

업 무 안 내

【참 고 사 항】

- 본 업무안내서는 **2021년 10월말 기준**으로 작성되었습니다.
- 향후 변경되는 내용에 대해서는 지속적으로 홈페이지(www.khug.or.kr)에서 확인 가능합니다.

금 융 기 획 실

목 차

I	공사소개	1
II	보증별 상품안내	
	1. 주택사업 단계별 보증상품 안내	3
	2. 도시재생사업 금융보증상품 안내	6
III	보증이용절차	7
IV	업무거래등록	9
V	신용평가	11
VI	보증채무약정	13
VII	보증한도	14
VIII	보증별 주요내용	16
	1. PF보증	16
	2. 기금 건설자금 대출보증	18
	3. 도심주택 특약보증	20
	4. 리츠 회사채보증(모리츠/토지지원리츠/임대리츠회사채보증/공간지원리츠회사채보증)	22
	5. 인·허가보증	24
	6. 감리비 예치보증	26
	7. 정비사업자금 대출보증(조합원 이주비/부담금/사업비 대출보증)	27
	8. 소규모주택 정비사업자금 대출보증(이주비/부담금/사업비 대출보증)	29
	9. 리모델링자금보증(이주비/부담금/사업비 보증)	32
	10. 도심 공공주택 복합사업 대출보증	34
	11. 주택분양보증	36
	12. 주상복합주택 분양보증	40

13. 오피스텔 분양보증	41
14. 조합주택 시공보증	42
15. 하도급대금 지급보증	45
16. 주택구입자금보증	48
17. 주택임차자금보증	51
18. 임대보증금보증	54
19. 후분양대출보증	57
20. 하자보수보증	59
21. 모기지보증	61
22. 전세보증금반환보증	63
23. 전세금안심대출보증(전세보증금 반환보증+전세자금대출 특약보증)	68
24. 전세임대주택 전세보증금 반환보증	70
25. 임차료 지급보증	72
26. 임대관리보증(임대관리 임대료/임대보증금 보증)	74
27. 임대주택 매입자금보증	76
28. 도시재생 PF보증	79
29. 도시재생 리모델링 자금보증	81
30. 도시재생 시설·운영 자금보증	83
31. 수요자중심형 도시재생지원 자금보증	85

X 용자수탁업무 87

[부록] 보증별 약관

1. 주택사업금융보증약관(PF보증 전부보증용)	90
2. 주택사업금융보증약관(PF보증 일부보증용)	93
3. 주택사업금융보증약관(PF대출 유동화용)	96
4. 주택사업금융보증약관(임대주택 리츠 PF보증용)	101
5. 주택사업금융보증약관(임대주택 리츠 P-ABS보증용)	104
6. 주택사업금융보증약관(주택도시기금 건설자금 대출보증용)	107
7. 리츠회사채보증약관	113
8. 도심주택 특약보증 약관	115
9. 인허가보증약관	118
10. 감리비에치보증약관	120
11. 정비사업자금대출보증약관(조합원이주비·부담금, 조합사업비대출보증용) ·	123
12. 정비사업자금대출보증약관(조합사업비대출 유동화용)	127
13. 소규모주택 정비사업자금 대출보증약관(소규모주택정비 이주비·부담금·사업비대출보증용) ·	132
14. 리모델링자금보증약관(리모델링 이주비·부담금·사업비보증용)	137
15. 도심 공공주택 복합사업 대출보증 약관	141
16. 주택분양보증약관	145

17. 분양보증 특별약관(입주금 관리 사업장용)	151
18. 주상복합주택분양보증약관	152
19. 주상복합주택분양보증약관(「건축물의 분양에 관한 법률」이 적용되는 시설용)	158
20. 오피스텔분양보증약관	164
21. 조합주택시공보증약관	170
22. 하도급대금지급보증약관	175
23. 주택구입자금보증약관	180
24. 주택임차자금보증약관	187
25. 임대보증금보증약관(사용검사 전)	193
26. 임대보증금보증약관(사용검사 후)	199
27. 임대보증금보증약관(전환임대보증금용)	205
28. 주택사업금융보증약관(후분양대출보증용)	208
29. 하자보수보증약관	211
30. 주택사업금융 모기지보증 약관	216
31. 전세보증금반환보증약관	221
32. 전세금안심대출보증약관	227
33. 임차료지급보증약관	239
34. 임대관리임대료보증 약관	243
35. 임대관리임대보증금보증약관	246
36. 임대주택매입자금보증 약관	249
37. 임대주택매입자금보증 약관(유동화용)	254
38. 임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(리츠)]	259
39. 임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(ABS)]	262
40. 임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(일반)]	265
41. 주택도시기금전세자금대출보증약관	268
42. 도시재생사업금융보증약관[PF보증(LOAN)용]	273
43. 도시재생사업금융보증약관[PF보증(유동화)용]	276
44. 도시재생사업금융보증약관[리모델링자금보증용]	281
45. 도시재생사업금융보증약관[시설·운영자금보증용]	286
46. 도시재생사업금융보증약관(수요자중심형 도시재생지원자금보증용)	291
47. 인터넷보증이용약관	296

I 공사소개

1 연혁

1993.4.	▶ 주택사업공제조합 설립등기
	▶ 분양보증 등 14개 보증 및 용자업무 개시
1999.6.	▶ 대한주택보증(주)로 조직전환 설립등기
2003.7.	▶ 주상복합주택분양보증, 조합주택시공보증, 임대보증금보증 신규 취급
2005.1.	▶ 주택사업금융(PF)보증 등 2개 상품 출시
2008.10.	▶ 환매조건부 미분양주택 매입사업 개시
2009.5.	▶ 미분양투자상품 분양보증 편입사업 실시
2010.6.	▶ 정비사업추진자금 용자수탁업무 실시
2011.4.	▶ 국민주택기금건설자금대출보증 출시
2012.1.	▶ 정비사업자금대출보증, 주택구입자금보증 등 8개 상품 출시
2013.9.	▶ 전세보증금반환보증, 후분양대출보증, 모기지보증 등 9개 상품 출시
2014.1.	▶ 전세금안심대출보증, 임대관리보증 출시 및 공유형모기지 수탁업무 실시
2014.6.	▶ 표준PF대출 및 오피스텔분양보증 출시
2015.2.	▶ 임대사업종합금융보증 출시
2015.7.	▶ 주택도시보증공사 전환 설립(주택도시기금법)
2016.3.	▶ 도시재생사업 금융보증 출시
2018.6.	▶ 소규모주택 정비사업자금 대출보증 출시
2021.4.	▶ 도심주택특약보증 출시

2 설립목적 (주택도시기금법 제1조 및 제16조)

- 제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.
- 제16조(설립) 이 법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운용·관리를 위하여 주택도시보증공사를 설립한다.

3 주주현황

주주명	지분율	비고
정 부	70.3%	국토교통부
공공기관	0.9%	-
금융기관	8.5%	-
주택업계	2.2%	-
자기주식	18.0%	-
기 타	0.1%	-

4 주요업무

보증업무	▶ 분양보증, 주택사업금융(PF)보증 등 30여개 보증상품 운영
보증이행	▶ 보증사고 발생시 분양이행 또는 이미 납부한 중도금 환급이행
채권관리 및 신용평가	▶ 주채무자 채무 불이행시 채권의 회수 ▶ 보증거래 고객의 재무상태 및 경영능력에 대한 신용평가 업무
기금업무	▶ 주택도시기금법에 따른 기금의 운용·관리에 관한 사무 등

5 본 · 지사 · 관리센터

구분	주소	전화	팩스
< 본 사 >			
기획조정실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층	051-955-5636	051-955-5306
인사처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층	051-955-6716	051-955-5605
성과재무처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층	051-955-5346	051-955-5307
경영지원처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 18층	051-955-5389	051-955-5405
ICT추진실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 6층	051-955-5482	051-955-5408
리스크준법실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 11층	051-955-6852	051-998-2250
주택도시금융연구원	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층	051-955-5444	051-955-5407
정보보안센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층	051-955-5484	051-998-6870
금융기획실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층	051-955-5712	051-955-5705
개인보증처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층	051-955-5874	051-998-2330
금융심사처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 17층	051-955-5766	051-955-5706
채권관리실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 15층	051-955-5834	051-955-5805
보증이행처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 15층	051-955-5854	051-955-5806
기금관리실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 11층	051-998-2208	051-998-2310
기금지원처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층	051-998-2295	051-998-6890
도시재생기획처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 11층	051-998-2285	051-998-2280
도시재생심사처	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 11층	051-998-2305	051-998-2210
홍보실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 11층	051-955-5436	051-955-5606
감사실	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층	051-955-5419	051-955-5406

< 영업부서 >			
동부PF금융센터	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 7층)	02-3771-6247	02-3771-6250
서부PF금융센터	서울특별시 중구 소월로2길 30 (T타워 18층)	02-6021-8764	02-6021-8769
남부PF금융센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층	051-998-6819	051-998-6809
중부PF금융센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 16층	051-998-6822	051-998-6830
서울북부지사	서울특별시 종로구 청계천로 41 (영풍빌딩 5층)	02-397-2718	02-397-2731
서울동부지사	서울특별시 강남구 테헤란로 317 (동훈타워 5,6층)	02-6098-7515	02-2050-7811
서울서부지사	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 4층)	02-3771-6505	02-3771-6540
서울남부지사	서울특별시 서초구 서초대로 254 (오피런스빌딩 2층)	02-6009-7975	02-6009-7911
부산울산지사	부산광역시 동구 중앙대로 240 (현대해상 사옥 14층)	051-922-7774	051-922-7788
대구경북지사	대구광역시 수성구 동대구로 334 (한국교직원공제회관 15층)	053-210-2912	053-210-2930
광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26 (광주광역시도시공사빌딩 6층)	062-350-5955	062-350-5990
대전충남지사	대전광역시 서구 둔산북로 56 (한화생명 둔산사옥 10층)	042-479-8512	042-479-8501
경기북부지사	경기도 의정부시 평화로 489 (전기공사공제조합빌딩 2층)	031-894-3211	031-894-3270
경기남부지사	경기도 수원시 팔달구 권광로 178 (한국교직원공제회관 7,9층)	031-8002-7024	031-8002-7070
인천지사	인천시 남동구 백범로 357 (한국교직원공제회관 13,14층)	032-211-4316	032-211-4360
강원지사	강원도 원주시 복원로 2135 (NH농협은행원주시지부빌딩 3층)	033-902-6601	033-902-6666
충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107 (BYC빌딩 12층)	043-913-2011	043-913-2070
전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고일로 1 (교원공제회관 3층)	063-250-6413	063-250-6450
경남지사	경상남도 창원시 성산구 성남로 25 (산업은행빌딩 1층)	055-210-3412	055-210-3460
제주출장소	제주특별자치도 제주시 온남길 8 (삼성화재빌딩 6층)	064-909-7640	064-909-7666
스마트전세지원센터	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 3층)	02-3771-6389	02-3771-6378
동부주택도시금융센터	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 3층)	02-3771-6272	02-6123-8340
서부주택도시금융센터	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 3층)	02-3771-6315	02-6123-8390
남부주택도시금융1센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층	051-998-6725	051-998-6730
남부주택도시금융2센터	광주광역시 서구 상무중앙로 58 (타임스타워 13층)	062-350-5925	062-350-5980
중부주택도시금융센터	대전광역시 서구 둔산중로 8 (한국교직원공제회관 18층)	042-363-2414	02-3771-6579
기금대출지원센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층	051-998-6888	051-998-6759
리츠자산관리센터	서울특별시 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 7층)	02-3771-6356	02-3771-6360

< 관리센터 >			
서울북부관리센터	서울특별시 중구 소월로 2길 30 (T타워 21층)	02-6021-8672	02-6021-8670
서울동부관리센터	서울특별시 강남구 테헤란로 326 (역삼아이다워 5층)	02-2050-7857	02-2050-7861
서울서부관리센터	서울특별시 영등포구 여의대로 24 (전경련회관 44층)	02-6123-8216	02-6123-8240
영남관리센터	부산광역시 부산진구 중앙대로 658 (교보생명빌딩 7층)	051-922-7426	051-922-7470
중부관리센터	대전광역시 서구 둔산북로 56 (한화생명 둔산사옥 11층)	042-479-8575	042-479-8531

II 보증별 상품안내

1》주택사업 단계별 보증상품 안내

① 인·허가

PF보증	주택건설사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 주택건설사업자가 대출(PF)받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업 금융(PF)의 원리금 상환을 책임지는 보증
기금건설자금대출보증	(준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금의 기금채수탁자(우리은행 등)로부터 대출받는 기금 융자금의 상환 지급을 책임지는 보증
도심주택특약보증	공공기관과 신축 매입약정을 체결한 사업자가 당해 사업자금을 조달하기 위해 금융기관으로부터 차입한 대출원리금 상환을 책임지는 지급보증 상품
리츠회사채보증	리츠가 발행하는 회사채의 원리금 지급을 책임지는 보증
인·허가 보증	주택사업과 관련하여 국가, 지방자치단체 등으로부터 인·허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물 설치 등 인·허가 조건의 이행을 책임지는 보증
감리비에치보증	사업주체가 주택사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증
정비사업자금대출보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 재개발·재건축·도시환경·주거환경개선·가로주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증
소규모주택 정비사업자금 대출보증	소규모주택 정비사업의 조합원 또는 토지등소유자가 금융기관등으로부터 대출받은 이주비/부담금/사업비(초기사업비) 대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증
리모델링자금보증	조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증
도심공공주택 복합사업대출보증	복합사업을 시행하는 사업시행자(민간 포함) 및 토지등소유자가 금융기관으로부터 차입한 대출 원리금의 상환을 책임지는 지급보증

② 착 공	
주택분양보증	사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
주상복합주택분양보증	건축주 또는 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
임대보증금보증 (사용검사 前)	「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 같은 법 시행령 제38조에 따른 민간건설임대주택의 임대(사용검사 및 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 임대보증금을 책임지는 보증
오피스텔분양보증	건축주가 부도·파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 오피스텔(동일 건축물로 건축하는 오피스텔 외의 시설 포함)의 분양이행(사용승인 및 소유권보존등기 포함) 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증
조합주택시공보증	조합주택을 건설하는 주택건설사업의 시공자가 파산 등의 사유로 당해 주택에 대한 시공책임 등을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 조합의 손해금 지급을 책임지는 보증
하도급대금지급보증	「하도급거래공정화에 관한 법률」이 정한 하도급거래(건설 위탁)의 경우에 시공자가 수급사업자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 책임지는 보증

③ 공사 기간	
주택구입자금보증	주택분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금 상환을 책임지는 보증
주택임차자금보증	임대주택의 임차계약자가 금융기관으로부터 임대보증금 용도의 대출을 받고자 할 때 이용하는 상품으로 금융기관에 주택임차자금의 원리금 상환을 책임지는 보증
후분양대출보증	주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증

④ 준 공	
하자보수보증	사업주체 또는 시공사(건축주)가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증
모기지보증	주택사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 대출원리금의 상환을 책임지는 보증
임대보증금보증 (사용검사 後)	「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 같은 법 시행령 제38조에 따른 민간건설임대주택의 임대(사용검사 및 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 임대보증금을 책임지는 보증

⑤ 입 주	
전세보증금반환보증	전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증
전세금안심대출보증	임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증
전세임대주택 전세보증금반환보증	주택도시보증공사를 재원으로 한 『기존주택 전세임대사업』 등을 시행하는 사업자가 임대인으로부터 반환받을 전세(임차)보증금을 책임지는 보증
임차료지급보증	임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료에 대하여 책임지는 보증
임대관리보증	자기관리형 주택임대관리업자의 임대인에 대한 임대료 지급(임대관리임대료보증) 및 임차인에 대한 임대보증금 반환(임대관리임대보증금보증)을 책임지는 보증
임대주택매입자금보증	임대사업자가 임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

2》 도시재생사업 금융보증상품 안내

도시재생PF보증	도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증
도시재생 리모델링자금보증	사업자 소유의 건물을 담보로 도시재생을 위한 리모델링 사업의 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증
도시재생 시설·운영자금보증	건물 또는 전세금반환채권을 담보로 마을기업, 사회적기업 (협동조합)의 시설·운영자금 대출의 상환을 책임지는 보증
수요자중심형 도시재생지원 자금보증	도시재생사업을 위한 건설, 매입, 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 대출받는 사업자가 필요자금을 조달할 수 있도록 융자 원리금 상환을 책임지는 보증

III 보증이용절차

☐ 기업보증(보증상품에 따라 세부적인 절차는 상이할 수 있음)

보증신청업무

- 업무거래등록
 - 최초 보증거래 전 관할지역 영업지사에 고객 일반 현황을 등록
 - 소요기간 : 즉시
 - 등록자격 : 자격제한 없음
- 신용평가
 - 고객의 신용도를 평가하여 신용평가등급 부여
 - 보증료율, 융자금이율, 보증한도 등의 결정 기준
 - 소요기간 : 7일~30일
 - 등급구간 : AAA, AA ~ CC, C, D (15등급 체계)

보증심사업무

- 보증신청
 - 보증상품별 제출 서류를 첨부하여 보증 신청
- 보증심사
 - 보증금지 또는 보증제한 해당 여부, 제출서류 완비 및 유효 여부, 담보 적정여부 등 내규에 정한 사항 등을 심사

보증발급업무

- 보증채무약정
 - 보증신청고객과 공사의 권리·의무사항을 정함
 - 소요기간 : 1일~3일
- 보증료납부
 - 신용평가등급에 따라 보증료율 차등화, 할인 및 할증제도 운영
 - 보증서 발급과 동시에 보증료 전액 납부
- 보증발급
 - 보증심사 결과 적정한 경우에 보증서 발급
 - 보증 발급 후 추가발급 및 재발급 가능

개인보증

※ 집단취급 상품과 건별취급 상품으로 나뉘며, 보증상품에 따라 상이할 수 있음

◆ 집단취급 상품

- 사업장단위로 보증이 취급되는 보증상품의 경우
 - 주택구입자금보증, 주택임차자금보증, 정비사업자금대출보증, 리모델링자금보증, 전세보증금반환보증(주택사업자용), 전세금안심대출보증(주택사업자용) 등



◆ 건별취급 상품

- 사업장단위로 보증이 취급되지 않는 보증상품의 경우
 - 전세보증금반환보증(임차인용), 전세금안심대출보증(임차인용), 임차료지급보증 등



IV 업무거래등록

1 개요

- ▶ 공사와 최초로 보증 거래하고자 하는 고객이 보증거래 전 상호, 대표자, 주소, 주주현황 등 기본사항을 공사에 등록하는 절차

2 영업부서별 업무구역 (고객의 등기부등본상의 본점소재지 기준)

