

전세보증금반환보증약관

제정 2013. 8.27

개정 2013.11.26

개폐정리 2015. 6.30

개정 2017. 3.13

개정 2017.10.23

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 해지 또는 종료시 반환을 금전으로서 전세계약서 및 이 보증서에 기입된 금액을 말합니다.
4. “주채무자”는 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종료시 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 전세

보증금 반환의무에 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 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받았을 때
 4. 보증사고가 발생하였을 때
 5. 보증사고 사유가 해소되었을 때
 6. 전세계약이 해지 또는 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 전세계약의 해지 또는 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(목시적 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 해지 또는 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 요청받은 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. 내용증명우편 등 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 지급일 까지 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 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.

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 해당 금액을 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 소관부서로 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 동의 없이는 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 관할 법원(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 대한민국 법령에 따릅니다.