

임대보증금보증약관

개정 2006.12. 8
개정 2007. 8.28
개정 2008.12.30
개폐정리 2013. 6.10
개폐정리 2015. 6.30
개정 2016. 1.19
개정 2017. 6.12
개정 2017. 7.20
개폐정리 2017.10.11
전부개정 2017.11.27

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 이 보증서에 기재된 세대별 보증금액 한도 내 임대보증금 환급. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 제3항에 의거 일부 보증의 경우에는 임대보증금 납부액과 주택도시기금 융자금 합계액이 주택가격의 100분의60을 초과하는 부분에 한하여 보증금액 범위 내에서 임대보증금 환급
2. 사용검사 후 보증회사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금 환급 또는 분양전환
3. 제6조 제1항 단서에 따른 임대이행의 경우에는, 보증회사의 이행방법 결정에 따라, 제1호의 환급 또는 당해 주택의 임대이행

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

①보증회사는 다음 각호의 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 주택임대차계약을

이행하지 못함으로써 발생한 채무

2. 사용검사전으로서 보증서 발급 이전에 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
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.
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.
6. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
7. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 납부한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·기타 종속채무
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
12. 보증회사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 임대보증금
13. 사용검사전으로서 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 임대보증금
14. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액
15. 사용검사전으로서 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는

수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업 주채·시공자 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 대여 받아 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금

16. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해
②보증회사가 제6조 제1항 단서에 의한 임대이행을 할 경우 보증채권자는 잔여 임대보증금 및 제1항 제4호, 제11호 내지 제13호에 해당하는 입주금을 보증회사에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제13호에 해당하는 임대보증금중 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금은 그러하지 아니합니다.

【보증채권자】 이 보증서에 기재된 주채무자와 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제2호에 따른 민간 건설 임대주택 또는 같은 법 제18조 제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입 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. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 기재된 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【마이너스옵션 부위】 마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

【해태(懈怠)】 어떤 법률행위를 할 기일을 이유없이 넘겨 책임을 다하지 않는 일을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(보증채권자의 협력의무 등)

①보증채권자는 보증회사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하여서는 아니 됩니다.

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.

③보증채권자는 신탁등기의 경우에는 보증사고일 이후부터 임대보증금 및 임대료를 보증회사에 납부하여야 합니다.

④보증채권자는 주채무자의 부도 등의 사실을 통지받거나 인지한 경우에는 보증회사에 지체 없이 알려야 합니다.

⑤보증채권자는 보증회사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

⑥보증채권자가 제1항부터 제5항까지의 규정을 위반하여 보증회사에 손해를 끼친 경우에는 보증회사는 그로 인해 입은 손해를 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조(보증사고)

① “보증사고(사용검사전)”는 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택임대차계약 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)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
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

② “보증사고(사용검사후)”는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 보증기간내에 임대차계약이 종료 또는 해지된 경우로서 동 임대차계약의 종료 또는 해지일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 반환받지 못한 때
2. 보증기간내에 주채무자가 파산·부도 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 통지하는 경우

③“보증사고일”은 보증회사가 제1항 또는 제2항의 사유로 사고 안내문을 통지하면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.

1. 제1항 1호 및 제2항 2호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 2호에서 4호 및 제2항 1호의 경우에는 보증이행청구접수일

【정당한 사유】 제4조 제2항 제1호의 ‘정당한 사유’란 시설물원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어 지지 않아 주채무자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

제5조(보증채무의 이행청구)

① 보증채권자는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 주택임대차계약서 또는 그 사본
4. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
5. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)

② 보증채권자는 사용검사후에 보증회사에 보증채무이행을 청구할 경우에는 임대차계약기간이 종료되거나 임대차계약을 해지한 후에 청구하여야 하며, 제1항 각 호의 서류 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 청구하여야 합니다.

1. 임대차계약이 종료 또는 해지되었음을 증명하는 서류 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
2. 전세권 부기등기(보증회사를 채권자로 하는 전세권에 대한 권리이전의 부기등기) 또는 임차권등기(주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령(민법상 임차권 등기 포함))가 경료된 부동산등기부등본. 다만, 신탁등기 또는 분양전환의 경우에는 제외
3. 당해 임대주택의 환가절차가 종료된 경우에는 법원 배당표등본 및 부동산 등기부등본

제6조(보증채무의 이행)

① 보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 제1조의 환급 책임을 부담합니다. 다만, 민간임대주택에 관한 특별법 제22조에 따른 공급촉진지구로서 매입형 임대주택사업의 경우 보증회사는 보증채무이행방법으로 임대이행을 할 수 있습니다.

② 보증회사가 보증채권자에게 환급할 경우에는 제1조제1호의 환급금액에서 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다.

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 보증되지 아니한 임대보증금을 초과하여 회수한 금액

③보증채권자가 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 제1조제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다.

④보증회사는 신탁등기의 경우로써 보증채권자에게 환급할 경우에는 당해 임대주택을 명도받은 때 제1조제2호의 환급금액에서 제2항 각 호의 금액을 차감하여 지급하며, 분양전환할 경우에는 제1조제2호의 임대보증금에서 제2항 각 호의 금액을 차감하여 산정한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금을 차감한 금액을 초과한 경우에는 그 초과금액을 보증채권자에게 환급하고, 미달한 경우에는 그 미달금액을 보증채권자가 보증회사에 납부하여야 합니다.

