

전세보증금반환보증약관

제정 2013. 8.27
 개정 2013.11.26
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2017. 3.13
 개정 2017.10.23
 개정 2017.11.27.
 개정 2019. 9.27.
 개폐정리 2020. 7.21.
 개폐정리 2020.12. 4.
 개정 2022.12.29.
 개정 2024. 4.26.

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【전세보증금】 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 해지 또는 종료시 되돌려 받을 금전으로서 전세계약서에 적힌 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 전세보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임이 있는 사유로 발생하거나 증가

된 채무

5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비 상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
8. 보증채권자가 전세계약기간이 만료된 후 주채무자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
9. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는 제3자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계 법령에 따라 갱신 혹은 연장된 이후에 발생한 채무
11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유 또는 보증채권자가 권리행사를 게을리함으로써 생긴 손해

【주채무자】 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종료시 전세보증금을 되돌려주기로 약정한 임대인으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【전세계약】 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사항)

공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기 전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)
2. 보증채권자가 전세목적물을 제3자에 전대한 경우
3. 전세보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생

- 하거나 발생할 우려가 있는 경우
5. 보증채권자가 제11조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

【주택임차권등기】 전세계약이 끝난 후 보증금을 되돌려 받지 못한 경우 임차인이 주택임대차보호법 제3조의3에 따라 전세목적물의 소재지를 관할하는 법원으로부터 임차권등기명령을 받아서 전세목적물에 마치는 등기를 말합니다.

【전대】 보증채권자가 임대인의 동의를 얻어 전세목적물을 전차인에게 재임대하는 것을 말합니다.

제4조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환보증책임 전부
2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의 전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴 의무)

① 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 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. 전세계약이 해지 또는 종료된 경우
7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우

② 공사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고)

① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1개월 이내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

③ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

④ 제1항제1호의 전세계약의 해지 또는 종료는 보증채권자가 주채무자에 대한 내용증명우편 등의 방법으로 입증해야 합니다.

【정당한 사유】 제6조제1항제1호의 정당한 사유란 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다.

【묵시적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제7조(보증채무 이행청구)

① 보증채권자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

② 보증채권자는 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.

③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2개월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류)

① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있음)

4. 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
6. 배당표 등 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매시)
7. 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
8. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

② 보증채권자는 공사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.

③ 보증채권자가 제1항에서 제2항까지의 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 공사는 서면 또는 전자문서로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.

【전자문서】 문자메시지, 카카오톡, 이메일 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 의미함

제9조(보증채무의 이행)

① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 다음 각 호의 사항을 심사하고 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다.

1. 전세목적물에 대한 권리관계
2. 전세목적물에 대한 점유상황
3. 전세목적물에 대한 원상복구비용 주장, 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 약관에 따른 면책사항 해당여부
5. 그 밖에 이행심사에 필요한 사항

② 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행청구 접수일로부터 1개월 이내(제8조제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 요청일부터 보증채권자의 보완 완료일까지 기간은 이행기간에 포함되지 않음)에 이행을 위한 심사를 마친 후 보증채권자의 전세목적물 명도와 동시에 보증금액을 지급합니다.

③ 공사는 제7조의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하거나 보증채권자를 주채무자로 하는 보증사고가 접수되는 등 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

④ 제1항의 심사를 제2항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행 거절 또는 유보결정을 알립

니다.

⑤ 공사는 제2항 및 제4항의 기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무이행금액을 지급하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

⑥ 공사가 보증채무를 이행할 경우 보증채권자는 보증채무 이행과 동시에 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증채권자가 제7조에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등) (다만, 일부보증의 경우 제외)
3. 공사가 제11조 제2항에 따른 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세계약서 원본 등)
4. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

⑦ 공사는 제1조의 보증이행 대상금액에서 다음 각 호의 금액을 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 전세목적물을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 비용

⑧ 보증채권자가 공사에 채무가 있는 경우 그 금액은 보증채무 이행금액에서 상계합니다.

【정당한 사유】 제9조제5항의 정당한 사유란 임차인 사정에 의한 명도확인 지연, 임대인의 이의제기, 본조 제4항에 따른 심사연장 등 공사가 보증채무이행금을 지급하지 않을 사유가 있는 경우를 말합니다.

제10조(전세목적물의 명도책임)

① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

③ 보증채권자는 보증이행심사를 마친 날로부터 3개월 이내에 전세목적물을 명도하여야 합니다.

제11조(대위 및 구상)

① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 공사는 주채무자에게

구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.

② 보증채권자는 공사에 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 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 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.

④ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항 또는 제3항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인해 제1항의 권리를 행사하지 못하게 된 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제12조(보증채무의 성립 및 책임)

① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

② 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대하여 보증서에 적힌 내용과 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제13조(보증조건의 변경 제한)

① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제14조(사기 행위에 대한 특례)

① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을

체결했거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.

② 제1항에 따라 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 보증이용이 제한되며 경우에 따라 형사책임을 질 수 있습니다.

【사기 또는 허위】 공사가 수사 개시 결정 통지를 받은 경우 등 사기 혐의가 확인되는 경우, 실제와 다른 전세계약(보증요건 충족 또는 대출 목적의 이면계약 체결 등 포함)으로 공사를 기망하여 재산상의 이익을 얻는 경우 등을 말합니다.

제15조(부당이득 반환)

① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치 비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.

② 보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려주어야 합니다.

제16조(양도 및 질권설정 금지)

① 보증서는 공사의 서면 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임 또는 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제4장 그 밖의 사항

제17조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제18조(분실·도난 등)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고해야 합니다. 신고하지 않음으로써 일어나는 모든 사고에 대해 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제19조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에

는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제20조(약관의 해석)

- ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대해 해석하지 않습니다.

제21조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 아래 각호의 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
 1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 불가피하게 필요한 경우
 4. (신용)정보주체 또는 그 법정대리인이 의사표시를 할 수 없는 상태에 있거나 주소불명 등으로 사전 동의를 받을 수 없는 경우로서 명백히 (신용)정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않는 경우에 한한다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

부 칙<2020.12. 4.>

이 규정은 2020년 12월 10일부터 시행한다.

부 칙<2022.12.29.>

이 약관은 2022년 12월 30일부터 시행한다.

부 칙<2024. 4.26.>

이 약관은 2024년 5월 3일부터 시행한다.