

담 보 규 정

전문개정 1999. 7. 31
개정 1999. 9. 30
개정 2008. 1. 14
개정 2009. 5. 28
개폐정리 2012. 5. 15
개폐정리 2013. 4. 30
개폐정리 2015. 6. 30
개정 2017.11.27
개폐정리 2020. 9. 9
개정 2021.2.16.
개정 2021.11.26.

제1장 총 칙

제1조 (목적) 이 규정은 공사가 주채무자에 대하여 보증, 용자 및 기타거래 (이하 “거래”라 한다)를 함에 있어 주채무자 또는 담보제공자(이하 “주채무자등”이라 한다)가 그 채무의 담보로서 제공하는 담보물에 대하여 공사가 취급할 수 있는 담보물의 종류와 한도 및 취득방법 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.〈개폐정리 2015. 6.30〉

제2조 (담보물의 종류) ① 이 규정에서 정하는 담보물의 종류는 다음 각호와 같다.

1. 부동산
2. 정기예금증서(정기적금증서를 포함한다. 이하 “예금증서”라 한다)
3. 상장주식(이하 “주식”이라 한다)
4. 국·공채
5. 보증사채
6. 지급보증서(지급보증어음을 포함한다. 이하 “지급보증서등”이라 한다)
7. 수익권증서

② 제1항에도 불구하고 보증 거래에 수반하여 당해 규정에 따라 취득하는 다음 각

호는 이 규정에 의한 담보물로 본다.<신설 2021.11.26.>

1. 현금담보
 2. 분양보증 사업장의 신탁부지 또는 공공택지
 3. 주택구입자금보증, 주택임차자금보증, 조합원부담금대출보증, 임대주택매입자금보증의 분양대금(임대보증금) 반환채권
 4. 전세보증금반환보증, 전세자금대출특약보증의 전세보증금 반환채권
- ③ 제2항의 담보물의 취득 등에 관하여는 해당 보증의 규정 및 세칙에서 정한 바에 따른다.<신설 2021.11.26.>

제3조 (담보종류별 거래한도 등) ① 제2조제1항의 담보물에 대한 거래한도는 다음 각호와 같다.<개정 2021.11.26.>

1. 부동산 : 감정가액의 60퍼센트 이내
 2. 예금증서 : 액면금액의 100퍼센트 이내(정기적금증서는 불입고의 100퍼센트 이내) <개정 2009.5.28>
 3. 주식 : 대용가격의 90퍼센트 이내
 4. 국·공채 : 대용가격의 90퍼센트 이내
 5. 보증사채 : 액면금액의 90퍼센트 이내
 6. 지급보증서등 : 액면금액의 90퍼센트 이내
 7. 수익권증서 : 액면금액(액면금액이 당해 신탁물건의 감정가액을 초과하는 경우에는 감정가액으로 한다)의 60퍼센트 이내
- ② 제2조제2항에 따른 담보물을 받고 보증하는 경우에 보증의 총액한도에 포함하지 않는 보증금액은 다음 각호와 같다.<신설 2021.11.26.>

1. 현금담보 : 예치금의 100%
2. 분양보증 사업장의 신탁부지 또는 공공택지 : 대지비의 100%로 하며, 다음 각 목의 순서로 적용한다.
 - 가. 입주자모집공고안 대지비
 - 나. 사업계획승인신청서상의 총대지비
 - 다. 감정평가금액
3. 분양대금(임대보증금)반환채권 : 질권설정 또는 양수금액의 60%
4. 전세보증금반환채권 : 양수금액의 70%

[제 목 개 정 2021.11.26.]

제4조 (비용부담) 담보제공에 필요한 제비용 및 보관수수료 등은 주채무자의 부담으로 한다.

제5조 (담보물의 교체) ①주채무자등의 요청으로 담보물을 교체하고자 하는 경우에는 채권보전에 지장이 없는 경우에 한하여 담보물을 교체할 수 있다.
②제1항의 규정에 의한 담보물의 교체시에는 종전의 거래시 또는 담보물 심사시의 전결권자중 상위전결권자의 결재를 받아야 한다.
③교체되는 담보물의 취득절차 및 방법 등은 담보물의 신규취득시와 같다.

제6조 (담보물의 해지 및 감액) ①보증의 해지 및 취소등과 관련하여 주채무자등으로부터 담보물의 전부 또는 일부에 대한 해지 또는 감액의 신청이 있는 경우에는 해지 또는 감액을 신청한 사유의 타당성, 채권보전에 미치는 영향 등을 심사한 후 담보물을 해지 또는 감액할 수 있다
②제1항의 규정에 의한 담보물의 해지 또는 감액시에는 종전의 거래시 또는 담보물 심사시의 전결권자중 상위전결권자의 결재를 받아야 한다. 다만, 보증의 일부해지로 인하여 당해 담보물의 해지 또는 감액을 신청하는 경우에는 영업부서장의 전결로 처리할 수 있다.

제7조 (전산입력) 담보물을 취득, 해지 또는 감액하는 경우에는 즉시 공사가 정한 소정의 전산입력방법에 의하여 거래근거, 내용 및 담보실익 등을 전산 입력하여야 한다.<개폐정리 2015. 6.30>

제8조 (담보물의 수불 및 보관) ①담보물을 취득하였을 때에는 담보물보관기 입장(별지서식 제1호)에 기재하되, 부동산 이외의 담보물은 담보제공증서에 표시하고 있는 담보물목록표에 준하여 그 종류별로 분류하여 기재한다
②부동산 이외의 담보물을 취득하였을 때에는 보관증(별지서식 제2호)을 발급한다.
③담보물은 오손·분실 또는 도난등의 사고를 방지하기 위하여 금고내에 엄

중 보관하여야 하며, 필요한 경우에는 금융기관과의 약정에 의하여 보관수료를 지불하고 그 보관을 의뢰할 수 있다.