〈 업무거래 영업부서 〉	
관할영업부서	업무구역
동부PF금융센터	- 서울특별시 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 중구, 성동구, 광진구, 강동구, 용산구, 강남구, 송파구 - 경기도 연천군, 포천시, 동두천시, 파주시, 양주시, 고양시, 의정부시, 남양주시, 가평군, 구리시, 하남시, 양평군, 광주시, 여주시, 이천시, 성남시, 용인시, 안성시, 안양시, 의왕시, 안산시, 수원시, 평택시 - 강원도 전역
서부PF금융센터	- 서울특별시 은평구, 종로구, 서대문구, 마포구, 강서구, 양천구, 영등포구, 동작구, 서초구, 구로구, 금천구, 관악구 - 경기도 김포시, 부천시, 광명시, 군포시, 과천시, 시흥시, 오산시, 화성시 및 인천광역시 전역
남부PF금융센터	- 부산광역시, 대구광역시, 울산광역시 및 경상남도 전역
중부PF금융센터	- 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도 전역 - 광주광역시, 전라남도 및 제주도 전역
동부주택도시금융센터	- 서울특별시 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 중구, 성동구, 광진구, 강동구, 용산구, 강남구, 송파구 - 경기도 연천군, 포천시, 동두천시, 파주시, 양주시, 고양시, 의정부시, 남양주시, 가평군, 구리시, 하남시, 양평군, 광주시, 여주시, 이천시, 성남시, 용인시, 안성시 및 강원도 전역
서부주택도시금융센터	- 서울특별시 은평구, 종로구, 서대문구, 마포구, 강서구, 양천구, 영등포구, 동작구, 서초구, 구로구, 금천구, 관악구 - 경기도 김포시, 부천시, 광명시, 안양시, 군포시, 과천시, 의왕시, 시흥시, 안산시, 수원시, 오산시, 화성시, 평택시 - 인천광역시 전역
남부주택도시금융1센터	- 부산광역시, 대구광역시, 울산광역시 및 경상남도 전역
남부주택도시금융2센터	- 광주광역시, 전라남도 및 제주도 전역
중부주택도시금융센터	- 대전광역시, 세종특별자치시, 전라북도 및 충청남도 전역
서울북부지사	- 서울특별시 강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 성동구, 성북구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구 - 경기도 구리시, 남양주시, 동두천시, 의정부시, 가평시, 양주시, 연천군, 포천시
서울동부지사	- 서울특별시 강남구, 강동구, 송파구
서울서부지사	- 서울특별시 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포구 - 경기도 광명시, 김포시, 안양시, 고양시, 파주시
서울남부지사	- 서울특별시 서초구 - 경기 과천시, 광주시, 이천시, 하남시, 양평군, 여주시
부산울산지사	- 부산광역시, 울산광역시 전역
대구경북지사	- 대구광역시 및 경상북도 전역
광주전남지사	- 광주광역시, 전라남도 및 제주도 전역
대전충남지사	- 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 옥천군, 영동군, 충청남도 공주시, 보령시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군
경기지사	- 경기도 성남시, 수원시, 안성시, 용인시, 안산시, 시흥시, 평택시, 화성시, 오산시, 의왕시, 군포시
인천지사	- 경기도 부천시 및 인천광역시 전역
강원지사	- 강원도 전역
충북지사	- 충청북도 청주시, 충주시, 제천시, 보은군, 증평군, 진천군, 괴산군, 음성군, 단양군, 충청남도 천안시, 아산시, 서산시, 당진시, 홍성군, 예산군, 태안군
전북지사	- 전라북도 전역
경남지사	- 경상남도 전역

3》 제출서류

- ① 업무거래등록(변경)신청서
- ② 발급일부터 3개월 이내의 법인등기부등본(개인사업자의 경우 주민등록초본)
- ③ 주택건설사업자등록증 사본
(주택임대사업자 또는 건설업자의 경우에는 임대사업자등록증 또는 건설업등록증을 말함)
- ④ 사업자등록증 사본
- ⑤ 주식이동상환명세서 또는 주주명부 사본(주민등록번호를 포함함)
(다만, 주택건설사업을 등록하지 아니한 자로서 거래등록이 필요하다고 인정하는 경우, ③부터 ⑤까지의 서류 중 해당사항이 없는 서류는 제출하지 않을 수 있음)

4》 변경신고

- ▶ 보증거래 고객은 업무거래등록사항에 변경이 있어 공사에 변경신고를 할 경우에는 업무거래등록변경신청서에 다음의 서류를 첨부

<법인사업자의 경우>

변경사항	첨부서류	법인등기부등본	법인인감증명서	주택건설사업자등록증사본	사업자등록증사본
상호		○			○
대표자		○	○		
주택사업등록번호				○	
세무서사업자번호					○
소재지		○			○
전화번호		변 경 신 고			

<개인사업자의 경우>

변경사항	첨부서류	사업자등록증사본	주택건설사업자등록증사본	개인인감증명서	인감계
상호		○			
주택사업등록번호			○		
세무서사업자번호		○			
인감				○	○
소재지		○			
전화번호		변 경 신 고			

V 신용평가

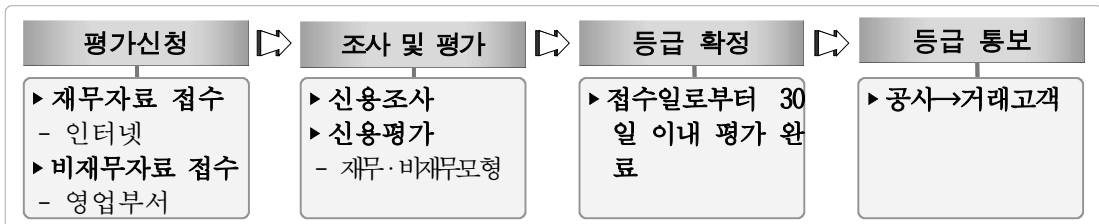
1 개요

- ▶ 보증거래고객의 재무상태 및 경영능력에 대한 신용도를 평가하여 아래 15개 등급 중 1개 등급을 부여하고 그 결과에 따라 업무거래 조건을 부여

AAA	AA	A+	A-	BBB+	BBB-	BB+	BB-	B+	B-	CCC+	CCC-	CC	C	D
-----	----	----	----	------	------	-----	-----	----	----	------	------	----	---	---

- ▶ 신용평가는 보증료율, 융자금이용, 보증승인의 전결기준, 보증한도, 보증심사평점 결정의 기준
- ▶ 신용평가는 보증료율, 융자금이용 등의 기준

2 평가절차



3 평가대상

- ▶ 조사 및 평가는 보증거래고객전부를 대상으로 함

【신용평가 제외사유】

- ① 어음교환소로부터 거래정지처분을 받은 경우
- ② 한국기업데이터(주)가 제공하는 신용정보 조회결과 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 대출금(지급보증을 포함) 또는 카드대금(할부 금융을 포함)을 연체중인 자
 - 특수채권업체로 분류된 자
 - 금융질서 문란행위자
 - 법원의 판결에 따른 채무불이행자
- ③ 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청을 한 경우
- ④ 공사에 대한 채무를 완제하지 아니한 경우
- ⑤ 등록기간 2년 미만의 개인사업자로서 재무자료를 제출할 수 없는 경우. 다만, 개인사업자가 신용평가를 요구하는 경우 예외
- ⑥ 그 밖에 공사 규정에 의한 보증금지 사유 등에 해당하는 경우

4 평가시기

- ▶ 최초 거래업체 : 보증 신청 전
- ▶ 기존 거래업체 : 매년 3월 1일 이후 정기평가(직전년도 등급만료일 30일전 신청)
다만, 필요한 경우 수시평가 가능

5 유효기간

- ▶ 신용평가등급 확정일로부터 1년을 원칙으로 함. 다만, 차기 신용평가기준이 되는 결산일로부터 5개월(개인기업의 경우에는 소득세과세표준 확정 신고일로부터 1개월)을 초과할 수 없음
 - 융자금이율에 대한 등급적용은 등급이 변경된 날 다음날부터 효력발생
- ▶ 유효기간 내라도 중요 신용상태 변동 등의 사유가 발생한 경우에는 평가등급을 변경하여 적용

6 제출서류

평가신청서류	대기업	외감	비외감·소기업
① 신용평가신청서	◎	◎	◎
② 기업실태표	◎	◎	◎
③ 신용정보 활용 동의서	◎	◎	◎
④ 법인등기부등본	◎	◎	◎
⑤ 주택건설실적확인서	○	○	○
⑥ 재무자료(최근 3개년)	원가명세서만 제출	원가명세서만 제출	◎
⑦ 수상실적 등 증빙(사본)	○	○	○
⑧ 기 타	○	○	○

- ▶ “◎” 표시항목은 필수서류이며 “○” 표시 항목은 해당사항이 있을 경우 제출 단, 조사 및 평가자료 중 변동사항이 없어 이미 받은 자료를 활용할 수 있는 경우에는 해당자료의 징구를 생략할 수 있음

평가자료 제출방법

- 비재무자료 제출 : 고객 관할 영업부서에 우편 및 방문제출
 - 신용평가신청서, 기업실태표, 신용정보활용 동의서, 법인등기부등본 등
 - 단, 인터넷신용평가 신청시스템 이용 시 신용평가신청서, 기업실태표 제출 생략가능
- 재무자료 제출 : 온라인 전송
 - 공사 홈페이지(www.khug.or.kr) 신용평가 신청 메뉴에서 제출방법 조회
 - 외감여부 및 사용하는 회계프로그램에 따라 구분하여 제출

【 재무자료 전송 방법 】

구 분	전송방법	비 고
외부감사 대상기업	한국기업데이터의 FIND SYSTEM을 이용하여 원가명세서만 제출	단, IFRS적용 기업은 원가명세서 제출 생략 가능
외부감사 비대상기업	FIND SYSTEM 또는 Meta Gate	* 네오아이플러스 등 회계프로그램 사용 업체
	기타 제출 이용	회계프로그램 미사용 시
기타 제출	e-mail(find@kedkorea.co.kr) 또는 Fax(02-3279-6600) 이용	* 기업정보 업데이트 요청서 및 사업자등록증 사본을 함께 첨부

VI 보증채무약정

1》약정 체결

- ▶ 보증신청인은 보증서를 발급받고자 할 때에는 공사와 권리·의무사항을 정하는 보증채무약정을 체결하여야 함

2》약정 종류

- ▶ 보증채무약정은 개별거래 또는 한도거래 중 선택적으로 체결할 수 있음

개별거래용 보증채무약정

- 해당 보증 신청건에만 유효한 보증채무약정을 체결하고자 하는 경우

한도거래용 보증채무약정

- 보증한도액 및 약정기간 이내에서 1회 또는 수회에 걸쳐 각종 보증을 신청하고자 하는 경우

3》제출서류

- ▶ 보증채무약정서 (한도거래용 또는 개별거래용)
- ▶ 약정인의 법인등기부등본
(개인사업자의 경우 사업자등록증 사본, 사업자등록을 하지 아니한 경우 주민등록초본)
- ▶ 약정인 및 연대보증인의 인감증명서
- ▶ 주식이동상황명세서 또는 주주명부(개인연대보증인의 적격여부를 확인할 필요가 있을 경우에 한하며, 주민등록번호를 포함)
(보증채무약정서, 약정관련 서류 및 보증신청서 등의 서류에는 인감증명서상의 인영과 동일한 인감 또는 공사에 신고한 사용인감을 찍어 업무거래를 할 수 있음)

4》연대보증인

- ▶ 보증채무약정시 경영실권자 또는 최다주식보유자를 개인연대 보증하게 하여야 함
(다만, 보증신청인이 공공기관이거나 신용도가 우수한 경우 등에는 그러하지 아니함)

☞ 연대보증인의 입보면제대상

1. 공공기관과 그 재투자기관
2. 특별법에 따라 설립된 법인
3. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설립된 부동산신탁회사
4. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따른 상호출자제한기업집단에 속하는 법인
5. 우수거래고객, 우수실적고객 또는 신용평가등급 BBB+이상인 고객
6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제15항제3호의 주권상장법인(관리종목에 편입된 업체 제외)
7. 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 집합투자기구 등 단일사업을 독립적으로 시행하기 위하여 설립한 특수목적법인
8. 보증금액 이상에 해당하는 담보물을 제공하는 고객
9. 정비사업조합, 주택조합 또는 조합
10. 경영실권자가 없고, 최다주식보유자가 제1호부터 제4호, 제6호 및 제7호에 해당하는 경우

VII 보증한도

1》보증한도

- ▶ 보증한도는 전사운용한도, 보증군별 총보증한도, 고객포괄한도로 분류함

2》한도관리

- ▶ **(전사운용한도)** 정관에 따라 자기자본의 50배로 산출하며, 담보부보증의 보증금액은 전사운용한도에 포함하지 않음
- ▶ **(보증군별 총보증한도)** 전사운용한도 내에서 보증군별 총보증한도를 부여하며, 보증리스크를 감안하여 유사보증을 3개의 보증군으로 분류

구분	전사운용한도 대비
주택개발보증군	65%이내
금융보증군	12%이내
주거안정보증군	23%이내

- ▶ **(고객포괄한도)** 고객포괄한도는 고객의 채무부담능력을 반영한 재무한도와 사업수행능력을 반영한 매출한도를 고려하여 부여하며, 공사 자기자본 기준으로 한도상한을 설정

$$\text{산출식} = \text{Min}[\max\{\text{기본한도}(\text{재무한도} \times 0.6 + \text{매출한도} \times 0.4)\}, \text{공사자기자본 ceiling}]$$

- 기본한도 (신설업체 또는 영세한 사업자들의 보증이용 기회 제공)

$$\text{산출식} = [\text{Max}(\text{자기자본}, \text{자본금}) \times 10(\text{건설업 자본금회전율}) \times 3.5(\text{평균보증기간})]$$

- 재무한도 (기업의 채무부담능력을 반영하기 위하여 부채비율과 신용등급 반영)

$$\text{산출식} = [(\text{자본총계} \times 4 - \text{부채총계}) \div \text{조정률}(\text{신용등급별 } 10\% \sim 30\%)]$$

- 매출한도 (과거 영업실적을 통해 사업수행능력 반영)

$$\text{산출식} = [\text{Max}(\text{당기매출액}, \text{전기 매출액}, \text{전전기 매출액}) \times 3.5(\text{평균보증기간})]$$

- 자기자본ceiling (고객 편증을 완화하기 위해 고객포괄한도 상한선 적용)

$$\text{산출식} = [\text{공사 자기자본} \times 25\% \div \text{조정률}(\text{신용등급별 } 10\% \sim 30\%)]$$

- (고객포괄한도 중액) 보증신청인이 국세청장 등으로부터 포상을 받은 모범납세자의 경우에 산출된 고객포괄한도에 신용평가 등급별로 최대 10억~50억을 가산함

- 보증군별 보증한도 범위내에서 운용

구분	보증군별 보증한도 대비
주택개발보증군 및 주거안정보증군	70%이내
금융보증군	30%이내

▶ (보증한도의 이용) 고객포괄한도에서 보증잔액에 위험가중치를 곱한 위험가중잔액을 차감하여 여유한도 내에서 이용

$$\text{보증이용 한도} = \text{고객포괄한도} - \text{위험가중잔액} (\text{보증잔액} \times \text{위험가중치})$$

- 위험가중치

구분	위험가중치
주택개발보증군	20%~125%
금융보증군	35%~125%
주거안정보증군	20%~100%

▶ (기타) 연대보증채무와 책임준공 의무를 부담하는 보증금액은 해당고객의 고객포괄한도에서 차감

VIII 보증별 주요내용

1 PF보증(주택사업금융보증)

■ 「PF보증」이란?

주택건설사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 주택건설사업자가 대출(PF)받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융(PF)의 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 주택분양 사업 및 주택임대 사업 - 주택건설사업계획승인(건축허가 포함)을 득한 경우로서, 분양보증 또는 임대보증금보증(주택임대보증 포함) 대상이 되는 사업
보증채권자	- PF보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 주택사업금융자금을 대출하는 금융기관 ※ 보증부 표준 PF의 경우에는 주관금융기관(우리은행, 농협은행, 국민은행, 하나은행, 수협은행) 및 주관금융기관이 구성한 대주단이 PF대출 실행을 전담 * 대출금리 : CD(3개월물)금리 + 1.60% - 유동화전문회사(SPC) [사업비를 유동화 금융에 의해 조달하는 경우]
주채무자	주택사업금융을 대출받는 차주인 시행사 겸 보증신청인
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금
보증기간	보증서 발급일부터 대출원리금의 최종상환기일까지
보증한도	(주택분양 사업) 총 사업비의 50% 이내 (주택임대 사업) 총 사업비의 70% 이내
필수요건	- 사업유형별로 아래에서 정하는 금액을 당해 단위사업에 선투입 (주택분양 사업) 토지비의 10%와 총사업비의 2% 중 큰 금액 이상 (주택임대 사업) 총사업비의 5% - 시공자는 다음의 요건을 모두 구비한 자로서 책임준공의무를 부담 - 신용평가등급(HUG 등급체계 기준)이 BB+등급 이상(건축허가 대상(30세대 미만)이거나 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공기업의 공모사업인 경우에는 신용평가 C등급 이상인 자) - 시공능력평가순위 500위 이내 또는 최근 5년간 주택건설실적 300세대 이상 - 사업부지는 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁 - 당해 단위사업의 건축연면적이 아래 요건 충족 - 분양 사업장 : 수도권 및 광역시 5천㎡ 이상, 그 외 1만㎡ 이상 - 임대 사업장 : 5천㎡ 이상 ※ 주거약자 지원형 정책사업 특례의 경우 아래 요건을 충족하여야 함 (공공성 요건) 도심 등에서 시세보다 저렴한 임대조건으로 공급하는 임대주택사업(주택세대수 30세대 이상), 사회적주택 임대사업(임대기간 15년 이상), 공동체주택 임대사업 (자기자금 선투입) 총사업비의 5% 이상. 단, 토지임대부사업은 20%이상이나 지자체등의 매입확약이 있는 경우 총사업비의 5% 이상 (시공사자격요건) 다음 각호의 요건 중 하나 이상을 충족 - 신용평가등급이 BB+등급 이상인 자. 다만, 건축허가 대상(30세대 미만)이거나 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공기업의 공모사업인 경우에는 신용평가등급이 C등급 이상인 자 - 시공능력평가순위가 500위 이내인 자 또는 보증신청일로부터 최근 5년간의 주택건설실적이 300세대 이상인 자

보증료

보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

심사등급별 보증료율 (단위: 연)

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
연 0.563%	연 0.697%	연 0.848%	연 0.982%	연 1.104%

※ 단, 보증신청인이 임대리츠(주택도시기금 출자)인 경우에는 아래 보증료율을 적용

구 분	1등급	2등급	3등급
공공임대리츠(한국토지주택공사 이외의 지방공사 등이 출자한 리츠에 한한다), 공공지원형 민간임대리츠, 정비사업 임대리츠, 토지임대부 임대리츠 및 특화형 임대리츠	0.103%	0.171%	0.283%
공공임대리츠(한국토지주택공사가 출자)	0.066%		

※ 사회임대주택사업의 경우(지방자치단체 또는 공공기관이 매입확약을하는 경우에는 연 0.1%)

심사등급	1등급	2등급	3등급
보증료율(연)	0.220%	0.325%	0.668%

제출서류

보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 사업부지의 권리확인을 위한 서류 (단, 수용 부지는 토지수용위원회 협의 확인 또는 재결서 등 보상액 확인서류, 매도청구소송대상 부지는 1심 판결문을 포함)
3. 대출금액 및 조건이 명시된 금융기관 대출 의향서
4. 사업계획승인서(승인조건 첨부)
5. 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우 제외)
6. 분양(임대)예정가내역서 또는 임대예정가내역서
7. 예정공정표
8. 양도각서
9. 공사포기각서
10. 외부전문기관의 사업성분석보고서
11. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 다만, 아래의 경우에는 추가서류를 제출하여야 함

- (사업비를 유동화 금융에 의해 조달 시) 자산유동화계획서(안), 금융기관대출의향서, ABS총액인수기관(ABCP매입보장기관 또는 AB전자단기사채매입보장기관) 의향서, ABCP매입보장약정서(안) 또는 AB전자단기사채매입보증약정서(안), 대출약정서, 자산양수도계약서, 업무위탁계약서, 자산관리위탁계약서 등
- (토지임대부 임대사업) 임대사업기간 이상의 계약기간인 토지임대차계약서, 보증기간 중 토지소유자와 보증신청인과의 토지임대차계약을 유지한다는 내용의 확약서

2 기금 건설자금 대출보증(주택사업금융보증)

▪ 「기금건설자금대출보증」이란?

