

업 무 안 내

【참 고 사 항】

- 본 업무안내서는 **2016년 3월 기준**으로 작성되었습니다.
- 향후 변경되는 내용에 대해서는 지속적으로 홈페이지 (www.khug.or.kr)에서 확인 가능합니다.

목 차

I	공사소개	1
II	주택사업 단계별 보증상품 안내	3
III	보증이용절차	6
IV	업무거래등록	8
V	신용평가	10
VI	보증채무약정	12
VII	보증한도	13
VIII	보증별 주요내용	
	1. 주택사업금융보증(표준PF대출, 유동화보증)	15
	2. 기금건설자금대출보증	18
	3. 인·허가보증	20
	4. 감리비에치보증	22
	5. 조합주택시공보증	23
	6. 정비사업자금대출보증	25
	7. 리모델링자금보증	27
	8. 주택분양보증	29
	9. 주상복합주택분양보증	33
	10. 주택임대보증	34
	11. 오피스텔분양보증	35
	12. 하도급대금지급보증	36

13. 주택구입자금보증	38
14. 주택임차자금보증	41
15. 후분양대출보증	43
16. 하자보수보증	45
17. 임대보증금보증	47
18. 모기지보증	49
19. 전세보증금반환보증	51
20. 전세금안심대출보증	54
21. 전세임대주택전세보증금반환보증	56
22. 임차료지급보증	57
23. 임대관리보증(임대관리임대료보증, 임대관리임대보증금보증)	59
24. 임대주택매입자금보증	61
25. 기금전세자금대출보증	63

IX 용자수탁업무 65

1. 정비사업추진자금 용자수탁업무	65
2. 주택개량자금 용자수탁업무	67

X 도시형 생활주택 69

[부록] 주요보증별 약관

1. 주택사업금융보증약관(PF보증 전부보증용)	72
2. 주택사업금융보증약관(PF대출 유동화용)	76
3. 주택사업금융보증약관(기금건설자금 대출보증용)	82
4. 인허가보증약관	90
5. 감리미예치보증약관	92
6. 조합주택시공보증약관	95
7. 정비사업자금대출보증약관	100
8. 정비사업자금대출보증약관(조합사업비대출 유동화용)	105
9. 리모델링자금보증약관	111
10. 주택분양보증약관	116

11. 주상복합주택분양보증약관	122
12. 주상복합주택분양보증약관(건분법이 적용되는 시설용)	128
13. 주택임대보증약관	134
14. 오피스텔분양보증약관	140
15. 하도급대금지급보증약관	145
16. 주택구입자금보증약관	150
17. 주택임차자금보증약관	157
18. 주택사업금융보증약관(후분양대출보증용)	164
19. 하자보수보증약관	168
20. 임대보증금보증약관	173
21. 주택사업금융보증약관(모기지보증)	179
22. 전세보증금반환보증약관	186
23. 전세금안심대출보증약관	191
24. 임차료지급보증약관	203
25. 임대관리임대료보증약관	209
26. 임대관리임대보증금보증약관	214
27. 임대주택매입자금보증약관	218
26. 기금전세자금대출보증약관	225

I

공사 소개

1 연 혁

1993.4.	▶ 주택사업공제조합 설립등기
1993.4.	▶ 분양보증 등 14개 보증 및 융자업무 개시
1999.6.	▶ 대한주택보증(주)로 조직전환 설립등기
2003.7.	▶ 주상복합주택분양보증, 조합주택시공보증, 임대보증금보증 신규 취급
2005.1.	▶ 주택사업금융(PF)보증 등 2개 상품 출시
2008.10.	▶ 환매조건부 미분양주택 매입사업 개시
2009.5.	▶ 미분양투자상품 분양보증 편입사업 실시
2010.6.	▶ 정비사업추진자금 융자수탁업무 실시
2011.4.	▶ 국민주택기금건설자금대출보증 출시
2012.1.	▶ 정비사업자금대출보증, 주택구입자금보증 등 8개 상품 출시
2013.9.	▶ 전세보증금반환보증, 후분양대출보증, 모기지보증 등 9개 상품 출시
2014.1.	▶ 전세금안심대출보증, 임대관리보증 출시 및 공유형모기지 수탁업무 실시
2014.6.	▶ 표준PF대출 및 오피스텔분양보증 출시
2015.2.	▶ 임대사업종합금융보증 출시
2015.7.	▶ 주택도시보증공사 전환 설립(주택도시기금법)

2 설립목적 (주택도시기금법 제1조 및 제16조)

- 제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다
- 제16조(설립) 이 법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운용·관리를 위하여 주택도시보증공사를 설립한다

3 주주현황

주주명	지분율	비 고
정부	55%	국토교통부
금융기관	7%	국민은행 외 9개사
주택업계	3%	현대산업개발(주) 외 414개사
자기주식	34%	-
기타	1%	LH공사, KR&C 외 8개사

4 주요업무

보증업무	▶ 분양보증, 주택사업금융(PF)보증 등 28개 보증상품 운영
보증이행	▶ 보증사고 발생시 분양이행 또는 이미 납부한 중도금 환급이행
채권관리 및 신용평가	▶ 주채무자 채무 불이행시 채권의 회수 ▶ 보증거래 고객의 재무상태 및 경영능력에 대한 신용평가 업무
기금업무	▶ 주택도시기금법에 따른 기금의 운용·관리에 관한 사무 등

5 본 · 지사 · 관리센터

구 분	주 소	전 화	팩 스
< 본 사 > 기획조정실 성과재무처 인사처 정보운영처 연구개발처 경영혁신처 금융기획실 심사평가처 채권관리실 보증이행처 기금기획실 기금운용처 홍보처 감사실 비서팀	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 6층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 15층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 15층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 15층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 4층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 4층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 19층	080-800-9001 051)955-5325 051)955-5358 051)955-5377 051)955-5484 051)955-5446 051)955-5435 051)955-5726 051)955-5767 051)955-5817 051)955-5845 02)3771-6238 02)3771-6244 051)955-5617 051)955-5425 051)955-5403	051)955-5405 051)955-5306 051)955-5307 051)955-5405 051)955-5408 051)955-5407 051)955-5606 051)955-5705 051)955-5706 051)955-5805 051)955-5806 02)3771-6249 02)3771-6399 051)955-5605 051)955-5406 051)922-7470
< 영업부서 > PF금융1센터 PF금융2센터 정비사업금융센터 주택도시금융센터 서울서부지사 서울북부지사 서울동부지사 서울남부지사 부산울산지사 대구경북지사 광주전남지사 대전충청지사 경남지사 전북지사 경기지사 강원지사	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 4층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 5층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 1층 서울시 종로구 청계천로 35 (서린B/D 5층) 서울시 강남구 테헤란로 326 (역삼아이타워 2층) 서울시 서초구 서초대로 314 (정보통신공제조합 BD 5층) 부산광역시 동구 중앙대로 240 현대해상 14층 대구시 수성구 동대구로 334 (교원공제회관 7층) 광주시 서구 시청로 26 (광주빛고을센터 6층) 대전시 서구 둔산중로 8 (교원공제회관 4층) 창원시 성산구 상남로 25 (산업은행 1층) 전주시 완산구 온고을로 1 (교원공제회관 3층) 수원시 팔달구 권광로 178 (한국교직원공제회관 9층) 원주시 복원로 2135(NH 농협 원주시 지부 3층)	051)998-6805 051)998-6828 02)3771-6257 02)3771-6512 02)3771-6287 02)397-2718 02)2050-7813 02)6009-7971 051)922-7784 053)210-2912 062)350-5953 042)479-8512 055)210-3414 063)250-6412 031)8002-7007 033)902-6604	051)998-6809 051)998-6830 02)3771-6564 02)3771-6992 02)3771-6298 02)397-2731 02)2050-7811 02)6009-7911 051)922-7777 053)210-2930 062)350-5991 042)479-8501 055)210-3450 063)250-6450 031)8002-7070 033)902-6666
< 관리센터 > 서울북부관리센터 서울서부관리센터 서울동부관리센터 영남관리센터 중부관리센터	서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 2층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 3층 서울시 영등포구 의사당대로 21 주택도시보증공사 3층 부산광역시 부산진구 중앙대로 658 교보생명 7층 대전시 서구 둔산중로 8 (교원공제회관 1층)	02)3771-6305 02)3771-6337 02)3771-6358 051)922-7425 042)479-8541	02)3771-6320 02)3771-6340 02)3771-6369 051)998-6880 042)479-8531

II

주택사업 단계별 보증상품 안내

① 사업계획승인(건축허가, 사업시행인가)

주택사업금융(PF)보증 _ 표준PF대출	주택건설사업자가 대출받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융의 원리금 상환을 책임지는 보증
주택사업금융(PF)보증 _ 유동화보증	주택건설사업자가 토지비 등 사업비를 유동화구조의 주택사업금융에 의해 조달하거나 기분양된 사업장의 분양대금채권을 상환재원으로 하여 조달한 경우, 유동화대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증
기금건설자금대출보증	(준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금 수탁기관으로부터 대출받는 자금의 상환을 책임지는 보증
인·허가 보증	주택사업과 관련하여 국가, 지방자치단체 등으로부터 인·허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물설치 등 인·허가조건의 이행을 책임지는 보증
감리비에치보증	사업주체가 주택사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증
정비사업자금대출보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 재개발·재건축·도시환경·가로주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금의 상환을 책임지는 보증
리모델링자금보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금의 상환을 책임지는 보증

② 착 공

주택분양보증	사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
--------	--

주상복합주택분양보증	건축주가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
주택임대보증	사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 임대의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
오피스텔분양보증	건축주가 부도·파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 오피스텔(동일 건축물로 건축하는 오피스텔 외의 시설 포함)의 분양이행(사용승인 및 소유권보존 등기 포함) 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
조합주택시공보증	주택 또는 정비사업조합이 시행하는 주택건설사업의 시공자가 파산 등의 사유로 당해 주택에 대한 시공책임 등을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 조합의 손해금의 지급을 책임지는 보증
하도급대금지급보증	「하도급거래공정화에 관한 법률」이 정한 하도급거래(건설 위탁)의 경우에 시공자가 수급사업자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 책임지는 보증

③ 입주자 모집승인

주택구입자금보증	분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출 받은 주택구입자금의 상환의무를 책임지는 보증
주택임차자금보증	주택임대보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출 받은 주택임차자금의 상환의무를 책임지는 보증

④ 공사진행

후분양대출보증	주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환의무를 책임지는 보증
---------	--

⑤ 사용검사(사용승인)

하자보수보증	사업주체 또는 시공자(건축주)가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증
임대보증금보증	임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 보증채권자(임차인)에게 임대보증금의 지급을 책임지는 보증

⑥ 소유권보존등기

⑦ 거주 및 관리

모기지보증	주택사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 대출원리금의 상환을 책임지는 보증
전세보증금반환보증	전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증
전세금안심대출보증	임차인에게 전세보증금반환 보증책임(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환책임(전세자금대출특약 보증)을 함께 부담하는 보증
전세임대주택전세보증금 반환보증	주택도시기금을 재원으로 한 『기존주택 전세임대사업』을 시행하는 사업자가 임대인으로부터 반환받을 전세(임차)보증금을 책임지는 보증
임차료지급보증	임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료의 지급의무를 책임지는 보증
임대관리보증	자기관리형 주택임대관리업자의 임대인에 대한 임대료 지급(임대관리임대료보증) 및 임차인에 대한 임대보증금 반환(임대관리임대보증금보증)을 책임지는 보증
임대주택매입자금보증	임대사업자(기업형주택임대사업자 포함)가 매입임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증
기금전세자금대출보증	임차인이 주택도시기금을 재원으로 하는 오피스텔 전세자금을 대출받은 경우 이의 대출원리금 상환을 책임지는 보증

III

보증이용 절차

☞ 기업보증(보증상품에 따라 세부적인 절차는 상이할 수 있습니다.)

보증신청업무

- 업무거래등록
 - 최초 보증거래 전 관할지역 영업지사에 고객 일반 현황을 등록
 - 소요기간 : 즉시
 - 등록자격 : 자격제한 없음
- 신용평가
 - 고객의 신용도를 평가하여 신용평가등급 부여
 - 보증료율, 융자금이율, 보증한도 등의 결정 기준
 - 소요기간 : 7일~30일
 - 등급구간 : AAA, AA ~ CC, C, D (15등급 체계)

보증심사업무

- 보증신청
 - 보증상품별 제출 서류를 첨부하여 보증 신청
- 보증심사
 - 보증금지 또는 보증제한 해당 여부, 제출서류 완비 및 유효 여부, 담보 적정여부 등 내규에 정한 사항 등을 심사

보증발급업무

- 보증채무약정
 - 보증신청고객과 공사의 권리·의무사항을 정함
 - 소요기간 : 1일~3일
- 보증료납부
 - 신용평가등급에 따라 보증료율 차등화, 할인 및 할증제도 운영
 - 보증서 발급과 동시에 보증료 전액 납부
- 보증발급
 - 보증심사 결과 적정한 경우에 보증서 발급
 - 보증 발급 후 추가발급 및 재발급 가능

▶ 개인보증

(집단취급 상품과 건별취급 상품으로 나뉘며, 보증상품에 따라 상이할 수 있습니다.)

◆ 집단취급 상품

- 사업장단위로 보증이 취급되는 보증상품의 경우
 - 주택구입자금보증, 주택임차자금보증, 정비사업자금대출보증, 리모델링자금보증, 전세보증금반환보증(주택사업자용), 전세금안심대출보증(주택사업자용) 등



◆ 건별취급 상품

- 사업장단위로 보증이 취급되지 않는 보증상품의 경우
 - 전세보증금반환보증(임차인용), 전세금안심대출보증(임차인용), 임차료지급보증, 임대주택매입자금보증, 기금전세자금대출보증 등



IV

업무거래등록

1 개 요

- ▶ 공사와 최초로 보증 거래하고자 하는 고객이 보증거래 전 상호, 대표자, 주소, 주주 현황 등 기본사항을 공사에 등록하는 절차

2 영업부서별 업무구역

- ▶ 공사와 최초로 보증 거래하고자 하는 고객은 그의 등기부등본상의 본점소재지를 기준으로 아래의 업무구역별로 정해진 관할영업지사에 업무거래등록을 하여 업무거래를 하게 됨

< 업무거래 영업부서 >

관할영업부서	업무구역
PF금융1·2센터	- 전 지역
정비사업금융센터	- 전 지역
주택도시금융센터	- 전 지역
서울서부지사	- 서울특별시 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포구 - 인천광역시 전역 - 경기도 광명시, 김포시, 부천시, 안양시, 고양시, 파주시
서울북부지사	- 서울특별시 강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 성동구, 성북구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구 - 경기도 구리시, 남양주시, 동두천시, 의정부시, 가평군, 양주시, 연천군, 포천시
서울동부지사	- 서울특별시 강남구, 강동구, 송파구
서울남부지사	- 서울특별시 서초구 - 경기 과천시, 광주시, 이천시, 하남시, 양평군, 여주시
부산울산지사	- 부산광역시, 울산광역시 전역
대구경북지사	- 대구광역시 및 경상북도 전역
광주전남지사	- 광주광역시, 전라남도 및 제주도 전역
대전충청지사	- 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남북도 전역
경남지사	- 경상남도 전역
전북지사	- 전라북도 전역
경기지사	- 경기도 성남시, 수원시, 안성시, 용인시, 안산시, 시흥시, 평택시, 화성시, 오산시, 의왕시, 군포시
강원지사	- 강원도 전역

3 제출서류

- ① 업무거래등록(변경)신청서
- ② 발급일부터 3개월 이내의 법인등기부등본(개인사업자의 경우 주민등록초본)
- ③ 주택건설사업자등록증 사본
(주택임대사업자 또는 건설업자의 경우에는 임대사업자등록증 또는 건설업등록증을 말함)
- ④ 사업자등록증 사본
- ⑤ 주식이동상황명세서 또는 주주명부 사본(주민등록번호는 생년월일만 기재)
(다만, 주택건설사업을 등록하지 아니한 자로서 거래등록이 필요하다고 인정하는 경우,
③부터 ⑤까지의 서류 중 해당사항이 없는 서류는 제출하지 않을 수 있음)

4 변경신고

- ▶ 보증거래 고객은 업무거래등록사항에 변경이 있어 공사에 변경신고를 할 경우에는 업무거래등록변경신청서에 다음의 서류를 첨부

<법인사업자의 경우>

변경사항 \ 첨부서류	법인등기부등본	법인인감증명서	주택건설사업자등록증사본	사업자등록증사본
상호	○			
대표자	○	○		
주택사업등록번호			○	
세무서사업자번호				○
소재지	○			○
전화번호	변 경 신 고			

<개인사업자의 경우>

변경사항 \ 첨부서류	사업자등록증사본	주택건설사업자등록증사본	개인인감증명서	인감계
상호	○			
주택사업등록번호		○		
세무서사업자번호	○			
인감			○	○
소재지	○			
전화번호	변 경 신 고			

V

신용평가

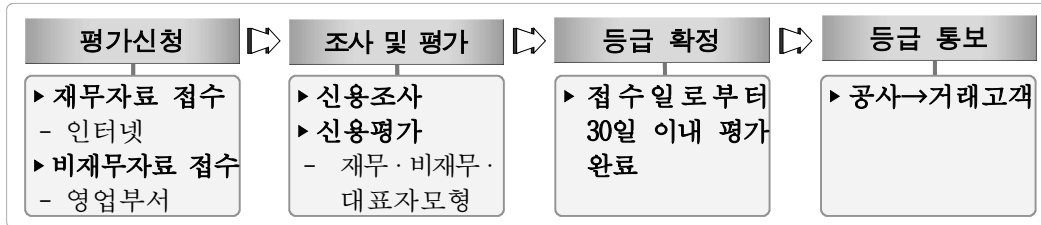
1 개요

- ▶ 보증거래고객의 재무상태 및 경영능력에 대한 신용도를 평가하여 아래 15개 등급 중 1개 등급을 부여하고 그 결과에 따라 업무거래 조건을 부여

AAA	AA	A+	A-	BBB+	BBB-	BB+	BB-	B+	B-	CCC+	CCC-	CC	C	D
-----	----	----	----	------	------	-----	-----	----	----	------	------	----	---	---

- ▶ 신용평가는 보증료율, 융자금이용, 보증승인의 전결기준, 보증한도, 보증심사평점 결정의 기준
- ▶ 신용평가를 받지 않을 경우 보증거래에 제한

2 평가절차



3 평가대상

- ▶ 조사 및 평가는 보증거래고객전부를 대상으로 함

【 신용평가 제외사유 】

- ① 어음교환소로부터 거래정지처분을 받은 경우
- ② 한국기업데이터(주)가 제공하는 신용정보 조회결과 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 대출금(지급보증을 포함) 또는 카드대금(할부 금융을 포함)을 연체중인 자
 - 특수채권업체로 분류된 자
 - 금융질서 문란행위자
 - 법원의 판결에 따른 채무불이행자
- ③ 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생절차개시신청을 한 경우
- ④ 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 의한 기업개선작업(WORKOUT) 개시결정이 부결된 경우
- ⑤ 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 주채무(합병 또는 상속이외의 채무인수로 발생한 주채무는 제외)를 완제하지 아니한 경우

4 평가시기

- ▶ 최초 거래업체 : 보증 신청 전
- ▶ 기존 거래업체 : 매년 3월 1일 이후 정기평가(직전년도 등급만료일 30일전 신청)
다만, 필요한 경우 수시평가 가능

5 유효기간

- ▶ 신용평가등급 확정일로부터 1년을 원칙으로 함. 다만, 차기 신용평가기준이 되는 결산일로부터 5개월(개인기업의 경우에는 소득세과세표준 확정 신고일로부터 1개월)을 초과할 수 없음
 - 융자금이용에 대한 등급적용은 등급이 변경된 날 다음날부터 효력발생
- ▶ 유효기간 내라도 중요 신용상태 변동 등의 사유가 발생한 경우에는 평가등급을 변경하여 적용

6 제출서류

평가신청서류	대기업	외감	비외감·소기업
① 신용평가신청서	◎	◎	◎
② 기업실태표	◎	◎	◎
③ 신용정보 활용 동의서	◎	◎	◎
④ 법인등기부등본	◎	◎	◎
⑤ 주택건설실적확인서	○	○	○
⑥ 재무자료(최근 3개년)	원가명세서만 제출	원가명세서만 제출	◎
⑦ 수상실적 등 증빙(사본)	○	○	○
⑧ 기 타	○	○	○

- ▶ “◎”표시항목은 필수서류이며 “○”표시 항목은 해당사항이 있을 경우 제출합니다.
단, 조사 및 평가자료 중 변동사항이 없어 이미 받은 자료를 활용할 수 있는 경우에는 해당자료의 징구를 생략할 수 있습니다.

평가자료 제출방법

- 비재무자료 제출 : 고객 관할지사에 우편 및 방문제출
 - 신용평가신청서, 기업실태표, 신용정보활용 동의서, 법인등기부등본 등
 - 단, 인터넷신용평가 신청시스템 이용 시 신용평가신청서, 기업실태표 제출 생략가능
- 재무자료 제출 : 온라인 전송
 - 공사 홈페이지(www.khug.or.kr) 신용평가 신청 메뉴에서 조회
 - 외감여부 및 사용하는 회계프로그램에 따라 구분하여 제출

【 재무자료 전송 방법 】

구 분	전송방법	비 고
외부감사 대상기업	한국기업데이터의 FIND SYSTEM을 이용하여 원가명세서만 제출	단, IFRS적용 기업은 제출 생략
외부감사 비대상기업	FIND SYSTEM 또는 Meta Gate	* 네오아이플러스 등 회계프로그램 사용
	기타 제출 이용	회계프로그램 미사용 시
기타 제출	e-mail 또는 Fax 이용	* 기업정보 업데이트 요청서 및 사업자등록증 사본을 함께 첨부

VI

보증채무약정

1 약정의 체결

- ▶ 보증신청인은 보증서를 발급받고자 할 때에는 공사와 권리·의무사항을 정하는 보증채무약정을 체결하여야 함

2 약정의 종류

- ▶ 보증채무약정은 개별거래 또는 한도거래 중 선택적으로 체결할 수 있음

개별거래용 보증채무약정

- 해당 보증 신청건에만 유효한 보증채무약정을 체결하고자 하는 경우

한도거래용 보증채무약정

- 보증한도액 및 약정기간 이내에서 1회 또는 수회에 걸쳐 각종 보증을 신청하고자 하는 경우

3 제출서류

- ▶ 보증채무약정서 (한도거래용 또는 개별거래용)
- ▶ 약정인의 법인등기부등본
(개인사업자의 경우 사업자등록증 사본, 사업자등록을 하지 아니한 경우 주민등록초본)
- ▶ 약정인 및 연대보증인의 인감증명서
- ▶ 주식이동상환명세서 또는 주주명부(개인연대보증인의 적격여부를 확인할 필요가 있을 경우에 한하며, 주민등록번호는 생년월일만 기재)
(보증채무약정서, 약정관련 서류 및 보증신청서 등의 서류에는 인감증명서상의 인영과 동일한 인감 또는 공사에 신고한 사용인감을 찍어 업무거래를 할 수 있음)

4 연대보증인

- ▶ 보증채무약정시 경영실권자 또는 최대주식보유자를 개인연대보증하게 하여야 함.
(다만, 보증신청인이 공공기관이거나 신용도가 우수한 경우 등에는 그러하지 아니함)

☞ 연대보증인의 입보면제대상

- 공공기관과 그 재투자기관
- 「특별법」에 따라 설립된 법인
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 부동산신탁회사
- 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단에 속하는 법인
- 우수거래고객·우수실적고객 또는 신용평가등급 BBB+이상인 고객
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제15항제3호의 주권상장법인(관리종목 편입업체 제외)
- 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 집합투자기구 등 단일사업을 독립적으로 시행하기 위하여 설립된 특수목적법인
- 보증금액 이상에 해당하는 담보물을 제공하는 고객

VII

보증한도

(공사 내부자료_삭제)

VIII

보증별 주요내용

1 주택사업금융보증(표준PF대출 및 유동화보증)

■ 「주택사업금융보증」이란?

주택건설사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 주택건설사업자가 대출받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융의 원리금 상환을 책임지는 보증

표준 PF대출보증	유동화보증	
PF대출조건을 표준화한 PF보증상품	PF 유동화	분양대금 유동화
- 주관금융기관(우리은행, NH농협은행)을 통한 저렴한 대출금리* 및 금융기관 수수료 면제 * 대출금리 · 대출기간 1년 미만 : CD(3개월물)금리 + 1.29% · 대출기간 1년 이상 2년 미만 : CD(3개월물)금리+1.34% · 대출기간 2년 이상 : CD(3개월물)금리 + 1.39% ※ 표준 PF대출 주관금융기관 업무협약이 '16.6월 만료됨에 따라 주관금융기관 및 대출금리 변경 가능 - 대출금의 만기 일시상환 방식 활용가능 * 단, 사업수익률 등을 감안, 만기일시상환이 적용되지 않을 수 있음 - 하도급대금 직불 강화 * 시공사 신용등급 BBB+이하이거나, 대금 지급을 2회 연체한 경우 등	[입주자모집공고 승인 전] 주택건설사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 주택건설사업자가 토지비등 사업비를 유동화 구조의 주택사업금융에 의해 조달하는 경우, 유동화대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증	[입주자모집공고 승인 후] 주택건설사업자가 기분양된 사업장의 분양대금채권을 상환재원으로 하여 조달한 유동화대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	▪ 주택건설사업계획승인(건축허가 포함)을 신청한 경우로서 분양보증의 대상이 되는 주택사업 - 다만, 사업부지가 「택지개발촉진법」 및 「보금자리주택건설등에 관한 특별법」에 의한 공공택지개발지구인 경우 주택건설사업계획승인 이전에 보증서 발급가능 ▪ 보증신청인이 공사의 환급이행사업장 매매계약을 체결한 경우로서 분양보증의 대상이 되는 주택사업 ▪ 임대주택 리츠 기금 출자업무 취급규정에 의한 주택도시기금 출자승인을 받은 리츠 사업장
보증채권자	▪ PF보증(표준 PF대출보증) - 표준PF대출 주관 금융기관(우리은행, NH농협은행) * 대주단 포함 ▪ 주택사업금융 유동화보증 - 보증채무자에게 주택사업금융을 실행하는 SPC
주채무자	▪ 주택사업금융을 대출받는 차주인 시행사 겸 보증신청인

보증금액	▪ 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출 원금
보증기간	▪ 보증서 발급일부터 대출원금의 최종상환기일까지
보증한도	▪ PF보증 단위사업별 보증한도 - 주택건설사업계획승인(건축허가 포함)을 신청한 경우로서 분양 보증의 대상이 되는 주택사업 : 총 사업비의 50% 이내 - 기업형 주택임대 사업장 : 총 사업비의 70% 이내 - 보증신청인이 공사의 환금이행사업장 매매계약을 체결한 경우 : 매매금액의 70% 이내 ▪ 임대주택리츠 PF보증 단위사업별 보증한도 - 공공임대리츠 : 총 사업비의 60% 이내 - 기업형임대리츠 및 특화형임대리츠: 총 사업비의 70% 이내
필수요건	▪ 주택건설사업계획승인(건축허가 포함)을 신청한 경우로서 분양보증의 대상이 되는 주택사업 - 토지비의 10%와 총사업비의 2% 중 큰 금액 이상을 당해 단위사업에 선투입 (단, 우량 시공사의 대형 사업장의 경우에는 100억원, 토지비의 5%, 총 사업비의 1% 중 큰 금액을 선투입) - 기업형 주택임대사업의 경우 총사업비의 5%이상을 선투입 ▪ 시공자는 다음의 요건을 구비한 자로서 책임준공의무를 부담 - 공사의 신용평가등급이 BB+등급 이상인 자 - 시공능력평가순위 500위 이내 또는 최근 3년간 주택건설실적 500 세대(기업형 임대사업 및 임대리츠사업의 경우 300세대)이상 업체 ▪ 사업부지는 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁
기타	▪ 보증이용시 우대사항 - 분양보증료할인 : 기본 보증료의 최대 10%할인 - 사업부지 신탁 할인 : 일정 요건 충족시 분양보증 기본보증료의 3% 추가 할인 ▪ 보증 제외 대상(공통사항) - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 주택재개발사업인 경우 - 사업규모가 건축연면적이 2만㎡미만인 경우 (수도권 및 광역시 사업장, 도시형생활주택의 경우 1만㎡미만) - 오피스텔 분양보증 대상 사업장

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보 증 료} = \text{보 증 금 액} \times \text{보 증 료 율} \times \text{보 증 기 간 에 해 당 하 는 일 수} / 365$$

심사등급별 보증료율 (단위:연)

1) PF 보증

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.605%	0.755%	0.905%	1.055%	1.205%

* 기업형주택임대사업자인 경우 10% 할인

2) 임대주택 리츠 PF보증(P-ABS보증 포함)

구 분	1등급	2등급	3등급
기업형 임대리츠 및 특화형 임대리츠	0.103%	0.171%	0.283%
공공 임대리츠	0.066%		

제 출 서 류

보 증 신 청 시 제 출 하 여 야 하 는 서 류

- ① 보증신청서
- ② 사업부지의 권리확인을 위한 서류
- ③ 대출금액 및 조건이 명시된 금융기관대출의향서
- ④ 사업계획승인서(승인조건 첨부) 또는 승인신청서 사본(사업계획승인 이전인 경우)
- ⑤ 공사도급계약서사본(보증신청인과의 공자가동일한 경우 제외)
- ⑥ 분양(임대)예정가내역서
- ⑦ 예정공정표
- ⑧ 양도각서
- ⑨ 공사포기각서
- ⑩ 외부전문기관의 사업성분석보고서
- ⑪ 그 밖에 심사에 필요한 서류

* 유 동 화 보 증 인 경 우, 추 가 서 류

- (공통) 자산유동화계획서, ABCP매입보장기관(ABS총액인수기관) 의향서, ABCP매입 보장약정서, 대출약정서, 자산양수도계약서, 업무위탁계약서, 자산관리위탁계약서 등
- (분양대금유동화) 입주자모집공고승인서, 공정확인서, 사업비 및 공사비 집행현황, PF대출잔액증명서 등

2 기금건설자금대출보증

▪ 「기금건설자금대출보증」이란?