제9조 (담보물에 대한 과실의 처분) 공사가 취득한 담보물의 과실에 대한 처리방법은 담보물의 취득시에 따로 정한다.<개폐정리 2015. 6.30>

제2장 부 동 산

제10조 (부동산의 범위) ①이 규정에서 정하는 부동산은 대지와 건물을 원칙으로 하며, 기타 부동산에 대하여는 공사의 채권보전에 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 전결권자의 결재를 받아 담보로 취득할 수 있다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이를 담보물로 취급할 수 없다.<개폐정리 2015. 6.30, 2020. 9. 9>

1. 학교, 교회, 사찰, 고아원 및 양로원 등의 건축물과 이에 부속된 토지
2. 공원, 유원지, 광장, 공항예정지, 개발제한구역, 녹지지역 및 환지예정지
3. 소송 또는 분쟁이 있는 부동산
4. 공유지분
5. 기타 담보권실행에 지장을 초래할 것으로 인정되는 부동산

②건물이라 함은 토지에 정착하는 건조물로서 지붕·기둥과 벽이 있는 건축물을 말한다.

③대지라 함은 지적법시행령 제6조제8호의 규정에 의한 대지를 말한다.

제11조 (담보의 취득) ①부동산을 담보로 취득하는 경우에는 근저당권설정계약서(별지서식 제3호)에 의하여 근저당권을 설정하여야 한다. 다만, 나대지(지상물이 없는 토지를 말한다)의 경우에는 지상권을 함께 설정하되, 이미 지상권이 설정되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

②근저당권은 제1순위를 원칙으로 한다. 다만, 부동산의 담보가치가 충분한 경우등 채권보전상 지장이 없다고 인정될 경우에는 전결권자의 결재를 받아 예외로 취급할 수 있다. <개폐정리 2020. 9. 9>

③담보물의 가치는 담보물거래한도액에서 다음 각호에 해당하는 금액을 차

감하여 산출한다.

1. 선순위근저당권 설정최고액(전세권설정금액을 포함한다)
 2. 임차보증금
 3. 임대하지 아니한 주거용방의 수에 우선변제보증금한도액을 곱한 금액
- ④근저당권의 설정최고액은 거래금액의 120퍼센트로 한다.<개정 2021.2.16.>

제12조 (감정평가) ①담보물건의 감정가액은 한국감정원 기타 감정평가법인의 감정가격으로 하되, 감정평가일로부터 6월이 경과되지 아니한 것으로 한다.

②감정평가서에는 의뢰인을 공사로 하고, 평가목적은 담보제공용으로 하며, 평가대상물건마다 개별로 평가(토지의 경우 지번별, 지목별로 한다)하여야 한다. 다만, 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 그 내용을 기재하고 구분하여 평가할 수 있다.<개폐정리 2015. 6.30>

제13조 (공동담보의 취득) ①건물은 해당대지와 공동담보로 취득함을 원칙으로 한다. 다만, 소유자가 상이하여 건물만을 담보대상으로 할 경우에는 반드시 그 대지에 대한 임차권·전세권 또는 지상권등 사용권의 설정내용을 확인하고 그 건물소유자가 그 권리를 보유하고 있을 경우에는 그 권리에 대하여도 근저당권을 설정(임차권의 경우에는 제외한다)하여야 한다.

②동일인에 대한 거래의 담보물이 수개일 경우에는 그 거래금액에 대하여 담보물 전부를 공동담보로 한다.

제14조 (담보물의 심사) ①건물에 대하여는 등기부등본, 건축물대장등본 등의 공부에 의하여 다음 각호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 소재지 및 지번
2. 동수·구조 및 면적
3. 건물에 대한 공부상의 제한사항
4. 기타 권리관계

②토지에 대하여는 등기부등본, 토지대장등본, 지적도, 대(환)지 증명서, 토지이용계획확인서 등의 공부에 의하여 다음 각호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 소재지, 지목, 지적 및 면적

2. 권리에 대한 공부상의 제한사항

3. 기타 권리관계

③담보물과 공부상의 차이가 있을 경우에는 다음 각호의 방법에 의하여 처리한다.

1. 부동산의 등기부상 제반표시사항과 건물의 실제현황이 다를 경우에는 이를 일치하게 한 후에 담보취득한다.
2. 부동산의 등기부상 제반표시사항과 토지대장 또는 건축물대장상의 표시가 다를 경우에는 이를 일치하게 한 후에 담보취득한다.
3. 지분으로 표시된 부동산은 분할등기를 필한 후에 담보취득한다.
4. 건물의 구조변경이나 신축으로 인하여 설정계약서 및 화재보험증서상의 표시가 달라진 경우에는 변경절차를 취하여 이를 부합하게 한 후에 담보취득한다.

④담보취득을 위하여 감정평가서를 제출받은 경우에는 다음 각호에 해당하는 부분은 평가금액에서 제외하여 담보물의 가치를 산출하여야 한다.

1. 담보물건중 무상귀속(예정)부분
2. 도시계획상 도시계획시설부지
3. 공유지분

⑤담보취득을 위하여 징구하는 등기부등본은 완전복사등본을 받고, 말소표시된 기재란은 말소등기여부를 대사 확인하여 말소표시의 정확을 기하여야 한다.

제15조 (근저당권설정계약의 전용) 주채무자가 채무를 완제하거나 원인계약의 해지후에 다시 종전의 근저당권설정계약을 전용하여 신규로 거래하고자 할 경우에는 등기부등본과 근저당권설정계약전용신청서(별지서식 제4호)를 징구하여야 한다. 다만, 근저당권설정이후 등기부상에 새로운 이해관계인이 발생한 경우에는 종전의 설정등기를 전용할 수 없다.

