

[별지서식 제78호] (제107조 관련)<개폐정리 2015. 6.30, 2017.11.30., 2020. 8.28, 2023. 4.13., 2025. 2. 14.>
<개정 2017. 7.19, 2019. 9. 2, 2020. 4.29, 2021.10.1, 2022.10.19, 2023. 9.12, 2025.1.16., 2026.4.15>

임대보증금보증 신청에 따른 확약서(공동주택용)

본인은 귀 공사에 ○○○ 임대아파트에 대한 임대보증금보증을 신청함에 있어 다음 각호의 사항을 반드시 준수하고, 만일 이를 위반하거나 허위자료를 제출할 경우에는 업무거래정지, 민·형사상 법적 조치 등 귀 공사의 어떠한 조치에도 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.

- 다 음 -

1. 보증신청일 현재 동·호수별 임대차계약현황(기보증발급세대는 제외)은 별첨과 같으며, 보증서 발급후 임대차계약세대가 추가 발생하거나 임대보증금이 증액되는 임대차계약 변경의 경우에는 지체없이 귀 공사 보증에 추가 가입하겠습니다. 또한, 보증서 발급 시 보증조건(임대차 계약서상 임대보증금, 담보권 설정금액 및 임대보증금보증의 합계가 증가하지 않을 것 등)과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가된 채무는 본인이 그 책임을 지겠습니다.
2. 당해 임대주택을 귀 공사에 신탁한 경우에는 보증기간내 임대보증금 또는 임대료의 증감을 수반 하는 임대차계약내용의 변경시에는 귀 공사의 사전동의를 득하겠습니다. 또한, 보증기간만료후 신규보증 신청시 당해 사업장의 부채비율이 귀 회사가 정하는 기준에 미달되는 등 일정한 사유가 발생하여 귀 회사가 신탁등기 말소를 요청하는 경우에는 즉시 신탁등기를 말소하겠습니다.
3. 임대보증금 및 임대료의 수납계좌는 아래와 같으며, 추후 동 계좌로만 수납하겠습니다. 또한 향후 임대차계약갱신 또는 추가 임대차계약시에는 동 수납계좌를 임대차계약서에 명시하여 임대차계약을 체결하겠으며, 수납계좌가 변경될 경우에는 사전에 귀 공사의 동의를 득하겠습니다.
수납계좌 : - - (은행)
4. 임대차계약현황, 임대보증금·임대료 수납내역 등 귀 회사가 보증관리상 필요하여 요구하는 자료는 지체없이 제출하겠습니다.
5. 당해 임대주택(부속토지 및 임대차계약을 체결하지 않은 세대를 포함함)에 대하여 부득이한 사유로 소유권보존등기가 되지 않아 귀 회사의 내규에 따른 신탁등기를 할 수 없는 경우에는 그 사유가 해소되어 소유권보존등기가 완료된 때에는 지체없이 귀 회사에 신탁등기를 하겠습니다.
6. 임대차계약체결시에는 계약서에 별첨 ‘보증약관 중 중요내용’을 포함하여 계약체결하겠습니다.
7. 본 약약서의 첨부자료를 포함하여 본인이 보증신청 또는 귀 회사의 요구 등에 따라 제출하는 각종 서류(기재사항 및 증빙자료 포함)에 대해서는 허위사실이 없음을 확인합니다.
8. 민간임대주택에관한특별법·동시행령·동시행규칙 및 기타 관계법령과 귀 회사와 체결한 약정 내용 및 귀 회사의 내규를 준수하겠습니다.

첨부 1. 보증금액 세부산출내역 1부
2. 부채비율 초과세대 내역1부
3. 임대사업장 주요 현황표 1부

년 월 일
 확인자 주 소
 상 호
 대 표 자 (인)

주택도시보증공사 귀중

<첨부 1>

보증금액 세부산출내역

(기준일 : . . .)

□ 보증금액 산출내역

(단위 : 원)

[illegible]

* 주택도시기금 용자 또는 공사 보증부 대출이 존재하는 경우 대출잔액란을 작성하고
부채비율 계산 시 대출잔액의 120%를 담보권 설정금액으로 하여 계산

<첨부 2> (세칙 제111조제7항 및 제8항 관련)

부채비율 초과세대 내역

(기준일 : . . .)