(준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금 수탁기관으로부터 대출받는 자금의 상환 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 다음에 해당하는 (준)주택을 건설하는 단위사업(증축 또는 리모델링 제외) - 공공분양·공공임대·도시형생활주택·준주택 자금 - 민간건설임대주택자금(포함예정)
보증채권자	주택도시기금 수탁기관
주채무자	사업자등록증을 소지한 자로서 주택도시기금을 대출받는 차주
보증금액	총 대출금액에서 보증채권자가 산정한 사업부지의 담보평가금액을 차감한 금액의 90%
보증기간	보증서 발급일부터 대출원금의 최종상환기일까지
필수요건	- 연대보증인 - 보증채무약정을 체결할 때 보증신청인의 경영실권자 또는 최다주식 보유자(법인인 경우 그 법인의 최다주식보유자를 말함)가 연대입보하여야 함 - 시공자는 당해 사업의 건물 사용승인시까지 연대입보하여야 함

▣ 보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 심사등급별 보증료율 (단위:연)

1등급	2등급	3등급
0.3%	0.6%	0.9%

- 보증기간이 1년을 초과할 경우 매 1년마다 0.1%p를 가산하되 최대 0.2%p까지 가산함

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증채권자가 확인한 보증신청서
- ② 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본
- ③ 보증신청인의 주주명부 또는 주식이동상황명세서
- ④ 보증약정관계자의 법인등기부등본 또는 주민등록등본
- ⑤ 신청사업장의 부동산등기부등본
- ⑥ 대출금액 산출근거
- ⑦ 보증채권자가 작성한 여신기술검토서
- ⑧ 분양예정가 내역서
- ⑨ 예정공정표
- ⑩ 공사도급계약서 사본
- ⑪ 그 밖에 심사에 필요한 서류

3 인 · 허가보증

▪ 「인 · 허가보증」이란?

주택사업과 관련하여 국가, 지방자치단체 등으로부터 인·허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물 설치 등 인·허가 조건의 이행을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	- 주택사업과 관련하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 또는 허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물의 설치, 원상회복 및 그 밖의 인 · 허가 조건 (다만, 사업부지 또는 도로부지 등의 무상귀속 등 토지의 소유권 확보를 전제로 하는 이행보증금 또는 예치금은 보증대상에서 제외) 「건축법」 제13조의 규정에 따른 건축 연면적이 5천㎡ 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대한 공사현장의 미관 및 안전관리개선비용의 예치의무(분양보증 받은 경우 제외)
보증채권자	인 · 허가권자(국가 또는 지방자치단체)
주채무자	인 · 허가 조건의 이행을 부담하여야 할 자
보증금액	주채무자가 인 · 허가권자에게 예치하여야 할 이행보증금 또는 예치금
보증기간	보증서 발급일로부터 인 · 허가권자가 지정하거나 요구하는 기일까지 (다만 인 · 허가권자가 확인한 무사고증명원을 제출받는 경우에는 인 · 허가권자가 요구하는 기간으로 할 수 있음)

▶ 보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.122% ~ 최고 0.908%

▪ 특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 인·허가의 내용 및 조건 등을 확인할 수 있는 공문 등의 사본
- ③ 건축허가서 사본
(「건축법」 제13조의 규정에 따른 안전관리비용의 예치의무에 대하여 보증하는 경우에 한함)
- ④ 그 밖에 심사에 필요한 서류

4 감리비에치보증

■ 「감리비에치보증」이란?

사업주체가 주택사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	■ 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 주택사업 ■ 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 주상복합주택사업
보증채권자	■ 사업주체 또는 건축주와 감리계약을 체결한 감리자
주채무자	■ 감리자와 감리계약을 체결한 사업주체 또는 건축주
보증금액	■ 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 원금(부가가치세 포함)
보증기간	■ 보증서발급일로부터 당해 공사감리계약서상의 감리기한까지 (감리기한이 사용검사일을 초과하는 경우에는 사용검사일까지)

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.960% ~ 최고 1.920%

▣ 제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 공사감리계약서 사본
- ③ 그 밖에 심사에 필요한 서류

5

조합주택시공보증

■ 「조합주택시공보증」이란?

주택 또는 정비사업조합이 시행하는 주택건설사업의 시공자가 파산 등의 사유로 당해 주택에 대한 시공책임 등을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 조합의 손해금 지급을 책임지는 보증

 보증개요

보증대상	- 다음 중 어느 하나의 조합이 시행하는 주택사업 「주택법」에 따른 지역주택조합, 직장주택조합 또는 리모델링주택조합 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축정비사업조합, 주택재개발정비사업조합, 가로주택정비사업조합 또는 도시환경정비사업조합 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장재건축정비사업조합이 시행하는 주택건설사업
보증채권자	당해 주택사업의 시행자인 주택조합 또는 정비사업조합
주채무자	당해 주택사업의 시공자
보증금액	「도시 및 주거환경정비법」 제51조 및 동법시행령 제54조의4의 규정에 따라 보증채무자와 보증채권자가 합의하여 신청한 금액 (다만, 각종 대여금, 착공 전에 소요되는 철거공사비·철거공사 폐기물 처리비용, 그 밖에 조합이 부담하는 사업경비는 제외) - 공사계약금액은 표준건축비의 70%이상이어야 함 - 표준건축비 : 당해 사업의 총건축연면적에 공공건설임대주택 표준건축비(21층 이상이고 주거전용면적 60㎡ 초과주택에 적용되는 건축비상한가격을 말함)를 곱한 금액
보증기간	착공신고일부터 사용검사일까지 (다만, 시공자가 공사이행의무를 완료하였으나, 보증채권자의 귀책사유로 사용검사를 받지 못하는 경우에는 건축시설 전부에 대한 임시사용승인일까지로 함)
기타	- 보증서용도 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축정비사업조합, 주택재개발정비사업조합 또는 도시환경정비사업조합, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장재건축정비사업조합이 시행하는 주택건설사업 착공시 구비되어야 하는 요건중 하나

보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.059% ~ 최고 0.602%

▪ 특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사장이 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

(다만, 보증약정관계인증 1인이 HM등급 이상인 우수고객인 경우 ⑤~⑨의 서류 생략 가능)

- ① 보증신청서
- ② 사업계획승인서 또는 사업시행인가서 사본(승인조건 포함)
- ③ 관리처분계획인가서 또는 시행령 제12조제4호의 협약서 사본
- ④ 공사계약서 또는 도급계약서 사본
- ⑤ 공사포기각서
- ⑥ 조합 법인등기부등본 또는 조합설립인가필증 사본
- ⑦ 조합정관 또는 조합규약 사본
- ⑧ 조합주택시공보증약정서
- ⑨ 시공자단독 수입금 관리신청서(수입금을 시공자가 단독 관리할 경우에 한함)
- ⑩ 그 밖에 심사에 필요한 서류

6 정비사업자금대출보증

■ 「정비사업자금대출보증」이란?

조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 재개발·재건축·도시환경·가로주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비) 대출계약
보증구분	조합원이주비대출보증, 조합원부담금대출보증, 조합사업비대출보증
보증채권자	「은행법」에 의한 금융기관, 산업은행, 기업은행, 농협, 수협 등 「보험업법」에 의한 보험회사, 「자본시장과 금융투자업법」에 따른 증권회사
주채무자	보증채권자로부터 정비사업자금대출을 받는 차주
보증금액	이주비대출원금, 부담금대출원금, 사업비대출원금
보증기간	보증서발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	- 조합원이주비대출보증 : 조합원별 종전 토지 및 건축물 평가액의 70% - 조합원부담금대출보증 : 조합원 부담금의 70% (다만, 상속으로 인한 채무인수의 경우를 제외하고는 민법상 성년자에 한함) - 조합사업비대출보증 : 단위사업 총 사업비의 50% (가로주택정비사업의 경우 90%)

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

■ 보증료율 (단위:연)

이주비 대출보증	부담금대출보증	사업비대출보증		
		1등급	2등급	3등급
0.35%	0.17%	0.45%	0.62%	0.92%

▶ 사업비대출보증(시공사 요건)

- 신용평가등급이 BB+등급 이상인 자 (가로주택정비사업은 B+등급 이상)
- 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않아야 함
- 책임준공 의무 부담

▶ 제출서류

보증취급 신청서류	보증별 신청서류
①정비사업자금대출보증 취급신청서 ②조합 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분) ③조합 사업자등록증 사본 ④조합설립인가서 사본 ⑤조합이 확인한 조합원 명부 ⑥조합정관 사본 ⑦사업시행인가서 사본 ⑧관리처분계획인가서 사본 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목에서 정한 서류를 추가 가. 관리처분계획인가 이전인 경우에는 총회의결을 거친 관리처분계획인가신청서(관리처분계획서 포함) 사본 나. 관리처분계획인가 이후 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 내용을 변경하는 경우에는 총회의결을 거친 사업시행변경인가신청서(사업시행계획서 포함) 또는 관리처분계획변경인가신청서(관리처분계획서 포함) 사본 ⑨사업수지 및 현금흐름분석표(사업비 대출보증에 한함) ⑩공사도급계약서 사본 ⑪예정공정표 ⑫조합의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서 ⑬복합시설형 도시환경정비사업: 비주거시설 매입확약서 사본 또는 분양계약서 사본 ⑭가로주택정비사업: 지자체장의 미분양주택 매입확약서 사본 ⑮그 밖에 심사에 필요한 서류	▪ 이주비대출보증 ①조합원이주비대출보증신청서 ②조합원별 이주비대출 신청내역
	▪ 부담금대출보증 ①조합원부담금대출보증신청서 ②조합원별 부담금대출 신청내역
	▪ 사업비대출보증 ①조합사업비대출보증신청서 ②사업비대출보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본

7 리모델링자금보증

▪ 「리모델링자금보증」이란?

조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	■ 리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비) 대출계약
보증구분	■ 조합원이주비보증, 조합원부담금보증, 조합사업비보증
보증채권자	■ 「은행법」에 의한 금융기관, 산업은행, 기업은행, 농협, 수협 등
주채무자	■ 보증채권자로부터 리모델링자금대출을 받는 차주
보증금액	■ 이주비대출원금, 부담금대출원금, 사업비대출원금
보증기간	■ 대출실행일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	■ 조합원이주비보증 : 조합원별 종전 토지 및 건축물 평가액의 60% ■ 조합원부담금보증 : 조합원 부담금의 60% ■ 조합사업비보증 : 단위산업 총 사업비의 50%

보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 보증료율 (단위:연)

이주비 대출보증	부담금대출보증	사업비대출보증		
		1등급	2등급	3등급
0.35%	0.20%	0.45%	0.62%	0.92%

사업비대출보증(시공사 요건)

- 신용평가등급이 BBB-등급 이상
- 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않아야 함
- 책임준공 의무 부담

제출서류

보증취급 신청서류	보증별 신청서류
①리모델링자금보증 취급신청서 ②조합 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분) ③조합 사업자등록증 사본 ④조합설립인가신청서 및 인가서 사본 ⑤조합이 확인한 조합원 명부 ⑥조합규약 사본 ⑦리모델링 행위허가신청서 및 허가서 (허가조건 첨부) 사본 ⑧조합원부담금 확정을 위한 총회 회의록 ⑨단위사업의 사업계획서 (사업수지분석표, 현금흐름분석표 포함) ⑩공사도급계약서 사본 ⑪예정공정표 ⑫조합의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서	▪ 이주비보증 ①리모델링이주비보증신청서 ②행위허가신청서 및 허가서 사본 ③조합원부담금 확정을 위한 총회 회의록 ④조합원별 이주비보증 신청내역
	▪ 부담금보증 ①리모델링부담금보증신청서 ②행위허가신청서 및 허가서 사본 ③조합원부담금 확정을 위한 총회 회의록 ④조합원별 부담금보증 신청내역
	▪ 사업비보증 ①리모델링사업비보증신청서 ②행위허가신청서 및 허가서 사본 ③조합원부담금 확정을 위한 총회 회의록 ④사업비보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회결의서 사본

8 주택분양보증

■ 「주택분양보증」이란?

사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	■ 「주택법」 제16조에 의하여 사업계획승인을 받은 주택 및 복리시설 (근린생활시설 및 유치원등 일반에게 공급하는 시설을 말함) - 다만, 주상복합주택의 경우로서 오피스텔, 복리시설 등 주택외의 시설은 보증대상에서 제외
보증서용도	■ 「주택공급에 관한 규칙」 제8조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 구비되어야 하는 요건중 하나임
보증채권자	■ 당해 주택사업의 입주예정자
주채무자	■ 당해 주택사업의 사업주체
보증금액	■ 주채무자가 당해 주택사업의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	■ 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일)로부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동 주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{대지비부분 보증료} + \text{건축비부분 보증료}$$

$$\textcircled{1} \text{ 대지비부분 보증료} = \text{대지비부분 보증금액} \times \text{대지비부분 보증료율} \times (\text{보증서 발급일부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의 다음달 말일까지의 해당 일수}) / 365$$

$$\square \text{ 대지비부분 보증금액} = \text{보증금액} \times (\text{입주자모집공고안상 세대별 대지비 합계액} / \text{입주자모집공고안상 세대별 분양금액 합계액})$$

$$\textcircled{2} \text{ 건축비부분 보증료} = \text{건축비부분 보증금액} \times \text{건축비부분 보증료율} \times (\text{보증서 발급일부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의 다음달 말일까지의 해당일수}) / 365$$

$$\square \text{ 건축비부분 보증금액} = \text{보증금액} - \text{대지비부분 보증금액}$$

■ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

신용평가등급	대지비부분	건축비부분				
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
AAA, AA	0.173%	0.178%	0.185%	0.192%	0.203%	0.221%
A+		0.194%	0.208%	0.215%	0.226%	0.236%
A-, BBB+		0.216%	0.225%	0.231%	0.242%	0.261%
BBB-		0.232%	0.247%	0.255%	0.267%	0.301%
BB+ ~ CC		0.254%	0.276%	0.296%	0.314%	0.335%
C, D		0.404%	0.427%	0.461%	0.495%	0.531%

■ 기여고객 할인율

- 보증료, 거래기간 등을 기준으로 기여도에 따라 6개군으로 분류하며, 건축비부분
요율에서 할인 가능

구 분	1군	2군	3군	4군	5군	6군
차감율	0.058%	0.050%	0.042%	0.033%	0.025%	0.017%

■ 사업특성별 할인 · 할증

- 할인 : 사업부지 신탁(3%), 주택사업금융보증 발급(최대 10%)
- 할증 : 지적 미정리(3%), 보증한도 초과(5%)

■ 보증료의 산정방법

- 분양보증은 보증서 발급일로부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의
다음달 말일까지를 보증기간으로 산정하여 보증료를 받고, 보증기간 확정시에 정산*

* 다음과 같이 보증료를 정산함을 원칙으로 함

1. 보증서 발급시에 보증료 산정을 위해 적용한 입주자모집공고안의 대지비와
입주자모집공고승인서의 대지비가 다르게 된 경우에는 입주자모집공고승인서의
대지비를 기준으로 보증료를 정산하여야 함. 이 경우 보증료 정산은 보증을
해지하거나 취소하는 때에 할 수 있음
2. 보증서 발급 후 입주자모집공고승인을 받은 경우 실제 입주자모집공고상의
입주예정월을 감안하여 주채무자의 신청에 따라 보증료를 우선 정산할 수 있음
3. 보증서 발급이후 입주자모집공고승인과정에서 분양가격이 인하된 경우에는
입주자모집공고승인서상 분양가격을 기준으로 보증료를 정산

▶ 주택건설부지에 대한 구비요건

■ 사업부지의 소유권 확보

- 사업주체가 보증을 신청하는 경우에는 당해 사업부지에 대한 소유권을 확보하여야 함.
(다만, 미확보 부지가 국·공유지 등인 경우 공사 소정의 담보물을 제공하면 보증이 가능한 예외가 있음)

■ 사업부지에 대한 권리제한사항의 말소

- 소유권을 확보한 사업부지에 저당권등(저당권, 가등기, 전세권 등) 또는 예고등기등(예고등기, 압류, 가압류, 가처분 등)이 있는 경우에는 이를 말소하고 보증하여야 함
(예외 있음)

■ 부기등기 및 신탁등기

- 소유권을 확보한 사업부지에 대하여는 「주택법」 제40조에 따라 부기등기가 완료되었는지 확인한 후 보증하거나 또는 사업부지에 대하여 공사를 수탁자로 하는 신탁등기를 한 후에 보증하여야 함

▶ 담보대용료

■ 의의

- 소유권 미확보 부지가 있거나 제한물권 등 권리제한사항이 있는 경우 담보물을 제공하여야 하나, 그 담보물 제공의무를 대신하여 일정 담보대용료로 납부할 수 있는 제도

■ 담보대용료 산정식

$$\text{대용료} = \text{담보금액} \times \text{신용등급별 담보대용료율}^* \times \text{납부기간에 해당하는 일수/365}$$

* 담보대용료율 : 신용등급별로 최저 연 0.840% ~ 최고 연 4.200%

▶ 제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- 다만, 보증약정관계자 중 1인이 HM등급 이상인 우수고객인 경우에는 ⑩~⑭의 서류 제출생략 가능

- ① 보증신청서(소정양식)
- ② 사업계획승인서 사본(승인조건 포함)
- ③ 입주자모집공고승인신청서안

- ④ 사업부지의 권리확인을 위한 다음 각 목의 서류
 (다만, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 정비사업으로서 관리처분계획서와 그 인가서 사본을 받아 당해 조합원 소유부지(조합 소유부지 제외)로 확인된 경우에는 제외)
 - 지적도 또는 구적도 / 토지조서 / 토지등기부등본 / 토지매매계약서 및 대금납부영수증
- ⑤ 부기등기 또는 신탁등기를 할 수 없는 공공택지의 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 택지공급자의 토지사용승낙서 / 사업부지에 대한 권리 미침해 확인서 / 토지소유권에 대한 권리이전 확약서 또는 토지소유권에 대한 권리 및 용지매매대금 환급금 채권양도통지서
 (다만, 택지공급자가 국가·지자체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 채권양도통지 및 승낙의뢰서 및 채권양도승낙서)
- ⑥ 사업부지가 「도시개발법」에 따라 시행되는 환지 또는 체비지인 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 체비지인 경우 : 사업부지에 대한 권리 미침해 확인서 / 체비지증명원 사본 / 토지소유권에 대한 권리이전 확약서 또는 토지소유권에 대한 권리 및 용지매매대금 환급금 채권양도 통지서
 - 환지인 경우 : 환지계획인가서 사본
- ⑦ 해당 사업장의 PF대출 여부에 따른 다음 각 목의 서류
 - PF대출을 받은 경우 : 프로젝트파이낸싱대출관련 확약서
 - PF대출을 받지 아니한 경우 : 프로젝트파이낸싱 미대출 확인서
- ⑧ 사업양도각서
- ⑨ 계획공정표(감리자가 확인한 공정표)
- ⑩ 공사포기 확약서(사업주체와 시공자가 다른 경우에 한함)
- ⑪ 조합주택에 대한 분양보증 신청에 따른 약정서(주택조합 또는 정비사업조합에 따른 주택사업의 경우)
- ⑫ 공동사업약정서 또는 도급계약서(공동시행자이거나 사업주체와 시공자가 다른 경우)
- ⑬ 금융거래정보제공동의서
- ⑭ 주택공급계약서안
- ⑮ 그 밖에 심사에 필요한 서류

9 주상복합주택분양보증

■ 「주상복합주택분양보증」이란?

건축주 또는 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 주상복합주택 (주택이 「주택법」 제16조제1항에 따른 호수 이상인 경우에 한함)으로서 주택 및 주택외의 시설 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받은 주상복합주택으로서 오피스텔, 복리시설 등 주택외의 시설
보증서용도	「주택공급에 관한 규칙」 제8조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 또는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에 의거 허가권자에게 착공 후 분양신고시 구비되어야 하는 요건 중 하나임
보증채권자	당해 주상복합주택의 입주예정자
주채무자	당해 주상복합주택사업의 건축주 또는 사업주체
보증금액	주채무자가 당해 주상복합주택의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	입주자모집공고승인일(「건축물의 분양에 관한 법률」 적용대상은 분양신고필증 교부일)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

▣ 보증료, 주택건설부지에 대한 구비요건, 담보대용료, 제출서류

- 주택분양보증과 동일

10 주택임대보증

▪ 「주택임대보증」이란?

사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 임대의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 「주택법」 제16조에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설하는 임대주택
보증서용도	▪ 「주택공급에 관한 규칙」 제8조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 구비되어야 하는 요건중 하나임
보증채권자	▪ 당해 임대주택의 입주예정자
주채무자	▪ 당해 주택사업의 사업주체
보증금액	▪ 주채무자가 당해 주택사업의 입주예정자로부터 받게 될 임대보증금 중 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	▪ 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일로부터 건물소유권보존 등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별 사용검사 포함)까지

▣ 보증료, 주택건설부지에 대한 구비요건, 담보대용료, 제출서류

- 주택분양보증과 동일

11 오피스텔분양보증

■ 「오피스텔분양보증」이란?

건축주가 부도·파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 오피스텔(동일 건축물로 건축하는 오피스텔 외의 시설 포함)의 분양이행(사용승인 및 소유권 보존등기 포함) 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 오피스텔 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 오피스텔(「건축물 분양에 관한 법률 시행령」 제2조 제1호에 따른 호수 이상인 경우에 한함) 및 오피스텔 외의 시설 「임대주택법」 제2조제3호 및 「임대주택법 시행령」 제2조의2 제2호에 근거하여 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖춘 것
보증서용도	「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조 내지 제6조에 의거 분양신고 수리를 받기 위해 구비되어야 하는 요건 중 하나임
보증채권자	당해 오피스텔의 입주예정자
주채무자	당해 오피스텔의 건축주
보증금액	주채무자가 당해 오피스텔의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	당해 오피스텔건축사업의 분양신고확인증 교부일부터 건물소유권 보존등기일(사용검사 포함)까지

▣ 보증료, 주택건설부지에 대한 구비요건, 담보대용료, 제출서류

- 주상복합주택분양보증과 동일

12 하도급대금지급보증

■ 「하도급대금지급보증」이란?

「하도급거래공정화에 관한 법률」이 정한 하도급거래(건설위탁)의 경우에 시공자가 수급사업자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 보증대상사업 : 「주택법」 제16조제1항에 따른 호수 이상인 경우로서 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 주택건설사업 - 보증대상하도급거래 : 당해 사업의 시공자가 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에서 정한 건설위탁
보증채권자	시공자로부터 건설공사를 위탁받은 수급사업자
주채무자	당해 주택건설사업의 시공자
보증금액	- 공사기간이 4개월 이하인 경우에는 계약금에서 계약상선급금을 제외한 금액 - 공사기간이 4개월을 초과하는 경우로서 기성부분에 대한 대가의 지급 주기가 2개월 이내인 경우 보증금액 $= \{(\text{하도급 계약금액} - \text{계약상 선급금}) / \text{공사기간(월수)}\} \times 4$ - 공사기간이 4개월을 초과하는 경우로서 기성부분에 대한 대가의 지급 주기가 2개월을 초과하는 경우 보증금액 = $\{(\text{하도급 계약금액} - \text{계약상 선급금}) / \text{공사기간(월수)}\} \times \text{기성부분에 대한 대가의 지급주기(월수)} \times 2$
보증기간	최초 기성금 지급기일(하도급계약서에 정함이 없는 경우에는 착공일로부터 60일이 경과한 날로 함) 전에 보증을 신청하는 경우 : 당해 공사 착공일로부터 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 날까지 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 있는 경우에는 최종 기성금 지급예정일 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 없는 경우에는 준공일로부터 60일이 경과한 날 최초 기성금 지급기일 이후에 보증을 신청하는 경우 : 보증서 발급일로부터 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 날까지 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 있는 경우에는 최종 기성금 지급예정일 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 없는 경우에는 준공일로부터 60일이 경과한 날

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보 증 료} = \text{보 증 금 액} \times \text{보 증 료 율} \times \text{보 증 기 간 에 해 당 하 는 일 수} / 365$$

신 용 등 급 별 보 증 료 율 (단 위: 연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.171% ~ 최고 1.546%

특 별 할 인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

사 업 특 성 별 할 인 · 할 증 등

- 주택사업금융보증사업장에 보증서가 발급되는 경우에는 산출된 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음

제 출 서 류

보 증 신 청 시 제 출 하 여 야 하 는 서 류

- ① 보증신청서
- ② 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본
- ③ 원도급계약서 사본(건축주와 시공자가 다른 경우에 한함)
- ④ 하도급계약서 사본
- ⑤ 공사대금채권 등 양도각서(다만, 주채무자가 도급사업의 시공자인 경우에 한하되, 그 시공자가 우수거래고객인 경우에는 생략 가능)
- ⑥ 보증채권자가 확인한 기성실적증명서(다만, 주채무자가 우수거래고객인 경우에는 최초 기성금 지급기일 이후에 보증을 신청하는 때에 한함)
- ⑦ 그 밖에 심사에 필요한 서류

13 주택구입자금보증

· 「주택구입자금보증」이란?

주택분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	■ 분양계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택구입자금 ■ 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택 또는 주거용 오피스텔에 대해 분양계약을 체결하고 분양대금의 5% 이상을 납입 - 주택분양보증을 받은 주택 또는 주거용 오피스텔 - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사(국가 등이라 함. 이하 같음)가 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 - 국가 등이 단독 또는 공동으로 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 - 조합주택시공보증서가 발급된 주택조합사업의 조합원이 분양받은 주택 또는 주거용 오피스텔
보증채권자	■ 주채무자에게 주택구입자금을 대출하는 금융기관
주채무자	■ 단위사업의 분양계약자
보증금액	■ 보증신청인별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 주택구입자금 대출원금
보증기간	■ 보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	■ 분양대금의 60% 이내 ■ 보증신청인별 보증한도를 산정할 때에는 분양대금의 60% 이내에서 아래 금액을 차감 - 주택도시기금 대환예정액*의 120% - 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액 * 주택도시기금 대환예정액 : 단위사업의 각 세대별로 사업시행자가 대환할 예정인 주택도시기금의 분양건설자금대출이 있는 경우로서 입주자 모집공고문 또는 분양계약서상 확인된 금액 적용
보증취급방식	■ 사업장별 집단취급승인 후 분양계약자별로 개별승인

보 증 료

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수/365

■ 보증료율 (단위:연)

구 분	보증료율
사업시행자 또는 시공자의 토목·건축 시공평가순위 100위 이내	0.17%
사업시행자 또는 시공자의 토목·건축 시공평가순위 100위 초과	0.25%
공공택지개발지구 소재 사업장	0.2%
사업시행 또는 시공자가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·공무원연금관리공단과 지방공기업법에 의거 설립된 지방공사인 경우	0.2%

■ 사회취약계층 보증료율 할인

보증료율 할인대상	1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 25백만원 이하인 자 2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 다자녀가구 3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구 4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함. 5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 혼인기간이 5년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우 6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모 가족인 경우 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구 8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보호대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족)확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구 9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인받은 가구
할인율	보증신청인이 보증료율 할인대상 각호의 1에 해당시 보증료율의 20%를 할인하되, 중복할인은 하지 않음.

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 주택구입자금보증신청서 ② 주택구입자금 대출가능금액 확인서
- ③ 분양계약서 사본(원본대조)
- ④ 기납부 분양대금 증빙서류(계좌이체증명서 등)
- ⑤ 주민등록초본 또는 인감증명서(개인인 경우에 한함)
- ⑥ 국내거소신고 사실증명(재외동포에 한함) 또는 외국인등록사실증명(외국인에 한함)
- ⑦ 법인등기부등본(법인인 경우에 한함) ⑧ 사업자등록증(법인인 경우에 한함)
- ⑨ 국세 및 지방세 완납증명서(법인인 경우에 한함)
- ⑩ 확약서 ⑪ 근질권설정계약서 ⑫ 근질권설정승낙서
- ⑬ 4대사회보험가입내역확인서 또는 건강보험자격득실확인서 등 자서분양 여부를 확인할 수 있는 서류
- ⑭ 건설기업노조에서 발급받은 자의여부확인서
(분양계약자가 시행자·시공자의 임직원 또는 임직원의 피부양 가족인 경우에 한함)

14 주택임차자금보증

■ 「주택임차자금보증」이란?