제16조 (병합취득) 공사가 담보로 이미 취득한 토지위에 신축된 건물을 담보로 취득할 경우에는 그 담보취득한 토지와 병합취득하여야 한다.<개폐정리 2015. 6.30>

제17조 (지상권이 설정된 담보대지의 사용승낙) ①공사가 지상권을 설정한 담보대지에 대하여 사용승낙을 하고자 하는 경우에는 다음 각호의 사항에 유의하여야 한다. 다만, 보증사고발생등 공사의 채권침해우려가 있는 피보증인에 대하여는 사용승낙을 할 수 없다.<개폐정리 2015. 6.30>

1. 사업계획승인서 사본, 건축허가서 기타 설계도서, 신축건물의 준공신청·가옥대장등재와 보존등기에 필요한 서류, 건물의 추가담보권설정에 필요한 서류 및 인감증명서를 사전에 징구하여야 하며, 이러한 제반수속에 필요한 일체의 비용은 주채무자의 부담으로 한다.
2. 신축건물은 사용검사 즉시 추가담보로 제공하고, 공사가 모든 절차를 대리할 것을 인정하며, 추가서류가 필요한 때에는 보충하여 제출한다는 내용의 각서를 대지소유권자, 신축건물소유권자 및 주택사업자(시공자를 포함한다)연서하에 작성·징구하여야 한다.<개폐정리 2015. 6.30>
3. 신축건물에 대한 추가담보권 설정완료시까지 신축건물의 소유권을 공사에 양도하겠다는 뜻의 양도담보증서를 받고 이에 확정일자를 받아야 한다.<개폐정리 2015. 6.30>

②제1항의 규정에 의거 사용승낙을 할 때에는 행정관서에서 발행한 건축허가서는 추가담보권 설정완료시까지 공사가 보관한다.<개폐정리 2015. 6.30>

제18조 (근저당권의 일부해지) ①거래금액의 일부회수 또는 기타사유로 인하여 근저당권의 일부해지신청이 있을 경우에는 다음 각호의 사항에 유의하여 심사하여야 한다.

1. 잔여담보물의 가치가 잔여채권액에 대한 초과여부
2. 주채무자의 거래상황 및 잔여채권의 회수전망
3. 해지사유의 타당성
4. 이해관계인의 유무 및 동의여부

②제1항제4호의 동의를 받을 경우에 담보물중 근저당권 실행등으로 인하여 대위변제자가 발생하여 대위권을 행사할 수 있는 경우에는 그 대위변제자의 동의를 받아야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 일부해지를 하는 경우에는 다음 각호의 방법으로 처리하여야 한다.

1. 이해관계인(연대보증인을 포함한다)이 있는 경우에는 그 동의서를 받는다.
2. 근저당권설정계약서 부동산목록의 당해 물건표시 우측 여백에 「 년 월 일 (근)저당권 말소」라 명기한다.
3. 담보물보관기입장을 정정한 후 책임자가 이를 확인한다.
4. 잔존 담보물에 대한 재감정을 한 경우에는 그 감정서를 제출받아 책임자가 이를 확인한다.

제19조 (근저당권의 말소) 거래금액이 완제되었을 경우에는 근저당권설정계약서와 그 말소등기에 필요한 서류 또는 질권소멸에 관한 서류등을 주채무자에게 교부하고 영수증을 받는다.

제20조 (대위변제) ①이해관계없는 제3자가 대위변제할 경우에는 주채무자 및 담보제공자의 동의서를 받는다.

②제1항의 규정에 의한 대위변제로써 채무를 완제한 경우에는 채권증서 및 담보물에 대한 권리증서를 주채무자 및 담보제공자의 승인을 얻어 대위변제자에게 교부할 수 있다.

제21조 (변경등기) 주채무자 또는 담보제공자의 주소변경등의 신고가 있는 경우에는 그 사실을 확인한 후 필요한 서류를 구비하여 근저당권설정계약서등을 정정하고 등기변경절차를 취한다.

제22조 (화재보험의 부보) ①이 규정에 의하여 담보로 제공하는 부동산중 건물에 대하여는 이를 화재보험에 부보하여야 한다. 다만, 이미 보험에 가입되어 추가보험가입의 필요성이 없다고 인정되는 경우와 토지가격만으로도 채권보전에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

②담보물건의 부보금액은 건물에 해당하는 거래금액의 120퍼센트로 하며, 보험기간은 거래기간 이상이어야 한다.<개정 2021.2.16.>

③추가담보에 대하여도 주된 담보에 영향을 미치는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 화재보험에 부보하여야 한다.

제23조 (보험금청구권의 질권설정) ①보험금청구권은 보험회사의 승인을 받아 질권을 설정하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 질권설정시에는 당해 보험회사로부터 질권설정증인서를 받고, 보험증권 뒷면에 그 뜻을 기재하게 하여 그 승인서 및 보험증권을 해당 권리서류와 함께 보관한다.

③제2항의 규정에 의한 질권설정증인서는 확정일자를 받아야 한다.

제24조 (보험계약의 계속) 보험계약의 계속이 필요하다고 인정되는 경우에는 다음 각호의 방법으로 처리하여야 한다.

1. 보험계약기간 만료전에 보험계약의 계속의 뜻을 주채무자 또는 피보험자에게 통지하고 그 절차 완료후 조속히 영수증을 제출받아 보험증권과 함께 보관한다.

2. 보험계약자가 부도등의 사유로 담보물건에 대한 보증기간이 만료될 때까지 보험계약의 계속절차를 취하지 아니하여 채권보전상 불가피하다고 인정되는 경우에는 공사가 보험료를 대납하여 보험계약의 계속절차를 취하여야 한다.<개폐정리 2015. 6.30>

3. 보험계약기간 만료일이 공휴일에 해당할 경우에는 그 전일에 부보절차를 취하여야 한다.

제25조 (보험금의 지급청구) ①보험의 목적인 담보물건에 대하여 보험계약상의 보험사고사유가 발생한 경우에는 즉시 보험회사에 통지하여 보험금의 지급청구를 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 보험금으로 이재담보물건에 대한 거래금액상환에 충당한 후 부족한 경우에는 주채무자로부터 그 부족액을 추가로 받거나 그에 상당하는 담보를 추가로 취득하여야 한다.

