

하자보수보증약관

개정 1997. 9.10
개정 1999. 7.30
개정 2003. 6. 2
개정 2003. 6.25
개정 2003.12. 1
개정 2005.12. 9
개정 2010.10. 8
개정 2011. 7.22
개폐정리 2013. 6.10
개정 2014. 9.19
개폐정리 2015. 6.30
개정 2016. 8.12
개정 2017. 8.28
개폐정리 2017.10.11
개정 2017.11.27.
개정 2019.11.22

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공종별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내력구조부별 및 같은 령 별표 4의 시설 공사(이하 “하자보수대상시설공사”라 한다)별 하자담보책임기간”과 공동주택관리법시행령 제37조의 “하자의 범위”에 따른 하자를 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

1. 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
2. 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리하여 발생한 하자
3. 그 밖의 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반하여 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인서에 적힌 하자 및 그 밖에 사용검사 이전에 발생한 하자
5. 「공동주택관리법시행령」 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설회사의 공종별 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대하여 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공종별 하자담보책임기간이 종료한 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자가 구조·기능등을 변경하여 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 구조적인 사항에 영향이 없는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용검사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
9. 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자과 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자
11. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의하여 발생한 하자(해당 공동주택 인근의 다른 공사로 인한 하자, 가스폭발 등으로 인한 하자 포함)
12. 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
13. 공동주택상 하자외의 신체적 손해 및 주택 이외의 재산 피해
14. 가구 그 밖의 물품을 반입 및 반출하는 과정에서 발생한 하자, 마이너스옵션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

【보증채권자】 보증서에 적힌 사용검사권자 또는 입주자대표회의를 말합니다. 이하 같습니다.

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

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

제3조(보증채권자의 협력의무)

- ①보증회사는 보증사고 시 해당주택을 현장실사하며, 또한 주채무자 또는 보증채권자에게도 필요한 조사 및 관련서류사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주채무자)는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 조사를 방해하여 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가된 채무에 대해서는 보증채무를 부담하지 않습니다.

【주채무자】 해당사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 쓰여진 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조(보증사고)

「공동주택관리법시행령」 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대하여 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주채무자에게 하자보수를 청구하였음에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

【정당한 사유】 주채무자가 하자보수의 착수 또는 이행계획 등을 제공하였음에도 보증채권자의 수령거부 또는 방해 등 책임질 사유로 하자보수에 협조하지 않는 경우를 의미합니다.

제5조(보증사고 통지 및 보증채무 이행청구)

- ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체 없이 이를 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.
1. 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각 호의 서류첨부(하자보수비용 및 산출명세서 포함))
 2. 보증서 또는 그 사본
 3. 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
 4. 입주자대표회의 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)
 5. 보증채권자가 주채무자에게 하자보수청구한 문서

6. 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서

7. 하자현황도 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리하여 증가된 채무는 부담하지 않습니다.

제6조(보증채무 이행방법)

①보증회사는 보증사고로 인하여 보증이행청구를 접수한 때에는 지체 없이 주채무자에게 30일 이내의 기간을 정하여 하자보수를 마치거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수 이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주채무자 간에 하자범위 등에 대하여 이견이 발생하여 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주채무자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조하여야 하며, 합의가 성립되지 않은 경우 보증채권자, 주채무자 및 보증회사는 공동주택관리법에 따라 설치된 「하자심사·분쟁조정위원회」(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

②보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 마치지 않거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 않는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일, 사전조사에 소요된 기간 제외)이내에 보증이행청구 내용에 대하여 제3조에 따른 현장조사를 실시합니다. 이 경우, 공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각 호의 서류를 첨부하여 이행청구한 경우에도 동일하게 적용할 수 있습니다.

③보증회사는 제2항의 현장조사 종료(현장조사 결과보고 포함)일로부터 15일 이내에 현장조사 결과와 제3조에 따른 관련자료 및 본 약관을 토대로 하여 보증이행청구 내용에 대하여 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 알립니다.

④보증채권자는 제3항에 따른 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증빙서류를 첨부하여 보증

회사에 이의를 제기할 수 있습니다.

⑤보증회사는 제4항에 따른 이의문서를 접수한 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자가 동의 시에는 연장가능)이내에 이의에 대하여 정당성 여부를 조사·확인하여 보증대상여부를 알립니다.

⑥제5항에 따른 절차를 종료하였음에도 불구하고 보증대상에 대하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 대해서는 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하되, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다

⑦보증회사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상에 대하여 우선적으로 보증책임을 이행합니다. 이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관하여 이견이 있음을 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가할 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인해 증가된 채무에 대해서는 보증채무를 부담하지 않습니다.

⑧보증회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 보증회사에 제출하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증책임완료확인서(보증회사 소정양식)
3. 그 밖에 보증회사가 필요하다고 요구하는 서류

⑨보증회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시중의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 보증회사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 하여 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 보증회사 내규에서 정한 현금변제율을 적용하여 산정합니다.

⑩보증회사가 하자보수비용을 지급하였을 경우 보증채권자는 같은 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

제7조(보증채권자의 입증책임)

①보증채권자는 청구한 하자가 「공동주택관리법시행령」 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 사실과 주채무자에게 그 하자보수를 청구한 사실에 대하여 관련증빙 자료를 근거로 입증하여야 합니다.

②보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못한 하자부분에 대해서는 보증회사가 보증채무를 부담하지 않습니다.

제8조(대위 및 구상)

①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

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

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

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일로부터 유효하게 성립하며, 사용검사일(전체 동별 사용검사일, 임시 사용승인일을 포함한다) 또는 분양전환일로부터 효력이 발생합니다.

제10조(양도 및 질권설정금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제11조(소멸시효)

이 약관에 따른 보증채권은 하자담보책임기간 만료일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

제12조(보증채권자 명의 변경)

입주자대표회의가 구성된 때에는 보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.

제4장 그 밖의 사항

제13조(보증채무 이행장소)

보증채무 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제14조(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 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령을 따릅니다.

제15조(분쟁 조정)

보증채무이행 등에 관하여 보증회사와 보증채권자, 주채무자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선정한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

제16조(약관 해석)

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

제17조(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 한정하여 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

② 보증회사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.

부 칙<2019.10.22.>

이 약관은 2019년 10월 23일부터 시행한다.