(준)주택을 건설하기 위하여 주택도시기금의 기금채수탁자(우리은행 등)로부터 대출받는 기금 융자금의 상환 지급을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	- 다 다음에 해당하는 (준)주택을 건설하는 단위사업(증축 또는 리모델링 제외) - 분양보증의 대상이 되는 사업의 공공분양·공공임대·도시형생활주택자금 - 준주택자금 - 민간건설임대주택자금 - 사회임대주택건설자금
보증채권자	주택도시기금 수탁기관 및 기금채수탁자(국토교통부장관으로부터 직접 위탁받은 자 포함)
주채무자	사업자등록증을 소지한 자로서 주택도시기금을 대출받는 차주
보증금액	보증부대출 예정금액의 90% (부분보증비율)
보증기간	보증서 발급일부터 대출원금의 최종상환기일까지
필수요건	- 연대보증인 - 보증신청인의 경영실권자 또는 최대주식보유자(법인인 경우 그 법인의 최대주식보유자를 말함)가 연대입보하여야 함 - 시공자는 당해 사업의 건물 사용승인시까지 연대입보 * 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 사업의 시공자는 연대입보 면제

보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

※ 다만, 보증기간이 8년 이상인 경우에는 보증서발급일로부터 사용검사(승인)예정월에 6개월을 가산한 월의 말일까지를 보증료 산정기간으로 하여 보증료를 납부하고, 동 산정기간 만료일까지 보증이 미해지되는 경우에는 1년 단위로 보증료 납부. 또한 보증료가 납부기한까지 납부되지 않은 경우 납부대상보증료에 대하여 납부기한 다음날로부터 납부일까지 연5%로 일수 계산하여 연체료 가산

▪ 심사등급별 보증료율 (단위: 연)

구분	심사등급		
	1등급	2등급	3등급
주거약자 지원형 정책사업	연 0.2%	연 0.5%	연 0.8%
그 외 사업	연 0.3%	연 0.6%	연 0.9%

- 보증기간이 1년을 초과할 경우 매 1년마다 0.1%p를 가산하되 최대 0.2%p까지 가산함

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증채권자가 확인한 보증신청서
2. 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본
3. 보증신청인의 주주명부 또는 주식이동상황명세서(3개월 이내에 발급된 것)
4. 보증약정관계자의 법인등기부등본 또는 주민등록등본(3개월 이내에 발급된 것)
5. 신청사업장의 부동산등기부등본
6. 대출금액 산출근거
7. 보증채권자가 작성한 여신기술검토서
8. 분양예정가 내역서
9. 예정공정표
10. 공사도급계약서 사본
11. 그 밖에 심사에 필요한 서류

3 도심주택 특약보증(주택사업금융보증)

▪ 「도심주택 특약보증」이란?

공공기관과 신축 매입약정을 체결한 사업자가 당해 사업자금을 조달하기 위해 금융기관으로부터 차입한 대출원리금 상환을 책임지는 지급보증

▣ 보증개요

보증대상	- 보증신청인이 매입기관과 민간신축매입약정을 체결한 사업(‘공공 전세주택’ 사업 유형) - 사업계획승인(건축허가 포함)상의 세대수와 매입세대수가 동일한 일괄 매입사업 - 사업계획승인을 득한 사업으로 건축예정 또는 건축중인 사업 * 다만, 기타 유형이 혼합된 경우 공공전세 유형 주택 세대수가 50%이상이어야 함
보증채권자	PF보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 주택사업금융자금을 대출하는 금융기관
주채무자	매입약정을 체결한 민간 주택사업자 겸 차주
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금
보증기간	보증서 발급일부터 대출원금의 최종상환기일까지
보증한도	(투기과열지구) 총 사업비의 90% 이내 - HUG보증부대출잔액+기투입매입대금 ≤ 총사업비 90%로 제한 (그 외 지역) 총 사업비의 70% 이내
필수요건	- 사업부지 매입비의 10%이상 당해 단위사업에 선투입 - 시공자는 다음의 요건을 모두 구비한 자로서 책임준공의무를 부담 - 신용평가등급(HUG 등급체계 기준)이 BB+등급 이상(지방자치단체, 공공기관 또는 지방공기업의 공모사업인 경우에는 신용평가 C등급 이상인 자 또는 시공능력평가순위 500위 이내 또는 최근 5년간 주택건설실적 300세대 이상) - 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자 - 사업부지는 공사 또는 공사가 지정하는 부동산신탁회사에 신탁

▣ 보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 보증료율 (단위: 연)

구분	기준	사업부지 신탁시
보증료율	0.441%	0.261%

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 매입약정심사결과통지서
3. 사업부지의 권리확인을 위한 서류(등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증)
4. 사용인감계 및 인감증명서
5. 국세 및 지방세 완납증명서
6. 금융기관 대출의향서
7. 사업계획승인서(건축허가서) 사본
8. 매입약정서 사본
9. 감정평가서 사본
10. 보증신청인의 양도각서
11. 금융거래정보제동공의서
12. 책임준공 및 공사포기 확약서
13. 사업수지 및 현금흐름분석표
14. 보증신청인이 기명날인한 보증채무약정서
15. 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우 공사비산정 내역)
16. 월별 예정공정표(공사계획서 포함)
17. 감리자 확인 공정확인서(착공 전 생략가능)
18. 채권양도 승낙서
19. 관리형 토지신탁 관련 확약서
20. 그 밖에 심사에 필요한 서류

4 리츠 회사채 보증(모리츠 회사채보증/토지지원리츠 회사채보증/임대리츠 회사채보증/공간지원리츠 회사채보증)

■ 「리츠 회사채 보증」이란?

임대리츠 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 다음 각 목의 보증을 말한다
 가. 모리츠 회사채보증 : 모리츠가 발행하는 회사채 원리금에 대한 보증
 나. 토지지원리츠 회사채보증 : 토지지원리츠가 발행하는 회사채 원리금에 대한 보증
 다. 임대리츠 회사채보증 : 임대주택리츠가 발행하는 회사채 원리금에 대한 보증
 라. 공간지원리츠 회사채보증 : 공간지원리츠가 발행하는 회사채 원리금에 대한 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 주채무자가 발행한 회사채의 원리금 1. 모리츠 회사채보증 : 주택도시보증금이 출자한 모리츠가 자리츠의 임대주택사업 자금조달을 위해 발행하는 회사채의 원리금 2. 토지지원리츠 회사채보증 : 토지지원리츠가 토지매입자금의 조달을 위해 발행하는 회사채의 원리금 3. 임대리츠 회사채보증 : 임대주택리츠가 준공 후 운영비의 조달을 위해 발행하는 회사채의 원리금. 다만, 공공임대리츠(한국토지주택공사가 출자한 리츠 및 청년·신혼부부 매입임대리츠에 한함)의 경우 사업비(부동산 매입비 포함)를 조달하기 위해 발행하는 회사채의 원리금 4. 공간지원리츠 회사채보증 : 공간지원리츠가 부동산 매입비를 포함한 사업비를 조달하기 위해 발행하는 회사채의 원리금
보증채권자	주채무자가 발행한 회사채를 보유한 자
주채무자	회사채의 발행인인 모리츠, 토지지원리츠, 임대주택리츠 및 공간지원리츠
보증금액	보증한도 내에서 주채무자가 발행하는 회사채 금액
보증기간	보증서 발급일로부터 회사채 원금의 상환기일까지하며, 13년을 초과할 수 없음
보증한도	- 모리츠 회사채보증 : 모리츠 자기자본의 50% 이내 - 토지지원리츠 회사채보증 : 토지지원리츠가 신규로 매입하는 토지취득 금액의 80% 이내 - 임대리츠 회사채보증 가. 공공임대리츠(한국토지주택공사 또는 지방공사 등이 출자한 리츠) : 총사업비의 10% 이내 나. 공공임대리츠(청년·신혼부부 매입임대리츠) : 총사업비의 60% 이내 - 공간지원리츠 회사채보증 : 총사업비의 30% 이내

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율

구 분		보증료율 등급		
보증료율 평점		1등급	2등급	3등급
		80점이상	70~79점	60~69점
모리츠 회사채보증		0.078%	0.118%	0.137%
토지지원리츠 회사채보증		0.047%	0.068%	0.082%
임대리츠 회사채보증	공공임대리츠	0.051%	0.087%	0.116%
	공공임대리츠 (청년·신혼부부 매입임대리츠)	0.035%		
공간지원리츠 회사채보증		0.035%		

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 법인등기부등본(보증신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
3. 정관 사본
4. 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
5. 회사채 발행 계획서(회사채 원리금 상환계획 포함) 및 이에 대한 주주총회 의사록
6. 회사채 발행 결의에 대한 이사회 의사록
7. 총액인수 의향서
8. 회사채 인수계약서·관리계약서 및 지급대행계약서
9. 투자보고서(최근 제출분. 자산의 구성현황에 대한 보증신청시까지 변동내역 포함)
10. 그 밖에 심사에 필요한 서류

5 인 · 허가보증

▪ 「인 · 허가보증」이란?

주택사업과 관련하여 국가, 지방자치단체 등으로부터 인·허가를 받을 경우에 부담하여야 할 시설물 설치 등 인·허가 조건의 이행을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 주택사업과 관련하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가 또는 허가받을 경우에 부담하여야 할 시설물의 설치, 원상회복 및 그 밖의 인 · 허가 조건 (다만, 토지의 소유권확보를 전제로 하는 인·허가 조건은 제외) 「건축법」 제13조의 규정에 따른 건축 연면적이 5천㎡ 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대한 공사현장의 미관 및 안전관리 개선비용의 예치의무
보증채권자	인 · 허가권자
주채무자	인 · 허가 조건의 이행을 부담하여야 할 자
보증금액	주채무자가 인 · 허가권자에게 예치하여야 할 이행보증금 또는 예치금
보증기간	보증서발급일로부터 인·허가권자가 지정하거나 요구하는 기일까지(다만, 인·허가권자가 확인한 무사고증명원을 제출받는 경우에는 인·허가권자가 요구하는 기간으로 할 수 있음)

보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.054% ~ 최고 0.218%

▪ 특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

▪ 모범납세자 할인

- 정부 및 국세청으로부터 모범납세자 포상 등을 받은 경우 일정한 할인을 할 수 있음

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 인·허가의 내용 및 조건 등을 확인할 수 있는 공문 등의 사본
3. 건축허가서 사본(안전관리비용의 예치의무에 대하여 보증하는 경우에 한함)
4. 그 밖에 심사에 필요한 서류

6 감리비 예치보증

▪ 「감리비예치보증」이란?

사업주체가 주택사업의 감리와 관련하여 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 주택사업 ▪ 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 주상복합주택사업
보증채권자	▪ 사업주체 또는 건축주와 감리계약을 체결한 감리자
주채무자	▪ 감리자와 감리계약을 체결한 사업주체 또는 건축주
보증금액	▪ 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 원금(부가가치세 포함)
보증기간	▪ 보증서발급일로부터 당해 공사감리계약서상의 감리기한까지 (감리기한이 사용검사일을 초과하는 경우에는 사용검사일까지)

▣ 보증료

▪ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ 신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.960% ~ 최고 1.920%

▣ 제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 공사감리계약서 사본
3. 그 밖에 심사에 필요한 서류

7 정비사업자금 대출보증(조합원 이주비/부담금/사업비 대출보증)

▪ 「정비사업자금대출보증」이란?

조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 주거환경개선·재개발·재건축사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발/재건축사업, 「전통시장 및 상점가육성을 위한 특별법」 제2조의 시장정비사업
보증구분	▪ 조합원 이주비/부담금/사업비 대출보증
보증채권자	▪ 한국산업은행/중소기업은행 ▪ 은행법에 따라 인가를 받아 설립된 금융기관 ▪ 농업협동조합법에 따른 농업협동조합(중앙회 포함) 및 농협은행 ▪ 수산업협동조합법에 따른 수산업협동조합(중앙회 포함) 및 수협은행 ▪ 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제회 ▪ 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교 교직원연금공단 ▪ 보험업법에 의하여 허가를 받아 설립된 보험회사 ▪ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 금융위원회의 인가를 받은 증권금융회사 ▪ 새마을금고법에 따른 새마을금고(중앙회 포함) ▪ 신용협동조합법에 따른 신용협동조합(중앙회 포함) ▪ 지방자치법에 따른 지방자치단체 ▪ 도시 및 주거환경정비법 제2조제10호의 주택공사 등 ▪ 주택도시기금법에 따른 주택도시기금 수탁 또는 채수탁기관 ▪ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 집합투자기구 ▪ 위에서 열거한 기관으로부터 정비사업금융 대출채권을 양수한 자
주채무자	▪ 보증채권자로부터 대출을 받는 차주인 단위사업의 조합원/조합 * 다만, 개인 주채무자는 상속으로 인한 채무인수의 경우를 제외하고는 민법상 성년자에 한함
보증금액	▪ 이주비/부담금/사업비 대출원금
보증기간	▪ 보증서발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	▪ 이주비대출보증 : 조합원별 종전 토지 및 건축물 평가액의 70% ▪ 부담금대출보증 : 조합원부담금의 70% ▪ 사업비대출보증 : 단위사업 총사업비의 50%

필수요건

- 시공자는 다음 각 호의 요건을 구비, 책임준공의무 부담하여야 함
 1. 신용평가등급이 CCC+등급 이상인 자. 다만, 공동시공의 경우에는 1인의 신용평가등급이 CCC+등급 이상이어야 함
 2. 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자

보 증 료

▪ 보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

▪ 보증료율(단위 : 연)

이주비 대출보증	부담금 대출보증	사업비대출보증				
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.304%	0.15%	0.427%	0.512%	0.568%	0.766%	0.858%

제 출 서 류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 정비사업자금대출보증 취급신청서
2. 조합 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
3. 조합 사업자등록증 사본
4. 조합설립인가서 사본
5. 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 조합정관 사본
7. 사업시행인가서 사본
- 7의2. 사업비대출보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환 방법에 대한 총회의결서 사본
8. 관리처분계획인가서(관리처분계획서 포함) 사본

※ 단, 관리처분계획인가 이후 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 내용을 변경하는 경우에는 총회의결을 거친 사업시행변경인가신청서(사업시행계획서 포함) 또는 관리처분계획변경인가신청서(관리처분계획서 포함) 사본을 제출해야 됨

9. 사업수지 및 현금흐름분석표(사업비대출보증에 한함)
10. 공사도급계약서 사본
11. 예정공정표(감리자가 확인한 공정표를 말하며, 착공 시 받을 수 있음)
12. 조합의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
13. 비주거시설(주택 및 주거용 오피스텔을 제외한 시설을 말함)에 대한 매입확약 또는 분양계약이 체결된 경우 당해 매입확약서 사본 또는 분양계약서 사본(복합시설형 도시환경정비사업에 한함)
14. 그 밖에 심사에 필요한 서류

8 소규모주택 정비사업자금 대출보증(소규모주택정비 이주비/부담금/사업비 대출보증)

▪ 「소규모주택 정비사업자금 대출보증」이란?