제26조 (부보액의 감면) 거래금액의 일부가 상환되었을 경우에는 그 부보액을 감면할 수 있다.

제3장 예금증서

제27조 (예금증서의 범위) 이 규정에서 정하는 예금증서는 은행, 체신관서, 투자신탁회사 및 상호신용금고의 정기예금증서와 정기적금증서로 한다.

제28조 (담보의 취득) ①예금증서를 담보로 취득하는 경우에는 담보제공자로부터 다음 각호의 사항을 제출받아야 한다.

1. 당해 예금증서
2. 담보제공증서(별지서식 제5호)
3. 질권설정승낙의뢰서(별지서식 제6호)
4. 예금지급청구를 위한 위임장(별지서식 제7호)

②제1항제2호 및 제4호의 규정에 의한 담보제공증서와 위임장에 날인된 인감(또는 서명)은 예금증서상의 인감(또는 서명)이거나 법인인감이어야 한다.
〈개정 2009.5.28〉

③제1항제2호 및 제3호의 규정에 의한 담보제공증서와 질권설정승낙서에는 확정일자를 받아야 한다.

④제1항제3호의 규정에 의한 질권설정승낙의뢰서에는 해당 금융기관의 승낙을 받아야 한다.

제29조 (담보물의 심사) 담보로 취득하는 예금증서에 대하여는 다음 각호의 사항에 유의하여 그 적격여부를 엄격히 심사하여야 한다.

1. 위·변조의 흔적유무와 실효여부
2. 당해 예금의 원금일부가 지급되었는가의 여부
3. 예금의 만기일 이전에 이자의 일부가 지급되었는가의 여부
4. 양도제한사항에의 저촉 여부
5. 예금증서의 배서확인 및 인감대조

제30조 (담보예금의 추심) 예금지급기일에 추심을 하여야 하는 사유가 발생되었을 경우에는 예금증서 영수란 여백에 수령의 뜻을 기재하고 해당 금융기관에 지급제시를 하여야 한다.

제31조 (질권의 해지) 질권을 해지하였을 경우에는 질권해지통지서(별지서식 제8호)에 의하여 그 뜻을 해당 금융기관에 통지한다.

제4장 주 식

제32조 (주식의 범위) ①이 규정에서 정하는 주식은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조의 규정에 의하여 한국거래소에 상장하고 있는 주식으로 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제377조의 규정에 의한 한국거래소의 업무규정에 의하여 관리종목으로 지정된 주식은 담보로 취득할 수 없다.

제33조 (담보의 취득) ①주식을 담보로 취득하는 경우에는 담보제공자로부터 다음 각호의 사항을 제출받아야 한다.

1. 당해 주식
2. 담보제공증서
3. 양도증서(별지서식 제9호) 또는 백지배서

②담보로 제공되는 주식은 등록질로 취득하여야 한다. 이 경우 주식에 대한 담보취득 방법은 다음 각호와 같다.<개정 2017.11.27.>

1. 주식 실물이 발행된 경우에는 당해 주식의 질권등록청구서를 발행회사에 제출하고 질권등록필통지를 받을 것<신설 2017.11.27.>
2. 주식 실물이 발행되지 않고 전자등록부에 등록된 경우에는 전자등록기관에 질권설정등록청구서를 제출하여 전자등록부에 입질등록 할 것<신설 2017.11.27.>

③제1항의 규정에 의한 담보제공증서, 양도증서 및 백지위임장 등의 작성에 사용하는 인감에 대하여는 인감증명서를 제출받아야 한다.

④제1항의 규정에 의한 담보제공증서에는 확정일자를 받아야 한다.

제34조 (담보물의 심사) 담보로 취득하는 주식에 대하여는 다음 각호의 사항에 유의하여 그 적격여부를 엄격히 심사하여야 한다.

1. 위·변조의 흔적유무와 실효 여부
2. 발행조건 및 양도제한사항에의 저촉 여부
3. 상장 및 시세형성의 적정 여부

제35조 (시가확인) ①주식에 대한 시가산정은 담보물의 심사시에 한국거래소가 공시하는 거래대용가격으로 한다.

②담보취득한 주식은 그 시세를 매월 1회 조사하여 제3조의 기준액에 미달되는 경우에는 추가담보를 제공하도록 하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 추가담보를 제공하지 아니하는 거래업체에 대하여는 신규거래를 할 수 없다.

제5장 국·공채

제36조 (국·공채의 범위) 이 규정에서 정하는 국·공채는 국가(한국은행을 포함한다) 또는 지방자치단체가 발행하거나 그 지급을 보증한 채권 또는 금융채권중 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조의 규정에 의하여 한국거래소에 상장하고 있는 채권으로 한다.

제37조 (담보의 취득) ①국·공채를 담보로 취득하는 경우에는 담보제공자로부터 다음 각호의 사항을 제출받아야 한다.

1. 당해 국·공채
2. 담보제공증서

②기명의 국·공채를 담보로 취득하는 경우에는 담보제공자와 공사가 기명날인한 질권설정등록청구서를 채권발행자에게 제출하여 질권설정의 등록을 받아야 한다. 다만, 실물 발행없이 전자등록부에 등록된 경우에는 전자등록기관에 질권설정등록청구서를 제출하여 전자등록부에 입질등록하여야 한다.

〈개폐정리 2015. 6.30〉〈단서신설 2017.11.27.〉

③제1항의 규정에 의한 담보제공증서에는 확정일자를 받아야 한다.〈신설 2017.11.27.〉

제38조 (담보물의 심사) 담보로 취득하는 국·공채에 대하여는 다음 각호의 사항에 유의하여 그 적격여부를 엄격히 심사하여야 한다.

1. 위·변조의 흔적 유무와 실효 여부
2. 발행조건 및 양도제한사항에의 저촉 여부
3. 상장여부 및 시가형성의 적정 여부

제39조 (시가확인) ①국·공채에 대한 시가산정은 담보물의 심사시에 한국거래소의 거래대용가격에 의한다.

