

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
개폐정리 2017.10.11
개정 2017.11.27

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용)

보증회사는 주택도시보증공사법 시행령 제21조 제1항 제1호 나목에 따라 주채무자가 보증사고로 임대계약을 이행할 수 없게 된 경우에 당해 주택의 임대이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 기재된 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.

【임대이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료

【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금의 환급

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여임대보증금 등의 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 주택임대

계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무

2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 임대하는 아파트 등에 관한 임대계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.

【허위계약】 임대인이 없는 자가 주채무자의 자금 유통 등을 돕기 위하여 명의대여하여 임대계약을 하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

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 임대보증금 중 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, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액

14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 아니하거나 제3조의 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
- ②보증회사가 제6조에 의거 임대이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여임대보증금 및 제1항 제4호 내지 제6호에 해당하는 임대보증금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 임대보증금 중 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

【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 임대주택법령 및 주택공급에관한규칙을 준수하여 주채무자와 임대계약을 체결한 자(임차권 양수자를 포함한다)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 임차하는 경우에는 주택임대계약 이전에 그 주택임대계약에 대하여 보증회사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인에 한하여 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자 등의 협력의무)

- ①보증사고가 발생한 경우 보증회사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 주택법시행령에 의한 입주예정자 대표회의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.
- ②보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)

보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택임대계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 요하지 아니합니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

【보증기간】 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에만 한한다)까지를 말합니다.

②보증사고일은 보증회사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 호 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. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구접수일

제5조 (보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 주택임대계약서

3. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 제2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 임대보증금 출금내역 등 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제6조 (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. 시공사·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공사 등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공사등이 주택임대계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공사등이 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.

④제1항 제2호 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 제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체

없이 서면으로 통지합니다.

⑥제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무이행방법이 임대이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 임대이행을 요구할 수 없습니다.

⑦보증회사는 보증채무이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 통지하며, 보증채권자가 제5조 및 제3조의 규정에 의한 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제2조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무이행방법이 임대이행으로 결정된 경우에는 보증회사가 선정하는 자가 당해공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제2조 제2항의 잔여 임대보증금 등을 보증회사에게 납부하여야 합니다.

⑨임대이행의 경우 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 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 제3조 제1항에 의거 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

【계속사업】 보증사고의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공자 또는 공동사업주체가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 임대계약을 이행하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제7조 (임대이행시 지체배상금 및 연체료의 적용)

①보증회사는 제6조 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 임대보증금 : 납부지연일수에서 입주

지연기간(당초입주예정일로부터 임대이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 차감한 기간에 대하여 당초 주택임대계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 임대보증금 : 제6조제9항에서 보증회사가 통보한 임대보증금납부기일에 임대보증금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 주택임대계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제8조 (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.

【구상권】 타인을 대신하여 채무를 변제한 경우 그 타인에 대하여 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.

【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위에 대신한다는 의미로서 보증회사가 보증채권자인 임대계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력 등

제9조 (보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 입주자 모집공고 승인을 얻은 때(상가의 경우에는 신고한 때를 말한다)에 유효하게 성립합니다.

제10조 (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

제4장 그 밖의 사항

제11조 (보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

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.

제13조 (약관의 해석)

- ①보증회사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석하여야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ②보증회사는 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③보증회사는 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제14조 (개인정보보호)

- ①보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위하여 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우에 한하여 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- ②보증회사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.