조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 소규모주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

☞ 소규모주택 정비사업 : 빈집정비사업 · 자율주택정비사업 · 가로주택정비사업 · 소규모재건축사업

보증개요

보증대상	- 이주비대출보증 : 조합원 또는 토지등소유자의 이주비 - 부담금대출보증 : 조합원 또는 토지등소유자의 부담금 - 사업비대출보증 단위사업 : 소규모주택 정비사업비
보증구분	소규모주택정비 조합원 이주비/부담금/사업비 대출보증
보증채권자	- 한국산업은행/중소기업은행 - 은행법에 따라 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합법에 따른 농업협동조합(중앙회 포함) 및 농협은행 - 수산업협동조합법에 따른 수산업협동조합(중앙회 포함) 및 수협은행 - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제회 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교 교직원연금공단 - 보험업법에 의하여 허가를 받아 설립된 보험회사 - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 금융위원회의 인가를 받은 증권금융회사 - 새마을금고법에 따른 새마을금고(중앙회 포함) - 신용협동조합법에 따른 신용협동조합(중앙회 포함) - 지방자치법에 따른 지방자치단체 - 소규모주택정비법 제10조제1항제1호의 토지주택공사등 - 주택도시보증법에 따른 주택도시보증 수탁기관 또는 재수탁기관 - 위 열거된 기관으로부터 정비사업자금 대출채권을 양수한 자
주채무자	- 이주비대출보증 : 보증채권자로부터 이주비대출을 받는 차주인 단위사업의 조합원 또는 토지등소유자 - 부담금대출보증 : 보증채권자로부터 부담금대출을 받는 차주인 단위사업의 조합원 또는 토지등소유자 - 사업비대출보증 : 보증채권자로부터 사업비대출을 받는 차주인 단위사업의 시행자

필수요건	- 시공자는 다음 각 호의 요건을 구비, 책임준공의무 부담하여야 함 1. 신용평가등급이 CCC+등급 이상이거나 시공능력평가순위가 200위 이내인 자. 다만, 공동시공의 경우에는 1인의 신용평가등급이 CCC+등급 이상이거나 시공능력평가순위가 200위 이내여야 함 2. 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자
보증금액	이주비/부담금/사업비 대출원리금
보증기간	보증서발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	- 이주비대출보증 : 조합원 또는 토지등소유자의 종전 토지 및 건축물 평가액의 70퍼센트 이내 - 부담금대출보증 : 조합원 또는 토지등소유자 부담금의 70퍼센트 이내 - 사업비대출보증 가. 미분양매입확약 세대수가 일반분양분의 100퍼센트인 경우 : 총사업비의 90퍼센트 이내 나. 미분양 매입확약 세대수가 일반분양분의 50퍼센트인 경우 : 총사업비의 70퍼센트 이내 다. 미분양 매입확약을 체결하지 않은 경우 : 총사업비의 50퍼센트 이내

보증료

보증료 산정식

보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수 / 365

보증료율(단위 : 연)

가. 빈집정비사업 · 자율주택정비사업 · 가로주택정비사업 · 소규모재건축사업

구 분	심 사 등 급				
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
사업비대출보증	0.449%	0.538%	0.597%	0.805%	0.901%
이주비대출보증	0.304%				
부담금대출보증	0.15%				

나. 자율주택정비사업(주택도시기금융자)

구 분	심 사 등 급		
	1등급	2등급	3등급
사업비대출보증	0.30%	0.34%	0.71%
이주비대출보증	0.304%		
부담금대출보증	0.15%		

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 소규모주택 정비사업자금 대출보증 취급신청서
2. 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
3. 사업자등록증 사본
4. 조합설립인가서 사본
5. 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 조합정관 사본 또는 주민합의서(자치규약 및 구성원 명부포함)
7. 사업시행계획인가서 사본. 다만, 사업시행계획인가 이후 그 내용을 변경하는 경우에는 총회의결 또는 주민합의체 전원 합의를 거친 사업시행변경인가신청서(사업시행계획서 포함) 사본
8. 사업비대출보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본 또는 주민합의체 의결서 사본(사업비대출보증에 한함)
9. 사업수지 및 현금흐름분석표(사업비대출보증에 한함)
10. 공사도급계약서 사본
11. 예정공정표(감리자가 확인한 공정표를 말하며, 착공시 받을 수 있음)
12. 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
13. 미분양주택 매입확약서
 - ※ 지방자치단체 등 공공기관 매입확약서가 미분양주택 매입확약서보다 공사에 유리하거나 손실이 증가하지 않는다고 영업부서장이 판단하는 경우에는 공공기관 매입확약서로 갈음할 수 있음
14. 사업계획서
 - ※ 단, 기금융자를 수반하는 소규모주택정비사업장의 경우에는 도시계정금융지원업무취급규정 시행세칙 제66조에 따른 사업계획서로 갈음할 수 있다
15. 그 밖에 심사에 필요한 서류
 - ※ 단, 토지등소유자가 사업시행자인 경우에는 제2호부터 제5호까지 및 제12호의 서류는 생략

9 리모델링자금보증(리모델링 이주비/부담금/사업비 보증)

▪ 「리모델링자금보증」이란?

조합(조합원)이 금융기관으로부터 차입한 리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대한 대출원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	리모델링 사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)
보증구분	리모델링 이주비/부담금/사업비 보증
보증채권자	- 한국산업은행/중소기업은행 - 은행법에 따라 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합법에 따른 농업협동조합(중앙회 포함) 및 농협은행 - 수산업협동조합법에 따른 수산업협동조합(중앙회 포함) 및 수협은행 - 신용협동조합법에 따른 신용협동조합(중앙회 포함) 및 새마을금고법에 따른 새마을금고(중앙회 포함) - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제회 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교 교직원연금공단 - 보험업법에 의하여 허가를 받아 설립된 보험회사 - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 금융위원회의 인가를 받은 증권금융회사 - 자본시장과 금융투자업에 관련 법률에 따른 집합투자기구 - 위에서 열거한 기관으로부터 리모델링자금 대출채권을 양수한 자
주채무자	보증채권자로부터 리모델링자금 대출을 받는 차주(조합원 또는 조합)
보증금액	이주비/부담금/사업비 대출원리금
보증기간	보증부대출 실행일로부터 대출원금 최종상환기일까지
보증한도	- 이주비보증 : 조합원별 종전 토지 및 건축물 평가액의 70% 이내 - 부담금보증 : 조합원 부담금의 70% 이내 - 사업비보증 : 단위사업 총 사업비의 50% 이내
필수요건	- 리모델링 사업비보증의 경우, 시공자는 다음의 요건을 구비한 자로서 책임준공의무 부담 - 신용평가등급이 CCC+등급 이상인 자. 다만, 공동시공의 경우에는 1인의 신용평가등급이 CCC+등급 이상이어야 함 - 고객 상시 모니터링 결과 정보등급에 해당하지 않는 자

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율 (단위: 연)

이주비보증	부담금보증	사업비보증				
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.304%	0.15%	0.427%	0.512%	0.568%	0.766%	0.858%

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 리모델링자금보증 취급신청서
2. 조합 고유번호증(관할 세무서장 발급분)
3. 조합 사업자등록증 사본
4. 조합설립인가신청서 및 인가서 사본
5. 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 조합규약 사본
7. 리모델링 행위허가신청서 및 허가서(허가조건 첨부) 사본
8. 조합원부담금 확정 및 사업비보증을 통한 자금차입, 이율, 그 상환방법에 대한 총회 의결서(총회 개최 전인 경우 보증취급 승인 전까지 제출 가능)
9. 단위사업의 사업계획서(사업비보증의 경우 사업수지분석표, 현금흐름분석표 포함)
10. 공사도급계약서 사본
11. 예정공정표
12. 조합의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
13. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 단, 사업비보증 취급신청을 하는 경우 사업비 대출 신청내역 등 서류 제출 필요

10 도심 공공주택 복합사업 대출보증

■ 「도심 공공주택 복합사업 대출보증」이란?

복합사업을 시행하는 사업시행자(민간 포함) 및 토지등소유자가 금융기관으로부터 차입한 대출 원리금의 상환을 책임지는 지급보증

▣ 보증개요

보증대상	공공주택 특별법에 따른 도심 공공주택 복합사업
보증구분	공공주택 복합사업 사업비/이주비/부담금 대출보증
보증채권자	- 복합사업의 대출을 실행하는 금융기관 또는 이와 유사한 기능을 수행하는 기관 - 한국산업은행법에 따른 한국산업은행 - 중소기업은행법에 따른 중소기업은행 - 은행법에 따라 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합법에 따른 농업협동조합 - 수산업협동조합법에 따른 수산업협동조합 - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제회 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교 교직원연금공단 - 보험업법에 의하여 허가를 받아 설립된 보험회사 - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 금융위원회의 인가를 받은 증권금융회사 - 새마을금고법에 따른 새마을금고 - 신용협동조합법에 따른 신용협동조합 - 지방자치법에 따른 지방자치단체 - 한국토지주택공사법에 따라 설립된 한국토지주택공사 및 지방공기업법에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사 - 주택도시보증법에 따른 주택도시보증금 수탁 또는 채수탁기관 - 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 집합투자기구 - 위 기관으로부터 복합사업금융 대출채권을 양수한 자
주채무자	보증채권자로부터 대출을 받는 단위사업의 토지등소유자 또는 공공주택사업자
보증금액	보증별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 복합사업 제출원금
보증기간	보증부대출금의 실행일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	- 이주비대출보증 : 토지등소유자 현물선납액*의 70% 이내 * 현물선납약정서, 토지등소유자의 부담금은 분양계획서, 단위사업 총사업비는 복합사업계획승인서 시준 - 부담금대출보증 : 토지등소유자부담금의 70% 이내 - 사업비대출보증 : 단위사업 총사업비의 50% 이내 - 공동 공공주택사업자인 경우 공동시행 사업협약에 따라 보증신청인이 부담하기로 한 사업비를 총사업비로 함

보증료

- 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

- 보증료율

구 분		보증료율		
		사업비대출보증	이주비대출보증	부담금대출보증
1등급	심사평점 90점 이상	0.427%	0.218%	0.150%
2등급	심사평점 85~89점	0.512%		
3등급	심사평점 80~84점	0.568%		
4등급	심사평점 75~79점	0.766%		
5등급	심사평점 70~74점	0.858%		

※ 추후 복합사업 특성을 감안하여 요율 등 개선, 변경 가능

제출서류

- 보증신청시 제출하여야 하는 서류(공공주택사업자의 경우 2~3호 및 8호 서류 생략)

1. 복합사업대출보증 취급신청서
2. 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
3. 사업자등록증 사본
4. 복합사업계획승인서(복합사업계획서 포함) 사본
5. 토지등소유자 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 공사도급계약서 사본
7. 예정공정표(감리자 확인 공정표)
8. 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
9. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 사업비대출보증 취급신청시 사업수지 및 현금흐름분석표, 공동시행 사업협약서 사본, 그 밖에 심사에 필요한 서류 추가 제출

11 주택분양보증

▪ 「주택분양보증」이란?

사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 「주택법」 제15조에 의하여 사업계획승인을 받은 주택 및 복리 시설 (근린생활시설 및 유치원등 일반에게 공급하는 시설을 말함) - 다만, 주상복합주택의 경우로서 주택외의 시설은 보증대상에서 제외
보증서용도	▪ 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 구비되어야 하는 요건 중 하나임
보증채권자	▪ 당해 주택사업의 입주예정자
주채무자	▪ 당해 주택사업의 사업주체
보증금액	▪ 주채무자가 당해 주택사업의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	▪ 당해 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

▣ 보증료

▪ 보증료 산정식

보증료 = ①대지비부분 보증료 + ②건축비부분 보증료

① 대지비부분 보증료 = 대지비부분 보증금액 × 대지비부분 보증료율 × (보증서발급일부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의 다음달 말일까지의 해당일수 / 365)

☞ 대지비부분 보증금액 = 보증금액 × (입주자모집공고안상 대지비 총액 / 입주자모집공고안상 분양금액 총액)

② 건축비부분 보증료 = 건축비부분 보증금액 × 건축비부분 보증료율 × (보증서발급일부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의 다음달 말일까지의 해당일수 / 365)

☞ 건축비부분 보증금액 = 보증금액 - 대지비부분 보증금액

■ 신용등급별 보증료율

(단위 : %, 연)

신용평가등급	대지비부분	건축비부분				
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
AAA	0.133	0.144	0.150	0.155	0.160	0.165
AA		0.146	0.152	0.158	0.164	0.170
A+		0.148	0.155	0.162	0.168	0.175
A-		0.150	0.158	0.166	0.173	0.181
BBB+		0.152	0.161	0.170	0.179	0.187
BBB-		0.154	0.165	0.176	0.186	0.195
BB+		0.157	0.170	0.182	0.193	0.204
BB-		0.161	0.175	0.189	0.202	0.214
B+		0.165	0.181	0.197	0.211	0.226
B-		0.169	0.188	0.206	0.223	0.239
CCC+		0.174	0.196	0.216	0.236	0.255
CCC-		0.180	0.205	0.228	0.250	0.272
CC		0.186	0.215	0.242	0.267	0.292
C		0.194	0.226	0.257	0.287	0.316
D		0.202	0.240	0.275	0.309	0.342

■ 기여고객 할인율(분양보증에 한함)

- 보증료, 거래기간 등을 기준으로 기여도에 따라 7개군으로 분류하며, 건축비부분
요율에서 할인 가능

(단위 : 연)

구 분	1군	2군	3군	4군	5군	6군	7군
차감율	0.058%	0.050%	0.042%	0.033%	0.025%	0.017%	0.009%

■ 사업특성별 할인 · 할증

- 할인 : 사업부지 신탁(3%), 주택사업금융보증 발급(최대 10%)
- 할증 : 지적 미정리(3%), 보증한도 초과(5%), 미분양관리지역(5%)

■ 보증료의 산정방법

- 분양보증은 보증서 발급일로부터 입주자모집공고안에 기재된 입주예정월의 다음달 말일까지를 보증기간으로 산정하여 보증료를 받고, 보증기간 확정시에 정산*

* 다음과 같이 보증료를 정산함을 원칙으로 함

1. 보증서 발급시에 보증료 산정을 위해 적용한 입주자모집공고안의 대지비와 입주자모집공고승인서의 대지비가 다르게 된 경우에는 입주자모집공고승인서의 대지비를 기준으로 보증료를 정산하여야 함. 이 경우 보증료 정산은 보증을 해지하거나 취소하는 때에 할 수 있음
2. 보증서 발급 후 입주자모집공고승인을 받은 경우 실제 입주자모집공고상의 입주예정월을 감안하여 주채무자의 신청에 따라 보증료를 우선 정산할 수 있음
3. 보증서 발급이후 입주자모집공고승인과정에서 분양가격이 인화된 경우에는 입주자모집공고승인서상 분양가격을 기준으로 보증료를 정산

주택건설부지에 대한 구비요건

▪ 사업부지의 소유권 확보

- 사업주체가 보증을 신청하는 경우에는 당해 사업부지에 대한 소유권을 확보하여야 함.
(다만, 미확보 부지가 국·공유지 등인 경우 공사 소정의 담보물을 제공하면 보증이 가능한 예외가 있음)

▪ 사업부지에 대한 권리제한사항의 말소

- 소유권을 확보한 사업부지에 저당권등(저당권, 가등기, 전세권 등) 또는 예고등기등(예고 등기, 압류, 가압류, 가처분 등)이 있는 경우에는 이를 말소하고 보증하여야 함 (예외 있음)

▪ 부기등기 및 신탁등기

- 소유권을 확보한 사업부지에 대하여는 「주택법」 제61조에 따라 부기등기가 완료되었는지 확인한 후 보증하거나 또는 사업부지에 대하여 공사를 수탁자로 하는 신탁 등기를 한 후에 보증하여야 함

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

- 다만, 보증약정관계자 중 1인이 HM등급 이상인 우수고객인 경우에는 9~13의 서류 제출생략 가능
- 1. 사업계획승인서 사본(승인조건 포함)
- 2. 입주자모집공고승인신청서안
- 3. 사업부지의 권리확인을 위한 다음 각 목의 서류(다만, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 정비사업으로서 관리처분계획서와 그 인가서 사본을 받아 당해 조합원 소유부지(조합 소유부지 제외)로 확인된 경우에는 제외)
 - 지적도 또는 구적도 / 토지조서 / 토지등기부등본 / 토지매매계약서 및 대금납부영수증
- 4. 부기등기 또는 신탁등기를 할 수 없는 공공택지의 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 택지공급자의 토지사용승낙서 / 사업부지에 대한 권리 미침해 확인서 / 토지소유권에 대한 권리이전 확약서 또는 채권양도 통지 및 승낙의뢰서와 채권양도승낙서(다만, 택지공급자가 국가·지자체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 토지소유권에 대한 권리 및 용지매매대금 환급금 채권양도통지서)
- 5. 사업부지가 「도시개발법」에 따라 시행되는 환지 또는 체비지인 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 체비지인 경우 : 사업부지에 대한 권리 미침해 확인서 / 체비지증명원 사본 / 토지소유권에 대한 권리이전 확약서 또는 토지소유권에 대한 권리 및 용지매매대금 환급금 채권양도 통지서
 - 환지인 경우 : 환지계획인가서 사본

6. 해당 사업장의 PF대출 여부에 따른 다음 각 목의 서류
 - PF대출을 받은 경우 : 프로젝트파이낸싱 대출관련 확약서
 - PF대출을 받지 아니한 경우 : 프로젝트파이낸싱 미대출 확인서
7. 사업양도각서
8. 계획공정표(감리자가 확인한 공정표)
9. 공사포기 확약서(사업주체와 시공자가 다른 경우에 한함)
10. 조합주택에 대한 분양보증 신청에 따른 약정서(약정체결에 대한 조합원총회의결서 사본첨부)
11. 공동사업약정서 또는 도급계약서(공동시행자이거나 사업주체와 시공자가 다른 경우)
12. 금융거래정보제공동의서
13. 주택공급계약서안
14. 그 밖에 심사에 필요한 서류

12 주상복합주택 분양보증

▪ 「주상복합주택분양보증」이란?

건축주 또는 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 주택의 분양의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	▪ 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 주상복합주택(주택이 「주택법」 제16조제1항에 따른 호수 이상인 경우에 한함)으로서 주택 및 주택외의 시설 ▪ 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 주상복합주택으로서 주택외의 시설(단, 「건축물의분양에관한법률」 제3조제2항에 해당하는 시설은 제외)
보증서용도	▪ 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 또는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에 의거 허가권자에게 착공 후 분양신고시 구비되어야 하는 요건 중 하나임
보증채권자	▪ 당해 주상복합주택의 입주예정자
주채무자	▪ 당해 주상복합주택사업의 건축주 또는 사업주체
보증금액	▪ 주채무자가 당해 주상복합주택의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	▪ 입주자모집공고승인일(「건축물의 분양에 관한 법률」 적용대상은 분양 신고필증 교부일, 주택법이나 건분법에 따른 공급절차가 적용되지 아니하는 시설은 보증서 발급일)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

보증료, 사업부지에 대한 구비요건, 제출서류

☞ 주택분양보증과 동일

13 오피스텔 분양보증

▪ 「오피스텔분양보증」이란?

