

주택사업금융 모기지보증약관(유동화용)

제정 2019.10.24

제1장 총칙

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

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수 받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”은 「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)”은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 기업어음을 말합니다.
6. “자산유동화전자단기사채(이하 “AB전자단기사채”라 합니다)”는 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 전자단기사채를 말합니다.
7. “ABCP차환발행”은 기 발행된 ABCP 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 ABCP를 발행하는 것을 말합니다.
8. “AB전자단기사채차환발행”은 기 발행된 AB전자단기사채 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 AB전자단기사채를 발행하는 것을 말합니다.
9. “유동화회사(이하 “SPC”라 합니다)”는 「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. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출 원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
11. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금

융위원회로부터 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 종속채무로서 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 경우를 말합니다.

제8조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자가 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

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일 이내의 ABS투자자에게 조기상환하기로 한 날 전일(대출만기일에 보증사고 발생한 경우는 ABS만기일 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 매매 대금을 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 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 유동화 관련 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 경우
2. 보증회사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 경우

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

②보증채권자가 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

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행예정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종 회차 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 권리보전 조치를 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 보증회사의 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 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(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.

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

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

부 칙<2019.10.24>

이 약관은 2019년 10월 25일부터 시행한다.