임대주택의 임차계약자가 금융기관으로부터 임대보증금 용도의 대출을 받고자 할 때 이용하는 상품으로 금융기관에 주택임차자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 임차계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택임차자금 - 다음 중 어느 하나에 해당하는 주택에 대해 임대차계약을 체결하고 임대보증금의 5% 이상을 납입 - 주택임대보증을 받은 주택 - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사(국가 등이라 함. 이하 같음)가 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 - 국가 등이 단독 또는 공동으로 총 지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택
보증채권자	주채무자에게 주택임차자금을 대출하는 금융기관
주채무자	단위사업의 임차계약자
보증금액	보증신청인별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 주택임차자금 대출원금
보증기간	보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	- 임대보증금의 80% 이내 - 보증신청인별 보증한도 임대보증금 × 80% 이내 - 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액
보증취급방식	사업장별 집단취급승인 후 분양계약자별로 개별승인

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

■ 보증료율 (단위:연)

주택임대사업자가 민간인 경우	주택임대사업자가 공공인 경우
0.5%	0.2%

■ 사회취약계층 보증료율 할인

보증료율 할인대상	1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 25백만원 이하인 자 2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 다자녀가구 3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구 4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함. 5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 혼인기간이 5년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우 6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모 가족인 경우 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구 8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법적용대상 확인원, 지원대상자(유족)확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인받은 가구 9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의상자 증서, 의상자증으로 의상자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구
할인율	보증신청인이 보증료율 할인대상 각 호의 1에 해당시 보증료율의 20%를 할인하되, 중복할인은 하지 않음

▣ 제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 주택임차자금보증신청서
- ② 주택임차자금 대출가능금액 확인서
- ③ 확정일자부 주택임대차계약서 사본(원본대조)
- ④ 기납부 임대보증금 증빙서류(계좌이체증명서 등)
- ⑤ 주민등록초본 또는 인감증명서(본인 확인용)
- ⑥ 계약서
- ⑦ 근질권설정계약서
- ⑧ 근질권설정승낙서
- ⑨ 국내거소신고 사실증명(외국국적동포에 한함) 또는 외국인등록사실증명(외국인에 한함)

15 후분양대출보증

■ 「후분양대출보증」이란?

주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증

➡ 보증개요

구분	입주자모집승인 전	입주자모집승인 후
보증대상	주택분양보증대상(주상복합주택 분양보증 포함)이 되는 주택사업 (도시형생활주택 제외)	주택분양보증사업장(주상복합주택 분양보증 포함)으로 하며, 공정률 30%이상인 사업장 (미분양매입사업장, 도시형생활주택 제외)
보증채권자	대출 금융기관	
주채무자	보증채권자로부터 후분양대출을 받는 차주인 보증신청인	
보증금액	단위사업의 보증한도이내에서 보증채권자가 실행하는 후분양대출 원금	
보증기간	보증서발급일로부터 사용검사일 이후 1년 범위내의 후분양대출 원금 상환기일까지 (필요시 1년의 범위 내에서 연장 가능)	
보증한도	- 세대수 기준에 의한 한도 - 전체 세대수의 60% - 면적에 의한 세대별 한도 - 주거전용면적이 85㎡이내 세대 : 분양가격의 70% 이내 - 주거전용면적이 85㎡초과 세대 : 분양가격의 60% 이내	- 세대수 기준에 의한 한도 - 전체 세대 중 미분양 세대 - 면적에 의한 세대별 한도 - 주거전용면적이 85㎡이내 세대 : 분양가격의 60% 이내 - 주거전용면적이 85㎡초과 세대 : 분양가격의 50% 이내
시공사 요건	- 신용평가등급 BB+등급 이상인 자 - 시공능력평가순위가 500위 이내인 자 또는 보증신청일로부터 최근 3년간의 주택건설실적이 500세대 이상인 자 - 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자	- 신용평가등급 CC등급 이상인자 - 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 심사등급별 보증료율 (단위:연)

- 입주자모집승인 전

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.700%	0.780%	0.872%	0.983%	1.176%

- 입주자모집승인 후

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.685%	0.715%	0.808%	1.209%	1.276%

제출서류

입주자모집승인 전	입주자모집승인 후
①보증신청서 ②후분양 대상주택 목록 ③기존 프로젝트파이낸싱관련 대출약정서 및 잔액증명서 (공사가 보증하지 않은 경우에 한함) ④기존 프로젝트파이낸싱 대출기관의 확약서 (공사가 보증하지 않은 경우에 한함) ⑤기타 심사에 필요한 서류	①보증신청서 ②후분양 대상주택 목록 ③기존 프로젝트파이낸싱관련 대출약정서 및 잔액증명서(공사가 보증하지 않은 경우에 한함) ④기존 프로젝트파이낸싱 대출기관의 확약서 (공사가 보증하지 않은 경우에 한함) ⑤기타 심사에 필요한 서류 ⑥감리자 공정확인서 ⑦입주자모집공고문 ⑧분양대금수납현황 및 분양대금수납계좌 거래내역 사본 ⑨분양계약자 명단(주민등록번호, 주소 연락처 포함) 및 분양계약서 사본 ⑩사업비집행현황 ⑪공사비지급현황 ⑫사업수지 및 현금흐름분석표 ⑬금융거래정보제공동의서 ⑭기타 심사에 필요한 서류

16 하자보수보증

■ 「하자보수보증」이란?

사업주체 또는 시공자(건축주)가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(분양보증의 대상인 일반에게 분양되는 복리시설, 오피스텔 등 주택외의 시설을 포함할 수 있음)														
보증서용도	사용검사 신청 또는 건설임대주택의 분양전환시 사용검사권자에게 제출(「주택법시행령」 제60조)														
보증채권자	당해 주택사업의 사용검사권자 (입주자대표회의가 구성된 경우에는 입주자대표회의로 변경 가능)														
주채무자	「주택법」 제46조제2항의 규정에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 할 사업주체 또는 시공사														
보증금액	「주택법시행령」 제60조제3항의 규정에 의거하여 주채무자가 신청한 금액 <table><tr><td>보증기간</td><td>1년</td><td>2년</td><td>3년</td><td>4년</td><td>5년</td><td>10년</td></tr><tr><td>보증금액</td><td>10%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>15%</td><td>15%</td><td>15%</td></tr></table>	보증기간	1년	2년	3년	4년	5년	10년	보증금액	10%	25%	20%	15%	15%	15%
보증기간	1년	2년	3년	4년	5년	10년									
보증금액	10%	25%	20%	15%	15%	15%									
보증기간	- 분양주택 : 보증기간은 당해 주택의 사용검사일(사업장의 공동주택 전부에 대하여 동별사용검사 또는 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사용검사(승인)일을 말함)로부터 하자보수책임기간의 종료일까지 - 임대주택을 분양전환하는 경우는 분양전환일로부터 하자보수책임기간의 종료일까지														

보증료

▪ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증서별 보증기간에 해당하는 일수 / 365

▪ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.167% ~ 최고 1.169%

▪ 특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사장이 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

▪ 사업특성별 할인·할증 등

- 공사의 분양보증 또는 조합주택시공보증을 받지 아니한 사업장에 대하여는 산출된 보증료의 100%에 해당하는 금액을 가산

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 사업계획승인서(사업비내역 포함) 또는 건축허가서 사본
- ③ 임대주택분양전환 승인신청서, 허가신청서 또는 신고서
(「임대주택법」에 따라 임대주택의 분양전환시)
- ④ 그 밖에 심사에 필요한 서류

17 임대보증금보증

■ 「임대보증금보증」이란?

임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우 보증채권자(임차인)에게 임대보증금의 지급을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	■ 「임대주택법」 제2조 제2의2에 따른 공공건설임대주택 (국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설한 경우 제외) ■ 보증대상세대 : 임대차계약이 체결된 세대
보증채권자	■ 당해 임대주택의 임차인
주채무자	■ 당해 임대주택의 임대사업자
보증금액	■ 주채무자가 임차인으로부터 받은 임대보증금 다만, 다음 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 「주택법」 제60조에 따른 주택도시기금융자금과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 60%를 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있음 - 주택도시기금융자금 및 이를 담보하는 근저당권을 세대별로 분리하는 부기에 의한 변경등기를 한 경우 - 임대사업자가 임대보증금보다 선순위의 제한물권, 압류, 가압류 및 가처분 등을 해소한 경우 - 임차인이 전세권 설정을 요구하고 임대사업자가 이에 동의하여 전세권이 설정된 경우
보증기간	■ 보증서 발급일부터 1년

▶ 보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율 (단위:연)

- 사업장 부채비율에 따라 최저 0.083% ~ 최고 1.966%

■ 우수임대사업자 할인

- 우수임대사업자에 대하여 보증료율에 일정한 할인 가능

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 사업계획승인서(또는 건축허가서) 사본 및 입주자모집공고승인서 사본
(임대주택을 공급 받는 자가 최초로 입주하는 주택에 한함)
- ③ 임대보증금보증 신청에 따른 확약서
- ④ 세대규모별 임대차계약서 사본
- ⑤ 주택도시보증기금자녀확인원
- ⑥ 임대조건신고필증 사본(신고한 경우에 한함)
- ⑦ 감정평가서(세대규모별) 원본 또는 사본
- ⑧ 특별수선충당금 적립내역 통장 사본 또는 적립사실 확인서류
(공사에 신탁등기 한 경우에 한함)
- ⑨ 임대주택 양도각서(부기등기한 경우로서 최초 발급하는 경우에 한함)
- ⑩ 금융거래정보제공동의서
- ⑪ 그 밖에 심사에 필요한 서류

18 모기지보증

■ 「모기지보증」이란?

주택사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 모기지대출원리금의 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 보증대상주택 - 사업계획승인을 받아 준공된 아파트 - 건축허가를 받아 준공된 주상복합주택(주택부분 20세대 이상 이어야함) - 재건축사업장 등 도정법상 사업시행인가를 받아 준공된 주택 및 「주택법」상 행위허가를 받아 준공된 리모델링 주택 - 연립주택 ▪ 미분양 주택 - 사용검사확인을 받고 소유권보존등기를 마친 미분양주택이거나, 임대주택법 제2조제2호의 건설임대주택
보증채권자	▪ 모기지보증을 담보로 주채무자에게 모기지자금 대출하는 금융기관
주채무자	▪ 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자로서 모기지보증을 담보로 금융기관으로부터 대출받고자 하는 보증신청인
보증금액	▪ 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 모기지자금 대출원금
보증기간	▪ 보증서발급일로부터 보증부대출금의 최종상환기일까지
보증한도	▪ 보증대상주택별 보증한도 - 주택의 감정가액의 60% - ['선순위채권액' + '후분양대출보증, 주택사업금융보증 등 공사가 발급한 보증을 담보로 실행된 대출금의 미상환 잔액' + '전세보증금']

보증료

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

■ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

A-이상	BBB-이상	B-이상	CC이상	C이하
0.207%	0.281%	0.444%	0.690%	0.924%

* 기업형주택임대사업자인 경우 10% 할인

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 모기지자금 대출가능금액 확인서
- ③ 사업자등록증 사본
- ④ 법인등기부등본 및 정관(법인 주택건설사업자에 한함)
- ⑤ 이사회 의사록(법인 정관상 대표자의 차입행위 제한시에 한함)
- ⑥ 부동산등기부등본
- ⑦ 건축물대장(보증대상주택 여부 등 확인이 필요한 경우에 한함)
- ⑧ 전입세대열람내역서
- ⑨ 전세계약서 원본 또는 사본 (임차인이 있는 세대에 한함)
- ⑩ 신용정보 활용 동의서
- ⑪ 공동담보해제확약서
- ⑫ 보증대상주택에 대한 국세 · 지방세 완납을 증명하는 서류
- ⑬ 그 밖에 심사에 필요한 서류

19 전세보증금반환보증

■ 「전세보증금반환보증」이란?

전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

▶ 보증개요

구분	주택사업자용	임차인용
보증대상	아파트, 주상복합, 연립주택, 주거용 오피스텔	단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트
보증채권자	임대인과 전세계약을 체결한 임차인(개인, 법인, 외국인, 재외국민)	
주채무자	주택사업자(법인임대사업자 포함)	전세목적물의 공부상 소유권자인 임대인
보증금액	보증한도 이내에서 전세계약서상 전세보증금 전액	보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액
보증기간	보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월	
보증한도	- 사업자별 보증한도 - AA 이상 : 4,000억원 - A+ 이상 : 3,000억원 - BBB- 이상 : 2,000억원 - BB+ 이하 : 1,000억원 - 주택별 보증한도 - 주택가격의 70~100% 이내 (주택종류 및 시행·시공자 연대 입보 여부에 따라 다름)	- 주택별 보증한도 - 선순위채권 ≤ 주택가격의 60% - 담보인정비율 ≤ 주택가격의 100%(아파트), 80%(주거용오피스텔, 연립, 다세대), 75%(단독, 다가구)
보증조건	- 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 - 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) - 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것 - 선순위채권이 없을 것 1년 이상의 전세계약기간	- 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 - 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) - 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것(단독, 다가구주택의 경우 제외) 1년 이상의 전세계약기간 (전입신고 및 확정일자 취득 필수) - 전세보증금 수도권 4억원 이하, 그 외 지역 3억원 이하 - 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약

보증료율

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

■ 주택사업자용 보증료율 (단위:연)

A- 이상	BBB- 이상	B- 이상	CC 이상	C 이하
0.229%	0.330%	0.571%	0.810%	1.417%

■ 임차인용 보증료율 (단위:연)

개인 임차인	법인 임차인
0.150%	0.227%

■ 보증료 할인 (개인 임차인에 한함)

1) LTV 할인

구 분	할인율
LTV (선순위채권금액 + 전세보증금)이 주택가격의 70%초과 80%이내	10%
LTV (선순위채권금액 + 전세보증금)이 주택가격의 60%초과 70%이내	20%
LTV (선순위채권금액 + 전세보증금)이 주택가격의 60%이내	30%

2) 사회취약계층 할인

보증료 할인 대상	1. 피보증인(배우자 포함)의 연소득이 40백만원 이하인 자 2. 피보증인의 만 19세 미만 자녀가 3인 이상인 다자녀가구 3. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인 증명서 발급대상자인 가구 4. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함. 5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 혼인기간이 5년이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우 6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모가족인 경우 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적 취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구 8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족)확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구 9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구
	할인율 40% 할인 (중복할인 불가)

3) 보증료 일시납 할인

- 보증료 일시 전액 납부한 경우 1년 초과분에 대하여 3% 할인
- ※ 보증료 6개월 단위로 분할 납부 가능

제출서류

주택사업자용	임차인용
①금융거래정보제공동의서 ②신용정보제공동의서(임대인용) ③개인정보제공동의서(임차인용) ④주주명부 또는 주식이동상황명세서 ⑤대항력유지확약서, 채권양도계약서, 타 전세계약 확인내역 ⑥그 밖에 심사에 필요한 서류	①전세보증금반환보증신청서 ②개인정보제공동의서(임차인용) ③전세보증금반환보증 확약서 ④임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구 - 채권양도승낙용 : 채권양도계약서 - 채권양도통지용 : 채권양도계약서, 위임장 ⑤확정일자부 전세계약서 사본 ⑥전세보증금 수령 및 지급 확인서류 ⑦전입세대열람내역 ⑧(필요시)건축물대장 ⑨(고객요청시)감정평가서 ⑩주민등록등본 및 신분증 사본(개인) 사업자등록증 사본(개인사업자) 법인등기부 등본(법인) ⑪(필요시)인감증명서 ⑫부동산등기부등본 ⑬그 밖에 심사에 필요한 서류

20 전세금안심대출보증

■ 「전세금안심대출보증」이란?

임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 대상금액 - 전세보증금반환보증: 보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액 - 전세자금대출특약보증: 전세보증금 지급을 목적으로 은행으로부터 받는 대출금 - 대상주택: 단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트
보증채권자	전세자금을 대출하는 금융기관
주채무자	전세계약을 체결한 임차인으로서 전세자금대출을 받은 차주 (만 19세 이상의 자연인)
보증금액	보증부대출 예정금액의 전액
보증기간	보증부대출 실행일 ~ 대출원금의 상환기일 (대출원금의 상환기일은 전세계약기간 만료일 후 1개월)
보증한도	- 다음 중 적은 금액 - 전세보증금의 80%에 해당하는 금액 - 전세보증금반환보증 가입금액의 80%
보증조건	- 전세계약을 체결하고 전세보증금의 5% 이상에 해당하는 금액을 지급 - 전세보증금이 다음의 요건을 충족할 것 - 전세보증금 수도권 4억원 이하, 그 외 지역 3억원 이하 (주택사업자용 임차인은 제외) - 전입신고를 마치고 전세계약서상 확정일자 취득 - 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) - 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것(단독, 다가구 주택의 경우는 제외) 1년 이상의 전세계약기간 - 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약 - 다음의 보증한도 이내의 전세보증금액 - 선순위채권 ≤ 주택가격의 60% - 담보인정비율 ≤ 주택가격의 100%(아파트), 80%(주거용 오피스텔, 연립, 다세대), 75%(단독, 다가구 주택)
대출금리	공사 홈페이지에서 확인 가능 (자세한 내용은 해당 금융기관에 문의)

보 증 료 율

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

보 증 료 율 (단위:연): 0.05%

※ 전세보증금반환보증 발급에 따른 보증료 별도

제 출 서 류

보 증 신 청 시 제 출 하 여 야 하 는 서 류

- ① 전세금안심대출보증 신청서
- ② 개인정보제공동의서(임차인용)
- ③ 보증채무약정서(고객정보활용동의서 포함)
- ④ 전세금안심대출보증 확약서
- ⑤ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구
 - i) 채권양도승낙용 - 채권양도계약서
 - ii) 채권양도통지용 - 채권양도계약서, 위임장
- ⑥ 주택사업자용인 경우(승낙용)
 - i) 채권양도계약서
 - ii) 채권양도승낙서
- ⑦ 확정일자부 전세계약서 원본
- ⑧ 그 밖에 심사에 필요한 서류

21 전세임대주택전세보증금반환보증

■ 「전세임대주택전세보증금반환보증」이란?

기존주택 전세임대사업* 시행자가 전세계약 체결을 위해 임대인에게 납입한 전세보증금을 상환 받지 못하는 경우 임대인의 보증금 상환의무를 책임지는 보증

* 기존주택 전세임대사업 : 사업시행자가 주택도시기금을 재원으로 기존주택에 대해 임차(전세) 계약을 체결한 후 이를 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 주거복지 사업을 말함

☞ 보증개요

보증대상	■ 기존주택 전세임대사업 수행을 위해 체결된 전세(임차)계약 ☞ 업무협약상의 요건(부채비율 90%미만 등)충족 조건
보증채권자	■ 기존주택 전세임대사업 시행자(LH, 지방공사)
주채무자	■ 임대인(주택소유자)
보증금액	■ 개별 임차계약의 임차계약서상 전세보증금
보증기간	■ 임차계약의 대항력·확정일자를 갖춘 날로부터 임차계약종료일까지
보증한도	■ 포괄보증금액 : 보증 가입기간내 신규체결 또는 갱신이 예상되는 임차계약의 전세보증금 총액 ■ 개별보증금액 : 임차계약서상 전세보증금

☞ 보증료

■ 선납보증료 산정식

- 아래와 같이 계산한 보증료 전액을 선납 보증료로 징수
(보증신청인과 공사가 합의하는 경우 보증서가 발급된 사업연도내 분납 허용가능)

$$\text{보증료} = \text{포괄보증금액} \times \text{보증료율}^* \times 2\text{년}$$

- 기본보증료율 (단위:연) : 0.1%
- 최저보증료율 (단위:연) : 0.0153%

☞ 제출서류

■ 포괄약정 신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 포괄약정 신청서
- ② 기존주택 전세임대사업규모 확인서 및 사업규모 산출근거 서류
- ③ 기타 포괄약정 체결을 위하여 필요한 서류

22 임차료지급보증

■ 「임차료지급보증」이란?

임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료에 대하여 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	「주택법시행령」 제2조에 따른 공동주택(세대별로 구분등기된 주택에 한함) 「건축법시행령」 별표1 제14호나목에 따른 오피스텔(세대별로 구분등기된 경우에 한함)로 다음 각목 어느 하나에 해당하는 경우를 말함 가. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조에 따라 등록된 공인중개업자가 중개대상물 확인·설명서 등에 의하여 주거용으로 확인한 물건 나. 「주택법」에 따라 주택임대관리업자가 관리하는 물건 다. 「임대주택법」에 따라 주택임대사업자가 임대하는 물건 「건축법시행령」 별표1 제1호가목 및 다목에 해당하는 단독주택 및 다가구주택
보증채권자	임대인(주택소유권자 또는 「주택법」상 임대관리업자)
주채무자	보증채권자와 임대차계약을 체결하는 임차인
보증금액	임대차계약서상 임차료의 9개월~24개월분에 해당하는 금액
보증기간	- 임대차계약 개시일(갱신계약 및 변경계약인 경우 그 갱신 또는 변경되는 계약기간의 개시일) 이전 보증서 발급시 : 임대차계약의 개시일 - 임대차계약 개시일 이후 보증서 발급시 : 보증서 발급일
보증한도	주채무자별 30백만원

보증료율

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

개인신용평가 등급	보증료율	개인신용평가 등급	보증료율
1등급	0.22%	6등급	1.12%
2등급	0.25%	7등급	1.28%
3등급	0.30%	8등급	1.44%
4등급	0.49%	9등급	1.60%
5등급	0.72%	-	-

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 임차인의 주민등록초본 및 신분증 사본
- ③ 임차인의 연간소득확인자료
- ④ 재직증명서(근로소득자인 경우에 한함)
- ⑤ 임대차계약서(갱신 계약서인 경우에는 최초 임대차계약서 포함) 또는 임대차계약예정확인서
- ⑥ 임차인의 개인(신용)정보의 수집·이용·제공·조회 동의서
- ⑦ 임대인의 개인(신용)정보의 수집·이용·제공·조회 동의서
- ⑧ 주택임대관리계약서(보증채권자가 주택임대관리업자인 경우에 한함)
- ⑨ 기타 필요한 서류

23 임대관리보증

■ 「임대관리보증」이란?

임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
자기관리형 주택임대관리계약에 따라 임대관리업자가 임대인에게 부담하는 보장임대료의 지급을 책임지는 보증	자기관리형 주택임대관리계약을 체결한 임대관리업자가 입주자와 임대차계약을 체결하는 경우 입주자에게 반환하여야 할 임대보증금 지급의무를 책임지는 보증

▣ 보증개요

구분	임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
보증대상	자기관리형 주택임대관리계약	임대관리업자와 임대보증금을 지급하는 조건으로 임대관리임대료보증의 대상주택에 대하여 임대차계약을 체결한 세대
보증채권자	주채무자와 임대관리계약을 체결하는 주택의 소유자	주채무자와 임대차계약을 체결하고 임대보증금을 지정계좌에 납부한 입주자
주채무자	「주택법」 제53조의2제1항제1호에 따라 자기관리형 주택임대관리업을 등록하고 보증채권자와 임대관리계약을 체결하는 임대관리업자	입주자와 임대차계약을 체결하는 임대관리업자
보증금액	보증기간 중 월 보장임대료 최고액 × 3	보증채권자와 주채무자가 체결하는 임대차계약서상의 임대보증금액 전액
보증기간	보증서발급일(갱신보증의 경우에는 당초 보증기간 만료일의 익일)로부터 2년	보증서 발급일로부터 임대차계약기간의 만료일까지

※ 임대관리임대료 보증 및 임대관리임대보증금 보증 개별 발급 가능

보증료

■ 보증료 산정식

- 임대관리임대료보증

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

- 임대관리임대료보증 심사등급별 보증료율 (단위:연)

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.36%	0.49%	0.62%	0.75%	0.89%

- 임대관리임대보증금보증

$$\text{보증료} = \text{임대보증금 인출액} \times \text{보증료율} \times \text{임대보증금 관리기간에} \\ (\text{보증서 발급일} \sim \text{임대보증금 인출일}) \text{ 해당하는 총 일수} / 365$$

- 임대관리임대보증금보증 보증료율 (단위:연) : 0.12%

제출서류

임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
① 임대관리보증신청서 ② 주택임대관리 사업계획서 ③ 임대인의 임대관리의향서 ④ 자기관리형 임대관리계약서(안) ⑤ 임대차계약서(안) ⑥ 부동산등기부등본 ⑦ 신용정보활용동의서 ⑧ 금융거래정보제공동의서 ⑨ 건축물대장 (주택의 유형, 동일 건물내 주택의 구분내역, 사용연수, 주차면수 등 확인이 필요한 경우) ⑩ 감사보고서 또는 국세청 신고 재무제표 (자기자본 규모 파악이 필요한 경우) ⑪ 기타 심사에 필요한 서류	① 임대관리임대보증금보증신청서 ② 확정일자부 임대차계약서 사본 ③ 보증채권자의 신분증 사본(개인인 경우) 또는 법인등기부등본 사본(법인인 경우) ④ 개인정보제공동의서(입주자용) ⑤ 기타 심사에 필요한 서류

24 임대주택매입자금보증

■ 「임대주택매입자금보증」이란?

임대사업자(기업형주택임대사업자* 포함)가 매입임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

* 기업형주택임대사업자: 일정호수(건설임대인 경우 300호, 매입임대인 경우 100호) 이상의 임대주택을 8년 이상 임대하는 주택임대사업자를 말함. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행 후에는 같은 법에 따라 기업형주택임대사업자로 등록한 자를 말함

▣ 보증개요

보증대상	- 임대사업자가 금융기관으로부터 대출받는 임대주택매입자금 - 보증대상주택 「건축법시행령」 별표1 제2호가목에 따른 아파트 (원룸형 도시형생활주택 포함) 「임대주택법」 제2조제3호에 따른 전용면적 85㎡ 이하인 주거용 오피스텔 - 주택요건 - 임대목적으로 보증신청인이 매입을 위한 계약을 체결한 주택 「임대주택법」 제32조에 따른 표준임대차계약서로 임대차계약이 체결되어 있는 보증신청인 소유주택 * 기업형임대사업자의 경우 주택매매대금의 10%이상 선투입				
보증채권자	임대주택매입자금을 대출하는 금융기관				
주채무자	임대주택매입자금을 받는 임대사업자, 기업형주택임대사업자				
보증금액	보증한도 이내에서 금융기관이 실행하는 임대주택매입자금 대출원금 (금융기관 내규에 의한 대출가능금액 이내)				
보증기간	보증서발급일 ~ 보증부대출금 최종 상환기일				
보증한도	- 임대사업자 $\text{보증한도} = \text{주택가격} \times \text{담보인정비율} - (\text{선순위채권액} + \text{임차보증금} \text{ 및 } \text{최우선변제} \text{ 소액임차보증금})$ - 기업형주택임대사업자 $\text{보증한도} = \text{주택가격} \times 70\text{퍼센트} - (\text{선순위채권액} + \text{임차보증금})$				
기타	- 담보취득 - 건축중인 주택: 매매(분양)대금반환채권 담보취득 - 준공 후 주택 <table border="1"> <thead> <tr> <th>일반 임대사업자의 경우</th><th>기업형주택임대사업자의 경우</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>근저당권</td><td>담보신탁</td></tr> </tbody> </table> - 자금지원: 기업형주택임대사업에 일시적으로 유동성 부족 발생시 심사 후 공사자금 지원 가능	일반 임대사업자의 경우	기업형주택임대사업자의 경우	근저당권	담보신탁
일반 임대사업자의 경우	기업형주택임대사업자의 경우				
근저당권	담보신탁				

▶ 보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 보증료율 (단위:연)

- 1) 임대사업자: 0.5%
- 2) 기업형주택임대사업자: 0.337%

▶ 제출서류

- ① 임대주택매입자금보증신청서
- ② 임대주택매입자금 대출가능금액 확인서
- ③ 보증대상주택이 기재된 임대사업자등록증 사본(지자체발행분)
- ④ 사업자등록증 사본
- ⑤ 법인등기부등본 및 정관(법인 임대사업자)
- ⑥ 이사회 의사록(정관상 대표자의 차입행위 제한시)
- ⑦ 부동산등기부등본
- ⑧ 건축물대장(부동산 용도확인을 위해 필요한 경우)
- ⑨ 동산매매계약서 사본(필요한 경우)
- ⑩ 계약금 등 매매대금 납입을 증명할 수 있는 서류(필요한 경우, 계좌이체증명서 등)
- ⑪ 임대차계약서 사본(임대차계약이 있는 경우)
- ⑫ 임대차관련 확약서
- ⑬ 신용정보 활용 동의서
- ⑭ 임대조건신고증명서, 종합소득세신고서 등 보증대상주택의 실제 임대여부를 확인할 수 있는 서류(대출기간을 연장하는 경우에 한함)
- ⑮ 타 심사에 필요한 서류(주거용 오피스텔 확인을 위한 평면도 등)

25 기금전세자금대출보증

■ 「기금전세자금대출보증」이란?