건축주가 부도·파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 당해 오피스텔(동일 건축물로 건축하는 오피스텔 외의 시설 포함)의 분양이행(사용승인 및 소유권보존등기 포함) 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	▪ 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 주거용오피스텔(동일 건축물로 건축되는 오피스텔 및 복리시설을 포함한다) - 「건축물분양에 관한 법률 시행령」 제2조제1호에 따른 호수 이상일 것
보증서용도	▪ 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 의거 시장 등에게 입주자모집승인 신청시 또는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에 의거 허가권자에게 착공 후 분양신고시 구비되어야 하는 요건 중 하나임
보증채권자	▪ 당해 오피스텔의 입주예정자
주채무자	▪ 당해 오피스텔의 건축주
보증금액	▪ 주채무자가 당해 오피스텔의 입주예정자로부터 받게 될 계약금과 중도금을 합한 금액
보증기간	▪ 입주자모집공고승인일(「건축물의 분양에 관한 법률」 적용대상은 분양 신고필증 교부일, 주택법이나 건분법에 따른 공급절차가 적용되지 아니하는 시설은 보증서 발급일)부터 건물소유권보존등기일(사용검사 또는 당해 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사 포함)까지

▶ 보증료, 주택건설부지에 대한 구비요건, 제출서류

☞ 분양보증과 동일

14 조합주택 시공보증

▪ 「조합주택시공보증」이란?

조합주택을 건설하는 주택건설사업의 시공자가 파산 등의 사유로 당해 주택에 대한 시공책임 등을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 조합의 손해금 지급을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 다음 중 어느 하나의 조합이 시행하는 주택사업 - 「주택법」 제2조제11호에 따른 지역주택조합, 직장주택조합 또는 리모델링주택조합 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축정비사업조합, 재개발 정비사업조합 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장재건축정비사업조합 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업조합
보증서용도	▪ 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 따라 해당 조합이 주택건설사업 착공 시 구비 되어야 하는 요건 중 하나
보증채권자	▪ 당해 주택사업의 시행자인 주택조합, 정비사업조합 또는 토지등소유자
주채무자	▪ 당해 주택사업의 시공자
보증금액	▪ 주채무자와 보증채권자가 협의하여 신청한 금액으로 함. 다만, 공사 계약금액에 다음 각 호의 비용이 포함되어 있는 경우에는 그 비용을 제외함 1. 각종 대여금 : 시공자가 우선 대여하고 조합원부담금 또는 일반 분양대금에서 그 대여금을 회수하는 성격의 각종 비용 2. 착공 전에 소요되는 철거공사비, 철거공사 폐기물 처리비용 3. 그 밖에 사업경비 ※ 공사계약금액은 표준건축비*의 70%이상이어야 함 * 표준건축비 = 당해 사업 총 건축연면적 x 공공건설임대주택 표준건축비(21층 이상이고 주거전용면적 60㎡ 초과주택에 적용되는 건축비상한가격)
보증기간	▪ 착공신고일부터 사용검사일까지(다만, 주채무자가 공사이행의무를 완료하였으나, 보증채권자의 귀책사유로 사용검사를 받지 못하는 경우에는 건축물 전부에 대한 동별사용검사일 또는 임시사용승인일까지로 함)

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 신용등급별 보증료율

- 신용평가등급에 따라 최저 0.059% ~ 최고 0.540%

(단위: %, 연)

구분	조합주택시공보증		
	1등급	2등급	3등급
AAA	0.059	0.061	0.062
AA	0.073	0.076	0.080
A+	0.085	0.091	0.097
A-	0.130	0.146	0.161
BBB+	0.149	0.168	0.187
BBB-	0.167	0.190	0.213
BB+	0.212	0.246	0.279
BB-	0.235	0.274	0.312
B+	0.257	0.301	0.344
B-	0.271	0.317	0.364
CCC+	0.283	0.333	0.382
CCC-	0.303	0.358	0.412
CC	0.323	0.382	0.441
C	0.390	0.465	0.540
D	0.390	0.465	0.540

■ 특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단 되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

■ 모범납세자 할인

- 정부 및 국세청으로부터 모범납세자 포상 등을 받은 경우 일정한 할인을 할 수 있음

■ 보증료 산정

- 보증서발급일로부터 사용검사(승인)예정월의 말일까지를 보증기간으로 산정하여 보증료를 받고, 보증기간 확정시에 정산함. 다만, 주채무자와 보증채권자가 체결한 공사계약서에 공사기간을 정한 경우에는 그 기간을 보증기간으로 산정하여 보증료를 받고, 보증기간 확정시에 정산할 수 있음

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 사업계획승인서 또는 사업시행인가서 사본(승인조건 포함)
2. 관리처분계획인가서 또는 시행령 제16조제1항 제3호의 협약서 사본
3. 공사계약서 또는 도급계약서 사본
4. 공사포기각서
5. 조합 법인등기부등본 또는 조합설립인가필증 사본
6. 조합정관 또는 조합규약 사본
7. 조합주택시공보증약정서
8. 시공자단독 수입금 관리신청서(수입금을 시공자가 단독 관리할 경우에 한함)
9. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 다만, 보증약정관계자 중 1인이 HM등급 이상인 우수거래고객에 해당하는 경우에는 4~8의 서류를 받지 아니할 수 있음

15 하도급대금 지급보증

▪ 「하도급대금지급보증」이란?

「하도급거래공정화에 관한 법률」이 정한 하도급거래(건설위탁)의 경우에 시공자가 수급사업자에게 지급하여야 할 하도급대금의 지급을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	- 보증대상은 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우로서 법 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 또는 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받은 주택(분양보증 발급된 오피스텔 포함) - 보증의 대상이 되는 하도급거래는 당해 사업의 시공자가 「하도급거래공정화에 관한 법률」에서 정한 건설위탁.
보증채권자	시공자로부터 건설공사를 위탁받은 수급사업자
주채무자	당해 주택건설사업의 시공자
보증금액	- 공사기간 4개월 이하인 경우 $\text{보증금액} = \text{계약금액} - \text{계약상 선금금}$ - 공사기간 4개월 초과 & 기성부분 대가 지급주기가 2개월 이내인 경우 $\text{보증금액} = \{ (\text{하도급계약금액} - \text{계약상 선금금}) / \text{공사 월수} \} \times 4$ - 공사기간 4개월 초과 & 기성부분 대가 지급주기 2개월 초과인 경우 $\text{보증금액} = \{ (\text{하도급계약금액} - \text{계약상 선금금}) / \text{공사 월수} \} \times \text{기성부분 대가 지급 월수} \times 2$ ※ 하도급계약서상 최초 기성금 지급기일이 지난 후에 보증을 신청한 경우에는 기성금액을 차감한 금액을 하도급계약금액으로 하고, 선금금이 지급된 경우에는 미정산선금금*을 계약상 선금금으로 보아 보증금액을 산정 * [계약상 선금금 - {계약상 선금금 × (기성부분의 대가 상당액/계약금액)}] ※ 보증금액 산정시 기준이 되는 공사기간은 아래와 같음 - 최초 기성금 지급기일 전에 보증을 신청하는 경우 : 착공일로부터 준공일까지 - 최초 기성금 지급기일 이후에 보증을 신청하는 경우 - 기성실적이 있는 경우 : 기성검사일 다음날부터 준공일까지 - 기성실적이 없는 경우 : 보증서 발급일로부터 준공일까지

보증기간

- **최초 기성금 지급기일**(하도급계약서에 정함이 없는 경우에는 착공일로부터 60일이 경과한 날) **전에 보증 신청하는 경우** : 당해 공사 착공일로부터 **아래 해당하는 날까지**
 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 있는 경우 최종 기성금 지급예정일(지급수단이 어음인 경우에는 만기일, 어음대체결제수단인 경우에는 하도급대금상환기일)
 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 없는 경우 준공일로부터 60일이 경과한 날(지급수단이 어음인 경우에는 만기일, 어음대체결제수단인 경우에는 하도급대금상환기일)
- **최초 기성금 지급기일 이후에 보증을 신청하는 경우** : 보증서 발급일로부터 **아래 해당하는 날까지**
 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 있는 경우 최종 기성금 지급예정일(지급수단이 어음인 경우에는 만기일, 어음대체결제수단인 경우에는 하도급대금상환기일)
 - 최종 기성금 지급예정일에 대하여 하도급계약서에 정함이 없는 경우 준공일로부터 60일이 경과한 날(지급수단이 어음인 경우에는 만기일, 어음대체결제수단인 경우에는 하도급대금상환기일)

 보증료

▪ **보증료 산정식**

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

▪ **신용등급별 보증료율** (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.171% ~ 최고 1.546%

▪ **특별할인**

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

▪ **모범납세자 할인**

- 정부 및 국세청으로부터 모범납세자 포상 등을 받은 경우 일정한 할인을 할 수 있음

▪ **사업특성별 할인**

- 주택사업금융보증사업장에 보증서가 발급되는 경우에는 기본보증료에 10% 할인
- 보증대상 하도급계약이 보증사업장 소재지(서울특별시·광역시·도 단위) 내 사업자등록증 상 주소지를 둔 하수급인과의 하도급계약인 경우에 기본보증료에 3% 할인

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 사업계획승인서 또는 건축허가서 사본
2. 원도급계약서 사본(건축주와 시공자가 다른 경우에 한함)
3. 하도급계약서 사본
4. 공사대금채권 등 양도각서(주채무자가 도급사업의 시공자인 경우에 한하되, 그 시공자가 우수거래고객인 경우에는 받지 아니할 수 있음)
5. 보증채권자가 확인한 기성실적증명서(주채무자가 우수거래고객인 경우에는 최초 기성금 지급기일 이후에 보증을 신청하는 때에 한함)
6. 그 밖에 심사에 필요한 서류

16 주택구입자금보증

· 「주택구입자금보증」이란?

주택분양보증을 받은 사업장의 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	- 분양계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택구입자금 ※ 보증신청인의 보증요건 - 보증신청인이 개인의 경우에는 제1호 및 제2호를, 법인인 경우에는 제3호의 요건을 충족해야 함 - 대한민국 국민, 주민등록한 재외국민, 국내거소신고한 외국인 - 민법상 성년자(다만, 상속으로 채무를 인수하는 경우 제외) - 주택 분양보증(주상복합주택 분양보증, 오피스텔 분양보증 포함)에 편입된 법인(임대사업자가 매입임대주택을 공급하기 위하여 매입하는 경우 제외) - 다음 주택 또는 주거용 오피스텔에 대해 분양계약 체결하고, 분양대금의 5% 선납(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역은 분양대금의 10% 이상 선납, 단 분양대금은 9억원 이하로 하되, 보증신청인이 법인인 경우 제외) - 주택분양보증을 받은 주택 또는 주거용 오피스텔 - 국가 등이 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 - 국가 등이 단독 또는 공동으로 총 지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택분양보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 또는 주거용 오피스텔 - 조합주택시공보증서가 발급된 주택조합사업의 조합원이 분양받은 주택 또는 주거용오피스텔
보증채권자	주채무자에게 주택구입자금을 대출하는 금융기관
주채무자	단위사업의 분양계약자
보증금액	(보증신청인에 대한 보증한도 이내) 금융기관의 내규에 의한 대출 가능금액 이내에서 대출금액의 80%
보증기간	보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	(보증신청인에 대한 보증한도) 분양대금의 60% 이내 - 단, 주택도시기금 대환예정액의 120% 및 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액을 차감한 금액으로 함 (세대별 보증 이용 가능 건수) 세대주 및 세대원의 보증건수를 합산하여 2건(한국주택금융공사의 보증건수 포함)이내 - 투기지역/투기과열지구/조정대상지역 : 1건 - 그 외지역 : 2건 (단위사업장 소재지별 보증 한도) 건별승인 금액을 합산 하여 5억원 이내 ※ 다만, 보증신청인이 법인인 경우에는 그러하지 아니함 - 서울특별시·광역시·세종특별자치시·경기도 : 5억원 - 그 외의 지역 : 3억원
보증방식	단위사업에 대한 집단취급승인 후 보증신청인에 대한 건별승인

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율(단일 요율)

- 연 0.130%

■ 보증료율 할인

- (1) 사회배려계층 : 보증신청인이 사회배려계층 할인대상이 1~5호 또는 7~9호에 해당시 보증료율의 40%를 할인하고, 6호 또는 10호에 해당시 보증료율의 60%를 할인하되, 사회배려계층 할인대상 내에서 중복할인은 하지 않음

사회 배려 계층 할인 대상	1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 40백만원 이하인 자 2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 다자녀가구 3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구 4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함. 5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우 6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모 가족인 경우 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구 8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제범 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구 9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구 10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독세대주인 만65세 이상의 고령자
----------------------------	---

- (2) 모범납세자 : 보증신청인이 국세청 표창규정에 따라 납세자의 날에 정부 포상 또는 국세청장 표창 이상 수상한자로서 우대기간이 종료되지 아니한 경우 보증료의 10%를 할인
- (3) 전자계약 : 보증신청인이 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템으로 분양계약을 체결한 경우 보증료의 3% 할인

※ 보증료 할인 적용

주택구입자금보증 보증료 할인 요건에 해당하는 경우 제1호에 따른 보증료에 제2호 (4)를 적용 한 후 (1), (2), (3)의 보증료 할인율을 순차적으로 적용하여 산출

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 주택구입자금보증신청서
2. 주택구입자금 대출가능금액 확인서(금융기관 전산출력물 대체 가능)
3. 분양계약서 사본
4. 기납부 분양대금 증빙서류(계좌이체증명서 등)
5. 세대별 보증 이용 가능 건수 심사를 위한 다음 각 목의 서류*
 - * 최근 1개월 이내 발급분
 - 가. 주민등록등본(세대분리된 배우자 발급분 포함)
 - 나. 주민등록초본(세대주 및 보증신청인 외 세대원 각각 제출)
 - 다. 가족관계증명서(보증신청인이 미혼이거나 배우자 별도 분리세대인 경우에 한함)
6. 국내거소신고 사실증명(외국국적동포에 한함) 또는 외국인등록사실증명(외국인에 한함)
7. 법인등기부등본*(법인인 경우에 한함)
 - * 최근 3개월 이내 발급분
8. 사업자등록증(법인인 경우에 한함)
9. 국세 및 지방세 완납증명서(법인인 경우에 한함)
10. 확약서
11. 근질권설정계약서
12. 근질권설정증낙서(보증서발급 전까지 시행자로부터 일괄 제출받아 보완가능)
13. 4대사회보험가입내역확인서 또는 건강보험자격득실확인서 등 자서분양 여부 확인 서류
14. 청약자격 제한사항 검색 결과 등 청약 당첨 사실을 확인할 수 있는 서류(시행자·시공자의 임·직원 또는 임·직원의 피부양 가족에 한함)
15. 자의분양에 관한 확약서 및 근로자 자의에 의한 분양확인서. 이 경우 확약서 및 확인서의 제출은 분양계약자가 시행자·시공자의 임직원 또는 임직원의 피부양 가족인 경우에 한한다. 다만, 제14호의 서류를 제출한 경우에는 받지 아니함

▪ 보증신청인이 보증료를 할인대상인 경우에는 다음 각 호 중 관련서류를 받아 심사함

1. 소득확인서류(근로소득원천징수영수증 등)
2. 건강보험증
3. 장애인증명서
4. 가족관계증명서
5. 혼인관계증명서
6. 한부모가족증명서
7. 외국인등록증 사본
8. 국가유공자증 사본
9. 의사상자증 사본
10. 모범납세자 증명서
11. 그 밖에 심사에 필요한 서류

17 주택임차자금보증

· 「주택임차자금보증」이란?

임대주택의 임차계약자가 금융기관으로부터 임대보증금 용도의 대출을 받고자 할 때 이용하는 상품으로 금융기관에 주택 임차자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 임차계약자가 금융기관으로부터 대출받는 주택임차자금 ※ 보증신청인의 보증요건 - 보증신청인이 개인인 경우에는 제1호 및 제2호를, 법인인 경우에는 제3호의 요건을 충족해야 함 1. 대한민국 국민, 주민 등록한 재외국민, 국내거소 신고한 외국국적동포, 체류자격 중 영주 자격을 가진 외국인 2. 민법상 성년자(단, 상속으로 채무를 인수하는 경우 제외) 3. 주택임대보증(임대보증금보증 포함)에 편입된 법인 - 보증신청인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(주거용오피스텔 포함)에 대해 임대차계약을 체결하고 임대보증금의 5% 이상 선납 1. 주택임대보증을 받은 주택 2. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사가 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택 3. 국가 등이 단독 또는 공동으로 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사가 공급하는 주택임대보증의 세대수 요건을 충족하는 주택
보증채권자	주채무자에게 주택임차자금을 대출하는 금융기관
주채무자	단위사업의 임차계약자
보증금액	보증신청인별 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 주택임차자금 대출원금
보증기간	보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증한도	- 임대보증금의 80% 이내 - 보증신청인별 보증한도 임대보증금의 80% 이내 - 중도금대출로 납입한 기납부금액* * 금융기관의 중도금대출로 납입한 기납부금액을 보증부대출로 전환하는 경우에는 이를 차감하지 아니함
보증방식	단위사업에 대한 집단취급승인 후 보증신청인에 대한 주택임차자금 보증 전별승인

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

보 증 료 율 (단 일 율 율)

- 연 0.130%

사 회 취 약 계 층 보 증 료 율 할 인

- (1) 사회배려계층 : 보증신청인이 사회배려계층 할인대상이 1~5호 또는 7~9호에 해당시 보증료율의 40%를 할인하고, 6호 또는 10호에 해당시 보증료율의 60%를 할인하되, 사회배려계층 할인대상 내에서 중복할인은 하지 않음

사
회
배
려
계
층
할
인
대
상

1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 40백만원 이하인 자
2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 다자녀가구
3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구
4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함
5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우
6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모 가족인 경우
7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구
8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구
9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의상자 증서, 의상자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구
10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독세대주인 만65세 이상의 고령자

- (2) 모범납세자 : 보증신청인이 국세청 표창규정에 따라 납세자의 날에 정부 포상 또는 국세청장 표창 이상 수상한자로서 우대기간이 종료되지 아니한 경우 보증료의 10%를 할인

- (3) 전자계약 : 보증신청인이 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템으로 임대차계약을 체결한 경우 보증료의 3%를 할인

※ 보 증 료 할 인 적 용

주택임차자금보증 보증료 할인 요건에 해당하는 경우 연 0.130%를 적용한 보증료에 (1), (2), (3)의 보증료 할인율을 순차적으로 적용하여 산출

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 주택임차자금보증신청서
2. 주택임차자금 대출가능금액 확인서(금융기관의 전산출력물로 대체 가능)
3. 주택임대차계약서 사본(원본대조)
4. 기납부 임대보증금 증빙서류
5. 주민등록초본 또는 인감증명서*(개인 및 재외국민인 경우에 한함)
 - * 최근 3개월 발급분
6. 국내거소신고 사실증명(외국국적동포에 한함) 또는 외국인등록사실증명(외국인에 한함)
7. 법인등기부등본*(법인인 경우에 한함)
 - * 최근 3개월 발급분
8. 사업자등록증(법인인 경우에 한함)
9. 국세 및 지방세 완납증명서*(법인인 경우에 한함)
 - * 최근 1개월 발급분
10. 확약서
11. 근질권설정계약서
12. 근질권설정승낙서*
 - * 보증서발급 전까지 시행자로부터 일괄 제출받아 보완

▪ 보증신청인이 보증료를 할인대상인 경우에는 다음 각 호 중 관련서류를 받아 심사함

1. 소득확인서류(근로소득원천징수영수증 등)
2. 건강보험증
3. 장애인증명서
4. 가족관계증명서
5. 혼인관계증명서
6. 한부모가족증명서
7. 외국인등록증 사본
8. 국가유공자증 사본
9. 의사상자증 사본
10. 모범납세자 증명서(납세자의 날에 정부포상 또는 국세청장 표창 이상 수상받은 자에 한함)
11. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 보증신청과 관련하여 이미 제출받은 서류가 유효한 경우에는, 위 보증신청서류 중 일부를 받지 아니할 수 있으며, 보증신청서류가 보증채권자의 대출서류와 중복되는 경우에는 대출서류를 활용할 수 있음

18 임대보증금보증

■ 「임대보증금보증」이란?