☐ 보증조건(종전의 보증서와 비교하여 담보권 설정금액과 임대보증금의 합계가 증가하지 않을 것) 하에 보증취급하는 경우 작성

(단위 : 원, %)

연번	동	호	부채비율	종전 보증서 기준				현재 기준				증가여부
				담보권 설정금액 (A)	대출 잔액	임대 보증금 (B)	합계	담보권 설정금액 (A)	대출 잔액	임대 보증금 (B)	합계	
합계												

* 주택도시기금 융자 또는 공사 보증부 대출이 존재하는 경우 대출잔액란을 작성하고 부채비율 계산 시 대출잔액의 120%를 담보권 설정금액으로 하여 계산

□ 보증약관 중 주요내용

◇ 임대보증금보증약관(사용검사 후)

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
2. 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제2조제1호에 따른 민간임대주택(이하 “임대주택”이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.

【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항에 따라 구(舊)임대주택법에 근거하여 임대주택을 임차인에게 양도하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증채권자가 제4조제1항제3호의 보증사고 발생 이후에 주채무자에게 납부한 임대보증금
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무

8. 보증서 발급 시 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가된 채무
9. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
10. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
11. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
12. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
13. 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공사 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서 우선변제권 행사 등)가 제한되어 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
 - 가. 대항력과 우선변제권을 갖추지 못한 경우
 - 나. 임대차계약 개시일(개시일이 비영업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고) 및 임대차계약서(증액·갱신 포함)상 확정일자를 갖추어(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료하여) 대항력과 우선변제권 요건을 갖추어야 함에도 그렇지 못한 경우
 - 다. 우선변제권을 취득한 이후 거주이전 또는 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실한 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 보증채권자가 제3조(보증채권자의 협력의무 등)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
18. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
19. 보증서 발급 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유발생으로 보증서 발급 시의 보증조건을 충족하지 못하게 된 상태에서 주채무자가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약의 임대보증금 반환채무
 - 가. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 60%를 초과하게 된 경우
 - 나. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액과 임대보증금의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 90퍼센트(부채비율 100퍼센트 이상을 조건으로 보증서가 발급된 경우에는 보증서 발급 시 주택가격을 적용)를 초과하게 된 경우
다만, 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우 동 금액을 담보권 설정금액에서 공제함
 - 다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우
20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차

계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)

- ① 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.
- ② 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 공사에 신탁등기 된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생 이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 공사에 납부해야 합니다.
- ④ 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 그 내용을 공사에 알려야 합니다.
 1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
 2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
 3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
 4. 보증사고가 발생한 경우
 5. 보증사고 사유가 없어진 경우
 6. 임대차계약이 해지 또는 종료된 경우
 7. 보증채권자가 주채무자의 부도·파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우
 8. 임대보증금반환채권을 양도 또는 담보로 제공하거나 임대보증금반환채권에 제3자로부터 압류·가압류, 전부·추심명령이 있는 경우
 9. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우
- ⑤ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 임차목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ⑥ 보증채권자가 제1항부터 제5항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

□ 기타 특이사항 신고

--

※ 민간임대주택에관한특별법시행규칙제20조의 표준임대차계약서와 상이한 내용 또는 특약사항 기타 신고가 필요한 특이사항을 기재하시기 바랍니다.

<첨부 3>

임대사업장 주요 현황표

항목	세부현황 내역		비고
부채비율	부채비율 100% 초과 여부(보증대상누계세대 기준)		
	■ 담보권 설정금액	원	* 공동 저당권이 설정된 경우 기재 * 담보권 설정금액 : 공동저당권 설정금액, 개별 저당권 설정금액, 보증세대 외 세대의 임대보증금
	■ 임대보증금	원	
	■ 주택가격	원	* 주택가격 : 보증세대 외 세대의 주택가격 포함
	■ 부채비율	%	* 부채비율 = $\frac{(\text{담보권설정금액} + \text{임대보증금})}{\text{주택가격}} \times 100$
공실율	공실세대 보유 여부(<u>분양전환세대 포함</u>)		
	■ 총세대수	세대	* 공실율 = $\frac{\text{공실세대수}}{\text{총세대수}} \times 100$
	■ <u>분양전환</u> 세대수	<u>세대</u>	
	■ 공실 세대수(보증금 미반환세대 포함)	세대	
	■ 공실율	%	
임대보증금 미반환	임대보증금 미반환 세대 보유 여부		
	■ 총세대수	세대	
	■ 미반환 세대수	세대	
	■ 미반환 금액	원	
연체 및 체납	연체 및 체납 여부		
	■ 주택도시기금 융자원리금 연체금액	원	
	■ 국세·지방세 체납액	원	
권리제한	사업장 권리제한 여부		
	■ 권리제한 종류		* 저당권등 제한물권 및 압류·가압류·가처분 등 내역 기재
	■ 채권자		
	■ 채권금액	원	* 내역 별첨 가능