②제35조제2항 및 제3항의 규정은 국·공채의 경우에 이를 준용한다.

제6장 보증사채

제40조 (보증사채의 범위) 이 규정에서 정하는 보증사채는 금융기관이 만기시까지 원금과 이자의 지급을 보증한 사채로 한다.

제41조 (준용규정) 담보의 취득등에 관하여는 제37조 내지 제39조의 규정을 준용한다.

제7장 지급보증서등

제42조 (지급보증서등의 범위) 이 규정에서 정하는 지급보증서와 지급보증어음은 다음 각호와 같다.

1. 은행의 지급보증서
2. 종합금융회사의 지급보증서 또는 지급보증어음
3. 보증보험회사의 지급보증서
4. 기타 지급보증이 가능한 금융기관의 지급보증서 또는 지급보증어음

제43조 (담보물의 심사) 담보로 취급하는 지급보증서등에 대하여는 다음 각호의 사항에 유의하여 그 적격여부를 엄격히 심사하여야 한다.

1. 위·변조의 흔적유무 및 용도

2. 보증내용 및 특약사항
3. 거래금액이 당해 지급보증금액 이내인지 여부
4. 해당 보증기한이 공사와의 거래기한이상인지의 여부<개폐정리 2015. 6.30>

제8장 수익권증서

제44조 (수익권증서의 범위) 이 규정에서 정하는 수익권증서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 부동산신탁회사(이하 “신탁회사”라 한다)의 담보신탁수익권증서로 한다.

제45조 (담보의 취득) ①담보신탁수익권증서에 의한 수익권리는 제1순위를 원칙으로 한다. 다만, 담보가치가 충분한 경우등 채권보전에 지장이 없다고 인정될 경우에는 전결권자의 결재를 받아 예외로 취급할 수 있다.<개폐정리 2020. 9. 9>

②수익권증서를 담보로 취득하는 경우에는 다음 각호의 방법에 의하여 처리하여야 한다.

1. 해당 수익권증서 및 담보제공증서를 제출받아야 한다. 이 경우에 담보제공증서에 대하여는 확정일자를 받아야 한다.
2. 수익권증서약관에 유효기간이 명시되어 있는 경우에는 유효기간의 경과여부를 확인하여야 한다.
3. 해당 신탁회사에 발급사실을 유선으로 확인하고 “수익권증서담보취득통지서(별지서식 제10호)”에 의하여 해당 신탁회사에 그 사실을 지체없이 통지하여야 한다.

제46조 (신탁기간) ①신탁기간은 당해 수익권증서가 담보하는 거래의 거래기간 이상이어야 한다.

②거래기간의 연장으로 수익권증서상의 신탁기간 종료일이 거래기한보다 먼저 도래하게 되는 경우에는 신탁기간 종료일 이전에 주채무자 또는 담보제공자(위탁자)에게 “신탁기간연장의뢰서(별지서식 제11호)”를 작성·교부하여 당해 신탁회사에 연장의뢰하도록 하고 신탁기간이 연장된 수익권증서를

제출받아야 한다.

제9장 사후관리

제47조 (사후관리) 이 규정에서 취급하는 모든 담보물에 대하여는 따로 정하는 방법에 따라 거래기간중에 수시로 그 하자여부를 확인하여 채권보전에 지장이 없도록 제반조치를 취하여야 한다.〈개폐정리 2020. 9. 9〉

부 칙

이 규정은 1999년 7월 31일부터 시행한다.

부 칙 〈1999. 9. 30〉

제1조 (시행일) 이 규정은 1999년 9월 30일부터 시행한다.

제2조 (담보물 해지등에 관한 특례) ①제6조의 규정에 불구하고 종전 주택사업공제조합의 보증규정시행세칙 제112조의 규정에 의하여 취득한 담보물(당해 부지매입보증대상부지에 한한다)의 경우에는 당해 주택건설부지매입보증의 해지여부에 불구하고 주택분양보증시 심사위원회의 의결을 득하여 담보를 해지할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 주택분양보증을 할 경우에는 당해 사업장의 입주금을 피보증인과 공동으로 입주금수납계좌를 개설하여 공동관리하고, 다음 각호와 같이 입주금(국민주택기금을 포함한다)으로 당해 주택건설부지매입보증을 해지하여야 한다.

1. 계약금 납부마감일 익일에 당해 주택건설부지매입보증금액(주택분양보증서를 발급하는 날의 잔액을 말한다. 이하 같다)의 40퍼센트
2. 입주자모집공고에 의한 1차 및 2차 중도금 납부일 익일에 각각 당해 주택건설부지매입보증금액의 30퍼센트

부 칙 〈2008. 1. 14〉

이 규정은 2008년 1월 15일부터 시행한다.

부 칙 <2009. 5. 28>

이 규정은 2009년 5월 29일부터 시행한다.

부 칙 <2012. 5. 15>

이 규정은 2012년 5월 16일부터 시행한다.

부 칙 <2013. 4. 30>

이 규정은 2013년 5월 1일부터 시행한다.

부 칙 <2015. 6. 30>

이 규정은 2015년 7월 1일부터 시행한다.

부 칙 <2017.11.27.>

이 규정은 2017년 11월 28일부터 시행한다.

부 칙 <2020. 9. 9>

이 규정은 2020년 9월 10일부터 시행한다.

부 칙 <2021. 2. 16.>

이 규정은 2021년 2월 17일부터 시행한다.

부 칙 <2021. 11. 26.>

이 규정은 2021년 11월 29일부터 시행한다.