「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항 및 같은 법 시행령 제38조에 따른 민간건설 임대주택 또는 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택의 임대(사용검사 및 소유권보존등기를 포함)의 이행 또는 임대보증금을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	『민간임대주택에 관한 특별법』에 따른 1. 민간건설임대주택 2. 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택 3. 동일 주택단지에서 100호 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택 4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택 ※ 보증대상 제외 - 임대차계약기간이 지난 세대로서 임대차계약기간이 갱신(목시적 갱신을 포함)되지 아니한 세대 - 임차인 국가기관 또는 법인으로서 세대별 보증금액 이상으로 전세권설 설정등기를 하지 아니한 세대(다만, 해당 임대주택을 우리 공사에 신탁등기 하거나 「주택임대차보호법」 제3조제2항 및 제3항에 따라 대항력을 갖춘 경우에는 전세권설설정등기 없이 보증대상으로 할 수 있음)
보증채권자	당해 임대주택의 임차인
주채무자	당해 임대주택의 임대사업자
보증금액	- 주채무자가 임차인으로부터 받거나 받을 임대보증금 - 다만, 아래 요건을 모두 갖춘 경우, 기금융자금의 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 60% 초과시 그 초과금액으로 할 수 있음 1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액 하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다) 2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위의 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류, 가압류 및 가처분 등을 해소한 경우 3. 임대보증금의 일부만을 보증금액으로 하는 것에 대해 임차인이 동의한 경우
보증기간	(사용검사 전) 보증서발급일(또는 민간임대주택공급신고증명서 발급일)로부터 건물소유권보존등기일까지(사용검사 또는 공동 주택 전부에 대한 동별사용검사 포함) (사용검사 후) 보증서 발급일부터 1년

보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율 (단위:연)

- (사용검사 전) 분양보증 보증료율과 동일 (대지비부분 0.133%, 건축비부분 0.144 ~ 0.342%)

- (사용검사 후 법인) 사업장 부채비율에 따라 최저 0.073% ~ 최고 1.590%

(단위: %, 연)

구 분	부채비율 60%이하	부채비율 70%이하	부채비율 80%이하	부채비율 90%이하	부채비율 100%이하	부채비율 110%이하	부채비율 120%이하
AAA	0.073	0.077	0.091	0.118	0.125	0.133	0.146
AA	0.073	0.077	0.091	0.118	0.125	0.133	0.146
A+	0.083	0.092	0.109	0.151	0.169	0.194	0.224
A-	0.088	0.108	0.140	0.204	0.241	0.289	0.351
BBB+	0.088	0.108	0.140	0.204	0.241	0.289	0.351
BBB-	0.099	0.141	0.196	0.269	0.330	0.408	0.508
BB+	0.107	0.166	0.239	0.344	0.431	0.543	0.689
BB-	0.107	0.166	0.239	0.344	0.431	0.543	0.689
B+	0.116	0.191	0.286	0.428	0.545	0.696	0.890
B-	0.116	0.191	0.286	0.428	0.545	0.696	0.890
CCC+	0.120	0.204	0.339	0.518	0.668	0.859	1.107
CCC-	0.120	0.204	0.339	0.518	0.668	0.859	1.107
CC	0.130	0.234	0.394	0.616	0.801	1.037	1.342
C	0.138	0.260	0.454	0.719	0.940	1.223	1.590
D	0.138	0.260	0.454	0.719	0.940	1.223	1.590

※ 매입확약*이 있는 경우 : 0.1%

- (사용검사 후 개인) 사업장 부채비율에 따라 최저 0.099% ~ 최고 0.438%

*사용검사 후 단독·다가구주택은 보증료율 30% 할증

(단위: %, 연)

구 분	부채비율 60%이하	부채비율 70%이하	부채비율 80%이하	부채비율 90%이하	부채비율 100%이하	부채비율 110%이하	부채비율 120%이하
C01	0.099%	0.113%	0.133%	0.162%	0.203%	0.259%	0.338%
C02	0.102%	0.116%	0.137%	0.165%	0.206%	0.262%	0.341%
C03	0.108%	0.123%	0.143%	0.171%	0.212%	0.268%	0.347%
C04	0.122%	0.136%	0.156%	0.185%	0.225%	0.281%	0.359%
C05	0.150%	0.164%	0.184%	0.212%	0.251%	0.307%	0.385%
C06	0.207%	0.221%	0.240%	0.267%	0.306%	0.361%	0.438%

※ 매입확약*이 있는 경우 : 0.1%

* 지방자치단체, 지방공기업 또는 공공기관(그 출자법인을 포함)이 보증사고시 부동산을 매입한다는 내용의 확약

- **우수임대사업자 할인(사용검사 후만 적용)**
 - 우수임대사업자에 대하여 보증료율에 일정한 할인 가능
- **사업특성별 할인·할증**
 - 사용검사 전 임대보증금보증 보증료 할인·할증은 분양보증 기준을 적용(단, 미분양 관리지역 할증 제외)
 - 주택도시기금이 출자된 임대리츠 또는 사회임대주택 사업장의 경우 보증료에 30% 할인(단, 중복적용 불가)
 - 고용위기지역, 고용재난지역에 소재한 사업장의 경우 보증료에 10% 할인(단, 사용검사 후만 적용)

▣ 제출서류

- **보증신청시 제출하여야 하는 서류(사용검사 후)**
 1. 사업계획승인서(또는 건축허가서) 사본 및 임대조건신고서사본(임대주택을 공급 받는 자가 최초로 입주하는 주택에 한함)
 2. 임대보증금보증 신청에 따른 약속서
 3. 세대규모별 임대차계약서 사본
 4. 기금융자내역확인(원) 또는 담보권 설정금액 확인(원)
 5. 임대조건신고필증 사본(신고된 경우에 한함)
 6. 감정평가서(세대규모별) 원본 또는 사본
 7. 특별수선충당금 적립내역 통장 사본 또는 적립사실 확인서류(공사에 신탁등기를 하는 경우에 한함)
 8. 임대주택 양도각서(최초 발급하는 경우 또는 서식이 개정된 경우에 한함)
 9. 부동산매입확약서(매입 확약한 경우에 한함)
 10. 금융거래정보제공동의서
 11. 임차인모집계획안(「민간임대주택에관한특별법」 제42조에 해당하는 경우에 한함)
 12. 그 밖에 심사에 필요한 서류
- **법인 임대사업자 또는 개인 임대사업자 보증신청시 제출하여야 하는 서류**
 1. 임대차계약서 사본
 2. 기금융자내역확인(원)(기금대출이 확인되는 경우)
 3. 감정평가서 사본 등 주택가격 산정을 위해 필요한 서류
 4. 부동산등기부등본(신청일 기준 1개월 이내 발급분)
 5. 임대사업자 등록증 사본
 6. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 사용검사 전 임대보증금보증 제출서류 및 취급요건 등

☞ 주택분양보증과 동일

19 후분양대출보증

■ 「후분양대출보증」이란?

주택사업자가 주택의 일부 및 전부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

구 분	입주자모집승인 전	입주자모집승인 후
보증대상	주택분양보증대상(주상복합주택 분양보증 포함)이 되는 주택사업 (도시형생활주택 제외)	주택분양보증사업장(주상복합주택 분양보증 포함)으로 하며, 공정률 30% 미만인 사업장, 미분양매입사업장, 도시형생활주택 제외
보증채권자	- 대출 금융기관 ※ 보증부 표준 후분양 PF의 경우에는 주관금융기관(우리은행, 농협은행, 하나은행, 산업은행) 및 주관금융기관이 구성한 대주단이 후분양 PF대출 실행을 전담 * 대출금리 : CD(3개월물)금리 + 1.60%	
주채무자	보증채권자로부터 후분양대출을 받는 차주인 보증신청인	
보증금액	단위사업의 보증한도이내에서 보증채권자가 실행하는 후분양대출 원금	
보증기간	보증서발급일로부터 사용검사일 이후 1년 범위내의 후분양대출 원금 상환기일까지	
보증한도	- 세대수 기준에 의한 한도 - 전체 세대수의 100% - 세대별 한도 - 분양가격의 70% 이내. 다만, 투기과열지구 내 재건축사업이거나 보증신청인 또는 시공자가 선분양제한사업자인 경우, 주거전용면적이 85㎡ 초과 세대는 분양가격의 60% 이내	- 세대수 기준에 의한 한도 - 전체 세대 중 미분양 세대 - 면적에 의한 세대별 한도 - 주거전용면적이 85㎡이내 세대 : 분양가격의 60% 이내 - 주거전용면적이 85㎡초과 세대 : 분양가격의 50% 이내
시공사 요건	선투입 요건 : 총사업비의 5%(다만, 미분양관리지역으로 지정되지 않은 공공택지로서 관련법령상 선분양제한사업장에 해당하지 않는 경우에는 사업부지 매입비의 10퍼센트와 총사업비의 2퍼센트 중 큰 금액) 신용평가등급 BB+등급 이상인 자 시공능력평가순위가 500위 이내인 자 또는 보증신청일로부터 최근 5년간의 주택건설실적이 300세대 이상인 자 - 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자	신용평가등급 CC등급 이상인 자 - 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

심사등급별 보증료율

- 입주자모집승인 전

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
공공택지	연 0.220% (연 0.364%)	연 0.232% (연 0.371%)	연 0.249% (연 0.373%)	연 0.273% (연 0.396%)	연 0.310% (연 0.434%)
민간택지	연 0.436% (연 0.719%)	연 0.548% (연 0.876%)	연 0.712% (연 1.067%)	연 0.952% (연 1.380%)	연 1.305% (연 1.827%)

※ ()의 보증료율은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 적용한다.

1. 단위사업이 주택법 제63조의 투기과열지구 내 재건축사업인 경우
2. 보증신청인 또는 시공자가 주택법시행령 별표1 또는 건설산업기본법시행령 별표6에 의한 영업정지처분을 받았거나, 건설기술진흥법시행령 별표8에 의한 벌점을 받아 주택공급에 관한 규칙 별표4에서 정한 기준에 따른 선분양제한을 받는 경우

- 입주자모집승인 후

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
공공택지	연 0.237%	연 0.256%	연 0.285%	연 0.327%	연 0.388%
민간택지	연 0.600%	연 0.789%	연 1.066%	연 1.470%	연 2.066%

제 출 서 류

입주자모집승인 전	입주자모집승인 후
1. 보증신청서 2. 후분양 대상주택 목록 3. 기존 프로젝트파이낸싱 관련 대출약정서 및 잔액증명서(공사가 보증하지 않은 경우에 한함) 4. 기존 프로젝트파이낸싱 대출기관의 확약서(공사가 보증하지 않은 경우에 한함) 5. 대한건설협회 등으로부터 발급받은 주택법에 의한 행정처분사실확인서, 건설산업기본법에 의한 제재처분 확인서 및 부실벌점 내역 확인서(시공자에 대한 확인서를 포함하며, 국토교통부 건설산업지식정보시스템에서 제공하는 자료 조회로 같음할 수 있다) 6. 그 밖에 심사에 필요한 서류	1. 감리자 공정확인서 2. 입주자모집공고승인서 3. 다음 각 목의 서류를 첨부한 회계법인의 분양대금채권에 대한 자산 실사보고서 가. 분양대금수납현황 및 분양대금수납 계좌거래내역 사본 나. 분양계약자 명단(주민등록번호, 주소, 연락처 포함) 및 분양계약서 사본 4. 사업비집행현황 5. 공사비지급현황 6. 사업수지 및 현금흐름분석표 7. 금융거래정보제공동의서 8. 보증신청인의 국세·지방세 완납 또는 유예증명서 9. 그 밖에 심사에 필요한 서류

20 하자보수보증

▪ 「하자보수보증」이란?

사업주체 또는 시공자(건축주)가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증

▶ 보증개요

보증대상	공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(분양보증의 대상인 일반에게 분양되는 복리시설, 오피스텔 등 주택외의 시설을 포함할 수 있음)										
보증서용도	「공동주택관리법시행령」 제41조에 따라 사용검사(승인) 신청 또는 건설임대주택의 분양전환허가 신청시 사용검사권자에게 제출										
보증채권자	당해 주택사업의 사용검사권자로 함. 단, 입주자대표회의가 구성되는 등 사유가 발생하는 경우에는 보증채권자를 입주자대표회의 등으로 변경 가능(당해 공동주택 등의 입주자대표회의가 구성된 경우에는 입주자대표회의로 변경된 것으로 봄)										
주채무자	「공동주택관리법」 제38조제1항의 규정에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 할 사업주체 또는 시공자										
보증금액	- 보증금액은 주채무자가 신청한 금액으로 하며, 하자보수책임기간별 보증금액은 아래와 같음 <table><tr><td>보증기간</td><td>2년</td><td>3년</td><td>5년</td><td>10년</td></tr><tr><td>보증금액</td><td>15%</td><td>40%</td><td>25%</td><td>20%</td></tr></table> - 하나의 사업장에 분양주택과 임대주택이 섞여 있는 경우 분양주택 (임대주택의 분양전환 포함)에 대하여만 하자보수보증금액을 산정하고, 이 경우 건축비가 별도로 구분되어 있지 않다면 건축연면적 대비 분양주택 건축연면적의 비율로 산정한 건축비의 3% 해당액으로 함	보증기간	2년	3년	5년	10년	보증금액	15%	40%	25%	20%
보증기간	2년	3년	5년	10년							
보증금액	15%	40%	25%	20%							
보증기간	- 분양주택 : 당해 주택의 사용검사일(사업장의 공동주택 전부에 대하여 동별사용검사 또는 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 사용검사(승인)일을 말함)로부터 하자보수책임기간의 종료일까지 - 임대주택의 분양전환 : 분양전환일로부터 하자보수책임기간의 종료일까지										

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

신용등급별 보증료율 (단위:연)

- 신용평가등급에 따라 최저 0.142% ~ 최고 0.997%

특별할인

- 우수고객 또는 그가 연대책임을 부담하는 경우로서 영업지사가 필요하다고 판단되는 경우, 신용등급별 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에 일정한 할인을 할 수 있음
- 필요한 경우 본점승인을 받아 추가로 할인 가능

모범납세자 할인

- 정부 및 국세청으로부터 모범납세자 포상 등을 받은 경우 일정한 할인을 할 수 있음

사업특성별 할인 · 할증

- 분양보증 또는 조합주택시공보증을 받지 아니한 사업장 : 기본보증료 100% 할증
- 국토교통부 선정 '주택품질 소비자 만족도 조사' 결과 상위 3개 업체에 대하여 순차적으로 기본보증료에 10%, 8%, 5% 할인

보증료 산정방식

- 하자보수책임기간별로 구분한 보증금액에 대하여 보증기간별로 산정한 보증료를 합산함

제 출 서 류

보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 사업계획승인서(사업비내역서 포함) 또는 건축허가서 사본
2. 임대주택분양전환 승인신청서, 허가신청서 또는 신고서(『임대주택법』에 따라 임대주택의 분양전환시)
3. 그 밖에 심사에 필요한 서류

21 모기지보증

■ 「모기지보증」이란?

주택사업자 또는 임대사업자가 보유한 준공 후 미분양주택을 담보로 취득하고 모기지 대출 원리금의 상환을 책임지는 보증

▾ 보증개요

보증대상	- 다음 어느 하나에 해당하는 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택이거나, 주거용 오피스텔 「주택법」 제15조, 제66조, 「공동주택관리법」 제35조 및 「도시및주거환경정비법」 제2조제2호나목 내지 라목에 의한 사업계획승인에 따라 건축 「건축법」 제11조에 의한 건축허가에 따라 주택(30세대 이상)과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축(주상복합주택) 「건축법」 제11조에 의한 건축허가에 따라 주거용 오피스텔(30세대 이상) 건축 - 사용검사 후 소유권보존등기를 마친 미분양주택이거나, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 건설임대주택
보증채권자	모기지보증서를 담보로 주채무자(보증신청인)에게 모기지자금을 대출하는 금융기관 또는 SPC(유동화회사)
주채무자	「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 임대사업자가 모기지보증을 담보로 금융기관으로부터 대출받으려 하는 보증신청인
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 모기지자금 대출원금
보증기간	보증서발급일로부터 보증부대출금의 최종상환기일까지
보증한도	보증대상주택별 보증한도 - 주택의 감정가액의 60% - ['선순위채권액' + '후분양대출보증, 주택사업금융보증 등 공사가 발급한 보증을 담보로 실행된 대출금의 미상환 잔액' + '전세보증금']

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

신용등급별 보증료율

「신용평가규정」에 따른 신용등급	보증료율
A- 이상	연 0.159%
BBB- 이상	연 0.241%
B- 이상	연 0.388%
CC 이상	연 0.632%
C 이하	연 0.822%

※ 다만, 보증신청 대상사업이 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택사업인 경우에는 보증료율을 10% 할인

제 출 서 류

보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 모기지보증신청서
2. 모기지자금 대출가능금액 확인서
3. 사업자등록증 사본
4. 법인등기부등본 및 정관(법인 주택건설사업자에 한함)
5. 이사회 의사록(법인 정관상 대표자의 차입행위 제한시에 한함)
6. 부동산등기부등본
7. 건축물대장(보증대상주택 여부 등 확인이 필요한 경우에 한함)
8. 전입세대열람내역서
9. 전세계약서 원본 또는 사본 (임차인이 있는 세대에 한함)
10. 신용정보 활용 동의서
11. 공동담보해제확약서
12. 보증신청인의 국세·지방세 완납 또는 유예증명서
13. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 보증채권자가 SPC인 경우 자산유동화계획서, ABCP매입보장기관(ABS총액인수기관) 의향서, ABCP매입보장약정서, 대출약정서, 자산양수도계약서, 업무위탁계약서, 자산관리위탁계약서와 모기지유동화대출관련 확약서를 제출

22 전세보증금반환보증

■ 「전세보증금반환보증」이란?