임차인이 주택도시기금을 재원으로하는 오피스텔 전세자금을 대출받은 경우 이의 대출원리금 상환을 책임지는 보증

➡ 보증개요

보증대상	- 임대차계약을 체결하고 임차보증금의 지급을 목적으로 임차인이 주택도시기금으로부터 대출받는 전세자금 - 보증대상 주택도시기금 - 근로자·서민주택전세자금 (전세자금 대출금의 90% 부분보증) - 저소득가구전세자금 (전세자금 대출금의 100% 전액보증) - 보증대상 단위세대 - 전용면적 85㎡이하로서 공부상 소유권에 권리침해가 없는 세대										
보증채권자	주택도시기금 수탁기관으로서 주채무자에게 전세자금을 대출하는 금융기관										
주채무자	임대차계약을 체결한 임차인으로서 주택도시기금을 대출받는 차주										
보증금액	보증부대출 예정금액의 90%(부분보증비율)를 곱한 금액										
보증기간	보증서발급일부터 대출원금의 상환기일 까지										
보증한도	- 보증한도는 임차보증금의 70%에 해당하는 금액 - 보증신청인별 보증한도 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">아래의 방법으로 산출된 한도금액 중 가장 적은 금액 적용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>소요자금별 한도</td><td>임차보증금의 70%에 해당하는 금액</td></tr> <tr> <td>기금호당대출 한도</td><td>주택도시기금 세부시행규정의 호당 대출한도</td></tr> <tr> <td>개인상환능력별 한도</td><td>연간인정소득 - 연간부채상환가능액</td></tr> <tr> <td>물건별 한도</td><td>오피스텔가액의 60% - 선순위채권액</td></tr> </tbody> </table>	아래의 방법으로 산출된 한도금액 중 가장 적은 금액 적용		소요자금별 한도	임차보증금의 70%에 해당하는 금액	기금호당대출 한도	주택도시기금 세부시행규정의 호당 대출한도	개인상환능력별 한도	연간인정소득 - 연간부채상환가능액	물건별 한도	오피스텔가액의 60% - 선순위채권액
아래의 방법으로 산출된 한도금액 중 가장 적은 금액 적용											
소요자금별 한도	임차보증금의 70%에 해당하는 금액										
기금호당대출 한도	주택도시기금 세부시행규정의 호당 대출한도										
개인상환능력별 한도	연간인정소득 - 연간부채상환가능액										
물건별 한도	오피스텔가액의 60% - 선순위채권액										

보증료

■ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

■ 보증료율 (단위:연)

근로자·서민가구 전세자금	저소득가구 전세자금
0.5%	0.4%

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- ① 보증신청서
- ② 확정일자부 임대차계약서 사본
- ③ 계약금 지급 확인서류(무통장입금증, 임대인확인서류 등)
- ④ 단위세대 건물등기부등본
- ⑤ 소득확인서류 사본
- ⑥ 개인신용거래정보조회표 사본
- ⑦ 기타 필요서류(재직증명서 등)

IX

용자수탁업무

1 정비사업추진자금 용자수탁업무

▣ 정비사업추진자금 용자수탁업무

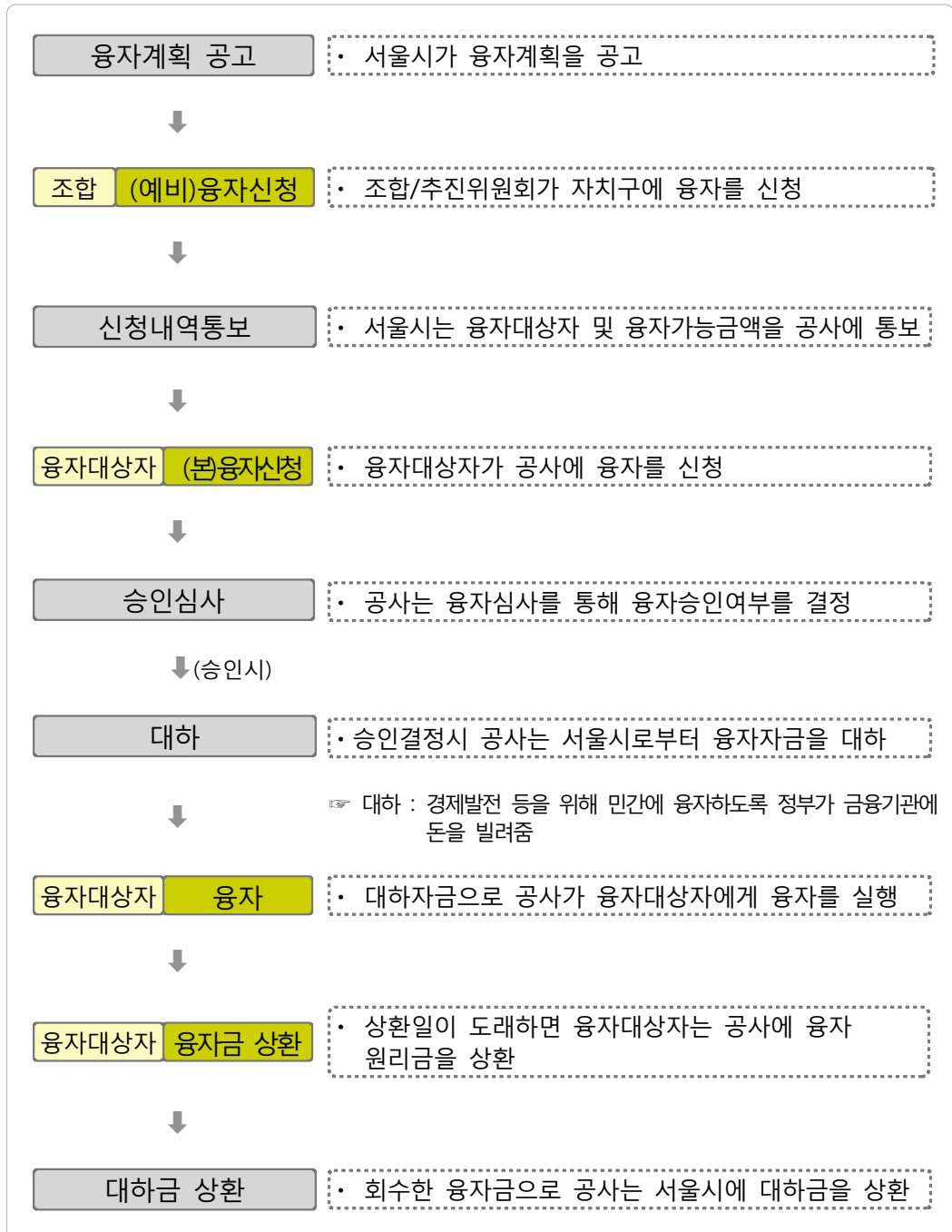
- 재개발·재건축 등 정비사업 공공관리제도의 시행에 따라 도시 및 주거환경정비법 제63조 제3항의 공공용자를 확대시행하기 위해 지방자치단체의 장으로부터 업무를 수탁 받아 공사가 추진위원회 및 조합에 운영자금 등을 용자하는 업무

☞ 서울시와 「정비사업 용자금 운용·위탁에 관한 협약」 체결 (2010.6.30)

▣ 용자개요

용자대상	▪ 「도시및주거환경정비법」 및 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 정비사업 추진위원회 또는 사업시행자(정비사업조합)	
용자방법	▪ 신용용자 (용자한도) 추진위 : 건축연면적 20만㎡ 미만 10억원, 20만㎡ 이상 30만㎡ 미만 12억원 이내 조 합 : 건축연면적 20만㎡ 미만 20억원, 20만㎡ 이상 30만㎡ 미만 30억원, 30만㎡ 이상 35억원 이내 (취급조건) 조합장/추진위원장 연대보증 (용자조건) 공공관리대상 정비구역	▪ 담보부용자 (용자한도) 담보가액 이내 (취급조건) 담보 제공
용자금액	▪ 서울시가 통보한 용자대상자별 용자가능금액 이내	
용자금리	▪ 신용용자 : 연 3.5%	▪ 담보부용자 : 연 2.0% ☞ 서울시에서 매년 공고하는 용자계획서상의 용자금리에 따름
용자기간	▪ 용자일로부터 5년 (서울시로부터 승인을 얻을 경우 1년 단위 연장가능)	
용자원리금상환	▪ 용자기간 만료일에 원리금 전액 일시상환 ☞ 건축공사비 예외 : 연4회 균등 분할 상환하여 매분기 마지막달 20일에 상환	

☞ 용자수탁업무 흐름



2 주택개량자금 융자수탁업무

주택개량자금 융자수탁업무

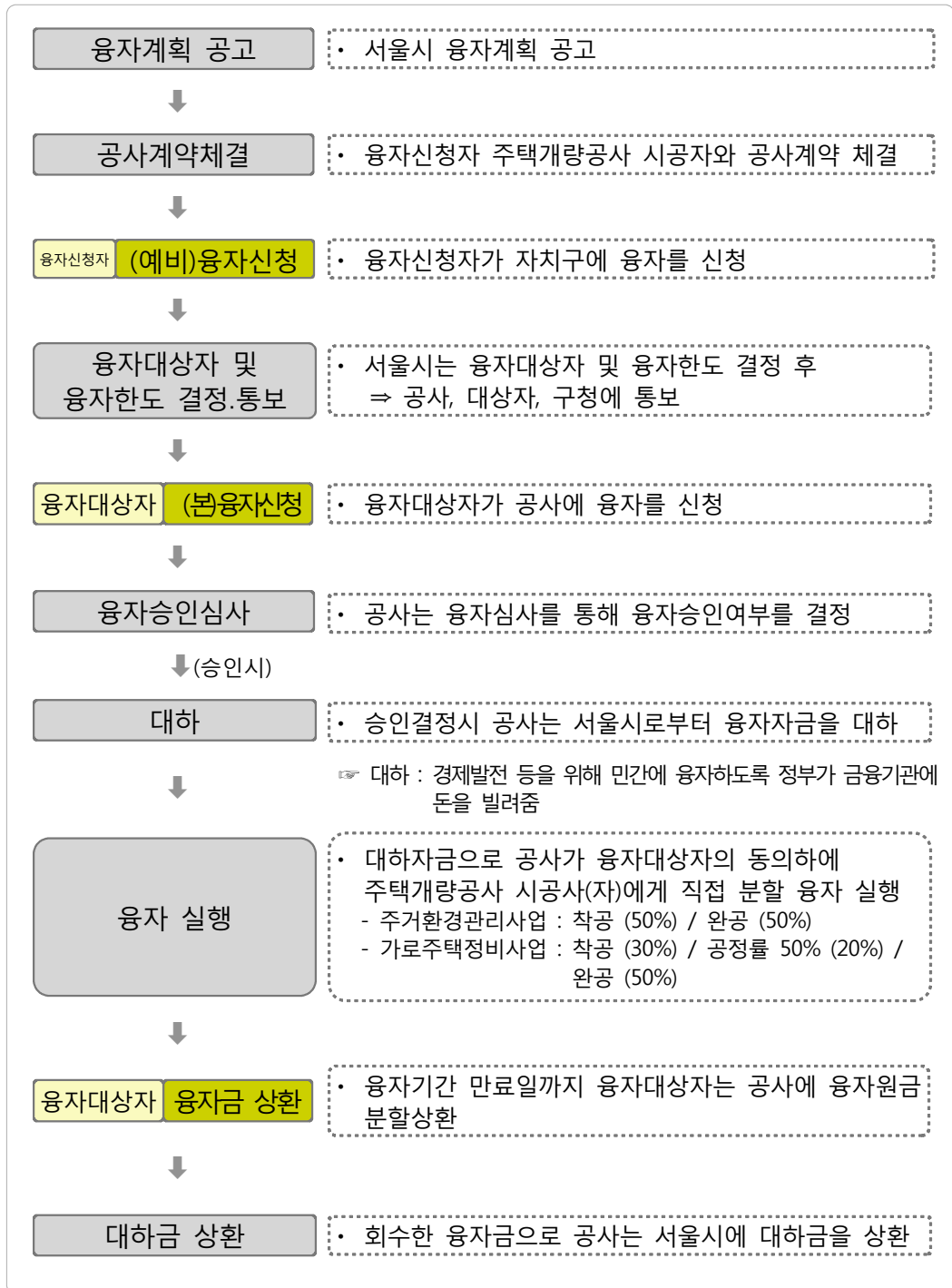
- 서울시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례 제9조 규정에 따라 마을만들기(주민 참여형 재생사업) 대상사업에 대한 주택개량자금 융자지원을 시행하기 위해 서울시로부터 업무를 수탁 받아 공사가 융자신청인에게 주택개량자금을 융자하는 업무

☞ 서울시와 「주택개량자금 융자금 운용·위탁에 관한 협약」 체결 (2012.7.31)

융자개요

융자대상	서울시 「마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」 제9조에 의한 마을만들기(주민참여형 재생사업) 지구 내 주택의 주택개량자금	
융자방법	담보부융자 : (취급조건) 담보제공 / (융자한도) 담보가액 이내	
융자금액	서울시가 통보한 융자대상자별 융자가능금액 한도 내에서 담보심사 평가금액 이내	
융자금리	주택개량비용 : 연 1.5% 이내	신축공사비용 및 건축공사비용 : 연 2% 이내
	☞ 서울시에서 매년 공고하는 융자계획서상의 융자금리에 따름	
융자기간	- 주거환경관리사업 (주택개량비용 및 신축공사비용) - 3년 거치 10년 균등분할상환(연4회) - 가로주택정비사업 (건축공사비용) - 3년 거치 2년 균등분할상환(연4회)	
융자원리금상환	분할상환방식 융자 : 3년 거치 후 분할상환기간 동안 연4회 균등분할상환	

용자수탁업무 흐름



X

도시형 생활주택

1 개념 및 유형

- 도시형 생활주택이란 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역에 건설하는 30세대 미만의 국민주택규모(85㎡)에 해당하는 주택으로서
①단지형 연립주택 ②단지형 다세대주택 ③원룸형 주택 이 있음

2 공동주택과 도시형 생활주택 비교

<공동주택과 도시형 생활주택 차이점>

구 분	공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형 연립 · 다세대, 원룸형)
감 리	주택법 감리	건축법 감리
분양가 상한제	적 용	미 적 용
공급규칙	적 용	일부 적용(분양보증, 공개모집)
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준, 부대·복리시설 적용제외
주차기준	세대당 1대이상 (세대당 전용면적 60㎡이하 0.7대 이상)	원룸형 : 60㎡당 1대 상업·준주거지역 120㎡당 1대 주차장완화구역 내 200㎡당 1대
입지지역	도시, 비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12~50㎡
사업계획 승인	20세대 이상	30세대 이상 (30세대 미만은 건축허가)
건설사업 등록기준	20세대 이상	도시형 생활주택 건축 시에는 30세대이상

3 인허가 기준

- ① 30세대 이상 : 사업계획승인
- ② 30세대 미만 : 건축허가
- ③ 준주거, 상업지역에서 주상복합주택 : 건축허가

4 건설기준 적용 완화

■ 주택건설기준 일부 적용 제외

〈건설기준 중 적용 제외 항목〉

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65db미만, 내부 45db이하	제외	제9조
배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조
기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외	제13조

■ 부대·복리시설 설치 완화

〈부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화 항목〉

구 분	기존 공동주택	도시형 생활주택	규정*
부 대 시 설	진입도로	원룸형·기숙사형 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리 사무소	제외	제28조
	조경시설	제외 〈건축법 적용〉 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내 표지판	제외	제31조
	비상 급수시설	제외	제35조
복 리 시 설	어린이 놀이터	제외	제46조
	근린생활시 설	제외	제50조
	경로당	제외	제55조

* 규정은 “주택건설기준 등에 관한 규정”

5 복합 건축

<동일단지·건축물에 혼합건설 허용 여부>

구 분	혼합유형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (준주거·상업지역에서 일반 공동주택 + 원룸형 가능)
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	불가능
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

6 분양절차 완화

- 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 비적용
- 적용 사항

<주택공급규칙 중 적용 항목>

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙*
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자 모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주 자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조제5항, 제6항, 제7항

* 규칙은 “주택공급에 관한 규칙”

7 공사 보증업무

- 도시형생활주택의 경우에도 분양보증을 받아야 함(주택공급에 관한 규칙 제7조 적용)
 - 보증대상 사업 : 30세대 이상으로 사업계획승인을 받은 주택사업
주택이 30세대 이상의 주상복합건축물 건축사업
- ※ 30세대 미만의 건축허가 사업은 분양보증 대상에서 제외
- 기타 사항은 분양보증과 동일함
 - 보증책임, 보증금액, 보증기간, 보증료 등은 주택분양보증, 주상복합분양보증, 주택임대보증 편 참고

※ 부 록 : 주요보증별 약관

주택사업금융보증약관(PF보증 전부보증용)

제정 2004.12. 9

개정 2009. 5.28

개폐정리 2015. 6.30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.
②보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때

3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체 대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 보증회사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②보증회사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 보증회사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 보증회사가 요구하는 서류

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법)

①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제 3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임

부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②보증회사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
 2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환
- ③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 보증회사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 보증회사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증 목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 않습니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) ①이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할 법원으로 합니다.

②이 약관에 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택사업금융보증약관(PF대출 유동화용)

제정 2012. 6. 20

개정 2013. 5. 31

개폐정리 2015. 6. 30

제1장 총칙

제1조(정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”이라 함은 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화회사가 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 이를 기초자산으로 하여 발행하는 출자증권·사채·수익증권 등 기타의 증권 또는 증서를 말합니다.
5. “자산유동화기업어음(이하 “ABCP”라 합니다)”이라 함은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 기업어음을 말합니다.
6. “자산유동화전자단기사채(이하 “AB전자단기사채”라 합니다)라 함은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 전자단기사채를 말합니다.
7. “ABCP차환발행”이라 함은 기 발행된 ABCP 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 ABCP를 발행하는 것을 말합니다.
8. “AB전자단기사채차환발행”이라 함은 기 발행된 AB전자단기사채 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 AB전자단기사채를 발행하는 것을 말합니다.
9. “유동화회사”(이하 “SPC”라 합니다)라 함은 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사 또는 PF대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”라 함은 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공자 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”라 함은 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(적용방법) 「자산유동화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 PF대출채권을 양수하여

ABS를 발행하는 경우에는 「Ⅱ. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하고, ABCP를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 PF대출을 실행하는 경우에는 「Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하기로 합니다. 또한 AB전자단기사채를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 PF대출을 실행하는 경우에는 「Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」을 준용하고 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하기로 합니다.

제2장 ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제3조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, SPC가 이 보증서 발급일로부터 90일 이내에 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 매매대금을 지급함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제4조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제8조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제8조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액

제5조(자산유동화계획 변경등 동의) 보증채권자는 자산유동화계획이 변경되어 「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 의해 변경등록이 필요한 경우 등록 전에 보증회사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산유동화계획 등록 및 변경등록을 한 때
2. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산양도등록을 한 때
3. SPC가 유동화자산 매매대금을 지급한 때
4. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
5. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제7조(보증사고사유) 보증사고라 함은 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때를 말합니다.

제8조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.
 ②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.
 ③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일이내의 ABS투자자에게 조기상환하기로 한 날 전일(대출만기일에 보증사고 발생한 경우는 ABS 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제9조(수납관리계좌등의 잔액 반환의무) 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 보증회사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 보증회사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제8조제1항의 기한 경과 및 제8조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제3장 ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제11조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다. 다만, ABS상환을 위하여 ABCP가 발행된 경우에는 제3조 단서에 의해 효력이 발생한 것으로 합니다.

제12조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수

하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②보증회사는 제15조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

제13조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제14조(보증사고사유) 보증사고라 함은 대출금에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다. 다만 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 금융투자업자 이외의 자가 ABCP의 매입보장을 하는 경우 제2호의 사유가 발생하여도 보증사고 사유로 보지 아니하기로 합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 보증회사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

제15조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행예정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 보증회사의 보증채무이행으로 ABCP투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액의 즉시 반환

제17조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 제11조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제15조제1항의 기한 경과에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제4장 공통 사항

제18조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제19조(채권재조정에 대한 특례) 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관협약 등에 의하여 주채무자의 채권이 감축되는 등 재조정되는 경우에도 보증회사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제10조제1호, 제17조제1호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제10조제2호 및 제3호, 제17조제2호 및 제3호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액
3. 제10조제4호, 제17조제4호의 경우에는 증가된 손해

제21조(보증채무이행의 방법) 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제4조제1항 및 제2항·제12조제1항 및 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 보증채권자 명의의 수납관리계좌에 상환함으로써 보증책임을 면합니다.

제22조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제24조에

따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제24조(채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ①이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할 법원으로 합니다.

②이 약관에 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택사업금융보증약관(주택도시기금 건설자금 대출보증용)

제정 2011. 3. 7

개정 2012. 12. 12

개폐정리 2015. 6. 30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용된 용어 중

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를,
 2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을, “주채무자”는 이 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를,
 3. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증원금, 보증기한, 목적물 소재지, 보증종류, 보증대상, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을,
 4. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을,
 5. “부분보증비율”(이하 “보증비율”이라 한다)은 이 보증서 앞면에 기재된 보증비율을,
 6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출로서 보증비율에 의한 보증회사책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을,
 7. “담보부대출”은 보증채권자가 제7조에 의하여 취득한 담보물의 담보평가액(선순위채권은 주택임대차보호법 제8조에 의한 “우선변제권이 있는 보증금중 일정액”만 인정)을 기준으로 대출할 수 있는 금액을,
 8. “당해대출”은 보증부대출과 담보부대출을 합한 대출을,
 9. “추가되는 담보인정금액”은 건물 사용승인 시점의 담보부대출에서 당해대출 취급시점의 담보부대출을 차감한 금액을,
 10. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을,
- 각 의미합니다.

제2조(보증금액) ① 이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 예정금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

② 보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 산출한 금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ① 이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 다음 각호의 1의 조건에 부합되게 보증부대출을 실행한 경우에만 발생합니다.

1. 이 보증서 앞면에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때
2. 이 보증서 앞면에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증회사 및 주채무자에게 당해대출 승인을 통지한 경우에는 보증서 발급일로부터 90일 이내에 보증조건에

부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때

② 보증회사는 제1항 제1호 및 제2호의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담하며, 보증채권자는 담보부대출을 먼저 실행한 후 보증부대출을 실행하여야 합니다.

③ 보증조건에 부합하는 당해대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제2항에 불구하고 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 제1항 각호의 1에서 규정한 기간이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 당해대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것

2. 최초의 보증부대출이 제1항 제1호 또는 제2호에 의한 보증효력 발생기간 이내에 실행될 것

3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 당해대출의 기한과 같을 것

④ 제1항 제2호에 의한 승인통지는 배달증명부 내용증명우편에 의하여야 하며, 동 우편물의 우체국 소인일자를 승인통지일로 봅니다.

⑤ 보증회사는 보증채권자가 주택도시기금대출로 취급한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기한과 당해대출기한과의 관계) ① 당해대출의 기한은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기한이내이어야 합니다.

② 당해대출의 기한이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기한보다 단기인 때에는 보증회사가 따로 보증조건변경통지를 아니하더라도 보증기한은 대출기한과 동일하게 변경되어 단축된 것으로 봅니다.

제6조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 이를 서면으로 통지한 경우에만 성립합니다.

③ 보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 당해대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④ 보증채권자는 보증기한을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 당해대출의 기한을 연장하여서는 아니됩니다.

⑤ 보증채권자가 보증회사의 동의없이 당해대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

⑥ 보증회사가 주택도시기금 이외의 대출을 주택도시기금대출로 조건변경 통지를 한 경우라도 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(담보의 취득 및 보증해지) ① 보증채권자는 당해 목적물(사용승인 난 후 건물 포함)을 담보로 취득하여야 합니다. 다만, 관계법령에 의하여 담보취득이 제한된 경우 또는 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

② 보증채권자가 제1항에 의하여 담보를 취득하는 경우 대지는 당해대출 실행 전에, 건물은 사용승인 즉시 1순위로 근저당권을 설정하여야 하며, 채권최고액은 당해 대출금액의 130%이상(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 준용 가능)으로 하여야 합니다.

③ 제1항 및 제2항에 의거 건물 사용승인 후 담보취득시 추가되는 담보인정금액에 대하여 보증비율을 곱한 금액을 보증해지하여야 하며, 담보취득(추가 근저당권 설정 포함)과 동시에 동 금액만큼 보증책임이 소멸됩니다.

④ 제1항의 경우 보증채권자는 보증회사의 보증책임이 소멸하기 전에 보증회사의 동의 없이 담보물을 해지 또는 변경할 수 없습니다.

제8조(보증채권자의 통지의무) 보증채권자는 보증회사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체 없이 서면으로 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재 사실의 통지는 제9조 제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차 완료
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소
6. 제3조제1항제2호에 의한 당해대출승인

제9조(보증사고 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고 사유중 하나 이상의 사유가 발생한 때를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생한 때에는 그 사실이 아래의 통지기한내에 보증회사에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다. 다만, 순번 4의 경우에는 전신에 의한 통지를 한 후 지체없이 서면통지를 하여야 합니다.

보증사고사유 및 통지기한

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 당해대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 당해대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 당해대출의 기한의 이익을 상실시킨 때	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증채권자가 제1항의 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 보증회사에 통지하더라도 통지로서의 효력이 없습니다.

③ 보증사고가 발생한 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제10조(보증부대출의 실행금지) ① 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 1에 해당되는 주채무자에게는 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제9조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증회사의 다른 보증서에 의한 당해대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

② 보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 보증회사의 서면에 의한 동의가

없는 한 제3조제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니됩니다.

제11조(회수금의 변제충당) ① 제7조에 의하여 취득한 담보권의 실행에 의한 회수금(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)은 다음 각 호의 순위에 따라 당해 대출에 변제 충당하여야 합니다.

1. 담보부대출의 원금
2. 담보부대출의 약정이자
3. 담보부대출의 연체이자
4. 보증부대출의 원금
5. 보증부대출의 약정이자
6. 보증부대출의 연체이자

② 다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다. 다만 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 당해대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 당해대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 당해대출과 관련하여 관리계좌에 입금된 관리자금
4. 당해대출에의 지정변제금
5. 기타 당연히 당해대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③ 제2항에 해당하지 아니한 회수금으로서 보증사고 발생 후의 회수금은 당해대출 이외의 채권 및 담보부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④ 제3항의 “당해대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제12조(당해대출채권의 권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산 절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 당해대출의 채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청 받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 제7조에 의해 취득한 담보권을 실행하여 당해대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 미회수 보증부대출금에 대해 담보권실행 완료일로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을

청구하기로 합니다.

1. 보증서 사본
2. 당해대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
- ③ 보증채권자는 보증회사로부터 당해대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제14조(보증채무이행범위) ① 보증회사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액에 보증비율을 곱한 금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증채무이행일까지 당해대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의한 미수이자액
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용 중 보증회사가 인정한 금액에 보증비율을 곱한 금액
- ② 보증회사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.
 1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제13조제1항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제13조제1항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
 2. 보증채권자가 제13조제4항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제13조제4항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액
- ③ 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액에 보증비율을 곱한 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제15조 (보증채무이행방법등) ① 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다.

- ② 보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증서 원본
 3. 당해대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
 4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제16조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 보증회사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 당해대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제11조 제1항 내지 제3항에 의하여 정산합니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제18조(담보대위 등) ① 보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 당해대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 “제7조 및 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권”과 “여타 당해대출관련 담보가액에서 당해대출이외의 피담보채권을 차감한 담보여유액”에 보증비율을 곱한 금액에 해당하는 담보권을 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권 으로부터 보증채권자의 당해대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제19조(보증서의 양도제한등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제21조(면책사항) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때
6. 제7조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반하였을 때
7. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고 발생 후 보증회사의 동의 없이 당해대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때
8. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써

보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때

- 9. 제10조(보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
- 10. 제11조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
- 11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제22조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

② 이 약관에서 정하지 않은 사항은 보증채권자와 보증회사의 별도 합의가 있는 경우에 따릅니다.

부 칙

이 약관은 2011년 3월 8일부터 시행한다.

부 칙

이 약관은 2012년 12월 13일부터 시행한다.

인허가보증약관

제정 1993.04.24

개정 1999. 7.30

개정 2003. 6. 2

개정 2005. 9. 2

개정 2005.12. 9

개폐정리 2013. 6.10

개폐정리 2015. 6.30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 인·허가를 받은 시행자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 인·허가권자를 말합니다.
4. “보증사고”라 함은 주채무자가 보증서에 기재된 인·허가조건을 이행하지 아니한 경우를 말합니다.

제2조 (보증채무의 성립) 회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 보증서 기재 조건부 인·허가를 얻은 경우 유효하게 성립하며, 인·허가일로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 회사는 주채무자가 보증서 기재 인·허가조건을 이행하지 아니함으로써 보증채권자에게 부담하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무) 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 채무를 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 보증서 기재내용을 위반하여 발생한 채무
3. 보증서를 보증목적(주계약내용)이외의 용도로 사용하여 발생한 채무
4. 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한 채무

제5조 (보증사고의 통지 및 보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 지체없이 이를 회사에 통지하여야 하며 이행청구시에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행 청구서

2. 보증서 또는 그 사본

3. 인·허가의 내용 및 조건등을 확인할 수 있는 공문 또는 그 사본

4. 보증채무의 발생 및 동 금액확정을 위한 증빙서류

5. 기타 회사가 필요하여 요구하는 서류

②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 해태함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제6조 (보증채무의 확인조사) ①회사는 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 보증사고의 조사에 관하여 필요한 협조를 요구할 수 있습니다.

②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 협조를 하지 아니함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제7조 (보증채무의 이행시기 및 이행한도) 회사는 제6조의 조사를 마치는 대로 지체없이 보증서의 보증금액을 한도로 보증채무를 이행합니다.

제8조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점으로 합니다.

제9조 (대위 및 구상) ①회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 회사에 제출하고, 회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제10조 (양도 및 질권설정 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제11조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체없이 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

감리비에치보증약관

개폐정리 2013. 6. 10

개폐정리 2015. 6. 30

제1조 (용어의 정의)

이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 시행자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 감리자를 말합니다.
4. “보증사고”라 함은 주채무자가 공사감리계약서에서 정한 보증기간내의 매감리비지급 기일에 감리비를 지급(어음이나 수표의 지급도 지급으로 간주한다. 이하 같다)하지 않는 것을 말합니다.

