등기 등)는 원칙적으로 무효가 된다
을구	소유권 이외의 권리인 용익물권, 즉 저당권, 지상권과 같은 제한물건에 관한 사항을 기재
등기부를 볼때 가장 중요하게 볼점	* 갑구와 을구에 기재된 가등기, 소유권이전등기, 저당권설정등기 등의 등기의 전후와 접수일자 (접수번호)를 잘 살펴 보아야 한다 * 등기의 우선순위는 같은 구에서는 등기의 전호(순위번호)에 의하며, 갑구와 을구 간에서는 접수번호에 의하여 결정되기 때문이다
신용보증서	신용보증서 발급기관에서 신용보증그액을 신용보증대상 채무의 일정비율만(예:보증대상채무의 8%)을 보증하는 내용으로 발급하는 신용보증서
가압류	종국적인 집행에 앞서 행하는 집행보전 절차로써 채무자가 그의 재산을 처분하지 못하도록 임시로 채무자의 재산을 신속히 묶어두는 절차이다
가처분	가처분권리의 실현이 소송의 지연이나 강제집행을 면하기 위한 채 채무자의 재산 은닉등르로 위험에 처하고 있을 경우에 그 보전에 위하여 그권리에 관한 분재의 소송적 해결 또는 강제집행이 가능하게 되기까지 잠정적 가정적으로 행하여지는 처분을 말한다
기한이익상실	법률행위에 기한이 붙여짐으로써 얻는 기한의 이익은 채무자 측에 있다고 추정되는데,채무자가 약정된 기한까지 누릴 수 있는 이익이 상실되는 것

직계비속	자(아들,딸),손(손자,손녀)등과 같이 본인으로부터 출생된 친족을 말한다
직계존속	부모,친조부모,외조부모와 같이 본인을 출생토록 한 친족을 말한다
신보출연대상	대출실행시 월중평잔의 일정비율을 한국주택금융공사에 출연하고,공사는 금융기관과 정부의 출연금,고객에게 징수한 보증료를 재원으로 주택금융사업을 운용중에 있음
대출계약 철회권	철회권이 행사되면 대출 계약은 무효가 되고 중도상환수수료를 내지 않아도 되며 대출 기록도 삭제된다
주민등록증 진위여부 확인 방법	○ 주민등록증 변조 체크 *주민등록증을 좌우 및 상하로 움직이면 홀로그램의 반짝이는 문양과 글자가 나타남 * 바탕무늬와 홀로그램이 본인이 소지한 주민등록증과 같은지 확인 *사진을 변조(원래 사진 위에 다른 사진을 덮어 씌우기)한 경우에는 사진 위에 홀로그램이 지워져 보이지 않음 *주민등록번호나 성명을 변경한 경우에는 문자 위의 홀로그램이 지워지고 문자모양(서체)이 조잡함 ○ 주민등록증 진위 확인 서비스 이용 방법 ◦ ARS 서비스 * 전국 어디서나 1382번으로 통화 ▶ 안내 멘트에 따라 주민등록 번호와 발급일자 입력 ▶ 정상인 경우 : 행정자치부에 등록된 최종발급일자와 “일치합니다” 멘트 ▶ 기타 멘트의 경우 : 주소지 읍,면,동사무소에 진위여부 확인 ○ 인터넷 확인 서비스 ▶ www.gov.k (정부 24) 접속 확인
인감증명서 발급사실 인터넷 확인	○ 인터넷 확인 서비스 ▶ www.gov.k (정부 24) 접속 확인 정부24시 접속후 민원서비스 ▶ 사실/진위 확인 ▶방문 인감증명 발급 사실확인 ▶입력 값 입력
장래예상 소득	미래 소득이 늘것으로 예상되는 대출자에게는 현재의 소득이 아닌추후 늘어날것으로 예상되는 장래소득을 기준으로 소득을 일정 기준으로 증액하여 계산하는 방식

Thank you.

