

임대보증금보증약관(사용검사 후)

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
개정 2019. 6.26
개정 2019. 9.27
개폐정리 2019.10.24

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
2. 보증회사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제2조 제2호에 따른 민간건설 임대주택이나 같은 법 제18조 제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입 임대주택 또는 동일 주택단지에서 100호 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(이하 “임대주택”이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정 금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.

【분양전환】 민간임대주택법 제43조에 따라 임대사업자가 임대사업자가 아닌 자에게 임대주택을 양도함으로써 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 보증회사의 보증이행 대상이 아닙니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증채권자가 보증사고 발생 이후에 납부한 임대보증금.
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
8. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
9. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
10. 보증회사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
11. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대

보증금

12. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양 선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
13. 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 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 우선변제권을 취득한 이후 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실하여 보증회사가 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 보증회사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금 반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 보증회사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

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

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)

- ① 보증채권자는 보증회사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.
- ② 보증사고가 발생한 경우에 보증회사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증회사에 신탁등기 된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생

이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 보증회사에 납부해야 합니다.

④ 보증채권자는 주채무자의 부도·파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우에는 보증회사에 지체 없이 알려야 합니다.

⑤ 보증채권자가 제1항부터 제4항까지의 규정을 위반해 보증회사에 손해를 끼친 경우에는 보증회사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조(보증사고)

① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 보증기간에 주택임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료된 경우로서 해당 종료일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 때

2. 보증기간에 주채무자가 파산·부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우

② "보증사고일"이란 보증회사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 안내문으로 알리면서 다음 각 호에 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 보증이행 청구 접수일

2. 제1항 제2호의 경우에는 부도·파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일

【정당한 사유】 제4조 제1항 제1호의 '정당한 사유'란 시설물 원상복구비용, 미납 임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어 지지 않아 주채무자가 임대보증금을 되돌려주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

제5조(보증채무의 이행청구)

보증채권자는 임대차계약기간이 만료되거나 임대차계약을 해제, 해지한 후에 다음 각 항의 서류를 첨부해 보증채무의 이행을 청구해야 합니다. 다만, 제1조 제1호에 따라 환급이행을 신청하는 경우 보증채권자는 「민법」 제621조, 「주택임대차보호법」 제3조의3 및 제3조의4의 규정에 따른 임차권등기를 마친 후(환가절차 종료시 제외)에 보증채무의 이행을 청구해야 하며, 법인인 보증채권자는 보증회사를 등기관리자로 하는 전세권의 권리이전 부기등기를 완료한 이후 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 주택임대차계약서 또는 그 사본
4. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
5. 전세권 부기등기(보증회사를 등기권리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양 전환의 경우에는 제외
6. 해당 임대주택의 경매 또는 공매 절차가 종료된 경우에는 법원 배당표등본 및 부동산등기사항증명서
7. 기타 임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료되었음을 증명하는 서류 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제6조(보증채무의 이행)

① 보증회사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증사고일로부터 3월 이내(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)에 다음 각 호에 따라 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.

1. 분양전환이 가능한 임대주택사업의 경우로서 신탁등기의 경우 : 보증회사가 환급이행 또는 분양전환 중 하나의 이행방법 선택
2. 제1호 이외의 경우 : 환급이행

② 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 보증회사는 제1조 제1호의 환급금액(제2조 제1호에 해당하는 금액은 제외)에서 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 임대보증금에서 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 인해 보증회사가 부담하는 비용
3. 보증채권자가 주채무자, 해당 임대주택의 양수인 또는 해당 임대주택의 경매 또는 공매절차를 마친 이후 보증되지 않은 임대보증금을 넘어 회수한 금액

③ 보증채권자가 해당 임대주택을 분양전환 받을 경우에는 분양전환가격(보증채권자와 협의된 가격을 말함. 이하 같음)에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금 융자금(융자금이자 제외함. 이하 같음)을 뺀 금액을 넘는 임대보증금과 제1조 제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 지급합니다.

④ 보증회사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 보증회사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 보증회사는 그 주택을 인도받음과 동시에 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 지급하며, 분양전환할 경우에는 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 산정한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금을 뺀 금액을 넘는 경우에는 그 넘는 금액을 보증채권자에게 되돌려주고, 부족한 경우에는 그 부족한 금액을 보증채권자가 보증회사에 납부해야 합니다.

【환급이행】 보증사고시 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도 내 납부한 임대보증금을 되돌려주어 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

제7조(보증채무의 이행기한)

환급이행의 경우 보증회사는 제6조 제1항의 보증채무 이행방법 결정일로부터 1월 이내(단, 분양전환하는 경우에는 이행기한 적용 제외)에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조 부터 제6조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 않은 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다.

【보증채무 이행방법 결정일】 제6조에 따라 보증회사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

제8조(지체배상금의 적용)

환급이행의 경우 보증회사가 제7조에 따른 이행기한에 환급이행을 마치지 못한 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한 다음 날부터 환급일까지의 해당 일수)에 환급시점의 주택도시기금 융자금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.

제9조(분양절차 등)

분양전환을 위한 절차 및 분양전환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간임대주택법 제52조에 따라 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)를 제출해야 합니다.

제10조(대위 및 구상)

- ① 보증회사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 보증회사는 보증채권자가 특별한 사유 없이 제2항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신하여 채무를 변제한 경우 그 타인에게 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

제11조(보증채무의 성립) 보증회사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 보증채권자가 「주택임대차보호법」에 따라 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄)을 마치고, 해당 주택임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 때(법인인 경우 전세권설정등기를 마친 때)에 효력이 발생합니다.

제12조(보증의 실효)

보증서 발급 이후에 보증서에 적힌 임대주택사업에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 변경이 있는 경우에는 그 변경승인일 또는 변경허가일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증은 효력을 잃게 됩니다. 다만, 사전에 서면으로 보증회사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 임대인의 변경
2. 임대주택을 분양주택으로 변경

제13조(양도 및 질권설정 등 금지)

보증채권자는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제14조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제15조(분실 및 도난)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체 없이 보증회사에 신고해야 합니다. 보증회사는 보증채권자가 그 신고를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 않습니다.

제16조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제17조(약관의 해석)

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

제18조(개인정보보호)

- ① 보증회사는 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또

는 제공할 수 있습니다. 다만, 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체 또는 채무자의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위해 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위해 불가피하게 필요한 경우
 4. (신용)정보주체 또는 그 법정대리인이 의사표시를 할 수 없는 상태에 있거나 주소불명 등으로 사전 동의를 받을 수 없는 경우로서 명백히 (신용)정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위해 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위해 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.
- ② 보증회사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

부 칙<2019. 9.27>

이 약관은 2019년 10월 7일부터 시행한다.

부 칙<2019.10.24>

이 약관은 2019년 10월 24일부터 시행한다.