전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

구분	주택사업자용	임차인용
보증대상	아파트(도시형 생활주택 포함), 주상복합, 주거용 오피스텔,	단독·다가구·다중, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트, 노인복지주택
보증채권자	- 임대인과 전세계약을 체결한 임차인(개인, 법인, 외국인*) - 외국인 : 「출입국 관리법」 제31조에 따라 외국인등록 및 체류지 변경 신고를 한 경우 - 외국국적동포 : 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제6조에 따라 임차목적물에 국내거소신고한 경우 - 재외국민 : 주민등록 신고(2015.1.22. 「주민등록법령」 개정 전에 거소 신고를 한 재외국민은 2016.6.30.까지 임차목적물에 거소신고한 경우 (이후는 주민등록신고))	
주채무자	주택사업자(법인임대사업자 포함)	전세목적물의 공부상 소유권자인 임대인
보증금액	보증한도 이내에서 전세계약서상 전세보증금 전액	보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액
보증기간	보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월	
보증한도	주택가격의 70~100% 이내 (주택종류 및 시행·시공자 연대 입보 여부에 따라 다름)	주택가격 - 선순위채권* 등 * 선순위채권 : 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권으로서 단독(다가구, 다중) 주택의 경우 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금의 합계를 포함(임대하지 않은 공실의 경우 주택(상가)임대차보호법에 따른 최우선변제금액 제외)

보증조건	▪ 주택의 인도와 전입신고 및 전세계약서상 확정일자를 갖추거나 전세권 설정 ▪ 대상주택의 건물과 토지는 모두 동일 임대인의 소유일 것 ▪ 대상주택에 대한 소유권 권리침해가 없을 것 (경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등) ▪ 1년 이상의 전세계약기간	
	▪ 전입세대열람내역 확인 결과 타세대의 전입내역이 없을 것 ▪ 선순위채권이 없을 것	▪ 전입세대열람내역 확인 결과 타세대의 전입내역이 없을 것 (단독, 다가구주택의 경우 제외) ▪ 전세권이 설정된 경우 이를 공사로 이전하거나 말소 ▪ 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것 ▪ 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약 ▪ 전세보증금 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하 ▪ 선순위채권 ≤ 주택가격의 60% ▪ (선순위채권+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%

보 증 료 율

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{전세계약기간} / 365$$

보 증 료 율

(단위:연)

보증금액	주택유형	부채비율*	임차인 개인인 경우** 보증료율	임차인 법인인 경우 보증료율
9천만원 이하	아파트	80% 이하	연 0.115%	연 0.146%
		80% 초과	연 0.128%	연 0.286%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.139%	연 0.157%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.297%
	기타	80% 이하	연 0.139%	연 0.183%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.322%
9천만원 초과 ~ 2억원 이하	아파트	80% 이하	연 0.122%	연 0.152%
		80% 초과	연 0.128%	연 0.292%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%	연 0.164%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.303%
	기타	80% 이하	연 0.146%	연 0.189%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.328%
2억원 초과	아파트	80% 이하	연 0.122%	연 0.160%
		80% 초과	연 0.128%	연 0.300%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%	연 0.172%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.311%
	기타	80% 이하	연 0.146%	연 0.197%
		80% 초과	연 0.154%	연 0.336%

* 부채비율은 주택가액 대비 선순위 채권금액과 전세보증금의 합산액을 의미

** 주택임대차보호법 제3조제3항에 해당하는 중소기업 임차인 또는 전세보증금 전액을 전세권 설정하거나 설정한 전세권 공사에 양도한 법인임차인을 포함

※ 단독·다가구 주택에 대한 보증신청 시 보증채권자인 임차인보다 우선하는 전세보증금 합계를 확인하기 위하여 공사가 요구하는 서류(타 전세계약 체결내역 확인서)를 제출하지 못하는 경우 : 연 0.154%

■ 주택사업자용 또는 법인임대사업자 보증료율

(단위: 연)

보증 금액	주택 유형	부채비율	AA 이상	A+	A~BB+	BBB-	BB+~CC	C, D
9천 만원 이하	아파트	80% 이하	0.056%	0.066%	0.089%	0.146%	0.282%	0.606%
		80% 초과	0.066%	0.090%	0.148%	0.286%	0.617%	1.421%
	단독· 다가구	80% 이하	0.057%	0.068%	0.094%	0.157%	0.309%	0.672%
		80% 초과	0.067%	0.092%	0.152%	0.297%	0.643%	1.486%
	기타	80% 이하	0.059%	0.072%	0.105%	0.183%	0.370%	0.820%
		80% 초과	0.069%	0.096%	0.163%	0.322%	0.703%	1.632%
9천 만원 초과 ~ 2억원 이하	아파트	80% 이하	0.057%	0.067%	0.092%	0.152%	0.297%	0.642%
		80% 초과	0.067%	0.091%	0.150%	0.292%	0.631%	1.456%
	단독· 다가구	80% 이하	0.057%	0.069%	0.097%	0.164%	0.324%	0.707%
		80% 초과	0.067%	0.093%	0.155%	0.303%	0.657%	1.521%
	기타	80% 이하	0.059%	0.073%	0.107%	0.189%	0.385%	0.855%
		80% 초과	0.069%	0.097%	0.165%	0.328%	0.717%	1.667%
2억원 초과	아파트	80% 이하	0.057%	0.068%	0.095%	0.160%	0.316%	0.688%
		80% 초과	0.067%	0.092%	0.153%	0.300%	0.650%	1.502%
	단독· 다가구	80% 이하	0.058%	0.070%	0.100%	0.172%	0.343%	0.754%
		80% 초과	0.068%	0.094%	0.158%	0.311%	0.676%	1.567%
	기타	80% 이하	0.060%	0.075%	0.111%	0.197%	0.404%	0.902%
		80% 초과	0.070%	0.099%	0.168%	0.336%	0.736%	1.713%

※ 보증료는 보증약정관계자 중 신용등급 등이 우수한 자를 기준으로 산정할 수 있음

■ 보증료 할인 (개인인 임차인 또는 개인인 임대인)

가) 사회취약계층 할인

내 용		임차인	임대인
보증 료율 할인 대상	1. 보증신청인(배우자 포함)의 연소득이 40백만원 이하인 자	○	X
	2. 보증신청인의 민법상 미성년 자녀(태아 포함)가 3인 이상인 다자녀가구	○	○
	3. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구	○	○

내 용		임차인	임대인
보증료 할인 대상	4. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함.	○	○
	5. 보증신청인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우	○	○
	6. 보증신청인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모가족인 경우	○	○
	7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 보증신청인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 보증신청인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구	○	○
	8. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구	○	○
	9. 보증신청인 또는 배우자, 보증신청인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구	○	○
	10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독 세대주인 만 65세 이상의 고령자	○	○
	11. 보증신청인 또는 배우자가 배당이의 소송 당사자가 된 가구. 단, 직전 임대차계약 및 현재 임대차계약상 주택임대차보호법 시행령 제11조 우선변제를 받을 임차인의 범위에 해당하고 보증신청인 연소득이 40백만원 (배우자포함 60백만원) 이하인 경우	○	X
할인율	각 호 보증료를 할인대상에 해당하는 경우 보증료를 할인은 아래와 같이 적용 (중복할인은 하지 않음) 가. 제1호부터 제5호, 제7호부터 제9호, 제11호 : 보증료율의 40% 나. 제1호의 보증신청인인 임차인이 만19세~34세 이하의 청년가구이거나 제5호의 보증신청인인 연소득 4천만원 이하인 경우 : 보증료율의 50% 다. 제6호 및 제10호 : 보증료율의 60%		

- 나) 임차인이 보증신청 시 만19세 이상~34세 이하의 청년가구에 해당하는 경우로서, 연소득(배우자합산)이 4천만원초과~5천만원 이하인 경우에는 보증료의 10%를 할인함
- 다) 보증신청인이 보증신청 시 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템으로 전세계약을 체결한 경우 보증료의 3%를 할인함
- 라) 보증규정 제2조의 모범납세자가 보증신청 시 보증료의 10%를 할인함
- 마) 임차인이 보증신청 시 인터넷보증 또는 모바일보증을 이용하는 경우에는 보증료의 3%를 할인함(2020년 9월 28일까지 신청한 경우 보증료의 5% 할인)
- 바) 임차인 또는 임대인이 보증신청 시 보증료를 일시에 전액 납부한 경우에는 1년 초과분에 대하여 3% 할인함
- 사) 임차인이 지방자치단체 등의 보증료 전액 지원 대상인 경우에는 보증료의 10%를 할인함. 다만, 지방자치단체 등이 공사와 관련 업무협약을 체결한 경우에 한함

※ 정부가 특별재난지역으로 정한 지역내 2020년 9월 28일까지 보증을 신청하는 경우 보증료의 40%를 할인

■ 보증료 할증

- 보증신청인이 보증신청시 주택가액 대비 선순위 채권금액이 주택가액의 50%를 초과할 경우 제1호 가목의 보증료율을 적용하여 산출한 보증료에서 10% 할증함

제출서류

주택사업자용	임차인용
- 보증신청서 - 주민등록등본 및 신분증 사본(개인) 사업자등록증 사본(개인사업자) 법인등기부 등본(법인) - 금융거래정보제공동의서 - 신용정보제공동의서(임대인용) - 개인정보제공동의서(임차인용) - 주주명부 또는 주식이동상황명세서(개인 연대보증인의 적격여부를 확인 할 필요 가 있을 경우) - 보증대상주택에 대한 국세, 지방세 완 납을 증명하는 서류 - 전세보증금반환채권 양도 관련 채권 양도 승낙서 - 확정일자부 전세계약서 사본 - 전세보증금 수령 및 지급 확인서류 - 부동산등기부등본 및 전입세대 열람 내 역 - 건축물대장 - 감정평가서 - 그 밖에 심사에 필요한 서류	- 보증신청서 - 주민등록등본 및 신분증 사본(개인) 사업자등록증 사본(개인사업자) 법인등기부 등본(법인) - 개인정보제공동의서(임차인용) - 전세보증금반환보증 계약서 - 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구 - 채권양도승낙용 : 채권양도계약서 - 채권양도통지용 : 채권양도계약서, 위임장 - 확정일자부 전세계약서 사본 - 전세보증금 수령 및 지급 확인서류 - 부동산등기부등본 및 전입세대 열람 내역(단독, 다가구의 경우 건물 전체에 대한 전입세대열람내역 제출) - 단독·다중·다가구의 경우 - 건축물대장 - 전세목적물에 대한 타 전세계약 체결내역 확인서(임대인 또는 공인 중개사의 확인 필요) (고객요청시)감정평가서 (필요시)인감증명서 - 그 밖에 심사에 필요한 서류

23 전세금안심대출보증

■ 「전세금안심대출보증」이란?

임차인에게 전세보증금반환(전세보증금반환보증)과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환(전세자금대출특약보증)을 함께 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 단독·다가구·다중, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트(도시형생활주택 포함)
보증채권자	▪ 전세자금을 대출하는 금융기관
주채무자	▪ 전세보증금반환보증을 신청한 임차인 등
보증금액	▪ 전세보증금반환보증 : (보증한도 이내에서)보증신청인이 신청한 금액 ▪ 전세자금대출특약보증 : 전세대출금
보증기간	▪ 보증부대출 실행일~대출원금의 상환기일(전세계약기간 만료일 후 1개월)
보증한도	▪ 전세보증금의 80%와 전세보증금반환보증금액의 80% 중 적은 금액
보증조건	▪ 보증신청인은 아래조건을 모두 충족할 것 - 전세계약을 체결하고 전세보증금의 5% 이상에 해당하는 금액을 지급 - 전세보증금이 전세보증금반환보증의 발급 요건을 충족할 것 - 보증신청인(배우자 포함) 보유 주택이 1주택 이하, 주택가격 9억원 이하, 규제대상 아파트(투기 또는 투지과열지구 내 3억원 초과) 구입 기준 충족, 부부합산 연소득 1억원 이하(무주택자인 경우 제외) ▪ 대상주택의 건물과 토지는 모두 동일 임대인의 소유일 것(공공택지나 지적미정리로 대지권 미등기인 경우에는 예외 가능) ▪ 대상주택에 대한 소유권 권리침해(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등)가 없을 것 ▪ 전세계약기간이 1년 이상일 것 ▪ 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것(단독주택의 경우 제외) ▪ 임차인의 전세권이 설정된 경우 이를 공사로 이전하거나 말소 ▪ (단독·다중·다가구) 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것 ▪ 공인중개사가 확인(날인)한 전세계약 ▪ (전세보증금) 수도권은 5억 원, 그 외의 지역은 4억 원 이하일 것 ▪ (선순위채권+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%
대출금리	▪ 해당 금융기관에 문의

보증료율

■ 보증료 산정식

$$\begin{aligned} & \cdot (\text{전세보증금반환보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{전세계약기간} / 365) + \\ & (\text{전세자금대출특약 보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간의 총 일수} / 365) \end{aligned}$$

■ 전세자금대출 특약 보증료율 (단위:연): 0.031%

※ 전세보증금반환보증 발급에 따른 보증료 별도

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 전세보증금반환보증 신청시 제출 서류 일체
2. 소득확인서류 사본
3. 은행연합회 신용정보조회서 사본
4. 계약금 등 이미 납부한 금액을 확인할 수 있는 서류(계좌이체증명서, 무통장입금증, 임대인 확인서류 등)
5. 가족관계등록부(배우자 소득합산시 배우자 확인용, 다만, 보증신청인의 주민등록등본으로 배우자가 확인되는 경우에는 생략 가능함)
6. 보증부 대출 상환 약약서(고가주택 보유자로서 시행일(19.11.11) 전 보증신청자이나 취득한 주택이 시행일 이후인 경우)
7. 전세자금대출 실수요자 증명확인(고가주택 보유자·규제대상 아파트 구입자인 경우로서 실수요 입증 시)

24 전세임대주택 전세보증금 반환보증

■ 「전세임대주택전세보증금반환보증」이란?

기존주택 전세임대사업 등*의 시행자가 전세계약 체결을 위해 임대인에게 납입한 전세보증금을 상환 받지 못하는 경우 임대인의 보증금 상환의무를 책임지는 보증

* 기존주택 전세임대사업, 소년·소녀가정 전세자금 지원사업, 위험건축물 이주자금 지원사업, 가로주택 정비사업

▣ 보증개요

보증대상	■ 기존주택 전세임대사업 등의 수행을 위해 체결된 임차(전세)계약* * 보증가입대상 요건 1. 주택임대차보호법에 따른 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 임차계약일 것 2. 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 날을 기준으로 임차목적물의 부채비율이 90% 이하인 임차계약일 것 3. 임차목적물이 아래 보증가입 제외대상이 아닐 것 - 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 날을 기준으로 이미 등기부 등본상 압류·가압류·가등기 또는 소유권 행사에 제한이 되는 가처분·예고등기가 있는 임차목적물 - 토지와 건물의 소유주가 다른 임차목적물(단, 토지와 건물 모두 임차계약을 체결하는 경우는 적용하지 않는다). - 미등기 임차목적물 - 재개발·재건축사업 추진을 위하여 조합명의로 신탁된 임차목적물 - 사업시행자가 전세보증금 회수를 위해 전세권을 설정한 임차목적물 - 공장 등 비주거용 임차목적물(단, 전입신고 등으로 주택임대차보호법 적용대상임을 입증하는 경우는 적용하지 않는다) - 기타 사장이 따로 정하는 임차목적물
보증채권자	■ 기존주택 전세임대사업을 수행하는 법인 (LH 및 주택 사업을 목적으로 설립된 지방공사)
주채무자	■ 임대인 (임차목적물의 등기부등본상 소유자)
보증금액	■ 개별 임차계약의 임차계약서상 전세보증금
보증기간	■ 보증가입에 따른 개별 임차계약의 보증기간 개시일은 다음 중 하나 1. 신규 체결한 임차계약의 경우 : 임차계약의 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 날 2. 전세보증금의 증액없이 임차계약을 갱신한 경우 : 임차계약의 갱신일 3. 전세보증금을 증액하여 임차계약을 갱신한 경우 : 증액한 전세보증금에 대하여 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 날 ■ 보증가입한 임차계약의 보증기간 종료일 1. 임차계약이 기간만료로 종료하는 경우 : 임차계약기간 만료일까지 2. 임차계약의 기간만료전에 보증신청인이 보증가입의 해지를 요청한 경우 : 보증가입 해지 원인 발생일(주채무의 소멸 없이 보증해지 요청이 있는 경우에는 해지 통보일)

보증료

- 선납보증료

- 보증서를 발급하는 경우 아래와 같이 계산한 보증료 전액을 선납보증료로 징수함
(단, 보증신청인과 공사가 합의하는 경우 보증서가 발급된 사업연도 내 분납 허용 가능)

$$\text{선납보증료} = \text{포괄보증금액} \times \text{기본보증요율} \times 2\text{년}^*$$

* 개별 임차계약의 임차기간 2년을 기준으로 일괄산정

- 기본보증료율 : 0.1%(단위:연)

제출서류

- 포괄약정 신청시 제출하여야 하는 서류

1. 포괄약정 신청서
2. 기존주택 전세임대사업규모 확인서 및 사업규모 산출근거 서류
3. 기타 포괄약정 체결을 위하여 필요한 서류

25 임차료 지급보증

■ 「임차료지급보증」이란?