제2조 (보증채무의 성립) 회사의 보증채무는 주채무자와 보증채권자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 공사감리계약을 체결한 경우 유효하게 성립하며, 보증채무 성립후 보증채권자가 공사감리계약을 이행한 날로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 회사는 주채무자가 공사감리계약서에서 정한 보증기간내의 매 감리비지급기일에 감리비를 지급하지 아니하는 경우에 보증채권자에게 그 감리비를 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무) 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 감리비를 지급하지못함으로써 발생한 채무
2. 주택건설공사감리비지급기준 제5조(감리대가이외의 비용부담)에 규정한 비용
3. 보증사고 또는 부도발생(화의 또는 회사정리절차개시 신청을 포함한다)후 감리를 중단하지 않음으로써 발생한 채무(사전에 회사의 서면동의를 얻은 경우에는 제외한다)
4. 감리비의 지급을 어음이나 수표로 한 경우로서 동어음·수표의 부도발생으로 발생된 감리비 미지급채무
5. 이자등 종속채무
6. 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한 채무

제5조 (보증계약의 효력상실) 이 보증계약에 관하여 다음 각호의 1의 사유가 있는 경우에는 이 보증계약의 효력은 상실됩니다. 다만, 제1호의 경우에 미리 서면으로 회사의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 공사감리계약서가 변경된 경우
2. 감리자 응모서류를 허위로 작성하였거나, 위조한 것이 판명된 경우
3. 공사감리계약서를 위조·변조하였거나, 법령에 위반하여 작성한 경우

제6조 (보증채권자의 의무) ①보증채권자는 월별공정확인서를 다음달 10일까지 회사에 제출하여야 합니다.

②보증채권자는 주채무자의 보증사고 또는 부도발생(화의 또는 회사정리절차개시 신청을

포함한다) 후에는 지체없이 감리업무를 중단하여야 합니다. 다만, 보증사고 사유가 해소되었거나 회사의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

③회사가 공정률 등을 감안하여 감리중단을 서면으로 요구할 때에는 보증채권자는 감리를 지체없이 중단하여야 합니다.

④감리업무종료후에는 종료일로부터 7일까지 최종보고서를 회사에 제출하여야 합니다.

⑤회사는 보증채권자가 제1항 내지 제3항에 규정된 의무를 위반하는 경우 그 의무위반 이후에 발생하는 채무에 대하여는 보증채무를 부담하지 않으며 제4항의 의무를 위반하는 경우에는 기발생채무에 대하여 이행을 유보합니다.

제7조 (보증사고의 통지 및 보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 지체없이 이를 회사에 통지하여야 하며, 이행청구시에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 감리일지사본(원본대조필) 또는 보증채무 이행청구시점의 감리업무수행결과 종합보고서
4. 보증채무의 발생 및 동 금액확정을 위한 증빙서류
5. 기타 회사가 필요하여 요구하는 서류

②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 또는 청구를 해태함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제8조 (보증채무의 확인조사) ①회사는 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 보증사고의 조사에 관하여 필요한 협조를 요구할 수 있습니다.

②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 협조를 하지 아니함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제9조 (보증채무의 이행시기) 회사는 제8조의 조사를 마치는 대로 지체없이 보증채무를 이행합니다.

제10조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조 (보증채무의 이행한도) 회사는 주채무자의 미지급금액에서 다음 각호를 차감한 금액을 지급하되 보증서의 보증금액을 한도로 보증채무를 이행합니다.

1. 아래 산식에 의한 금액

$$\text{계약금} \times (\text{총감리금액} - \text{보증사고일까지의 감리금액}) \div \text{총감리금액}$$
2. 행정기관, 회사 또는 수분양자의 요구로 공신력있는 기관에 의해 사용검사 전 부실감리로 판정될 경우 동부실감리를 원인으로 한 회사의 손해액 또는 손해예상액

제12조 (대위 및 구상) ①회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 회사에 제출하고 회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제13조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증

목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제14조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체없이 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 않습니다.

제15조 (관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

조합주택시공보증약관

제정 2003. 6.30
개정 2003.12. 1
개정 2005. 9. 2
개정 2006. 9. 8
개정 2007.10.31
개정 2011. 6.21
개정 2012. 9.27
개폐정리 2013. 6.10
개폐정리 2015. 6.30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

- 1.“보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
- 2.“주채무자”라 함은 보증서에 기재된 시공자를 말합니다.
- 3.“보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업에 대하여 주채무자와 공사계약을 체결한 자를 말합니다.
- 4.“보증사고”라 함은 다음 각목의 1의 사유로 인하여 보증회사가 보증채권자에게 보증이행의 협조 또는 공사비의 지급중지를 통보한 때를 말합니다.
 - 가. 주채무자가 부도·파산 등으로 공사이행을 할 수 없다고 보증회사가 인정하는 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정율이 예정공정율(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정율을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정율이 75%를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월이상 지연되어 공사계약을 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하는 경우

제2조(보증채무의 성립) ①보증회사의 보증채무는 보증채권자가 이 보증서를 수령한 때에 유효하게 성립하며, 보증서발급일로부터 3월 이내에 착공신고필증을 교부받은 날(이하 “착공신고일”이라 한다. 이하 같다)로부터 보증채무의 효력이 발생합니다.

②기존의 건축물을 철거·멸실하고 착공하는 경우에는 철거·멸실이 완료된 후의 착공신고에 따라 착공신고필증을 교부받은 날 만을 제1항의 착공신고일로 인정합니다.

제3조(보증채무의 내용) ①보증회사는 주채무자가 보증사고로 인하여 당해 조합주택에 대한 시공책임(착공신고일부터 사용검사일까지의 공사이행 책임을 의미한다)을 이행할 수 없게 되는 경우에 제10조에 따라 시공이행하거나 제12조에 따라 손해금을 지급함으로써

시공을 책임집니다.

②<삭제 2006.9.8>

③제1항의 사용검사일은 주택법의 규정에 의한 사용검사(도시및주거환경정비법의 규정에 의한 준공인가를 포함한다)를 받은 날을 말합니다. 다만, 이 경우의 사용검사는 주채무자가 공사이행의무를 완료하였으나 보증채권자의 귀책사유로 사용검사를 받지 못하는 경우의 건축시설 전부에 대한 임시사용승인을 포함합니다.

제4조 (면책사유 및 면책대상) ①다음 각호의 1에 해당하는 사유로 주채무자가 공사이행할 수 없는 경우에는 보증회사의 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 공사계약을 이행하지 못하는 경우
2. 공사계약의 해제, 취소 또는 기타의 사유로 주채무자의 귀책사유없이 공사이행의무가 소멸한 경우
3. 보증채권자가 보증회사의 승인을 받지 아니하고 주채무자를 변경하는 경우
4. 보증서를 보증목적 이외의 용도로 사용한 때

②다음 각호의 1에 해당하는 사유로 발생하거나 증가하는 공사비, 손해금, 지연배상금 및 기타 비용 등의 채무에 대하여는 보증회사가 제3조에 따라 보증채무를 이행하는 경우에도 그 책임을 부담하지 아니합니다.

1. 보증회사의 동의없이 공사계약이 임의로 변경되는 경우
2. 사업경비의 대여의무등 주채무자의 공사이행의무와 관련이 없는 경우
3. 사업부지의 확보등 보증채권자에게 이행의무가 있는 경우
4. 착공신고일 이전에 보증채권자가 주채무자에게 공사비 또는 기타비용을 선급한 경우
5. 공사계약서에서 정한 계약의무사항의 불이행으로 주채무자가 지체상금책임 또는 기타 손해배상책임을 부담하게되는 경우
6. 보증채권자가 제6조의 통지의무 또는 제7조의 협력의무를 이행하지 않는 경우
7. 기타 보증채권자에게 귀책사유가 있는 경우

제5조 (권리양도의 승낙등) ①공사계약에 따라 발생하는 주채무자의 보증채권자에 대한 모든 권리(공사대금채권 및 대여금채권 등을 포함한다)가 보증회사에 양도되고 이 경우 보증채권자가 이를 승낙하거나 주채무자가 권리양도의 사실을 보증채권자에게 통보한 때에는 보증채권자가 보증회사의 동의 또는 승인없이 그 권리의 소멸을 가져오는 변제 또는 상환 등의 행위를 할 수 없습니다.

②보증사고의 사유없이 주채무자의 공사이행의무가 소멸되는 경우에는 그 범위 내에서 제1항의 권리양도의 효력은 상실됩니다.

제6조 (보증채권자의 통지 및 확인의무) ①보증채권자가 다음 각호의 1에 해당하는 사실을 인지한 경우에는 지체없이 그 사실을 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다.

1. 주채무자가 공사의 전부 또는 일부를 중지하였을 경우
 2. 물가변동, 설계변경, 기타 계약내용의 변경에 따라 계약금액을 조정하고자 할 경우
 3. 공사계약기간을 연장 또는 단축하고자 할 경우
 4. 사업비용의 증가, 사업수입의 감소를 가져오는 내용의 약정을 체결하고자 하는 경우
 5. 주채무자의 보증채권자에 대한 공사대금채권 또는 기타 공사계약에 의하여 발생한 권리가 제3자에게 양도 또는 담보제공되거나 제3자로부터 압류·가압류 또는 가처분되는 등의 사유로 그 권리가 제한되는 경우
 6. 주채무자가 특별한 사유없이 공사를 착공하지 않거나 상당기간 공사가 지체되어 그 진행공정이 예정공정량의 100분의 80에 미달하는 경우
 7. 주택법 제16조 및 동법시행규칙 제20조의 규정에 따라 사업계획의 변경승인을 받아야 하는 경우
 8. 주채무를 완전히 이행하였거나 주채무가 소멸되는 경우
 9. 기타 주채무자의 계약불이행이 예견되는 경우
- ②주채무자가 보증회사에 제출하기 위하여 보증채권자에게 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 확인(원)을 제출한 경우에는 신속히 그 사실 여부를 확인해 주어야 합니다.

제7조 (보증채권자의 협력의무 등) ①보증회사가 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 조사하거나 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출을 요구하는 경우에는 이에 적극 협조하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사 또는 보증회사가 선정한 승계시공자의 공사이행에 협조하여야 하며 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

③보증회사가 시공이행을 완료하거나 완료가 예상되는 경우로서 보증채권자가 보증회사에 상환하여야 할 비용 또는 채무가 있는 경우에는 그 비용 등을 지체없이 상환하거나 건축시설 및 그 대지를 담보로 제공하여야 합니다. 보증채권자가 이러한 의무를 이행하지 아니하는 경우 보증회사는 건축시설의 인도거부, 민법 제320조의 유치권행사, 민법 제666조의 저당권설정청구를 할 수 있으며 보증채권자는 이에 이의없이 응하여야 합니다.

제8조 (보증채무이행청구) 보증사고의 발생으로 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 공사계약서
3. 조합원 및 일반분양자 분양계약서
4. 조합원 청산금 또는 분담금 등의 내역서(개별 영수증 등을 포함한다)
5. 감리자발행 공정확인서
6. 사업비용 지출내역서
7. 기타 회사가 필요하여 요구하는 서류

제9조 (이행방법의 결정) 보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차 개시신청일로부터 6월) 이내에 민법 제380조에 따라 보증채무 이행방법을 결정합니다.<개정 2006.9.8><개정 2012.9.27>

제10조 (시공이행의 이행방법) ①보증회사가 시공이행하기로 결정한 경우 보증회사는 당초의 공사이행 완료일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 잔여수입금의 납부기일과 공사완료예정일 및 잔여수입금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다.

1. 제9조의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간

2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

②보증회사는 제1항에 의하여 통보한 공사완료예정일에 공사를 완료하지 못하는 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 보증금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

③보증채권자는 당초 공사계약의 공사비중 주채무자에게 기지급된 공사비를 제외한 잔여 공사비를 보증회사에 지급(제4조제2항의 면책대상에 해당되는 공사비의 지급을 포함한다)하여야 하며, 설계변경, 물가변동 등으로 인한 계약의 변경 등에 관하여 보증회사는 주채무자와 동일한 권리를 가집니다.

제11조 (승계시공자 선정권) ①제10조의 시공이행은 보증회사가 직접 하거나 보증회사가 선정하는 자가 시공합니다.

②보증회사가 제3자를 선정하여 시공이행하는 경우 시공자 선정에 대한 권리는 보증회사가 가집니다.

제12조 (손해금지급의 이행방법) ①보증회사가 손해금을 지급하기로 결정한 경우에는 손해금지급의 사유, 지급할 금액, 산정기준 및 지급일을 명시하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 이 경우 손해금은 손해금을 지급하기로 결정한 날로부터 1월 이내(이하 지급 기한이라 한다)에 지급합니다. 다만, 보증채권자가 제8조의 서류를 완비하여 보증회사에 제출하지 않은 경우에는 그 완비된 서류를 보증회사에 제출한 날로부터 1월 이내에 지급합니다.

②보증회사가 지급하는 손해금은 “보증채권자의 기지급공사비가 주채무자의 기성금액(보증사고시의 공정도달에 소요된 공사비)을 초과하는 경우의 그 차액”에서 “제4조제2항의 면책대상에 해당되는 공사비”를 공제한 금액으로 합니다. 이 경우 주채무자의 기성금액은 공사계약금액(공사와 관련이 없는 대여금등을 제외한다)에 보증사고시의 공정율(당해 사업장의 시공감리자가 제출한 건축공정확인서의 공정율을 말한다)을 승하여 산정합니다.<개정 2006.9.8>

③제1항의 지급기한 이내에 보증회사가 손해금을 지급하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 제2항 금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

제13조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제14조 (대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는 데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제15조 (특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제16조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

정비사업자금대출보증약관 (조합원이주비·부담금대출보증, 조합사업비대출보증용)

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”란 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”란 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”란 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”이란 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “보증부대출”이란 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

③ 조합원부담금대출보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③ 보증채권자가 보증회사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 보증회사는 신채무자에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제5조에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때

3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 보증회사의 보증서 발급점에 도달되도록 서면으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일 이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서 문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일 이내
6. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	—

② 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 보증회사에 통지한 경우는 통지로서의 효력이 없습니다.

③ 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제5조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경

우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때 보증회사에 보증 채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 보증회사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑤ 보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증 채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행 기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행범위) ① 보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제7조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제7조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제9조(보증채무이행의 방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제8조제1항에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

② 보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증서 원본
3. 당해 대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

② 보증채권자는 경매, 파산절차·회생절차 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

- ③ 보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.
- ④ 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 보유하고 있는 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저장권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 제6조에 의하여 보증서 발급 후 보증회사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상황에 충당되었을 때
5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제5조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제12조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제11조제1호 내지 제2호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제11조제3호의 경우에는 보증회사가 대출실행 중지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제11조제4호 내지 제9호의 경우에는 기존채권 상환 충당액, 담보해지금액, 담보훼손 금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또는 소관 부서로 합니다.

제14조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증 목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할 법원으로 합니다.

② 이 약관에 불구하고 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

정비사업자금대출보증약관(조합사업비대출 유동화용)

신설 2013. 8.26
개폐정리 2015. 6.30

제1장 총칙

제1조(정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”이라 함은 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화회사가 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 이를 기초자산으로 하여 발행하는 출자증권·사채·수익증권 등 기타의 증권 또는 증서를 말합니다.
5. “자산유동화기업어음(이하 “ABCP”라 합니다)”이라 함은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 기업어음을 말합니다.
6. “자산유동화전자단기사채(이하 “AB전자단기사채”라 합니다)라 함은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 전자단기사채를 말합니다.
7. “ABCP차환발행”이라 함은 기 발행된 ABCP 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 ABCP를 발행하는 것을 말합니다.
8. “AB전자단기사채차환발행”이라 함은 기 발행된 AB전자단기사채 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 AB전자단기사채를 발행하는 것을 말합니다.
9. “유동화회사”(이하 “SPC”라 합니다)라 함은 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사 또는 조합사업비대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”라 함은 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 조합사업비 대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”라 함은 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(적용방법) 「자산유동화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 조합사업비대출채권을 양수하여 ABS를 발행하는 경우에는 「Ⅱ. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련

한 사항」과 「IV. 공통 사항」을 적용하고, ABCP를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 조합사업비대출을 실행하는 경우에는 「III. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「IV. 공통 사항」을 적용하기로 합니다. 또한 AB전자단기사채를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 조합사업비대출을 실행하는 경우에는 「III. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」을 준용하고 「IV. 공통 사항」을 적용하기로 합니다.

제2장 ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제3조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, SPC가 이 보증서 발급일로부터 90일 이내에 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 매매대금을 지급함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제4조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제8조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제8조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액

제5조(자산유동화계획 변경등 동의) 보증채권자는 자산유동화계획이 변경되어 「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 의해 변경등록이 필요한 경우 등록 전에 보증회사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산유동화계획 등록 및 변경등록을 한 때
2. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산양도등록을 한 때
3. SPC가 유동화자산 매매대금을 지급한 때
4. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
5. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제7조(보증사고사유) 보증사고라 함은 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권

자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때를 말합니다.

제8조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.
 ②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.
 ③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일이내의 ABS투자자에게 조기상환하기로 한 날 전일(대출만기일에 보증사고 발생한 경우는 ABS 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제9조(수납관리계좌등의 잔액 반환의무) 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 보증회사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 보증회사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제8조제1항의 기한 경과 및 제8조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제3장 ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제11조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다. 다만, ABS상환을 위하여 ABCP가 발행된 경우에는 제3조 단서에 의해 효력이 발생한 것으로 합니다.

제12조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.
 ②보증회사는 제15조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는

대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액 합계액에 대하여 보증 책임을 부담하기로 합니다.

제13조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제14조(보증사고사유) 보증사고라 함은 대출금에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다. 다만 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 금융투자업자 이외의 자가 ABCP의 매입보장을 하는 경우 제2호의 사유가 발생하여도 보증사고 사유로 보지 아니하기로 합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 보증회사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

제15조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행예정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 보증회사의 보증채무이행으로 ABCP투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액의 즉시 반환

제17조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 제11조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우

2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제15조제1항의 기한 경과에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제4장 공통 사항

제18조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저장권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제19조(채권재조정에 대한 특례) 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관협약 등에 의하여 주채무자의 채권이 감축되는 등 재조정되는 경우에도 보증회사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제10조제1호, 제17조제1호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제10조제2호 및 제3호, 제17조제2호 및 제3호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액
3. 제10조제4호, 제17조제4호의 경우에는 증가된 손해

제21조(보증채무이행의 방법) 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제4조제1항 및 제2항·제12조제1항 및 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 보증채권자 명의의 수납관리계좌에 상환함으로써 보증책임을 면합니다.

제22조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제24조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제24조(채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ①이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할 법원으로 합니다.

②이 약관에 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

리모델링자금보증약관 (리모델링 이주비·부담금·사업비보증용)

제정 2012. 3.26

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”란 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”란 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”란 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”이란 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “보증부대출”이란 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

③ 조합원부담금보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③ 보증채권자가 보증회사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 보증회사는 신채무자(채무인수인)에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는

지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제5조에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 보증회사의 보증서 발급점에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서 문란정보의 등록 사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일이내
6. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 보증회사에 통지한 경우는 통지로서의 효력이 없습니다.

③ 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발

생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고 사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제5조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우, 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때로부터 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 보증회사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑤ 보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한 다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행범위) 보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제7조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제7조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제9조(보증채무이행의 방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제8조에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

② 보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증서 원본
3. 당해 대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

② 보증채권자는 경매, 파산절차·회생절차 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 있어 보증부대출금액 전액을 포함시켜야 합니다.

③ 보증채무 이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우, 보유하고 있는 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전을 위한 부기등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권·채무관계가 성립된 경우
3. 제6조에 의하여 보증서 발급 후 보증회사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제5조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능이 되었을 때

제12조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제11조제1호 내지 제2호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제11조제3호의 경우에는 보증회사가 대출실행 중지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제11조제4호 내지 제9호의 경우에는 기존채권 상환 총당액, 담보해지금액, 담보훼손 금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또는 소관 부서로 합니다.

제14조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할 법원으로 합니다.

- ② 이 약관에 불구하고 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

부 칙

(없음)

주택분양보증약관

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2015. 10.23

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 사업주체를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다.
4. “보증사고”라 함은 보증기간내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정 공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
5. “보증기간”이라 함은 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.

6. “계속사업”이라 함은 제4호 각 목의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공자 또는 공동사업 주체가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다.
7. “보증사고일”이라 함은 보증회사가 제1조 제4호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.
 - 가. 제1조 제4호 가목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 - 나. 제1조 제4호 나목에서 라목의 경우에는 보증이행청구접수일

제2조 (보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 입주자모집공고 승인을 얻은 때(상가의 경우에는 신고한 때를 말한다)에 유효하게 성립합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 보증회사는 주택도시보증법시행령 제21조제1항제1호가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 분양이행(주택 법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료) 또는 환금이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급) 책임을 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금등의 납부) ①보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금.
5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 기타 종속채무
9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자

10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금
 11. 보증사고전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토, 발코니샤시,마이너스옵션 부위,기타 마감재공사)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
 14. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제7조의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 15. 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대어받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②보증회사가 제8조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여 입주금 및 제1항 제4호 내지 제7호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 입주금중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.
1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

제5조 (보증의 실효) 보증서 발급이후에 보증서에 기재된 주택사업에 대하여 주택법 제16조의 규정에 따라 다음 각호의 사업계획변경이 승인된 때에는 그 변경승인일 이후에 납부한 입주금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 사업주체의 변경
2. 분양주택을 임대주택으로 변경

제6조 (보증채무의 이행청구) 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서

2. 주택분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제1조 제4호 나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제7조 (보증채권자 등의 협력의무) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 주택법시행령에 의한 입주 예정자대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금영수증을 소지하고 있어야 합니다.

제8조 (보증채무의 이행방법) ①보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무이행방법(당해 주택의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 시공사·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 주택분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 주택분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.

②제1항의 최고통지서를 수령한 보증채권자는 보증회사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무이행방법을 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 보증회사에 보증채무이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.

③보증회사의 최고통지서를 수령한 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 의하여 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한한다)으로 결정합니다. 이 경우 동일한 사업계획승인에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무이행방법을 결정합니다.

④제1항제2호 및 제3항에도 불구하고 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.

⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증

채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제6조 및 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제4조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제4조 제2항의 잔여입주금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨분양이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑩보증회사는 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제7조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

제9조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용) ①보증회사는 제8조 제9항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 주택분양계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

②분양이행시 보증채권자가 납부하여야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각호에 따라 산출합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(당초입주 예정일로부터 분양이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 주택분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.
2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 입주금 : 제8조제9항에서 보증회사가 통보한 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 주택분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조 (대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

부 칙 <2015.10.23>

이 약관은 국토교통부장관의 보증료율 승인일 다음날부터 시행한다.

주상복합주택분양보증약관

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2015.10.23

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 건축주 또는 사업주체를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다.
4. “주상복합주택”이라 함은 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우의 주택을 말하며, 이 경우 그 주택과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설(주택 이외의 시설중 오피스텔을 제외한 시설을 말한다. 이하 “복리시설”이라 한다) 및 오피스텔을 포함합니다.
5. “보증사고”라 함은 보증기간내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주상복합주택분양계약(이하 “분양계약”이라 한다) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정 공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다.)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자

의 이행청구가 있는 경우

6. “보증기간”이라 함은 당해 주상복합주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 보증서 발급일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용승인(사용검사) 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용승인(동별사용검사)을 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.
7. “계속사업”이라 함은 제5호 각 목의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공자 또는 공동건축주(공동사업주체)가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다.
8. “보증사고일”이라 함은 보증회사가 제1조 제5호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.
 - 가. 제1조 제5호 가목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 - 나. 제1조 제5호 나목에서 라목의 경우에는 보증이행청구접수일
9. “입주금”이라 함은 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 입주자모집공고승인을 얻은 때(복리시설의 경우에는 보증서를 발급한 때를 말한다.)에 유효하게 성립합니다.

제3조(보증채무의 내용) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 당해 주택의 분양이행(주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서 또는 건축허가서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료) 또는 환급이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급) 책임을 부담합니다.

②복리시설의 경우 복리시설을 분양받은 보증채권자 전부의 실제 분양계약서 상의 계약금 및 중도금이 복리시설부분에 대한 보증금액을 초과하더라도 각 보증채권자에게 분양계약서 상의 계약금 및 중도금을 기준으로 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금등의 납부) ①보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 보증서발급(주택의 경우에는 입주자모집공고를 말한다) 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경 · 통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금
 5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
 6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
 7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용 기타 종속채무
 9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
 10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
 11. 보증사고전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제7조의 협력의무를 이행하지 아니하는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 14. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스오피션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
 15. 주채무자 · 공동건축주(공동사업주체) · 시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자 · 공동건축주(공동사업주체) · 시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자 · 공동건축주(공동사업주체) · 시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자·공동건축주(공동사업주체)·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대어 받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ② 보증회사가 제8조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호 내지 제7호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 입주금중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.
1. 사용승인일(사용검사일) 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금

중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

제5조(보증의 실효) 보증서 발급 이후에 건축주 또는 사업주체가 변경된 경우에는 변경된 건축주 또는 사업주체에게 납부한 입주금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

제6조(보증채무의 이행청구) 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제1조제5호나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제7조(보증채권자 등의 협력의무) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자 대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다. ②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니 됩니다. ③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금 영수증을 소지하고 있어야 합니다.

제8조(보증채무의 이행방법) ①보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무이행방법(당해 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 시공사·공동건축주(공동사업주체) 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공사등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공사등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공사등이 분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
 2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.
- ②제1항의 최고통지서를 수령한 보증채권자는 보증회사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무이행방법을 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 보증회사에 보증채무이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.
- ③보증회사의 최고통지서를 수령한 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 의하여 위임된 선택권을 포함하여

분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한한다)으로 결정합니다. 이 경우 동일한 건축허가 또는 사업계획승인에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무이행방법을 결정합니다.

④제1항제2호 및 제3항에도 불구하고 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.

⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)이내에 제1항제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제6조 및 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제4조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제4조 제2항의 잔여입주금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨분양이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑩보증회사는 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제7조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

제9조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용) ①보증회사는 제8조 제9항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 분양계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

②분양이행시 보증채권자가 납부하여야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각호에 따라 산출합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(당초입주 예정일로부터 분양이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 입주금 : 제8조제9항에서 보증회사가 통보한 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조(대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

부 칙 <2015.10.23>

이 약관은 국토교통부장관의 보증료율 승인일 다음날부터 시행한다.

주상복합주택분양보증약관(건분법이 적용되는 시설용)

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 5.27
 개정 2015.10.23

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 건축주를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업의 주택 이외의 시설에 대하여 건축물의 분양에관한법률(이하 “건분법”이라 한다)을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함한다)를 말합니다.
4. “주상복합주택”이라 함은 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우의 주택을 말하며, 이 경우 그 주택과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설(주택 이외의 시설중 오피스텔을 제외한 시설을 말한다. 이하 “복리시설”이라 한다) 및 오피스텔을 포함합니다.
5. “보증사고”라 함은 보증기간내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주상복합주택분양계약(이하 “분양계약”이라 한다) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정 공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다.)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 이 경우 실행공정률 및 예정공정률은 주택과 주택 이외의 시설의 전부에 대한 공정률을 말합니다. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행 청구를 요하지 아니합니다.
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
6. “보증기간”이라 함은 당해 주상복합주택사업의 분양신고필증 교부일부터 건물소유권보존

등기일(사용승인 또는 당해 사업장의 주택과 주택 이외의 시설 전부에 대한 동별사용승인을 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.

7. “계속사업”이라 함은 제5호 각 목의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공사 또는 공동 건축주가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다.
8. “보증사고일”이라 보증회사가 제1조 제5호의 사유로 보증사고 안내문을 통지하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 분양광고를 한 일간지(광고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.
 - 가. 제1조 제5호 가목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 - 나. 제1조 제5호 나목에서 라목의 경우에는 보증이행청구접수일
9. “입주금”이라 함은 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.
10. “분양광고”라 함은 건분법 제5조 및 제6조의 규정에 적합한 분양광고를 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 분양신고필증을 교부받은 때에 유효하게 성립합니다.

제3조(보증채무의 내용) 보증사고가 발생한 경우 보증회사는 당해 복리시설 및 오피스텔의 분양이행(당해 사업장의 건축허가서 및 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료) 또는 환급이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급) 책임을 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금등의 납부) ①보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 보증서발급 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
4. 보증채권자가 분양광고 지정한 입주금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금
5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.

7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용 기타 종속채무
 9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
 10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
 11. 보증사고전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제7조의 협력의무를 이행하지 아니하는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 14. 건분법에 따라 분양광고에서 정한 일반에게 분양되는 복리시설 또는 오피스텔의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스웁션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
 15. 주채무자·공동건축주·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동건축주·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대여받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ② 보증회사가 제8조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호 내지 제7호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 입주금중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.
1. 사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 잔금중 50퍼센트 이내에서 납부한 잔금

제5조(보증의 실효) 보증서 발급 이후에 건축주가 변경된 경우에는 변경된 건축주에게 납부한 입주금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

제6조(보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서

2. 분양계약서
 3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
 4. 감리자발행공정확인서(제1조제5호나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
 5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
- ②보증채권자가 보증회사에 대하여 가지는 수익의 의사표시는 보증채무이행청구의 방법으로 하여야 하되 보증기간 만료일로부터 5년 이내에 행사하지 않으면 소멸합니다.

제7조(보증채권자 등의 협력의무) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자 대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금 영수증을 소지하고 있어야 합니다.