【공급촉진지구】 민간임대주택에 관한 특별법 제22조에 따라 지정 및 고시된 기업형임대주택 공급촉진지구를 말합니다.

【매입형 임대주택사업】 주택을 매입하여 임대주택을 공급하는 사업을 말합니다.

【임대이행】 보증사고시 당해 주택의 임대이행(주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주 완료)함으로써 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

제7조(보증채무 이행방법)

① 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증사고발생사실 등에 관하여 지체없이 서면으로 안내하고, 보증회사는 보증채무 이행방법을 결정합니다.

② 시공사·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공사등”이라 한다)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공사등이 주택임대계약을 이행할 수 있는지 여부를 보증회사가 결정하고, 시공사등이 주택임대계약의 이행이 가능한 경우에는 계속사업을 진행하도록 합니다.

③ 제2항의 시공사등이 주택임대계약을 이행할 수 없다고 보증회사가 판단한 경우에는, 환급이행으로 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증회사는 제6조제1항 단서의 임대이행을 결정할 수 있으며, 이 경우 보증채권자는 다음 각 호에 따라 보증채무 이행방법을 선택할 수 있습니다.

1. 보증채권자는 보증회사의 통지서 발송일로부터 1월 이내에 환급이행 또는

임대이행 중 하나를 선택하여 보증회사에 서면으로 통지하여야 합니다.

2. 제1호의 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 경과한 경우에는 환급이행을 선택한 것으로 보며, 회신기한 이후에는 보증채권자가 이행방법을 변경할 수 없습니다.

④제3항에 따른 임대이행 결정에도 불구하고, 문화재 발견, 토지멸실 등의 사유로 정상 임대이행이 어려운 경우, 보증회사는 환급이행으로 이행방법을 변경할 수 있습니다.

⑤보증회사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제3항에 의거하여 보증채무이행 방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통보합니다.

【계속사업】 제4조 제1항 각 호의 사유가 발생하였음에도 불구하고 시공사 또는 공동사업주체가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 임대계약을 이행하는 것을 말합니다.
【환급이행】 보증사고시 이 보증서에 기재된 세대별 보증금액 한도 내 납부한 임대보증금을 환급함으로써 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

제8조(보증채무의 이행기한)

① 환급이행의 경우, 보증회사는 제7조제5항의 보증채무이행방법 결정일로부터 1월이내(단, 분양전환하는 경우에는 이행기한 적용 제외)에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조 내지 제6조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 아니한 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증이행을 합니다.

② 임대이행의 경우, 보증회사는 당초의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 임대보증금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여임대보증금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 다만, 보증사고가 당초의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 지정하여 통보합니다.

1. 제7조 제5항에 의거 보증사고일로부터 보증채무이행방법 결정일까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

【보증채무이행방법 결정일】 제7조에 따라 보증회사가 보증채무이행방법을 결정하여 통지한 날을 말합니다.

제9조(지체배상금 및 연체료의 적용)

①환급이행의 경우, 보증회사가 제8조제1항에 지정된 기일에 보증이행을 완료하지 못할 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한만료일 다음날부터 환급일까지의 해당일수)에 이행시점의 주택도시기금 융자금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.

②임대이행의 경우, 보증회사는 제8조제2항에 의하여 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 임대보증금에 대하여 그 초과일수에 주택임대계약서의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체배상금을 부담합니다.

③임대이행의 경우, 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 : 제8조제2항에 의하여 보증회사가 통보한 임대보증금납부기일에 임대보증금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 당초 주택임대계약서의 연체료율을 적용하여 산출합니다.

제10조(임대사업의 양도 및 임대 의무기간)

보증회사가 제6조제1항 단서에 따라 임대이행을 결정하여 임대주택을 완공한 후 임대사업 양수권자에게 임대사업을 양도한 경우, 민간임대주택법 제43조 임대 의무기간의 준수의무는 임대주택 양수권자에게 있습니다.

【임대사업 양수권자】 임대주택을 건설 또는 매입하여 공급하는 것을 목적으로 주택도시기금이 출자하여 설립한 임대리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts) 등을 말합니다.

제11조(분양절차 등)

분양전환을 위한 절차 및 분양전환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간임대주택에 관한 특별법 제52조에 의거 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)를 제출하여야 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.

【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 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제13조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 민간임대주택공급신고증명서 발급일(공급 신고대상이 아닌 경우에는 보증서발급일)로부터 유효하게 성립합니다. 다만, 사용검사후에는 주택임대차보호법에 따라 보증채권자가 해당 주택의 인도, 주민등록의 전입신고 및 주택임대차계약서 상의 확정일자를 모두 갖추는 때(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료한 때)에 효력이 발생합니다.

제14조(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

제15조(양도 및 질권설정 등 금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로

사용하였을 경우에는 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제16조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제17조(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.

제18조(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 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제19조(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 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제20조(개인정보보호)

- ①보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 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.

② 보증회사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.