[별지서식 제1호] (제8조 관련)

담 보 물 보 관 기 입 장

업체번호 : _____

업 체 명 : _____

일 련 번 호	담보취득 연 월 일	담보취득원인 (피담보채권)	담 보 의 종 류								
			부 동 산			유가증권·기타					
			①감정가 ②순 위 ③설정액 ④소유자	소 재 지	해지일자	①종 별 ②매 수	번 호 (고유번호기재)	①액면금액 ②대용금액	①지급기일 ②발 행 일 ③지급장소	예금주 (주주)	해지일자 (환부일자)
	(인)		① ② ③ ④		(인)	① ②		① ②	① ② ③		(인)
	(인)				(인)						(인)
	(인)				(인)						(인)
	(인)				(인)						(인)

[별지서식 제2호] (제8조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

보 관 증

No. _____ 업 체 _____

1. 공정증서부약속어음, 당좌수표

번 호	금 액	지 급 일	지급장소	발 행 일	발 행 인	적 요

2. 정기예금증서(정기적금증서 포함)

종별	증서기호 또는 번호	금 액	증서일자	지급기일	예금주명	발행인	적 요

3. 주식, 국·공채, 보증사채

권 종	주권번호 (채권번호)	매 수	액면금액	발 행 년월일	발행인	주 주 (소지인)	적 요

4. 지급보증서(지급보증어음 포함)

구 분	보증서 (어음)번호	금 액	발행(증서) 일 자	지급(보증) 기 일	지급장소	발행인	보증기관	적 요

5. 수익권증서

증서번호	액면금액	발행일자	신탁기간	순위	발행인	적 요

위의 _____ 을 _____ 에 대한 보증에 관한 현재 또는 장래 부담할 당사에 대한 채무의 견질담보로 받아 정히 보관함.

(후일 위 담보물의 환부를 받고자 하실 때에는 본 보관증 상환으로 환부하겠음)

년 월 일

주택도시보증공사

취 급	
자 인	

위의 _____ 을 공사로부터 환부받아 정히 영수함. 19 _____ 년 _____ 월 _____ 일 담 보 제 공 자 _____ (인) 주택도시보증공사 귀중

[별지서식 제3호] (제11조 관련)

담 당	대 리	팀 장	영업부서장

번 호	
--------	--

근 저 당 권 설 정 계 약 서

채 무 자 : _____

근저당권설정자 : _____

이 계약서에 관련된 권리증
전부를 확실히 영수함.
년 월 일
성명 (인)

210mm×297mm 인쇄용지(2급) 60g/m²

근저당권설정계약서

채권자겸근저당권자 :

채무자 :

근저당권설정자(이하 “설정자”라 함) :

위 당사자간에 다음과 같이 근저당권설정계약을 체결함.

제1조 근저당권의 설정

- ① 귀사의 채무자에 대한 어음거래로 인한 채무, 보증채무, 기타 어음상의 채무, 귀사가 채당 가지급한 채무자 또는 설정자의 부담할 제비용, 보험료, 채무자의 귀사에 지급할 이자와 채무불이행으로 인한 손해금 기타 각종의 원인으로 채무자가 귀사에 대하여 현재 부담하거나 장래 부담하게 될 모든 채무(이하 “본채무”라 함)를 공동담보하기 위하여 설정자 소유의 아래 목록 기재 목적물(이하 “저당물건”이라 한다)에 순위 제 번 채권 최고금액 금 원정의 근저당권을 설정함.
- ② 저당물건의 증축·개축·수리·개조 기타 각종의 원인으로 저당물건에 부가·종속될 물건에도 제1항의 근저당권의 효력이 당연히 미치는 것으로 함.
- ③ 설정자는 저당토지상에 미등기건물이 있는 경우 또는 장래에 건물을 신축할 경우에는 그 등기완료와 동시에 그 건물에 제1항에 의한 근저당권을 추가설정하겠음.

제2조 변제방법, 이자, 손해금등

- ① 채무자는 본채무를 약정한 변제기일내에 귀사가 지정하는 방법에 따라 이행하겠음.
- ② 본채무에 대한 이자의 요율, 지급일과 지급방법등은 귀사가 정하는 바에 의함.
- ③ 채무불이행의 경우에 손해금은 귀사가 정하는 바에 의함.

제3조 보증 및 대출중지등

채무자는 채권자가 언제든지 보증 및 대출을 중지 또는 한도를 감소하여도 이의없겠음.

제4조 담보보존의무

- ① 설정자는 귀사의 사전승낙없이 저당물건에 대하여 소유권의 이전, 저당권, 지상권, 임차권등 각종의 권리의 설정 또는 등기·등록사항의 변경 기타 그 현상을 변경하지 아니하겠음.
- ② 설정자와 채무자는 저당물건의 멸실·훼손·공용징수 기타의 원인으로 저당물건에 이상이 생기거나 이상이 생길 염려가 있을 때에는 곧 이를 귀사에 통지하겠음. 이 경우에 설정자가 제3자로부터 수령할 배상금·보상금·청산금등의 금전이나 물건이 있을 때에는

그 채권을 귀사에 양도하겠으며, 귀사를 위하여 필요한 협력을 다하겠음.

- ③ 제2항에 의하여 귀사가 금전을 수령한 때에는 본채무의 변제기 여하에 불구하고 임의로 변제에 충당하여도 이의없음.

제5조 담보가치의 유지

채무자는 저당물건이 사변·재해등 불가피한 사유로 멸실·감소하거나 담보가액이 부족하다고 인정되는 때에는 귀사의 청구에 의하여 곧 부족금을 입금하거나 대담보 또는 추가담보를 제공할것음.