제8조(보증채무의 이행방법) ①보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무이행방법(당해 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 시공사·공동건축주 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공사등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공사등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공사등이 분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
 2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.
- ②제1항의 최고통지서를 수령한 보증채권자는 보증회사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무이행방법을 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 보증회사에 보증채무이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.
- ③보증회사의 최고통지서를 수령한 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 의하여 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한한다)으로 결정합니다. 이 경우 동일한 건축허가에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무이행 방법을 결정합니다.
- ④제1항제2호 및 제3항에도 불구하고 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.
- ⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무이행 방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제6조 및 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제4조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제4조 제2항의 잔여입주금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨분양이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위 내에서 새로이 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑩보증회사는 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제7조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

제9조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용) ①보증회사는 제8조 제9항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 분양계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

②분양이행시 보증채권자가 납부하여야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각호에 따라 산출합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(당초입주 예정일로부터 분양이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.
2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 입주금 : 제8조제9항에서 보증회사가 통보한 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조(대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출

하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

부 칙 <2015.10.23>

이 약관은 국토교통부장관의 보증료를 승인일 다음날부터 시행한다.

주택임대보증약관

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 사업주채를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업에 대하여 임대주택법령 및 주택공급에 관한 규칙을 준수하여 주채무자와 임대계약을 체결한 자(임차권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 임차하는 경우에는 주택임대계약 이전에 그 주택임대 계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다.
4. “보증사고”라 함은 보증기간내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택임대계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정 공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
5. “보증기간”이라 함은 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.
6. “계속사업”이라 함은 제4호 각 목의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공자 또는 공동

사업주체가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 임대 계약을 이행하는 것을 말합니다.

7. “보증사고일”이라 함은 보증회사가 제1조 제4호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.

가. 제1조 제4호 가목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등

나. 제1조 제4호 나목에서 라목의 경우에는 보증이행청구접수일

제2조 (보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 입주자모집공고 승인을 얻은 때(상가의 경우에는 신고한 때를 말한다)에 유효하게 성립합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 보증회사는 주택도시보증법시행령 제21조제1항제1호나목에 따라 주채무자가 보증사고로 임대계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 임대이행(주택 법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료) 또는 환급이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급) 책임을 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여임대보증금등의 납부) ①보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 입주자모집공고 전에 주택임대계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 임대보증금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택임대계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 임대보증금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 임대보증금
5. 보증회사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 임대보증금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 임대보증금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 임대보증금. 다만, 보증회사가 임대보증금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 주택임대계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 임대보증금
8. 보증채권자가 납부한 임대보증금에 대한 이자, 비용, 기타 종속채무

9. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자
 10. 보증채권자가 임대보증금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금
 11. 보증사고전에 주택임대계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 임대보증금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 임대계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 임대되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토,발코니샤시,마이너스 옵션 부위,기타 마감재공사 등)과 관련한 금액
 14. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제7조의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 15. 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 임대계약을 체결하여 납부한 임대보증금
 16. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 임대보증금
 17. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대여받아 임대계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
- ② 보증회사가 제8조에 의거 임대이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여임대보증금 및 제1항 제4호 내지 제7호에 해당하는 임대보증금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 임대보증금중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.
1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금 중 전체 임대보증금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

제5조 (보증의 실효) 보증서 발급이후에 보증서에 기재된 주택사업에 대하여 주택법 제16조의 규정에 따라 다음 각호의 사업계획변경이 승인된 때에는 그 변경승인일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 사업주체의 변경
2. 임대주택을 분양주택으로 변경

제6조 (보증채무의 이행청구) 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서

2. 주택임대계약서
3. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제1조 제4호 나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 임대보증금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제7조 (보증채권자 등의 협력의무) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 주택법시행령에 의한 입주 예정자대표회의의 구성등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니 됩니다.

제8조 (보증채무의 이행방법) ①보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무이행방법(당해 주택의 임대이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 시공자·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 주택임대계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 주택임대계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 임대이행으로 결정합니다.

②제1항의 최고통지서를 수령한 보증채권자는 보증회사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무이행방법을 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 보증회사에 보증채무이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.

③보증회사의 최고통지서를 수령한 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 의하여 위임된 선택권을 포함하여 임대이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한한다)으로 결정합니다. 이 경우 동일한 사업계획승인에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무이행방법을 결정합니다.

④제1항제2호 및 제3항에도 불구하고 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.

⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 임대이행으로 결정된 경우 보

증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 임대이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제6조 및 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제4조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 임대이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제4조 제2항의 잔여임대보증금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨임대이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위 내에서 새로이 임대보증금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여임대보증금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑩보증회사는 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제7조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다

제9조 (임대이행시 지체배상금 및 연체료의 적용) ①보증회사는 제8조 제9항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 임대보증금에 대하여 그 초과일수에 주택임대계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

②임대이행시 보증채권자가 납부하여야 할 잔여임대보증금에 대한 연체료는 다음 각호에 따라 산출합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(당초입주예정일로부터 임대이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 주택임대계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.
2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 임대보증금 : 제8조제9항에서 보증회사가 통보한 임대보증금납부기일에 임대보증금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 주택임대계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조 (대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출

하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 관할법원(단,보증회사가 피고가 되는 경우에는 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

오피스텔분양보증약관

제정 2014. 7.31
개정 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 건축주를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사업에 대하여 건축물의 분양에 관한 법률(이하 “건분법”이라 한다)을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권양수자를 포함한다)를 말합니다.
4. “오피스텔”이라 함은 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목에 따른 일반업무시설을 말하며, 이 경우 그 오피스텔과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설을 포함합니다.
5. “보증사고”라 함은 보증기간내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 오피스텔분양계약(이하 “분양계약”이라 한다) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다.)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 이 경우 실행공정률 및 예정공정률은 오피스텔과 오피스텔 이외의 시설의 전부에 대한 공정률을 말합니다. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
6. “보증기간”이라 함은 당해 오피스텔건축사업의 분양신고확인증 교부일부터 건물소유권보존등기일(사용승인을 받은 경우에 한한다)까지를 말합니다.
7. “계속사업”이라 함은 제5호 각 목의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공자 또는 공동건축주가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다.
8. “보증사고일”이라 보증회사가 제1조 제5호의 사유로 보증사고 안내문을 통지하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 보증회사는 이 보증서에 기재된 사업의 분양광고를 한 일간지(광고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.
 - 가. 제1조 제5호 가목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 - 나. 제1조 제5호 나목에서 라목의 경우에는 보증이행청구접수일
9. “입주금”이라 함은 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.
10. “분양광고”라 함은 건분법 제5조 및 제6조의 규정에 적합한 분양광고를 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 분양신고확인증을 교부받은 때에 유효하게 성립합니다.

제3조(보증채무의 내용) 보증사고가 발생한 경우 보증회사는 당해 오피스텔 및 복리시설의 분양이행(당해 사업장의 건축허가서 및 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료) 또는 환급이행(납부한 계약금 및 중도금의 환급) 책임을 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금등의 납부) ①보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 분양광고에 따른 분양계약자 모집전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
4. 보증채권자가 분양광고에서 지정한 입주금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금
5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 보증회사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용 기타 종속채무
9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
11. 보증사고전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
12. 주채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 보증채권자가 제6조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제7조의 협력의무를 이행하지 아니하는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
14. 건분법에 따라 분양광고에서 정한 일반에게 분양되는 오피스텔 또는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스오피션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액
15. 주채무자·공동건축주·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동건축주·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대여받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

②보증회사가 제8조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호 내지 제7호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제7호에 해당하는 입주금중 다음 각호의 1에 해당하는 잔금은 그러하지 아니합니다.

1. 사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금
2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 잔금중 50퍼센트 이내에서 납부한 잔금

제5조(보증의 실효) 보증서 발급 이후에 건축주가 변경된 경우에는 변경된 건축주에게 납부한 입주금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

제6조(보증채무의 이행청구) 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제1조제5호나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제7조(보증채권자 등의 협력의무) ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자 대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금 영수증을 소지하고 있어야 합니다.

제8조(보증채무의 이행방법) ①보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무이행방법(당해 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 시공자·공동건축주 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 분양계약의 이행을 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.

②제1항의 최고통지서를 수령한 보증채권자는 보증회사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무이행방법을 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 보증회사에 보증채무이행 방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.

③보증회사의 최고통지서를 수령한 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 의하여 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한한다)으로 결정합니다. 이 경우 동일한 건축허가에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무 이행방법을 결정합니다.

④제1항제2호 및 제3항에도 불구하고 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 사업 진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.

⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)이내에 제1항제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제6조 및 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제4조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제4조 제2항의 잔여입주금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨분양이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑩보증회사는 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제7조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

제9조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용) ①보증회사는 제8조 제9항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 분양계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

②분양이행시 보증채권자가 납부하여야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각호에 따라 산출합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(당초입주 예정일로부터 분양이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.
2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 입주금 : 제8조제9항에서 보증회사가 통보한 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 분양계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제11조(대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

하도급대금지급보증약관

제정 2005. 6.21
개정 2005. 9. 2
개정 2007.10.31
개정 2010. 8.25
개폐정리 2013. 6.10
개폐정리 2015. 6.30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 보증서에 기재된 시공자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 공사에 대하여 주채무자와 하도급공사계약을 체결한 자를 말합니다.
4. “지급기일”이라 함은 지급기한의 마지막 날(어음의 경우 만기일)을 말합니다.
5. “보증사고”라 함은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.
 - 가. 보증기간내 주채무자의 부도·파산 등으로 사회통념상 정상적인 하도급계약 이행을 기대하기 어려운 상태라고 판단하여 보증회사가 통지하는 경우
 - 나. 보증서 앞면에 기재된 하도급계약의 하도급대금지급채무를 보증기간내의 지급기일까지 이행하지 아니하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

제2조 (보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 보증서 발급일에 유효하게 성립하며, 보증채무성립후 보증채권자가 하도급공사계약을 이행한 날로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 보증회사는 주채무자가 앞면에 기재된 공사계약과 관련한 하도급대금지급채무를 보증사고로 이행하지 못하게 된 경우 이 보증서에 기재된 사항과 약관에 따라 보증금액 범위내에서 보증채권자에게 하도급대금을 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 보증사고가 발생한 경우
2. 보증채권자의 책임 있는 사유로 인하여 보증사고가 발생한 경우
3. 공사계약의 해제, 취소 또는 기타의 사유 등으로 주채무자의 귀책사유 없이 공사비 지급의무가 소멸한 경우
4. 하도급이 금지된 공사이거나, 무자격자가 하도급을 받는 등 관련법령상 적법한 하도급계약이 아닌 경우

5. 보증서발급일 이전에 이미 보증사고 사유가 발생하였거나, 공사와 관련하여 정산되지 아니한 미지급 공사비가 남아 있는 경우
6. 제8조제3항 또는 제10조제3항에 해당하는 사유가 있는 경우

제5조 (보증채무의 이행한도) 보증회사가 지급할 보증채무는 이 보증서에 기재된 보증금액을 한도로 하여 보증기간 개시일부터 보증서 앞면에 기재된 하도급계약기간내에 보증채권자의 실제시공으로 발생한 공사대금중 미수령 채권액으로서 제9조의 기준에 의해 인정되는 금액으로 합니다. 다만, 다음 각호의 금액은 포함되지 아니합니다.

1. 보증채권자가 “하도급거래공정화에관한법률”에 의해 사업주체(시행 및 시공사가 다른 경우의 시행자를 말한다. 이하 같다)로부터 직접 지급받을 수 있는 공사기성금액
2. 하도급대금을 어음으로 지급한 때에 공사대금의 할인료 등의 이자가 포함되었을 경우 그 이자금액
3. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 사유 발생후 보증채권자의 계속시공으로 생긴 공사금액
가. 보증사고가 발생한 경우
나. 보증회사가 해당 사업장의 분양보증 보증사고를 사유로 공사중단을 통지한 경우
4. 주채무자의 기성인정 여부에 불구하고 보증채권자가 시공을 위하여 현장에 반입한 자재중 시공에 사용되지 아니한 자재에 해당하는 금액
5. 하도급대금지급채무의 지급기일이 보증기간내에 도래하지 않는 경우의 해당채무
6. 하도급대금중 보증회사의 사전동의없이 증가된 금액(물가변동 등으로 인해 증가된 금액 포함)
7. 계약의무불이행으로 주채무자가 지체상금책임 또는 기타 손해배상책임을 부담하는 경우 그 채무액

제6조 (손해의 방지 및 경감의무) ① 보증채권자는 보증기간중 보증사고의 방지에 노력하여야 하며, 보증사고가 발생할 우려가 있을 경우에는 기성부분 훼손예방 등 신의성실로 손해의 방지와 경감에 노력하여야 합니다.

② 보증채권자가 보증사고 발생후 손해의 방지 또는 경감을 위하여 보증회사의 동의를 얻어 지출한 필요하고도 유익한 비용은 보증금액을 초과하지 않는 범위 내에서 보증회사가 이를 보상합니다.

제7조 (보증서의 효력상실) 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 그 때부터 이 보증서의 효력은 상실됩니다.

1. 서면으로 보증회사의 승인을 받지 않고, 이 보증서의 보증채권자를 변경하거나 보증서 앞면에 기재된 하도급계약에서 중요한 내용을 변경하는 경우
2. 보증서를 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우

제8조 (보증채권자의 통지의무 및 보증채무의 이행청구) ① 보증채권자는 다음 각호의

1의 사항이 발생한 경우에는 이를 반드시 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다.

1. 공사계약에 따라 지급받아야 할 선금금 또는 하도급기성금을 그 기일에 수령하지 못한 때(어음을 수령한 경우 만기일에 결제되지 않은 때)에 그 기일로부터 15일 이내에 그 사실
2. 선금금 또는 기성금 수령여부에 관한 사항을 보증회사로부터 통지요청을 받은 때에는 그 요청을 받은 날로부터 10일 이내에 수령여부, 기성내역 및 대금수령내용(어음인 경우 어음사본 첨부)

② 보증사고 발생으로 보증이행을 청구할 때에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증이행청구서(별도서식 없음)
2. 보증서 또는 그 사본
3. 보증사고로 인한 청구금액 계산서 및 손해액을 입증하는 서류

가. 각 회차별 기성청구 및 내역서

나. 선금금 및 기성금수령 입증서류[영수증(입금증), 세금계산서, 어음수령시 관련어음사본 (보증금 수령시 원본 제출), 전자어음 수령시 관련 대출실행내역조회서(보증금 수령시 대출금상환증서 제출)]

다. 공사타절 기성검사서(또는 공사기성정산서) 및 내역서, 공사타절 정산합의서(또는 공사비정산합의서)

4. 계약을 해제(해지)한 경우에는 계약해제(해지) 통지서 또는 합의서
5. 사업주체에 대한 직불청구서 및 사업주체의 회신내용
6. 하도급 공사와 관련된 면허등록수첩 사본
7. 공사관련 계약서(공사계약을 확인할 수 있는 계약문서 포함)
 - 계약조건(일반, 특수), 내역서 포함

8. 기타 사실관계 판단 및 손해입증에 필요하여 보증회사가 요청하는 서류

③ 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지의무와 제2항의 보증채무이행청구를 해태 함으로써 보증회사가 주채무자에 대한 채권보전에 지장을 초래하거나 채무가 증가된 경우에는 보증회사가 입은 손해금액을 보증채권자에게 청구하거나 보증채권자에게 지급할 금액에서 공제할 수 있습니다.

제9조 (보증사고 발생시 기성인정 기준) ① 제5조의 실제시공으로 발생한 하도급공사 인정금액은 사업주체 및 보증회사가 주채무자의 공사이행 기성고를 확정하기 위하여 최종적으로 행한 기성검사를 기준(시행 및 시공사가 동일인인 경우에는 보증회사가 기성검사를 행함)으로 합니다

② 제1항의 절차없이 사업주체가 이 보증의 대상공사를 제3자 등으로 하여금 계속 시공케 한 때에는 보증사고 직전 사업주체가 주채무자에게 기성금 지급을 위하여 실시한 기성검사를 기준으로 하며, 그 이후의 기성부분에 대하여는 보증책임을 지지 아니합니다.

제10조 (시공상황 및 보증채무의 확인조사)

- ① 보증회사는 주택도시보증법시행령 제22조에 의거 시공상황조사를 위하여 필요한 때에는 보증채권자, 주채무자 및 감리자에게 계약내용·시공방법·착공 및 공정계획·공사진척 상황·기성금지급·자재 및 노임등에 관한 자료의 제공을 요청할 수 있으며, 관계자는 이에 적극 협조하여야 합니다.
- ② 보증회사는 제8조제1항의 통지나 보증이행청구를 받은 경우 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 이와 관련된 필요한 조사를 할 수 있으며, 조사에 필요한 공사내역서 등 자료제출을 요구할 수 있습니다.
- ③ 보증채권자는 제1항 및 제2항의 자료제출요구 및 조사에 성실히 협조하여야 하며, 정당한 사유없이 협조하지 아니함으로써 증가된 채무에 대하여는 보증책임을 지지아니 합니다.

제11조 (보증채무이행 시기 및 재청구 제한) ① 보증회사는 보증이행청구를 받은 경우 보증채권자로부터 손해사정과 관련한 서류를 징구하여 보증이행에 필요한 조사를 마친 후 이행금액을 확정하고, 이행금액이 확정된 후 7일 이내에 보증채무를 이행합니다.

② 제1항에 따라 보증회사가 보증채권자에게 하도급대금을 지급하면 그 때부터 보증채권자는 이 보증서에 의하여 보증채무이행청구를 할 수 없습니다.

제12조 (보증채무 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제13조 (대위 및 구상) ① 보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 모든 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다. 또한 보증회사는 보증채무의 이행전이라도 위의 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

③ 보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 경우에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제14조 (양도 및 질권설정 금지) 이 보증서에 의한 권리는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분쟁의 조정) 보증채무의 이행과 관련하여 보증회사와 보증채권자, 주채무자, 기타 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 이해당사자간의 합의에 의하여 선정된 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

제16조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체없이 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여는 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택구입자금보증약관

개폐정리 2015. 6.30

개정 2015. 9.21

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 분양계약자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 목적물소재지, 대출과목 및 특약사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “담보인정금액”은 제7조에 의해 담보를 취득하는 경우, 보증채권자가 당해 목적물에 대한 담보평가액을 기준으로 대출할 수 있는 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증회사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

③보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

④보증부대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 입주자모집공고(안)(주택조합의 조합원인 경우 조합과 체결한 분양계약서)에 기재된 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다. 다만, 보증회사가 달리 정하여 보증채권자에게 통지한 때에는

그러하지 아니합니다.

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) ①보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

②보증부대출의 기간이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간과 다르게 될 때에는 보증회사의 사전 동의를 받은 후에 대출실행 하여야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

⑤보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(담보의 취득 및 보증해지) ①보증채권자는 본 사업의 준공 후 대지 및 건물에 대한 주채무자 앞 소유권 보존등기 또는 소유권이전등기 즉시 근저당권을 설정하여 담보취득 하여야 합니다. 다만, 관계법령에 의하여 담보취득이 제한된 경우 또는 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

②보증채권자가 제1항에 의하여 담보를 취득하는 경우 채권최고액은 보증부대출금액의 130%이상(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 준용 가능)으로 하여야 합니다.

③보증채권자가 제1항 및 제2항에 의하여 담보를 취득하는 경우에는 담보인정금액만큼 보증이 해지되고 보증책임도 소멸됩니다.

제8조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 보증회사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체없이 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재 사실의 통지는 제9조 제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차 완료
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에

지체없이 통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 대출거래약정기간의 연장

제9조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사에 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 제2호 기간이내의 이자연체에 의한 기한이익의 상실은 제 2호의 보증사고발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증채권자는 보증회사에 보증사고 발생 및 보증사고 해소의 사실을 통지하고, 「보증사고내역 조회서」를 출력하여 사고발생 또는 정상화 등록 여부를 확인하여야만 통지로서의 효력이 있습니다.

③보증사고가 발생된 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제10조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) ①보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 1에 해당되는 주채무자에게는, 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니 됩니다.

1. 제9조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 신용보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
- ②보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 제3조 제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니 됩니다.

제11조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다. 다만 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금으로서 보증사고발생후의 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

⑤제1항 내지 제3항의 변제충당에 있어서 보증사고 발생후의 회수금을 보증회사와 타 보증기관이 함께 보증한 대출에 충당할 때에는 보증사고발생 당시의 보증기관별 보증 잔액 비례로 안분하여 충당하여야 합니다.

제12조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청 받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 기간내에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우

③보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6월

이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다. 다만, 보증채권자가 보증부대출과 관련하여 제7조에 의해 취득한 담보물을 보유하고 있을 때에는 그 담보권을 실행하여 보증부대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 미회수 보증부대출금에 대해 담보권실행 완료일로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거자료

⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제14조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증채무이행일까지의 미수이자액[보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의한]
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액

②보증회사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.

1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제13조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제13조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
2. 보증채권자가 제13조제6항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제13조제6항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액

③보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제15조 (보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 보증회사의 영업점 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서

2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제16조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 보증회사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제11조 제1항 내지 제3항에 의하여 정산합니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제18조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게, 보증회사가 대위한 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제19조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 통지하여야 합니다. 만일 통지하지 않음으로써 일어나는 제반사고에 대하여는 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제21조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건 변경)를 위반하였을 때

5. 제7조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반하였을 때
6. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 보증회사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
7. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제10조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
9. 제11조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
10. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상황에 충당되었을 때
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제22조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제21조제1호 내지 제5호의 경우 보증금액 전액
2. 제21조제6호 내지 제11호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행 금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제23조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제24조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 보증회사가 피고인 경우에는 보증회사의 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

부 칙<2015. 9.21>

이 약관은 2015년 11월 1일 부터 시행한다.

주택임차자금보증약관

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 임차계약자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 목적물소재지, 대출과목 및 특약사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “담보인정금액”은 제7조에 의해 담보를 취득하는 경우, 보증채권자가 당해 목적물에 대한 담보평가금액을 기준으로 대출할 수 있는 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증회사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증 책임을 부담합니다.

③보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

④보증부대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 입주자모집공고(안)에 기재된 임대보증금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다. 다만, 보증회사가 달리 정하여 보증채권자에게 통지한 때에는 그러하지 아니합니다.

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) ①보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.
②보증부대출의 기간이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간과 다르게 될 때에는 보증회사의 사전 동의를 받은 후에 대출실행 하여야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸 시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

⑤보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(담보의 취득 및 보증해지) ①보증채권자는 주채무자가 분양전환 등으로 보증대상 주택의 소유권을 취득하는 경우 주채무자 앞 소유권이전등기 즉시 근저당권을 설정하여 담보취득 하여야 합니다. 다만, 관계법령에 의하여 담보취득이 제한된 경우 또는 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

②보증채권자가 제1항에 의하여 담보를 취득하는 경우 채권최고액은 보증부대출금액의 130퍼센트(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 적용 가능)으로 하여야 합니다.

③보증채권자가 제1항 및 제2항에 의하여 담보를 취득하는 경우에는 담보인정금액만큼 보증이 해지되고 보증책임도 소멸됩니다.

제8조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 보증회사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체 없이 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재 사실의 통지는 제9조 제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차 완료
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에 지체 없이 통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 대출거래약정기간의 연장

제9조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사에 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 제2호 기간이내의 이자연체에 의한 기한이익의 상실은 제 2호의 보증사고발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증채권자는 보증회사에 보증사고 발생 및 보증사고 해소의 사실을 통지하고, 「보증사고 내역 조회서」를 출력하여 사고발생 또는 정상화 등록 여부를 확인하여야만 통지로서의 효력이 있습니다.

③보증사고가 발생된 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제10조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) ①보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 보증회사의 서면에 의한 동의를

없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니 됩니다.

1. 제9조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 신용보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

②보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 제3조 제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니 됩니다.

제11조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다. 다만 보증회사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금

2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금

3. 보증부대출에의 지정변제금

4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금으로서 보증사고발생후의 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

⑤제1항 내지 제3항의 변제충당에 있어서 보증사고 발생후의 회수금을 보증회사와 타보증기관이 함께 보증한 대출에 충당할 때에는 보증사고발생 당시의 보증기관별 보증잔액 비례로 안분하여 충당하여야 합니다.

제12조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 기간 내에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3개월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
 2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다. 다만, 보증채권자가 보증부대출과 관련하여 제7조에 의해 취득한 담보물을 보유하고 있을 때에는 그 담보권을 실행하여 보증부대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 미회수 보증부대출금에 대해 담보권실행 완료일로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.
1. 보증채무이행청구서
 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거자료
- ⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑦보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제14조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증채무이행일까지의 미수이자액[보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의함]
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액
- ②보증회사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.
1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제13조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제13조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
 2. 보증채권자가 제13조제6항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제13조제6항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액
- ③보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제15조 (보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 보증회사의 영업점 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제16조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 보증회사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제11조 제1항 내지 제3항에 의하여 정산합니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체 없이 응하여야 합니다.

제18조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 담보권 대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전 받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제19조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 통지하여야 합니다. 만일 통지하지 않음으로써 일어나는 제반사고에 대하여는 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제21조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때
5. 제7조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반하였을 때
6. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생 후 보증회사의 동의 없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 보증회사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
7. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제10조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
9. 제11조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
10. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제22조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제21조제1호 내지 제5호의 경우 보증금액 전액
2. 제21조제6호 내지 제11호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지 사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제23조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제24조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 보증회사가 피고인 경우에는 보증회사의 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택사업금융보증약관(후분양대출보증용)

제정 2013. 8.27

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”란 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”란 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”란 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행(기표)한 때에 한하여 그 효력이 발생합니다.

- ② 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일부부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.
1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일부부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 상환기일이 최초로 실행된 보증부대출의 상환기일과 같은 것

제3조(보증범위) ① 보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

- ② 보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담합니다.
1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
 2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때

3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 기한이익 회복) ① 보증사고란 대출금에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 보증채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 보증회사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

② 보증회사가 다음 각 호와 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구 금액에도 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조 제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조(채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일부터 7영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 보증회사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 그 밖에 보증회사가 요구하는 서류

③ 보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행의 방법) ① 보증회사는 제3조제1항 및 제3조제2항에 따라 산정

된 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환하는 방법으로 보증부대출에 대한 보증채무를 이행합니다.

② 보증회사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에도 불구하고 다음 각 호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
 2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환
- ③ 보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 보증회사에 있습니다.

제9조(채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생 하는 현금흐름(담보물 처분 금액 포함)으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 그 밖에 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

② 보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.

③ 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저장권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 본건 대출과 관련하여 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지되거나 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

6. 보증사고 발생 전에 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지되거나 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호부터 제4호까지의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다.

제15조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송의 관할은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 합니다.

② 이 약관에도 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

하자보수보증약관

제정

개정 1997. 9.10

개정 1999. 7.30

개정 2003. 6. 2

개정 2003. 6.25

개정 2003.12. 1

개정 2005.12. 9

개정 2010.10. 8

개정 2011. 7. 22

개폐정리 2013. 6. 10

개정 2014. 9. 19

개폐정리 2015. 6. 30

제1조 (용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 당해사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 기재된 주채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 보증서에 기재된 사용검사권자 또는 입주자대표회의를 말합니다.
4. “하자”라 함은 주택법시행령 별표6 및 별표7의 “하자보수대상시설공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수책임기간”에 의한 하자를 말합니다.
5. “보증사고”라 함은 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 각 공종별 하자보수책임기간내에 발생한 하자에 대하여 보증채권자의 하자보수청구에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 아니하는 경우를 말합니다.

제2조 (보증채무의 성립) 회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 사용검사(임시사용승인을 포함한다. 이하 같다) 또는 분양전환을 필한 경우에 유효하게 성립하며, 사용검사일 또는 분양전환일로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 보증회사는 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간내에 발생한 하자에 대하여 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 하자) 보증회사는 다음 각호의 1에 해당하는 하자에 대하여는

보증채무를 이행하지 아니합니다

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
2. 보증채권자가 공동주택 공유부분, 부대시설의 유지·보수·관리에 대한 선량한 관리자의 주의의무를 해태하여 발생한 하자
3. 기타 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반하여 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용오차, 임시사용승인서에 기재된 하자 및 기타 사용검사 이전에 발생한 하자
5. 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 하자로서 공종별 하자보수책임기간이 종료된 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자가 구조·기능등을 변경함으로써 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 구조적인 사항에 영향이 없는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용검사에 의한 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
9. 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴, 도난, 망실 등으로 인한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 기타 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자과 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생되는 하자
11. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의하여 발생한 하자(당해 공동주택의 인근의 다른 공사에 기인한 하자, 가스폭발등에 기인한 하자 포함)
12. 회사의 동의없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
13. 공동주택상의 하자외의 신체적 손해 및 주택이외의 재산피해
14. 가구 기타 물품의 반입 및 반출과정에 기인한 하자, 마이너스옵션 부위(마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위)에 발생한 하자 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한 하자

제5조 (보증채권자의 명의변경) 입주자대표회의가 구성된 때에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.

제6조 (보증사고의 통지 및 보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체없이 이를 보증회사에 통지하여야 하며, 이행청구시에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
4. 입주자대표회의의 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)
5. 보증채권자가 주채무자에게 이행청구한 문서

6. 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서
 7. 기타 회사가 필요하여 요구하는 서류
- ②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 해태함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제7조 (보증채무의 입증책임) ①보증채권자는 청구한 하자가 주택법시행령 별표6 및 별표7에서 정한 하자보수대상시설공사에 발생한 사실과 공종별 하자보수책임기간내에 발생한 사실에 대하여 관련증빙자료를 근거로 입증하여야 합니다.

②보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못하는 하자부분에 대해서는 회사는 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제8조 (보증채무의 확인조사 및 자료요청) ①보증회사는 보증사고시 당해주택에 대하여 현장실사를 하며, 또한 주채무자 또는 보증채권자에 대하여도 필요한 조사 및 관련서류 사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주채무자)는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

②회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 조사를 방해함으로써 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가된 채무에 대하여는 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제9조 (보증채무 이행방법) ①보증회사는 보증사고로 인하여 보증이행청구를 접수한 때에는 지체없이 주채무자에 대하여 30일 이내의 기간을 정하여 하자보수를 완료하거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수 이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주채무자 간에 하자범위 등에 대하여 이견이 발생하여 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주채무자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조하여야 하며, 합의가 성립되지 아니한 경우 보증채권자, 주채무자 및 보증회사는 주택법에 의해 설치된 「하자심사·분쟁조정위원회」(이하 분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

②보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 완료하지 아니하거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 아니하는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일)이내에 보증이행청구 내용에 대하여 제8조에 의한 현장조사를 실시 합니다. 이 경우 사전조사에 소요된 기간은 산입하지 않습니다.

③보증회사는 제2항의 현장실사 종료일로부터 15일 이내에 현장조사 결과와 제8조에 의한 관련자료 및 본 약관을 토대로 하여 보증이행청구 내용에 대하여 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 통지합니다.

④보증채권자는 제3항에 의한 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증빙서류를 첨부하여 보증회사에 이의를 제기할 수 있습니다.

⑤보증회사는 제4항에 의한 이의문서가 접수된 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자가 동의시에는 연장가능)이내에 이의에 대하여 정당성 여부를 조사·확인하여 보증대상여부를 통지합니다.

⑥제5항에 의한 절차를 종료하였음에도 불구하고 보증대상에 대하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 대하여는 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자 여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하되, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금에 대하여 상대방에게 그 상환을 청구할 수 있습니다

⑦보증회사는 제3항 또는 제5항에 의한 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상에 대하여 우선적으로 보증책임을 이행합니다. 이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관하여 이견이 있음을 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증이행에 대하여 보증채권자의 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가할 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인한 증가된 채무에 대하여는 보증채무를 부담하지 아니 합니다.

⑧ 회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 회사에 제출하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증책임완료확인서(회사 소정양식)
3. 기타 회사가 필요하다고 요구하는 서류

⑨회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시중의 공신력있는 자료에 의한 노임·자재단가와 필요시 회사가 인정하는 기타 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 기타 부대비용 포함)을 기초로 하여 보증회사 내규에 따라 정합니다.

⑩회사가 하자보수비용을 지급하였을 경우 보증채권자는 동일한 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

제10조 (보증채무의 이행장소 및 한도) 보증채무이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 하며 보증채무이행은 보증서의 보증금액을 한도로 합니다.

제11조 (대위 및 구상) ①회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 회사에 제출하고 회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제12조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증

목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제13조 (분쟁의 조정) 보증채무이행 등에 관하여 회사와 보증채권자, 주채무자 기타 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 의하여 선정된 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

제14조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제15조 (소멸시효) 이 약관에 의한 보증채권은 하자발생일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

임대보증금보증약관

개정 2006. 12. 08
 개정 2007. 8. 28
 개정 2008. 12. 30
 개폐정리 2013. 6. 10
 개폐정리 2015. 6. 30
 개정 2016. 1. 19

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”라 함은 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”라 함은 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”라 함은 이 보증서에 기재된 주채무자와 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제2호에 따른 민간건설 임대주택(이하 “임대주택” 이라 한다)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자를 말하며, 법인의 경우에는 주택임대차계약 이전에 그 주택임대차계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다. 다만, 사용검사 후에는 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다.<개정 2008.12.30., 2016. 1.19>
4. “정당한 사유라 함”은 시설물원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우를 말합니다.<신설 2007.8.28.>
5. “보증사고(사용검사전)”라 함은 보증기간 내에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택임대차계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.<신설 2016. 1.19>
 - 가. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우<신설 2016. 1.19>
 - 나. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우<신설 2016. 1.19>
 - 다. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우<신설 2016. 1.19>
 - 라. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우<신설 2016. 1.19>
6. “보증사고(사용검사후)”라 함은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.<개정 2008.12.30., 2016. 1.19>
 - 가. 보증기간내에 임대차계약이 종료 또는 해지된 경우로서 동 임대차계약의 종료 또는 해지일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 반환받지 못한 때
 - 나. 보증기간내에 주채무자가 파산·부도 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 통지하는 경우<개정

2007.8.28. 2008.12.30., 2016. 1.19>

7. “보증사고일”이라 함은 보증회사가 제1조 제5호 또는 제6호의 사유로 사고 안내문을 통지 하면서 다음 각 목 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.<신설 2016. 1.19>
 - 가. 제1조 제5호 가목 및 제6호 나목의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등 <신설 2016. 1.19>
 - 나. 제1조 제5호 나목에서 라목 및 제6호 가목의 경우에는 보증이행청구접수일<신설 2016. 1.19>

제2조(보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립합니다. 다만, 사용검사후에는 주택임대차보호법에 따라 보증채권자가 해당 주택의 인도, 주민등록의 전입 신고 및 주택임대차계약서 상의 확정일자를 모두 갖추는 때(법인인 경우 전세권 설정 등기를 종료한 때)에 효력이 발생합니다.<개정 2008.12.30., 2016. 1.19>

제3조(보증채무의 내용) 보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 다음 각호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 이 보증서에 기재된 세대별 보증금액 한도 내 임대보증금 환급. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제49조제3항에 의거 일부 보증의 경우에는 임대보증금 납부액과 주택도시 기금 융자금 합계액이 주택가격의 100분의60을 초과하는 부분에 한하여 보증금액 범위 내에서 임대보증금 환급<개정 2008.12.30., 2016. 1.19><단서개정 2016. 1.19>
2. 사용검사 후 보증회사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금 환급 또는 분양전환. <개정 2008.12.30., 2016. 1.19>
[전문개정 2007.8.28]

제4조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함한다)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 아니합니다. <개정 2008.12.30., 2016. 1.19>

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 사용검사전으로서 보증서 발급 이전에 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금 <신설 2016. 1.19>
3. 보증채권자가 보증사고 후에 납부한 임대보증금
4. 사용검사전으로서 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 납부기일 전에 납부한 임대보증금 중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 임대보증금. 다만, 보증회사가 임대보증금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.<신설 2016. 1.19>
5. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 종료, 해제 또는 해지로 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는

- 제외합니다.<개정 2006.12.8., 2016. 1.19><단서신설 2016. 1.19>
6. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연 손해금, 위약금 기타 손해배상채무
 7. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 납부한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·기타 종속채무<개정 2016. 1.19>
 8. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
 9. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 10. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
 11. 보증채권자가 보증서 발급후 납부한 임대보증금으로서 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌(보증회사가 임대보증금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 않은 임대보증금<개정 2006.12.8., 2016. 1.19>
 12. 보증회사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 임대보증금<신설 2016. 1.16>
 13. 사용검사전으로서 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 임대보증금<신설 2016. 1.16>
 14. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오도, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액<신설 2016. 1.16>
 15. 사용검사전으로서 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 대여 받아 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금<신설 2016. 1.16>
 16. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해<신설 2007.8.28>

제5조(보증의 실효) 보증서 발급 이후에 보증서에 기재된 임대주택사업에 대하여 다음 각 호의 사항이 변경되는 때에는 그 변경승인일 또는 변경허가일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증의 효력이 상실됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 사업주체 또는 임대인의 변경
2. 임대주택을 분양주택으로 변경

[본조신설 2016. 1.19]

제6조 (보증채권자의 협력의무 등) ①보증채권자는 보증회사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 해당권 설정 등의 요청에 동의하여서는 아니 됩니다. <신설 2008.12.30>

②보증사고가 발생한 경우에 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의

제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.<개정 2008.8.28>

③보증채권자는 신탁등기의 경우에는 보증사고일 이후부터 임대보증금 및 임대료를 보증회사에 납부하여야 합니다.<신설 2008.8.28>

④보증채권자가 제1항부터 제3항까지의 규정을 위반하여 보증회사에 손해를 끼친 경우에는 보증회사는 그로 인해 입은 손해를 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.<신설 2008.8.28>

⑤보증채권자는 주채무자의 부도 등의 사실을 통지받거나 인지한 경우에는 보증회사에 지체 없이 알려야 합니다. <신설 2008.12.30>

제7조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 사용검사후에 보증회사에 보증채무이행을 청구할 경우에는 임대차계약기간이 종료되거나 임대차계약을 해지한 후에 청구하여야 합니다. <신설 2007.8.28.><개정 2016. 1.19>

②보증채권자는 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무이행을 청구하여야 합니다. 다만, 보증회사를 채권자로 하는 “전세권에 대한 권리이전의 부기등기”(이하 “전세권 부기등기”라 한다)를 하거나 “주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령(민법상 임차권 등기 포함)”(이하 “임차권등기”라 한다)을 마친후(환가절차 종료시 제외)에 청구하여야 합니다.<단서개정 2016. 1.19>

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 주택임대차계약서 또는 그 사본
4. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
5. 전세권 부기등기 또는 임차권등기가 종료된 부동산등기부등본. 다만, 신탁등기 또는 분양 전환의 경우에는 제외<신설 2007.8.28>
6. 당해 임대주택의 환가절차가 종료된 경우에는 법원 배당표등본 및 부동산등기부등본 <신설 2007.8.28>
7. 기타 임대차계약이 종료 또는 해지되었음을 증명하는 서류 등 보증회사가 필요하여 요구 하는 서류
8. 감리자발행공정확인서(제1조 제5호 나목의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)<신설 2016. 1.19>

제8조(보증채무의 이행) ① 보증회사가 보증채권자에게 환급할 경우에는 제3조제1호의 환급 금액에서 다음 각호의 금액을 차감하고 지급합니다.<개정 2016. 1.19>

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 임대보증금에서 미납임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자의 책임있는 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등), 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 인하여 보증회사가 부담하는 비용
3. 보증채권자가 주채무자, 당해 임대주택의 취득자 또는 당해 임대주택 등으로부터 보증

되지 아니한 임대보증금을 초과하여 회수한 금액

② 보증채권자가 당해 임대주택을 분양전환 받을 경우에는 분양전환가격(보증채권자와 협의된 가격을 말한다. 이하 같다)에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금 융자금(융자금이자 제외한다. 이하 같다)을 차감한 금액을 초과하는 임대보증금과 제3조제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제1항 각호의 금액을 차감하고 지급합니다.<개정 2008.12.30., 2016. 1.19>

③보증회사는 신탁등기의 경우로써 보증채권자에게 환급할 경우에는 당해 임대주택을 명도 받은 때 제3조제2호의 환급금액에서 제1항 각호의 금액을 차감하여 지급하며, 분양전환할 경우에는 제3조제2호의 임대보증금에서 제1항 각호의 금액을 차감하여 산정한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금을 차감한 금액을 초과한 경우에는 그 초과금액을 보증채권자에게 환급하고, 미달한 경우에는 그 미달금액을 보증채권자가 보증회사에 납부하여야 합니다.

[전문개정 2007.8.28]

제9조(분양절차 등) 분양전환을 위한 절차 및 분양전환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간 임대주택에 관한 특별법 제52조에 의거 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)를 제출하여야 합니다. <개정 2007.8.28. 2008.12.30., 2016. 1.19>

제10조(보증채무의 이행기한) ① 보증회사는 정당한 보증이행청구일로부터 1월이내(단, 분양 전환하는 경우에는 이행기한 적용 제외)에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제6조 내지 제8조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 아니한 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증이행을 합니다.<개정 2006.12.8., 2007.8.28., 2016. 1.19><단서개정 2016. 1.19>

②보증회사가 제1항에 지정된 기일에 보증이행을 완료하지 못할 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한만료일 다음 날부터 환급일까지의 해당일수)에 이행시점의 주택도시기금 융자금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.<단서삭제 2007.8.28> <개정 2008.12.30>

제11조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제12조(대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 지체없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 특별한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 대하여 청구할 수 있습니다.<개정 2008.12.30>

제13조(양도 및 질권설정 등 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제14조(분실 및 도난) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 보증회사에 신고 하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증 회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.<개정 2008.12.30.>
<개폐정리 2013.5.31>

부 칙<2006.12.8>

이 약관은 2006년 12월 9일부터 시행한다.

부 칙<2007.8.28>

이 약관은 2007년 8월 29일부터 시행한다.

부 칙<2008. 12. 30>

이 약관은 2008년 12월 31일부터 시행한다.

부 칙<2013. 6. 10>

이 약관은 2013년 6월 11일부터 시행한다.

부 칙<2016. 1. 19>

이 약관은 2016년 1월 20일부터 시행한다.

주택사업금융 모기지보증 약관

제정 2013. 8.27

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 「주택도시금융법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 주택건설사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상주택, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증회사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②보증회사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 보증회사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사의 보증서발급 영업점에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생한 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자,

연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보 (담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청 받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 상환기일에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 1월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은

때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액
- ②보증회사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음 날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 보증회사의 영업점 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권 대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권 상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 보증회사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관 등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무자에게 대출금을 지급하였을 때
10. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존채권의 상환에 충당되었을 때
11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상

협조의무)를 위반함으로써 보증회사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때
12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액
2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지 사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

전세보증금반환보증약관

제정 2013. 8.27

개정 2013.11.26

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “전세계약”은 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함합니다. 이하 같습니다)을 말합니다.
3. “전세보증금”은 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 종료시 반환받을 금전으로서 전세계약서 및 이 보증서에 기입된 금액을 말합니다.
4. “주채무자”는 임차인과 전세계약을 체결하고 계약종료시 전세보증금을 반환하기로 약정한 임대인으로서 이 보증서에 기재된 주채무자를 말합니다.
5. “보증채권자”는 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다.
6. “확정일자”는 해당 문서가 작성된 일자를 증명하기 위한 것으로 법원 또는 관공서 등에서 전세계약서에 부여한 날짜를 말합니다.
7. “보증조건”은 이 보증서에 앞면에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항을 말합니다.
8. “정당한 사유”는 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 반환하지 않는 경우를 말합니다.

제2조(보증채무의 성립 및 책임) ①보증회사의 보증채무는 보증회사가 보증서를 발급한 때부터 이 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

②보증회사는 보증조건에 부합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환 의무에 대하여 보증서에 기재된 내용과 이 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증책임범위) 보증회사는 보증서에 기재된 보증기간 이내에 미반환된 전세보증금에 한하여 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증조건의 변경) ①주채무자 및 보증채권자는 보증회사로부터 서면에 의한 동의를 받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제5조(통지의무) ①주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1월 이내에 서면으로 그 내용을 보증회사에 통지하여야 합니다.

1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경되었을 때
 2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
 3. 경·공매의 개시 결정을 통보받았을 때
 4. 보증사고가 발생하였을 때
 5. 보증사고 사유가 해소되었을 때
 6. 전세계약이 종료되었을 때
 7. 기타 보증회사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생하였을 때
- ② 보증회사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제6조(보증사고) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약기간 종료 후 1월까지 정당한 사유 없이 전세보증금을 반환받지 못하였을 때
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어, 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 반환받지 못하였을 때
- ②제1항제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함합니다)되지 않은 경우에 한합니다.
- ③보증사고가 발생한 이후 보증회사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제7조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증 채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자의 전세보증금 반환의무 지체에 따른 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 보증회사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 보증회사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우

8. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해

제8조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

1. 주택임대차보호법의 우선변제권(대항력 및 확정일자를 포함한다) 갖춘 자가 전세계약 종료 후 1월까지 전세보증금을 반환받지 못하였을 경우에는 주택임차권등기명령을 마친 후(환가절차 종료시 제외) 이행 청구하여야 합니다.
2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어, 배당요구 후 보증채권자가 전세보증금을 반환받지 못하였을 경우에는 배당표 등 전세보증금 미수령액을 증명하는 서류를 제출하여 이행 청구하여야 합니다.
- ②제1항에 관련하여 보증채권자는 보증회사로부터 필요한 서류의 교부 또는 보증회사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위하여 필요한 조치를 요청 받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.
- ③보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 보증회사에 보증의 이행을 청구하여야 합니다.

제9조(보증채무 이행청구시 제출서류) ①보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본(보증회사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있습니다)
4. 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
6. 배당표 등 전세보증금중 미수령액을 증명하는 서류(경·공매시)
7. 회사가 요구하는 그 밖의 서류

②보증채권자는 보증회사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

③보증채권자가 제1항 내지 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제10조(보증채무의 이행) ①보증회사는 제8조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행청구 접수일로부터 1월(제9조제3항에 의한 보증회사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 기산합니다) 이내에 보증금액을 지급합니다.

②보증회사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 이행을 거절하거나 유보합니다.

1. 전세목적물에 대한 권리관계
2. 전세목적물에 대한 점유상황

3. 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 이 약관에 따른 면책사항 해당여부
- ③보증회사의 귀책사유 없이 제2항의 심사를 제1항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우 보증회사는 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 통지하고 그 조사가 완료된 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급합니다.
- ④보증회사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유없이 보증채무 이행금을 지급을 하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 의한 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

제11조(구상 및 대위) ①보증회사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가 집니다.

- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출하고, 보증 회사로부터 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다. 또한, 보증회사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.
- ③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정을 위반한 경우에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제12조(전세목적물의 명도책임) ①보증채권자는 보증이행금의 수령시 주채무자에게 목적물의 명도의무를 다해야 합니다.

- ②보증회사가 보증채무를 이행한 후에도 보증채권자가 주채무자에게 주택을 명도하지 않았음이 확인되는 경우 보증채권자는 보증회사에 보증이행금을 반환하여야 합니다.

제13조(사기행위에 대한 특례) ①주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기에 의하여 보증 또는 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있습니다.

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

제14조(부당이득 반환) ①보증회사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액을 보증회사에 반환하여야 합니다.

- ②보증채권자가 보증회사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 보증회사로부터 받은 금액을 반환하여야 합니다.

제15조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할영업부서 또는 소관 부서로 합니다.

제16조(면책사항) 보증회사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 보증회사에 고지를 하지 않고 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력과 우선변제권을 상실(전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우 포함) 하였을 때
2. 전세보증금에 대하여 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보제공(전세보증금 전부 또는 일부) 등으로 보증회사의 손해가 발생하였을 때
3. 제5조의 통지의무를 위반하여 보증회사의 손해가 발생하였을 때

제17조(양도 및 질권설정 금지) ①이 보증서는 보증회사의 서면에 의한 동의없이 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

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

제18조(분실·도난 등) 보증채권자는 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 보증회사가 피고인 경우에는 보증회사의 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

전세금안심대출보증약관

제정 2013.11.26

개폐정리 2013.12.20

개정 2014. 1.28

개폐정리 2015. 6.30

제1장 총 칙

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “전세계약”은 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세 계약을 포함합니다. 이하 같습니다)을 말합니다.
3. “전세보증금”은 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 종료시 반환받을 금전으로서 전세계약서 및 이 보증서에 기입된 금액을 말합니다.
4. “주채무자”는 임차인과 전세계약을 체결하고 계약종료시 전세보증금을 반환하기로 약정한 임대인으로서 이 보증서에 기재된 주채무자를 말합니다.
5. “보증채권자”는 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다.
6. “확정일자”는 해당 문서가 작성된 일자를 증명하기 위한 것으로 법원 또는 관공서 등에서 전세계약서에 부여한 날짜를 말합니다.
7. “보증조건”은 이 보증서에 앞면에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항을 말합니다.
8. “정당한 사유”는 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 반환하지 않는 경우를 말합니다.
9. “전세자금대출특약보증”(이하 “특약보증”이라 한다)은 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금의 원리금 상환을 책임지는 보증을 말합니다.
10. “전세자금대출특약보증 주채무자”(이하 “특약주채무자”라 한다)는 금융기관과 대출 계약을 체결하고 전세자금대출을 받은 임차인으로서 이 보증서에 기재된 특약주채무자를 말합니다.
11. “전세자금대출특약보증 보증채권자”(이하 “특약보증채권자”라 한다)는 특약주채무자와 대출계약을 체결하고 전세자금을 지급한 금융기관으로서 이 보증서에 기재된 특약보증채권자를 말합니다.
12. “전세자금대출특약보증 보증조건”(이하 “특약보증조건”이라 한다)은 전세자금대출과 관련하여 이 보증서 앞면에 기재된 특약보증금액, 특약보증기간, 특약주채무자, 특약보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항을 말합니다.

13. “보증부대출”은 이 보증서에 기재된 특약보증조건에 부합되게 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
14. “회수금”은 특약보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 특약주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(적용방법) 임차인을 보증채권자로 하는 전세보증금반환보증의 경우에는 제2장 전세보증금반환보증 관련사항과 제5장 공통사항을 적용하고, 금융기관을 보증채권자로 하는 특약보증의 경우에는 제3장 전세자금대출특약보증 관련사항과 제5장 공통사항을 적용하기로 합니다.

제2장 전세보증금반환보증 관련사항

제3조(보증채무의 성립 및 책임) ①보증회사의 보증채무는 보증회사가 보증서를 발급한 때부터 이 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

②제1항에도 불구하고 보증채권자는 보증부대출 실행일로부터 4영업일 이내에 주택임대차보호법상의 대항력(주택의 점유 및 전입신고)과 우선변제권의 요건을 갖추어야 하며, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무의 효력이 발생하지 않은 것으로 합니다.

③제2항에서 정한 기간내에 전세목적물에 대한 권리관계가 이 보증서 발급시점상의 권리관계와 상이할 경우에는 보증효력이 발생하지 아니하는 것으로 합니다.

④보증회사는 보증조건에 부합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대하여 보증서에 기재된 내용과 이 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증책임범위) 보증회사는 보증서에 기재된 보증기간 이내에 미반환된 전세보증금에 한하여 보증책임을 부담합니다.

제5조(보증조건의 변경) ①주채무자 및 보증채권자는 보증회사로부터 서면에 의한 동의를 받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 통지하거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제6조(통지의무) ①주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 보증회사에 통지하여야 합니다.

1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경되었을 때
2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때

3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받았을 때
 4. 보증사고가 발생하였을 때
 5. 보증사고 사유가 해소되었을 때
 6. 전세계약이 종료되었을 때
 7. 기타 보증회사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생하였을 때
- ②보증회사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제7조(보증사고) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약기간 종료 후 1월까지 정당한 사유 없이 전세보증금을 반환 받지 못하였을 때
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 반환받지 못하였을 때
- ②제1항제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함합니다) 되지 않은 경우에 한합니다.
- ③보증사고가 발생한 이후 보증회사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제8조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증 채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자의 전세보증금 반환의무 지체에 따른 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 보증회사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 보증회사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
8. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해

제9조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

1. 주택임대차보호법의 우선변제권(대항력 및 확정일자를 포함한다) 갖춘 자가 전세계약 종료 후 1월까지 전세보증금을 반환받지 못하였을 경우에는 주택임차권등기명령을 마친 후(환가절차 종료시 제외) 청구하여야 합니다.
2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어 배당요구 후 보증채권자가 전세보증금을 반환받지 못하였을 경우에는 배당표 등 전세보증금 미수령액을 증명하는 서류를 제출하여 청구하여야 합니다.
- ③제1항과 관련하여 보증채권자는 보증회사로부터 필요한 서류의 교부 또는 보증회사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위하여 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.
- ④보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 보증회사에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

제10조(보증채무 이행청구시 제출서류) ①보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본(보증회사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있습니다)
4. 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
6. 배당표 등 전세보증금중 미수령액을 증명하는 서류(경·공매시)
7. 회사가 요구하는 그 밖의 서류
- ②보증채권자는 보증회사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ③보증채권자가 제1항 내지 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제11조(보증채무의 이행) ①보증회사는 제9조에 따른 보증채권자의 보증채무이행 청구접수 일로부터 1월(제9조제3항에 의한 보증회사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 기산합니다) 이내에 보증금액을 지급합니다.

- ②보증회사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 이행을 거절하거나 유보합니다.
1. 전세목적물에 대한 권리관계
2. 전세목적물에 대한 점유상황
3. 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 이 약관에 따른 면책사항 해당여부
- ③보증회사의 귀책사유 없이 제2항의 심사를 제1항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우

보증회사는 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 통지하고 그 조사가 완료된 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급합니다.

④보증회사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유없이 보증채무이행금액을 지급을 하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 의한 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

⑤보증회사가 제26조에 따라 특약보증채권자에게 특약보증금액에 대하여 보증채무를 이행한 경우 그 금액은 보증채무이행금액에서 공제합니다.

제12조(구상 및 대위) ①보증회사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출하고, 보증회사로부터 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다. 또한, 보증회사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정을 위반한 경우에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제13조(전세목적물의 명도책임) ①보증채권자는 보증이행금의 수령시 주채무자에게 목적물의 명도의무를 다해야 합니다.

②보증회사가 보증채무를 이행한 후에도 보증채권자가 주채무자에게 주택을 명도하지 않았음이 확인되는 경우 보증채권자는 보증회사에 보증이행금을 반환하여야 합니다.

제14조(사기행위에 대한 특례) ①주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결하였거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.

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

제15조(부당이득 반환) ①보증회사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액을 보증회사에 반환하여야 합니다.

②보증채권자가 보증회사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 보증회사로부터 받은 금액을 반환하여야 합니다.

제3장 전세자금대출특약보증 관련사항

제16조(보증금액) ①특약보증금액은 특약보증채권자가 특약주채무자에게 대출하는 보증

부대출금액으로 합니다.

②특약보증채권자가 보증부대출금액을 특약보증금액 이하로 대출하는 경우에는 별도의 통지가 없더라도 보증금액은 실행된 보증부대출금액으로 합니다.

제17조(보증채무의 성립 및 책임) ①보증회사의 보증채무는 보증서를 발급한 때부터 이 약관에서 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

②특약보증의 효력은 특약보증채권자가 보증서 발급일로부터 60일 이내에 특약보증조건에 부합되게 보증부대출을 실행한 때에 발생합니다.

③보증회사는 특약보증채권자가 전세계약에 따른 전세보증금 지원명목으로 대출한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④제1항에도 불구하고 특약주채무자가 보증부대출 실행일로부터 4영업일 이내에 주택 임대차보호법상의 대항력(주택의 점유 및 전입신고)과 우선변제권의 요건을 갖추어야 하며, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무가 성립하지 않는 것으로 합니다.

제18조(보증책임범위) 보증회사는 보증서에 기재된 특약보증기간 이내에 미회수된 전세 대출금액에 한하여 보증책임을 부담합니다.

제19조(보증기간과 보증부대출기간의 관계) 보증부대출금액의 대출기간(이하 “보증부대출 기한”이라 한다)은 보증서에 기재된 특약보증기간과 동일하여야 합니다.

제20조(보증조건의 변경) ①특약보증채권자는 보증회사로부터 특약보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출기간의 연장, 전세대출과목의 변경, 특약주채무자의 변경 등 특약보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니됩니다.

②특약보증조건의 변경은 보증회사가 특약보증채권자에게 서면 또는 전산으로 통지한 경우에만 성립합니다.

③보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④특약보증채권자는 보증회사의 특약보증조건변경통지로 보증부대출기간을 연장하는 경우 기존대출을 소멸시키고 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 보증부대출기간을 연장하여서는 아니됩니다.

⑤특약보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 전세대출채무자에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

제21조(통지의무) 특약보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 사실을 보증회사에 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제22조 제1항에서 정한 기한내에 통지하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제22조(사고사유 및 통지기한 등) ①특약보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 특약보증채권자는 특약보증사고가 발생한 때에 그 사실을 아래의 통지기한 내에 보증회사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한이익을 상실시킨때 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일 이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
6. 보증회사가 특약보증채권자에게 보증사고 발생사실을 통지한 때	-

②특약보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소사실을 보증회사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

③특약보증사고가 발생한 후 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 합니다. 2개 이상의 보증사고가 발생한 경우에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 보증사고가 해소된 것으로 합니다.

제23조(보증부대출의 실행금지) 특약보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 보증회사의 서면동의 없이 보증부대출을 실행하여서는 안됩니다.

1. 제22조 제1항에서 정한 보증사고사유가 발생한 경우
2. 특약보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유가 발생한 경우

3. 특약보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제24조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 특약주채무자가 특약보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 특약주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제25조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ①특약보증채권자는 특약주채무자가 보증부대출의 기간 내에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3개월이 경과한 후에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②특약보증채권자는 특약주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 특약주채무자가 파산한 경우
2. 제1호의 사유 이외에 보증부대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우
- ③특약보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

④특약보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류
5. 기타 보증사고사유가 발생한 근거서류

⑤특약보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥특약보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 보증채무의 이행을 청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦보증회사는 특약보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 특약보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제26조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액중 미회수금액으로 특약보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지 당해 대출의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의한 미수이자액
3. 특약보증채권자가 보증부대출금액의 회수를 위하여 지급한 비용 중 보증회사가 인정한 금액

②보증회사는 제1항제2호에 불구하고 다음 각 호에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 특약보증채권자가 특별한 사유없이 제25조제3항의 청구기한 경과 후 특약보증채무의 이행을 청구한 때에는 제25조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
2. 특약보증채권자가 제25조제6항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제25조제6항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 보완서류 도착일까지 발생한 미수이자액
- ③특약보증채권자가 보증부대출금액과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등 특약보증채무의 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제27조(보증채무이행 방법) ①보증부대출에 대한 특약보증채무의 이행은 제26조제1항에서 정한 보증채무금액 전액을 일시에 상환합니다.