제6조 보험계약

- ① 설정자는 저당물건에 대하여 귀사가 지정하는 보험회사와 귀사가 지정하는 종류와 금액 이상의 보험계약을 체결하고, 이 계약이 존속하는 한 이를 계속하겠으며, 보험계속에 있어서는 보험계약의 만기일 3일전까지 절차를 마치고 그 보험증권과 계속 보험료영수증을 귀사에 교부하겠음.
- ② 설정자는 제1항의 보험계약에 의한 권리를 귀사의 지정에 따라 귀사에 양도하거나 이에 질권을 설정하겠음.
- ③ 설정자·채무자·또는 제3자가 제1항에 의한 보험계약 이외에 저당물건에 대하여 따로 보험계약을 체결한 때에는 설정자 또는 채무자는 곧 귀사에 통지하겠으며 그 보험계약에 대하여도 제1항 및 제2항과 동일한 절차를 밟겠음.
- ④ 제1항과 제3항의 보험계약의 경정 또는 변경은 모두 귀사의 지시에 따르겠음.
- ⑤ 설정자가 제1항의 기일까지 보험계약의 계속 절차를 밟지 아니하거나 계속 보험료영수증을 귀사에 교부하지 아니할 때 또는 제4항에 의한 귀사의 청구에 응하지 아니할 때에는 귀사가 그 보험계약을 계속하거나 필요하다고 인정하는 보험계약을 체결할 수 있으며, 이 경우에는 설정자와 채무자는 귀사가 지급한 보험료 기타의 비용에 대하여 그 지급일로부터 제2조 제3항 소정율에 의한 손해금을 보험료 기타의 비용에 가산하여 곧 귀사에 지급하겠음.
- ⑥ 제1항 내지 제5항에 의하여 체결 또는 계속된 보험계약에 의한 보험금을 귀사가 수령한 때에는 본채무의 변제기 여하에 불구하고 임의로 변제에 충당하여도 이의없겠으며 이재후의 처리에 관하여는 모두 귀사의 지시에 따르겠음.

제7조 저당물건의 처분

- ① 저당물건은 반드시 경매절차에 의하지 아니하더라도 일반적으로 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격등에 의하여 귀사가 임의처분하고 그 취득금으로부터 제비용을 차감한 잔액을 법정순서에 불구하고 본채무의 변제에 충당하여도 이의 없겠으며 잔존채무가 있는 경우에는 곧 변제하겠음.
- ② 채무불이행의 경우에는 귀사가 설정자를 대위하여 저당물건을 관리하고 그 임대수익으로써 제1항에 의하여 본채무의 변제에 충당하여도 이의없겠음.
- ③ 제1항 및 제2항의 경우에는 설정자와 채무자는 귀사를 위하여 소요서류의 약정 기타 필

요한 협력을 다하겠음.

제8조 기한이익의 상실

다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 채무자는 기한의 이익을 상실하고 귀사의 요구에 따라 기한전이라도 차용금의 일부 또는 전부를 즉시 상환하겠음.

1. 귀사의 채권이 침해당하였을 때 또는 침해당할 우려가 있다고 귀사가 인정할 때
2. 차용금을 당초 용도이외에 사용하거나 차용후 장기간 사용하지 않을 때
3. 귀사에 대한 본약정 및 기타 각종 약정상의 의무나 귀사가 보증한 보증 상대방에 대한 의무를 이행하지 아니하거나 이행이 불능하다고 귀사가 인정할 때
4. 차주 또는 연대보증인이 지불정지 또는 부도처분을 받았거나 파산 또는 그 재산에 대하여 제3자로부터 압류·가압류·가처분·경매 기타 법률상의 수속을 받았을 때
5. 조세공과를 체납하여 독촉을 받거나 납부전 납부고지를 받은 때

제9조 제절차의 이행과 비용

채권자가 이 계약에 의한 근저당권의 설정·변경·경정·이전·이관·말소등에 관한 등기·등록 기타의 절차를 청구할 때에는 채무자와 설정자는 곧 이를 이행하겠으며 제절차에 관한 비용을 부담하겠음.

제10조 저당물건의 보고·조사

- ① 저당물건의 현황에 관하여 귀사로부터 청구가 있는 때에는 곧 보고하겠으며 언제든지 조사하여도 이의없겠음.
- ② 제1항의 경우 채무자와 설정자는 귀사에 대하여 조사에 필요한 편익을 제공할 것이며 이에 따른 비용은 채무자가 부담하겠음.

제11조 제3자의 변제제한

제3자가 채무자에 갈음하여 본채무의 전부 또는 일부를 변제할 때에는 채무자는 사전에 귀사의 동의를 구하겠음.

제12조 담보 보존의무의 면제와 대위

- ① 설정자는 귀사가 필요에 따라 담보 또는 다른 보증을 변경하거나 해지하여도 이의 없겠음.
- ② 설정자가 본채무를 이행한 경우 대위에 의하여 귀사로부터 취득한 권리를 채무자의 거래 계속중에는 행사하지 아니하겠으며, 귀사의 청구가 있으면 그 권리 또는 순위를 귀사에 무상으로 양도하겠음.

제13조 합의관할

이 계약에 관하여 소송의 필요가 생긴 때에는 귀사 또는 영업점소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 할 것을 합의함.

년 월 일

주 소
채 권 자 겸
근 저 당 권 자

(인)

주 소
채 무 자

(인)

주 소
근저당권설정자

(인)

주 소
연 대 보 증 인

(인)

주 소
연 대 보 증 인

(인)

인 감 대 조	
------------------	--

설정자 자필서명

[illegible]

[별지서식 제4호] (제15조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

근저당권설정계약전용신청서

금번 채무자가 귀사로부터 보증 및 용자를 받음에 있어 이를 담보할 근저당권설정계약은 년 월 일자 접수 제 호로 아래 기재한 거래한도액 금 원의 근저당권 설정계약을 전용하여 주실 것을 신청합니다.

일일일

위 채 무 자 (인)

위 담보제공자 (인)

부동산의 표시

주택도시보증공사 귀중

210mm×297mm 인 쇄 용 지 (2급) 60g/m²

[별지서식 제5호] (제28조 관련)<개정 2008.1.14><개폐정리 2015. 6.30>

담 당	대 리	팀 장	영업부서장

담 보 제 공 증 서

주택도시보증공사 귀중

19 년 월 일

채 무 자

주 소

상 호

대표자

(인)

담보제공자

주 소

상 호

대표자

(인)

인감대조

귀사의 주채무자에 대한 으로 인한 보증채무 기타 귀사가 채당 지급한 채무자 또는 담보제공자가 부담할 제비용이나 채무불이행으로 인한 손해금등 채무자가 귀사에 대하여 현재 부담하거나 장래 부담하게 될 채무를 담보하기 위하여 담보제공자가 아래 공정증서부약속어음, 당좌수표(이하 “약속어음등”이라 한다), 상장주식, 정기예금증서(정기적금증서 포함), 국·공채, 보증사채, 지급보증서(지급보증어음 포함), 수익권증서등을 담보제공하고 다음 각 조항을 확약이행하겠음.