②특약보증채권자는 보증회사의 특약보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출에 관한 모든 약정서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본

제28조(권리보전) ①특약보증채권자는 보증회사의 구상권 보존 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부와 제2항의 채권보전 및 행사에 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

②특약보증채권자는 담보물의 경매, 특약채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서

채권신고, 배당요구 등 기타 필요한 방법으로 보증회사가 전세자금대출채권을 보전할 수 있도록 협조하여야 합니다.

③특약보증채권자는 보증회사가 특약보증채무를 이행한 경우 즉시 보유하고 있는 담보에 대하여 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 보증회사가 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비할 수 있도록 협조하여야 합니다.

④특약보증채권자는 보증회사가 특약보증채무의 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출 관련 유가증권상의 권리를 대위할수 있도록 특약보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

제4장 전세보증금반환보증과 전세자금대출특약보증의 관계

제29조(보증채무이행의 상계) ①보증회사가 제27조에 따른 특약보증의 보증채무를 특약보증채권자에게 이행한 경우로서 전세보증금반환보증의 보증채권자가 제9조에 따른 보증채무 이행청구를 하는 경우에는 보증채무이행금액에서 다음 각 호의 이행금액 등을 상계하여 최종 보증채무이행금액을 산정합니다.

1. 제26조제1호 내지 제3호에 따른 보증채무이행금액 합계액 및 그 이행에 소요된 비용
2. 제1호의 금액에 대한 그 이행일로부터 보증회사에서 내규로 정한 지연이자 등
- ②제1항에 따라 산정한 최종 보증채무이행금액이 없는 경우에는 보증회사의 전세보증금 반환보증의 보증채무는 모두 소멸합니다.
- ③특약보증에 대한 보증채무이행금액이 전세보증금반환보증의 보증채무이행금액을 초과하는 경우에는 보증회사는 그 초과금액에 대하여 보증채권자에게 구상권을 가집니다.

제5장 공통사항

제30조(면책사항) ①보증회사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 보증회사에 고지를 하지 않고 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력과 우선변제권을 상실(전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우 포함) 하였을 때
2. 전세보증금에 대하여 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보제공(전세보증금 전부 또는 일부) 등으로 보증회사의 손해가 발생하였을 때
3. 제6조 및 제21조의 통지의무를 위반하여 보증회사의 손해가 발생하였을 때

②보증회사는 특약보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 특약보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우

2. 본건 보증부대출과 관련하여 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 특약주채무자와 특약보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제17조(보증채무의 성립 및 책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제20조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
6. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받았을 때
7. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보를 해지하였거나 포기하였을 때.
8. 제22조(사고사유 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
9. 제23조(보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
10. 제24조(회수금의 변제충당)을 위반하여 채권을 충당하였을 때
11. 특약보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제31조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제30조제1항 제1호의 경우 전세보증금반환보증 보증금액 전액
2. 제30조제1항 제2호 내지 제3호의 경우 보증회사가 손해를 입은 금액
3. 제30조제2항 제1호 내지 제6호의 경우 특약보증금액 전액
4. 제30조제2항 제7호 내지 제11호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제32조(보증채무의 이행장소) 보증채무 또는 특약보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제33조(양도 및 질권설정 금지) ①이 보증서는 보증회사의 서면에 의한 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임 또는 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

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

제34조(분실·도난 등) 보증채권자 또는 특약보증채권자는 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제35조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만,

보증회사가 피고인 경우에는 보증회사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임차료지급보증약관

제정 2013. 7. 30

개폐정리 2015. 6. 30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “임대차계약”은 임차인이 임차목적물을 사용 및 수익하는 대가로서 계약기간 동안 임대인에게 매월 임차료를 지급할 것을 약정하는 계약을 말합니다.
3. “임대보증금”은 임차인이 임대차계약에 의한 채무를 담보하기 위하여 임대인에게 지급하는 금전을 말합니다.
4. “임차료”는 임차인이 임차목적물을 사용 및 수익하는 대가로서 임대인 등에게 매월 납부하기로 약정한 금전을 말합니다.
5. “주채무자”는 보증채권자와 임대차계약을 체결하여 임차료를 지급하기로 약정한 임차인으로서 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
6. “보증채권자”는 주채무자와 임대차계약을 체결하여 임차료를 지급받기로 약정한 임대인 또는 그 임대할 권리를 승계한 자를 말합니다.
7. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 임대차계약 내용 및 보증 특기사항을 말합니다.
8. “부당점유”는 주채무자가 임대차계약이 종료된 이후에도 임차목적물을 법률상 원인없이 점유(점유보조자에 의한 점유 또는 간접점유 포함)하는 것을 말합니다.
9. “연체”라 함은 주채무자가 임차료를 지급하기로 한 약정한 기일에 납부하지 아니한 경우를 말합니다.

제2조(보증채무의 성립 및 책임) ①보증회사의 보증채권자에 대한 보증채무는 보증신청인이 보증료를 납입하고 보증회사가 보증서를 발급한 때부터 이 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

②보증회사는 보증조건에 부합하게 체결된 임대차계약에 따른 주채무자의 임차료 지급의무에 한하여 보증서에 기재된 내용과 이 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증책임기간) ①보증회사는 보증서에 기재된 보증기간 이내에 주채무자가 퇴거(명도) 전까지 연체한 임차료에 한하여 보증책임을 부담합니다.

②제1항에도 불구하고 보증회사는 주채무자의 부당점유가 지속되는 경우에는 부당점유 기간에 연체된 임차료에 대해서도 보증금액 범위내에서 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 서면에 의한 동의를 받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 변경사항을 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제5조 (보증의 실효) 보증서 발급이후에 다음 각호 어느 하나의 경우에는 그 사유발생일 이후 보증의 효력이 상실됩니다.

1. 보증기간 개시일까지 임대차계약이 체결되지 않거나 무효 또는 취소된 때
2. 주채무자가 보증대상 임차목적물에서 퇴거(명도)한 때

제6조(임대인의 변경) ①임차목적물의 소유권 양도 또는 임대할 권리가 승계 되어 임대인이 변경되는 경우에는 이전 임대인, 새로운 임대인 또는 주채무자는 지체없이 보증회사의 동의를 받아 임차료 납입계좌와 보증채권자 등 보증조건을 변경하여야 합니다.

②보증회사는 임대인이 변경되고, 임대인 변경후에 발생한 임차료 연체금액은 새로운 임대인에게 지급하기로 합니다.

제7조(통지의무) 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 서면으로 그 내용을 보증회사에 통지하여야 합니다.

1. 임대인이 변경되었을 때
2. 주채무자가 보증대상 임차목적물에서 퇴거(명도)하였을 때
3. 보증채권자, 주채무자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
4. 임대차계약 해지 통지 등 임대차계약이 종료되었을 때
5. 기타 보증회사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생하였을 때

제8조(보증사고 발생 및 통지) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다.

1. 임차료의 2개월에 해당하는 금액 이상이 연체되어 보증채권자가 주채무자에게 서면으로 임대차계약의 해지를 통지한 때
2. 임차료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료된 때
3. 임대차계약기간의 갱신(묵시적 갱신 포함)없이 임대차계약기간이 만료된 이후에도 주채무자가 임차목적물을 1개월 이상의 기간 동안 부당점유하고 있을 때

②보증채권자는 제1항의 보증사고가 발생한 때 및 보증사고가 해소되었을 때 지체없이 그 내용을 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다.

③보증사고가 발생한 이후 보증회사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증채무이행범위) ①보증회사가 지급할 보증이행금은 주채무자가 임대차계약에 정한

바에 따라 보증채권자에게 지급하여야 할 연체된 임차료로 합니다. 주채무자의 부당점유가 있는 경우에는 당초 임대차계약에서 정한 임차료를 기준으로 부당점유기간에 해당하는 임차료 상당액을 지급합니다.

②제1항의 보증이행금에는 임차료 연체에 따른 지연이자, 손해배상, 원상회복 비용과 임차인이 연체한 관리비 등은 포함하지 않습니다.

③제1항의 보증이행금은 보증서에 기재된 보증금액을 한도로 합니다.

④보증회사가 이행할 임차료의 계산은 해당 월의 임차료를 해당 월의 일수로 나누어 주채무자가 연체한 일수를 곱하여 산정하며 십원 단위 미만은 절사합니다.

제10조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 그 해당금액에 대해서는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 납부하지 못한 연체 임차료
2. 보증회사의 동의없이 임대차계약이 변경되어 증가한 연체 임차료
3. 보증채무이행 청구전 보증채권자가 주채무자에게 임대보증금을 반환한 경우로 반환하지 않았을 경우 임대보증금으로 공제할 수 있었던 연체 임차료
4. 주채무자가 보증채권자에게 항변할 수 있는 연체 임차료
5. 제3조의 보증책임기간이 아닌 시점에 발생한 연체 임차료
6. 보증서 발급이후 임대차계약이 무효 또는 취소되어 효력이 상실되는 경우 기 발생한 연체 임차료
7. 보증회사의 동의없이 보증채권자가 고의 또는 과실로 보증과 관련한 물적·인적 담보가 상실되거나 감소됨에 따라 보증회사의 채권회수에 장애가 초래된 금액
8. 기타 보증채권자가 통지의무 위반 등 약관상 의무사항을 위반하여 발생하거나 증가한 보증회사의 손해

제11조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 발생 이후 이행청구일을 기준으로 지급 기일이 지난 연체 임차료에 대하여 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②제1항에 따른 보증채무 이행청구를 2회 이상 할 경우에는 이전 이행청구일로부터 1개월이 경과한 이후에 청구할 수 있습니다. 다만, 보증해지를 위하여 이행청구를 하는 경우에는 이전 이행 청구일로부터 1개월이 경과하지 않은 경우에도 이행청구를 할 수 있습니다.

제12조(보증채무 이행청구시 제출서류) ①보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 임대차계약서
4. 임대차계약서상 임차료 지급계좌의 거래내역 등 임차료 연체사실을 소명할 수 있는 자료
5. 임차인 미퇴거(미명도) 확인서(보증회사 소정 양식)
6. 임대차계약 해지통지를 한 경우 해지 통지서

7. 임대보증금 반환 약속서(보증회사 소정 양식)

8. 기타 구상권 행사에 필요하여 보증회사가 요구하는 서류

②보증채권자는 보증회사로부터 임대차계약과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

③보증채권자가 제1항 및 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제13조(보증채무의 이행방법) ①보증회사는 제11조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행청구 접수일로부터 1개월(제12조에 의한 보증회사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 기산합니다.) 이내에 이행청구건별로 이를 지급하여 드립니다.

②보증회사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 이행을 거절하거나 유보합니다.

1. 임차목적물에 대한 권리관계
2. 주채무자의 연체발생 사실 및 연체금액
3. 임차목적물에 대한 점유상황
4. 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무이행에 대한 이의제기 타당성
5. 이 약관에 따른 면책사항 해당여부

③보증회사의 귀책사유 없이 제1항의 기한 이내에 제2항의 이행심사를 마치지 못할 사유가 있는 경우에는 보증채권자에 그 사유를 통지하고, 그 조사가 완료된 날로부터 7영업일 이내에 보증채무 이행금액을 지급합니다.

④보증채권자의 이행청구에 따라 보증회사가 보증채권자에게 보증채무 이행금액을 지급하는 경우에는 그 이행금액을 보증서상 보증금액에서 차감합니다.

⑤보증회사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유없이 보증채무 이행금을 지급을 하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 의한 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

제14조(권리보전 등 협조의무) ①보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 합니다.

②제1항에 관련하여 보증채권자는 보증회사로부터 필요한 서류의 교부 또는 보증채권자가 담보로 취득한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위하여 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제15조(구상 및 대위) ①보증회사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 보증회사는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위합니다.

②주채무자가 제1항에 따라 부담하는 채무의 상환을 지연할 경우에는 지연손해금과 아래 각호의 비용을 변제하여야 합니다.

1. 구상채권 보전 및 행사에 소요된 비용
 2. 인적·물적 담보에 대한 조사·추심 또는 처분을 위해 소요된 비용
 3. 소송비용, 채권의 집행보전과 집행 등에 소요된 법적 제비용
 4. 보증이행을 위한 임차목적물 현황조사 및 채권회수를 위한 재산조사 비용
 5. 기타 법률 또는 약정상 주채무자가 부담하여야 할 비용
- ③제2항의 지연손해금은 보증채무 이행금액을 지급한 다음 날부터 완제일까지 지체일수에 따라 보증채무 이행금액에 보증회사가 정하는 지연이율을 곱하여 산정합니다.

제16조(임차목적물의 명도책임) 보증회사는 주채무자 등의 부당점유에 따른 임차목적물의 명도책임을 부담하지 않습니다.

제17조(사기행위에 대한 특례) ①주채무자, 보증채권자 또는 이들의 대리인이 사기에 의하여 보증 또는 보증채무 이행을 신청하였음이 확인되는 경우 보증회사는 보증을 취소할 수 있습니다.

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

제18조(부당이득 반환) ①보증회사가 지급한 보증채무이행금이 이 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액을 보증회사에 반환하여야 합니다.

②보증채권자가 보증회사 및 주채무자로부터 연체된 임차료를 이중으로 변제받은 경우 변제순서에도 불구하고 보증채권자는 즉시 보증회사에게 보증회사로부터 받은 금액을 반환하여야 합니다.

제19조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할영업부서 또는 소관 부서로 합니다.

제20조(양도 및 질권설정 금지) ① 이 보증서는 보증회사의 서면에 의한 동의없이 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

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

제21조(분실·도난 등) 보증채권자는 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제22조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 보증회사가 피고인 경우에는 보증회사의 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대관리임대료보증 약관<약관명 개정 2014. 5. 20>

제정 2013.12.26
개정정리 2014. 5.20
개정정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상 주택의 소유자를 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자와 보증대상 주택에 대하여 자기관리형 주택임대관리계약을 체결한 주택임대관리업자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증채권자, 주채무자, 특기사항 등을 말합니다.
5. “자기관리형 주택임대관리계약”(이하 “임대관리계약”이라 합니다)은 계약기간 중 주택임대관리업자가 주택의 소유자(임대인)에게 임대료 지불을 보장하고 자기 책임으로 주택을 재임대하는 것을 내용으로 주택의 사용·수익을 위해 체결하는 계약을 말합니다.
6. “보장임대료”는 주채무자가 임대관리계약에 의해 매월 보증채권자에게 지급하기로 한 차임을 말합니다.
7. “사업약정”은 보증회사, 주채무자, 보증채권자 등 이해관계인이 주택임대관리 및 보증과 관련하여 각자의 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립 및 책임) 보증회사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하고 효력이 발생합니다.

제3조(보증범위) ①보증회사는 이 보증서에 기재된 보증기간 및 보증금액의 범위내에서 보증채권자가 주채무자로부터 지급받지 못한 보장임대료에 대하여 제2항에 따라 보증책임을 부담하기로 합니다.

②보증회사는 제1항에 따른 보증책임 범위내에서 다음 각 호의 기준에 따라 산출된 보증책임 부담금액 전액을 일시에 지급하기로 합니다.

1. 제6조제1항제1호에 따라 임대관리계약이 해지된 때에는 임대관리계약의 해지통보가 주채무자에게 도달한 날(제6조제2항 및 제3항에 따라 임대관리계약이 해지된 것으로 의제되는 날)까지 연체된 보장임대료
2. 제6조제1항제2호에 따라 보증기간이 만료된 경우에는 보증기간 만료일까지 연체된 보장임대료

제4조(보증조건의 변경) ①주채무자 및 보증채권자는 보증회사로부터 서면에 의한 동의를

받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

②보증조건 변경은 보증회사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제5조(통지의무) ①주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 이를 지체없이 보증회사에 서면통지하여야 합니다.

1. 보장임대료를 연속하여 3회 이상 연체하거나, 보장임대료 누적 연체금액이 보증금액의 30%에 달한 경우
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고 사유가 해소되었을 때
5. 주채무자 또는 보증채권자가 변경되었을 때
6. 주채무자, 보증채권자(대리인을 지정한 경우에는 대리인), 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
7. 이 보증서의 기초가 되는 임대관리계약이 종료하였을 때
8. 주채무자의 부도, 파산, 회생절차신청 등의 사실이 발생한 때

제6조(보증사고) ①보증사고라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 다음 각호 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 임대관리계약이 해지된 때
 - 가. 임대관리계약서상 계약해지사유인 보장임대료 연체가 발생한 경우
 - 나. 주채무자가 월세 및 임대보증금을 수납계좌외 타 계좌로 수납받거나 유용하는 등 사업약정상 의무를 이행하지 않아 정상적으로 임대관리업수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 다. 주채무자가 관리중인 수개의 보증사업장 중 1개 이상의 사업장에 보증사고가 발생하여 보증사고 발생일로부터 3개월 이내 채무이행을 하지않아 정상적인 임대관리업수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 라. 주채무자의 부도, 파산신청, 회생절차개시신청후 회생계획인가를 얻지 못한 경우 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 정상적으로 임대관리업 수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우

2. 보장 임대료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료한 때

②보증채권자는 제1항 각호의 사유가 발생한 날로부터 5영업일 이내에 주채무자에게 임대관리계약 해지를 통보하여야 합니다.

③보증채권자는 제2항의 해지통보를 주채무자의 주소지로 배달증명부내용증명우편으로 발송하여야 하며, 해지통보서가 주채무자에게 도달한 때에 임대관리계약은 해지됩니다. 다만, 주채무자가 수령을 거절하거나, 이사, 주소불명 등의 사유로 해지통보서가 도달하지 않은 경우에는 발송일로부터 10영업일이 경과한 때에 임대관리계약이 해지된 것으로 합니다.

④보증사고가 발생된 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제7조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 화재 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 임대관리계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 이 보증서의 보증조건과 상이하게 임대관리계약이 체결된 경우나 허위로 체결된 경우
3. 보증회사의 동의 없이 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 임대관리계약이 변경된 경우
4. 보증채무의 성립전 또는 보증사고 사유와 관계없이 임대관리계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 지급하여야할 채무
5. 보증채권자가 제5조의 통지 및 제6조제2항의 임대관리계약 해지통보를 지연함으로써 증가한 손해
6. 주채무자가 임대관리계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 보장임대료의 이자 또는 지연 손해금, 위약금 기타 손해배상채무
7. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무

제8조(보증채권자의 협력의무 등) ①보증사고가 발생한 경우에 보증회사가 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구하는 경우 보증채권자는 이에 적극 협조하여야 합니다.

②보증채권자가 제1항을 위반하여 보증회사에 손해를 끼친 경우에는 보증회사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있습니다.

제9조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 1개월 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

②보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본(보증회사가 확인가능한 경우 생략가능)
3. 연체된 보장임대료 내역 및 증빙자료
4. 임대관리계약을 해지한 경우에는 계약해지 통지서 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

③보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 보완을 요청할 수 있습니다.

제10조(보증채무의 이행방법 및 기한 등) ①보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

②제1항의 이행기일 이내에 보증회사가 보증책임 부담금액을 지급하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 임대관리계약서에 정한 연체이율이나 상사법정이율 중 낮은 이율에 의한 지체배상금을 지급합니다.

제11조(대위 및 구상) ①보증회사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 특별한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제12조(양도 및 질권설정 등 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제13조(분실 및 도난) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제14조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에도 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제15조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업지사 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대관리임대보증금보증약관<약관명 개정 2014. 5. 20>

제정 2013.12.26
 개정 2014. 5.20
 폐지 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 주채무자와 보증대상주택의 사용·수익을 목적으로 임대차계약을 체결하면서 보증회사가 지정하는 계좌에 임대보증금을 납부한 입주자를 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자와 보증대상주택에 대하여 임대차계약을 체결한 임대인인 주택임대관리업자를 말합니다.
4. “임대관리임대료보증”은 주채무자와 주택의 소유자(임대인)이 계약당사자로서 주채무자가 계약기간 동안 소유자에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 책임대하는 주택임대관리계약에 대하여 보증회사가 소유자에게 임대료 지급을 책임지는 보증을 말합니다.<개정 2014. 5. 20>
5. “보증사고”라 함은 임대관리임대료보증의 사고가 발생하여 보증회사가 그 사실을 보증채권자에게 통지하는 경우를 말합니다.
6. “임대관리임대료보증의 사고”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.
 - 가. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 보증대상 주택에 대한 임대관리계약이 해지된 때
 - 1) 임대관리계약서상 계약해지사유인 보장임대료 연체가 발생한 경우
 - 2) 주채무자가 월세 및 임대보증금을 수납계좌외 타 계좌로 수납받거나 유용하는 등 사업약정상 의무를 이행하지 않아 정상적으로 임대관리업수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 3) 주채무자가 관리중인 수개의 보증사업장 중 1개 이상의 사업장에 보증사고가 발생하여 보증사고 발생일로부터 3개월 이내 채무이행을 하지않아 정상적인 임대관리업수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 4) 주채무자의 부도, 파산신청, 회생절차개시신청후 회생계획인가를 얻지 못한 경우 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 정상적으로 임대관리업 수행이 불가능하다고 보증회사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 나. 보장 임대료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료한 때
7. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증채권자, 주채무자, 특기사항 등을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) ①보증회사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하고

효력이 발생합니다.

②보증회사가 보증서를 발급하기전 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌에 임대보증금이 입금된 경우에도 보증회사는 그 반환에 대한 책임을 부담합니다.

제3조(보증채무의 내용) 보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌에 입금된 금액을 한도로 책임을 부담합니다.

제4조(통지의무) 주채무자 및 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 이를 지체없이 보증회사에 통지하여야 합니다.

1. 임대차계약이 해지되거나 종료되었을 때
2. 보증채권자, 주채무자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
3. 주채무자의 부도, 파산, 회생절차신청 등의 사실이 발생한 때

제5조(임대보증금 반환사유) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 임대보증금을 반환하기로 합니다.

1. 보증사고 발생 전에는 임대차계약기간 만료 등의 사유로 보증채권자가 요청하여 주채무자가 보증회사에 임대보증금 반환을 신청한 때
2. 보증사고 발생 후에는 임대차목적물에서 퇴거 등을 이유로 보증채권자가 보증회사에 임대보증금 반환을 신청한 때

제6조(임대보증금 반환청구) 주채무자 또는 보증채권자가 보증회사에 임대보증금 반환을 신청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 요청하여야 합니다.

1. 임대보증금 반환신청서
2. 영수증
3. 임대차계약서 사본(보증회사가 확인가능한 경우 생략 가능)
4. 월세 및 임대보증금 납부 증빙서류
5. 보증서 또는 그 사본(보증회사가 확인가능한 경우 생략가능)
6. 관리비 등 정산내역 등
7. 퇴거(예정)를 확인 할 수 있는 서류(공인중개업자가 확인한 다른 주택의 임대차계약서 사본 등) 또는 소유자(새로운 주택임대관리회사)와 체결한 임대차계약서 사본 등 (제5조제2호에 해당하는 경우)
8. 그 밖에 보증금 반환과 관련하여 보증회사가 요구하는 서류

제7조(보증채무의 이행방법 등) ①보증사고 발생전 보증회사가 임대보증금을 보증채권자에게 반환할 경우에는 제3조의 임대보증금에서 주채무자와 보증채권자가 합의하여 요청하는 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다.

1. 미납부한 월세 및 연체이자

2. 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자의 책임있는 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등)
- ②보증사고 발생후 보증회사는 제3조의 임대보증금에서 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다. 다만, 제2호의 금액은 소유자와 보증채권자가 합의하여 공제해 줄 것을 요청한 경우에만 차감합니다.
1. 보증사고시까지 미납부한 월세 및 연체이자 등(보증채권자가 주채무자에게 지급해야할 금액)
2. 보증사고후 반환시까지 미납부한 월세 및 위약금, 관리상 발생한 비용(관리비 및 도시가스비 등 미납금, 보증채권자의 책임 있는 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 원상복구비용 등)
- ③제1항 및 제2항의 경우에 보증회사는 임대보증금 반환에 필요한 서류 등이 접수된(제6조 각호의 서류접수 및 제1항의 공제할 금액 산정에 대한 주채무자와 보증채권자의 합의를 포함합니다) 날로부터 15영업일 이내에 임대보증금을 반환하기로 합니다.
- ④제3항의 경우 임대보증금 반환에 필요한 서류를 접수한 날이라 함은 관련 서류 전부가 제출 완료된 날(주채무자와 보증채권자 제1항의 공제할 금액 산정에 대하여 합의한 날을 포함합니다)을 말합니다.
- ⑤제3항의 이행기일 이내에 보증회사가 보증이행을 완료하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 임대차계약서에 정한 연체이율이나 상사법정이율 중 낮은 이율에 의한 지체배상금을 지급합니다.

제8조(보증이행 대상이 아닌 채무) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 보증채권자가 보증서에 지정된 임대보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 임대보증금
2. 주채무자 또는 보증채권자가 임대보증금 반환을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 주채무자 또는 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
3. 주채무자가 임대차계약에 의하여 부담하는 각종 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
4. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사 해태로 인하여 생긴 손해

제9조(보증채권자 등의 협력의무) 보증회사가 보증금반환 등에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구하는 경우 보증채권자 및 주채무자는 이에 적극 협조하여야 합니다.

제10조(부당이득 반환 등) 보증회사가 지급한 보증이행채무금의 전부 또는 일부가 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인되는 경우에는 보증채권자는 그 해당금액을 보증회사에 반환하여야 합니다.

제11조(양도 및 질권설정 등 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제12조(분실 및 도난) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제13조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업지사 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대주택매입자금보증 약관

제정 2013. 4.25

개폐정리 2013. 5.31

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 임대사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상주택, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증회사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

③보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②보증회사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 보증회사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사의 보증서발급 영업점에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생한 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) ①보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니 됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

②보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 제3조제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니 됩니다.

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자,

연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보 (담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청 받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 상환기일에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우

③보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한

다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액
- ②보증회사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음 날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 보증회사의 영업점 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인정한 사본

제15조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수한 자의 채권의 변제에 충당하며 보증회사와 보증채권자의 책임 분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제10조 의하여 정산합니다.

제16조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제17조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권 대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권 상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제18조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제19조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제20조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 보증회사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
10. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제16조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 보증회사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제21조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제20조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액
2. 제20조제5호 내지 제11호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제22조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

기금전세자금대출보증약관

개폐정리 2015. 6.30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 임차목적물 소재지, 보증대상, 대출과목 및 특기사항을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “부분보증비율”(이하 “보증비율”이라 한다)은 이 보증서에 기재된 보증비율을 말합니다.
7. “보증부대출”은 이 보증서에 기재된 보증조건에 부합되게 보증효력이 발생한 대출로서 보증비율에 의한 보증회사책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 예정금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 실행된 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 산출한 금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출을 실행한 때에만 발생합니다.

②보증회사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 보증부대출에 대하여만 보증 책임을 부담합니다.

③보증회사는 보증채권자가 주택도시기금대출로 취급한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증기간과 보증부대출기한과의 관계) ①보증부대출의 기간은 이 보증서에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

②보증부대출의 기간이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간보다 단기인 때에는 보증회사가 따로 보증조건변경통지를 아니하더라도 보증기간은 대출기간과 동일하게 변경되어 단축된 것으로 봅니다.

제5조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니

하고는 보증부대출 기간의 연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니됩니다.

②보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 보증부대출의 기간을 연장하여서는 아니됩니다.

⑤보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

⑥보증회사가 주택도시기금 이외의 대출을 주택도시기금대출로 조건변경 통지한 경우라도 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제7조 제1항에서 정한 기한 이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제7조(보증사고사유 및 통지기한 등)

①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨때 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일 이내
4. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서	사고사유발생일로부터

정한 연제, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	1월 이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
6. 보증회사가 보증채권자에게 보증사고 발생사실을 통지한 때	-

②보증채권자는 보증회사에 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 보증회사에 통지한 경우는 통지로서의 효력이 없습니다.

③보증사고가 발생한 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제8조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행하여서는 안됩니다.

1. 제7조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제9조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제10조(보증채무이행청구시기 및 방법 등)

- ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 기간 내에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
- ②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
1. 채무자가 파산한 경우
 2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 보증회사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.
1. 보증채무이행청구서
 2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류
- ⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제11조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액중 미회수액에 보증비용을 곱한 금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호에 의한 이행액에 대한 보증채무이행일까지 미수이자액[보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의한]
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액에 보증비용을 곱한 금액
- ②보증회사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.
1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제10조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제10조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
 2. 보증채권자가 제10조제6항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제10조제6항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액
- ③보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액에 보증비용을 곱한 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제12조(보증채무이행 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제11조제1항에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 확인한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함).
다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 확인한 사본

제13조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행 후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 보증회사와 채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제9조에 따라 정산합니다.

제14조(권리보전) ①보증채권자는 보증회사의 구상권 보존 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부와 제2항의 채권보전 및 행사에 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

②보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권 신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 즉시 보유하고 있는 담보에 대하여 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 보증회사가 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비할 수 있도록 협조하여야 합니다.

④보증채권자는 보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위할수 있도록 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

제15조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제5조(보증조건변경)를 위반하였을 때
6. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보를 해지하였거나 포기하였을 때.

7. 제7조(보증사고사유 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제8조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
9. 제9조(회수금의 변제충당)을 위반하여 채권을 충당하였을 때
10. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제16조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제15조제1호 내지 제5호의 경우 보증금액 전액 면책
2. 제15조제6호 내지 제10호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지 사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제17조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할영업점 또는 소관 부서로 합니다.

제18조(양도 및 질권설정 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(분실·도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제20조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 귀사가 피고인 경우에는 귀사의 관할영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.