제1조 담보권의 실행

- ① 주채무자가 귀사의 거래약정에 의하여 채무를 이행하여야 할 경우에는 아래 담보물에 대하여 상계 또는 담보권을 실행(담보물이 정기예금 또는 정기적금인 경우에는 그 예금

또는 적금의 만기전에 담보권 을 실행하는 것도 포함한다. 이하 같다.)하여도 이의없겠음.

- ② 제1항의 상계 또는 담보권을 실행할 수 있는 경우에는 귀사는 사전의 통지와 소정의 절차를 생략하고 담보제공자에 갈음하여 아래 약속어음등에 대하여 추심하거나 예금의 환급을 받거나 주식, 국·공채 및 보증사채, 수익권증서등을 임의 처분 또는 환가요청하여 채무의 변제에 충당하여도 이의없겠음.

제2조 담보변경 대위

귀사의 필요에 따라 담보를 변경하여도 이의없겠으며, 담보제공자가 채무를 이행한 경우 대위에 의하여 귀사로부터 취득한 권리를 주채무자와 귀사가 거래계속중에는 귀사의 동의없이 행사하지 아니하겠음.

제3조 담보가치의 유지

담보물의 가액이 감소된 때에는 귀사의 청구에 따라 대담보하거나 상당한 담보를 추가제공하겠음.

담보어음의 표시

구 분	어음(수표)번호	금 액	지급일	지급장소	발행일	발행인	적 요
당좌수표							
공정증서부 약속어음							

담보주식의 표시

권 중	주식번호	매 수	액면금액	발행일	발행인	주 주	적 요

담보예금의 표시

종 별	증서기호 번 호	금 액	증서일자	지급기일	예금주명	발행인	적 요

담보 국·공채, 보증사채의 표시

종류	번호	매수	액면금액	대용가격	발행일	발행기관	상환일	적요

지급보증서, 지급보증어음의 표시

구분	보증서(어음) 번 호	금액	발행(증서) 일 자	지급(증서) 기 일	지급장소	발행인	보증기관	적요
지 보 증 서								
지 어 음 보 증 음								

수익권증서의 표시

구 분	신탁종류	증서번호	액면금액	발행일자	신탁기간	순위	발행일	적요

[별지서식 제6호] (제28조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

질권설정승낙의뢰서

예 금 종 류		예 금 년 월 일	
증 서 기 호 밋 번 호		예 금 주	
금 액		예 수 금 용 기 관	

상기 예금에 질권을 설정하였기에 승낙하여 주시기를 의뢰합니다.

20 년 월 일

질권설정자 주 소
 상 호
 대 표 자

질 권 자 주 소
 상 호
 대 표 자

상기 질권설정을 승낙함.

20 년 월 일

승 낙 자

(인)

주택도시보증공사 사장 귀중

[별지서식 제7호] (제28조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

위임장

주택도시보증공사 사장을 대리인으로 정하여 아래 예금 및 동 이자의 추심에 관한 일체의 행위를 위임함.

종 별	증서기호·번호	금 액	증서일자	지급기일	예금주명	발행인명	적 요

년 월 일

예금주 주소
상 호
대 표 자

(인)

인감대조

귀중

[별지서식 제8호] (제31조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

질 권 해 지 통 지 서

예 금 종 류		예 금 년 월 일	
증 서 기 호 및 번 호		예 금 주	
금 액		예 수 금 용 기 관	

상기 예금에 질권을 설정하고 년 월 일 귀 승낙을 받았던 바 그 원인이 소멸되었으므로 질권을 해지하였기에 통지합니다.

년 월 일

질권자 주택도시보증공사 (인)

귀 중

210mm×297mm 신문용지 54g/m²

[별지서식 제9호] (제33조 관련)

양 도 증 서

주식 좌

위 주식을 년 월 일 에게 양도함.

년 월 일

양도인 주 소
상 호
대 표 자

(인)

인감대조

귀하

210mm×297mm 신문용지 54g/m²

[별지서식 제10호] (제45조 관련)<개폐정리 2015. 6.30>

수익권증서 담보취득통지서

증 서 번 호				
수 익 권 리 금		금 원정(₩)		
순 위		제 순위		
신 탁 기 간		년 월 일부터 년 월 일까지		
채 무 자	상 호		사업자등록번호	
	대 표 자		주 민 등 록 번 호	
	주 소			
신탁 목적 부동산	소 재 지			
	종 류 및 수 량			
	용 도			
	소 유 자		채무자와의 관계	
비 고				

귀사에서 발급한 위 내용의 수익권증서를 담보로 취득하였음을 통지합니다.

년 월 일

주택도시보증공사

(부)지사장

부동산신탁(주) 귀중

신탁기간 연장의뢰서

증 서 번 호					
수 익 권 리 금		금 원정(₩)			
순 위		제 순위			
신 탁 기 간		년 월 일부터 년 월 일까지			
채 무 자	상 호		사 업 자 등 록 번 호		
	대 표 자		주 민 등 록 번 호		
	주 소				
신탁 목적 부동산	소 재 지				
	종 류 및 수 량				
	용 도				
	소 유 자		채무자와의 관계		
신 탁 기 간		변 경 전	년 월 일 부터 년 월 일 까지		
		변 경 후	년 월 일 부터 년 월 일 까지		

귀사에서 발급한 위 내용의 수익권증서의 신탁기간이 만료하였으나 채무자와의 보증업무거래 계속을 위하여 신탁기간 연장을 의뢰합니다.

년 월 일

주택도시보증공사
채 무 자 주 소 :
상 호 :
대표자 :

(부)지사장

①인

부동산신탁(주) 귀중