임대차계약을 체결한 임차인이 임대인에게 매월 지급하기로 약정한 임차료에 대하여 채입지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 공동주택(세대별로 구분등기 된 주택에 한함) - 아래 요건을 갖춘 오피스텔(세대별로 구분등기 된 경우에 한함) 「등록된 공인중개업자가 주거용으로 확인한 물건 - 주택임대관리업자가 관리하는 물건 - 주택임대사업자가 임대하는 물건 - 단독주택 및 다가구주택
보증채권자	임대인(주택소유권자 또는 「주택법」상 임대관리업자)
주채무자	보증채권자와 임대차계약을 체결하는 임차인(법인 제외)
보증금액	임대차계약서상 임차료의 9개월~24개월분에 해당하는 금액
보증기간	- 다음 각목의 해당하는 날(보증기간의 개시일)로부터 임대차계약기간의 만료일 후 1개월까지 - 임대차계약 개시일 이전 보증서 발급시 : 임대차계약의 개시일 - 임대차계약 개시일 이후 보증서 발급시 : 보증서 발급일
보증한도	- 주채무자별 30백만원 ※ 주채무자 및 연대보증인의 개인신용평점이 350점 이상 710점 미만인 경우 20백만원

▣ 보증료율

■ 선납 보증료

포괄 보증료 = 포괄보증금액 × 보증료율 × 보증기간에 해당하는 일수

■ 개인신용평점별 보증료율 (단위:연)

개인신용평점	보증료율	개인신용평점	보증료율
920점 이상	0.22%	710점 이상 745점 미만	1.12%
880점 이상 920점 미만	0.25%	595점 이상 710점 미만	1.28%
840점 이상 880점 미만	0.30%	355점 이상 595점 미만	1.44%
780점 이상 840점 미만	0.49%	350점 이상 355점 미만	1.60%
745점 이상 780점 미만	0.72%	-	-

■ 사회배려계층 보증료 할인

할인대상	1. 주채무자(배우자 포함)의 연소득이 20백만원 이하인 자 2. 주채무자의 민법상 미성년자인 자녀가 3인 이상인 다자녀가구 3. 주채무자 또는 배우자, 주채무자(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구 4. 주채무자 또는 배우자, 주채무자(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함. 5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 5년 이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우 6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모 가족인 경우 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구 8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족)확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족)확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제법 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인 받은 가구 9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의사자 증서, 의사자증으로 의사자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인 받은 가구 10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독세대주인 만65세 이상의 고령자
할인율	개인인 주채무자가 보증료 할인대상이 1~5호 또는 7~9호에 해당 시 보증료율의 30%를 할인하고, 6호 또는 10호에 해당시 보증료율의 60%를 할인하되, 중복할인은 없음

📄 제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 보증신청서
2. 임차인의 주민등록초본 및 신분증 사본
3. 임차인의 연간소득확인자료
4. 재직증명서(근로소득자인 경우에 한함)
5. 임대차계약서(갱신 계약서인 경우에는 최초 임대차계약서 포함) 또는 임대차계약 예정확인서
6. 임차인의 개인(신용)정보의 수집·이용·제공·조회 동의서
7. 임대인의 개인(신용)정보의 수집·이용·제공·조회 동의서(개인인 임대인이 보증을 신청하는 경우에 한함)
8. 주택임대관리계약서(보증채권자가 주택임대관리업자인 경우에 한함)
9. 기타 필요한 서류

26 임대관리보증(임대관리 임대료/임대보증금 보증)

■ 「임대관리보증」이란?

임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
자기관리형 주택임대관리계약*에 따라 임대관리업자가 주택 소유자(임대인)에게 부담하는 보증임대료 의 지급을 책임지는 보증	자기관리형 주택임대관리계약을 체결한 임대관리업자가 입주자와 임대차계약을 체결하는 경우 입주자에게 반환하여야 할 임대보증금 지급의무를 책임지는 보증

* 계약기간 중 임대관리업자가 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 재임대하는 주택임대관리업을 목적으로 임대관리업자와 임대인이 주택의 사용·수익을 위해 체결한 계약

▣ 보증개요

구분	임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
보증대상	자기관리형 주택임대관리계약	임대관리업자(자기관리형 주택임대관리계약을 체결)와 임대차계약을 체결한 세대
보증채권자	주채무자와 임대관리계약을 체결하는 주택의 소유자	주채무자와 임대차계약을 체결하고 임대보증금을 지정계좌에 납부한 입주자
주채무자	「민간임대주택에 관한 특별법」 제 7조에 따라 자기관리형 주택임대관리업을 등록하고 보증채권자와 임대관리계약을 체결하는 임대관리업자	입주자와 임대차계약을 체결하는 임대관리업자
보증금액	- 보증기간 중 월 보증임대료 최고액 × 3 ※ 임대관리계약 기간이 3개월 미만인 경우에는 보증채권자에게 지급하기로 한 보증임대료 총액에 해당하는 금액으로 할 수 있음	보증채권자와 주채무자가 체결하는 임대차계약서상 임대보증금액 전액
보증기간	보증서발급일(갱신보증의 경우에는 당초 보증기간 만료일의 익일)로부터 2년이 되는 날이 해당하는 월의 보증임대료 지급기일까지	보증서 발급일로부터 임대차계약 기간의 만료일까지

보증료

임대관리임대료보증 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

- 임대관리임대료보증 심사등급별 보증료율 (단위:연)

1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
0.36%	0.49%	0.62%	0.75%	0.89%

임대관리임대보증금보증 산정식

$$\text{보증료} = \text{임대보증금 인출액} \times \text{보증료율} \times \text{보증서 발급일} \sim \text{임대보증금 인출일까지 총일수} / 365$$

※ 임대관리임대보증금보증 보증료율 (단위:연) : 0.12%

제출서류

임대관리임대료보증	임대관리임대보증금보증
1. 임대관리임대료보증신청서 2. 주택임대관리 사업계획서 3. 임대인의 임대관리의향서 4. 자기관리형 임대관리계약서(안) 5. 임대차계약서(안) 6. 부동산등기부등본 7. 신용정보활용동의서 8. 금융거래정보제공동의서 9. 건축물대장(주택의 유형, 동일 건물내 주택의 구분내역, 사용연수, 주차면수 등 확인이 필요한 경우) 10. 감사보고서 또는 국세청 신고 재무제표 (자기자본 규모 파악이 필요한 경우) 11. 기타 심사에 필요한 서류	1. 임대관리임대보증금보증신청서 2. 확정일자부 임대차계약서 사본 3. 보증채권자의 신분증 사본(개인인 경우) 또는 법인등기부등본 사본(법인인 경우) 4. 개인정보제공동의서(입주자용) 5. 기타 심사에 필요한 서류

27 임대주택 매입자금보증

▪ 「임대주택매입자금보증」이란?

임대사업자가 임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	▪ 임대사업자가 금융기관으로부터 대출받는 임대주택매입자금 ▪ 보증의 대상이 되는 주택 - 건축법시행령 별표1 제2호가목에 따른 아파트* * 원룸형 도시형생활주택 포함 <건축법시행령 별표1 제2호가목> - 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 - 민특법 제2조제1호 및 동법 시행령 제2조의 오피스텔 ※ 사회임대주택 등 주거약자 지원형 정책사업인 경우에는 연립·다세대·도시형생활주택, 오피스텔, (부동산 매입확약이 있는 경우) 단독주택 및 다가구 주택 포함 ▪ 주택요건 - 임대 목적으로 보증신청인이 매입계약을 체결한 주택이거나 민특법 제47조에 따른 표준임대차계약서로 임대차계약이 체결된 보증신청인 소유주택 - 보증대상주택이 건축중인 주택인 경우에는 아래 각호 중 어느 하나에 해당하여야 함* * 단, 보증신청인 또는 당해 주택건설사업의 시행자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 주택도시보증금이 출자한 부동산투자회사인 경우에는 제외) 1. 주택분양보증(주상복합주택분양보증, 오피스텔분양보증 포함)에 편입된 주택. 2. 주택사업금융보증, 조합사업비대출보증 등 공사의 자금관리 대상 사업장의 주택 3. 보증대상 주택에 대한 부동산 매입확약이 있는 경우
보증채권자	▪ 임대주택매입자금을 대출하는 금융기관 또는 SPC(유동화회사), 주택도시보증법 제10조의 기금채수탁자 또는 공사
주채무자	▪ 임대주택매입자금을 대출받는 임대사업자 ※ 임대사업자가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 집합투자기구로서 신탁업자를 통해 매입임대사업을 진행하는 경우에는 임대사업자와 신탁업자를 공동주채무자로 함
보증금액	▪ 보증한도 이내 보증채권자가 실행하는 임대주택매입자금 대출원금
보증기간	▪ 보증서발급일부터 보증부대출금 최종 상환기일까지

보증한도

■ 보증대상주택별 보증한도

$$\text{보증한도} = \text{주택가격} \times \text{담보인정비율}^* - (\text{선순위채권} + \text{임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금})$$

* 지역별 담보인정비율

서울	부산	울산	대구	인천	대전	광주	경기	강원, 충남·북, 경남·북, 제주	전남, 전북
70~80	60~80	50~80	60~75	50~75	55~75	55~80	60~75	50~75	45~70

단, 주택 유형별로 상이

** 보증한도 산정시 다음 각호의 금액은 차감하지 아니함

1. 공사의 전세보증금반환보증 또는 임대보증금보증이 발급된 경우 그 임차보증금
2. 보증부대출금으로 보증대상주택의 선순위채권액을 대환하기로 하는 경우 그 대환금액

*** 다음 각호를 합한 금액은 주택가격의 90퍼센트를 초과할 수 없음

1. 보증대상주택에 대한 선순위채권액
2. 전세보증금반환보증 또는 임대보증금보증의 보증금액
3. 보증금액

※ 공공지원민간임대주택사업의 보증한도는 다음과 같음

$$\text{보증한도} = \text{주택가격} \times 70\%^* - (\text{선순위채권} + \text{임차보증금})$$

* 단, 지자체 등 매입확약이 있는경우 담보인정비율 90% 적용

담보취득

■ 임대사업자

- 보증대상 주택별로 공사 또는 대출기관으로 개별근저당권 설정하여야 함*

* 근저당권 설정 시 채권최고액은 보증대상 주택별 해당 대출금액의 120퍼센트

** 근저당권은 제1순위를 원칙으로 하되 담보가치가 충분한 경우 등 채권보전에 지장이 없다고 인정될 경우에는 후순위로 취득할 수 있음

- 보증대상주택이 사용검사를 득하지 않은 건축중인 주택인 경우에는 해당주택에 대한 매매(분양)대금반환채권을 담보로 취득*

* 보증취급 후 해당주택의 소유권보존등기 및 주채무자로의 소유권이전등기 완료시에는 근저당권을 설정하여야 함

※ 담보는 보증서발급 이전에 취득하여야 함. 다만, 부득이한 경우에는 보증부대출 실행과 동시에 담보를 취득할 수 있음

보 증 료

보 증 료 산 정 식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

보 증 료 율 (단위 : 연)

- 1) 임대사업자: 0.5%
- 2) 차주가 임대리츠가 아닌 경우(0.278%), 차주가 임대리츠인 경우(0.066% ~ 0.283%)

제 출 서 류

임대주택매입자금보증 신청 시 제출서류

1. 임대주택매입자금보증신청서
2. 임대주택매입자금 대출가능금액 확인서
3. 보증대상주택이 기재된 임대사업자등록증 사본(지자체발행분)
4. 사업자등록증 사본
5. 법인등기부등본 및 정관(법인 임대사업자)
6. 이사회 의사록(정관상 대표자의 차입행위 제한시)
7. 부동산등기부등본
8. 건축물대장(부동산 용도확인을 위해 필요한 경우)
9. 부동산매매계약서 사본(필요한 경우)
10. 계약금 등 매매대금 납입을 증명할 수 있는 서류(필요한 경우, 계좌이체증명서 등)
11. 임대차계약서 사본(임대차계약이 있는 경우)
12. 임대차관련 확약서(별지서식 제3호)
13. 신용정보 활용 동의서(별지서식 제4호)
14. 임대조건신고증명서, 종합소득세신고서 등 보증대상주택의 실제 임대여부를 확인할 수 있는 서류(대출기간을 연장하는 경우에 한함)
15. 외부전문기관의 사업성분석보고서(보증신청 대상 주택 수가 100호 이상인 경우에 한함)
16. 민간임대주택 주거서비스 예비인증 신청서 사본(“민간임대주택 주거서비스 인증 운영기준”에 따른 인증대상사업에 한함)
17. 기타 심사에 필요한 서류(주거용오피스텔 확인을 위한 평면도, 출자(투자)의향서 등)

※ 보증신청인이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제18항 제1호의 집합투자기구로서 신탁업자를 통해 매입임대사업을 진행하는 경우에는 그 집합투자기구와 신탁업자가 공동으로 보증신청하여야 함

※ 임대주택리츠 기금출자 승인사업장에 대하여 보증을 신청하는 경우에는 제1호 및 제2호의 서류만 받고 보증을 취급할 수 있음

28 도시재생 PF보증

「도시재생 PF보증」이란?

도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증

보증개요

보증대상	도시재생사업에 해당하고, 당해 사업의 실시계획(사업계획을 포함) 인가 신청 또는 건축허가를 신청한 경우로서 분양보증의 대상이 아닌 사업(다만, 실시계획 인가 또는 건축허가를 득한 이후 보증서를 발급함) ※ 보증의 대상이 되는 도시재생사업금용의 용도는 사업부지 매입비와 초기사업비, 건축비 및 운영비임
보증채권자	- 한국산업은행법에 의한 한국산업은행 - 중소기업은행법에 의한 중소기업은행 - 은행법에 의하여 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합(중앙회 포함) 및 수산업협동조합(중앙회 포함) - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교교직원연금공단 - 국토교통부장관, 주택도시보증법에 따른 주택도시보증금의 수탁기관 또는 재수탁기관 - 기타 별도로 정하는 금융기관 또는 이와 유사한 기능을 수행하는 기관 ※ 유동화가 적용되는 PF보증의 보증채권자는 SPC(유동화회사)임
주채무자	도시재생사업 금융을 대출받는 차주인 보증신청인
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출금액 이내
보증기간	보증서 발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	총사업비의 80% 이내 ※ 단위사업이 경제기반형 도시재생사업에 해당하고 별지서식 제13호(도시재생 PF보증 심사평점표)의 출구전략(매입확약 등) 약정비율이 30%미만인 경우, 보증한도는 총사업비의 70% 이내
보증조건	- 보증신청인은 총사업비의 20%이상을 선투입. 단, 아래 모든 조건 충족 시 총사업비의 15% 이상으로 할 수 있음 - 산업단지 재생사업이며, 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업이 조성한 펀드에서 총지분 50%를 초과하여 출자한 법인이 시행하는 사업 - 시공사는 아래 요건을 구비한 자료 책임준공의무를 부담해야함(근린재생형 도시재생사업의 경우 시공능력요건 적용 안함) - 신용평가등급 BB+등급 이상(경제기반형 도시재생사업, 산업단지 재생사업, 혁신지구재생사업 및 도시재생 인정사업) - 신용평가등급 C등급 이상(근린재생형 도시재생사업) - 시공능력요건(시공능력평가순위 500위 이내 또는 최근 3년간 주택건설 실적 500세대 이상) - 고객상시모니터링 결과 경보등급에 해당하지 않는 자

보증료

보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

보증료율 (단위:연)

심사등급	경제기반형 등*		근린재생형**
	순수민간형	기금지원형	
1등급	0.625%	0.247%	0.401%
2등급	0.697%	0.314%	0.581%
3등급	0.975%	0.571%	0.714%
4등급	1.277%		1.157%
5등급	1.649%		1.876%

* 경제기반형 도시재생사업, 산업단지 재생사업, 혁신지구 재생사업, 도시재생 인정사업 포함

** 기금이 지원되는 사업인 경우에는 경제기반형 등(기금지원형) 요율을 적용함

제출서류

보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 사업부지의 권리확인을 위한 서류 : 등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(인감증명서 포함)
3. 금융기관 대출의향서
4. 건축허가서 사본, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호 각목의 법률에서 정하는 실시계획인가서 또는 사업계획인가서 사본(다만, 허가 또는 인가 이전인 경우에는 허가(인가)신청서 사본)
5. 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우는 불필요), 예정공정표
6. 예정수입금 내역서
7. 사업수지 및 현금흐름분석표
8. 보증신청인의 양도각서, 시공자의 공사포기각서
9. 외부전문기관의 사업성분석보고서(다만, 기금출자 승인 사업, 근린재생형 도시재생사업인 경우에는 제출 생략)
10. 도시재생사업 해당여부 확인서류
 - 가. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 가목 : 도시재생활성화계획(지방자치단체 고시 자료로 같음), 혁신지구계획 및 시행계획(국토교통부 또는 지방자치단체 고시 자료로 같음), 도시재생 인정사업 증빙자료(지방자치단체장의 확인서 등)
 - 나. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 나목 : 지방자치단체 장의 확인서 등
 - 다. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 다목 : 산업단지 재생시행계획(지방자치단체 고시 자료로 같음), 지방자치단체 장의 확인서 등
11. 기타 심사에 필요한 서류

※ 유동화구조의 도시재생사업금융에 대한 PF보증을 신청하는 경우에는 추가로 서류를 제출받고, 계약 등이 체결된 이후 추가로 사본 제출받아야 함

29 도시재생 리모델링자금보증

■ 「도시재생 리모델링자금보증」이란?

사업자 소유의 건물을 담보로 도시재생을 위한 리모델링 사업의 건축자금 대출의 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 다음 각 호에 해당하는 단위사업의 건축물 리모델링을 위한 건축비 - 도시재생사업일 것 - 건축법 제2조의 “리모델링”을 위해 건축허가를 득하거나 건축신고를 필한 건축물일 것
보증채권자	- 한국산업은행법에 의한 한국산업은행 - 중소기업은행법에 의한 중소기업은행 - 은행법에 의하여 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합(중앙회 포함) 및 수산업협동조합(중앙회 포함) - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교교직원연금공단 - 기타 별도로 정하는 금융기관 또는 이와 유사한 기능을 수행하는 기관 ※ 유동화가 적용되는 PF보증의 보증채권자는 SPC(유동화회사)임
주채무자	리모델링 자금을 대출받는 차주인 보증신청인
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금
보증기간	보증서 발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	건축물 감정가액의 60% - 선순위채권액
보증조건	단위사업 시공자의 신용평가등급 C등급 이상

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율

- 연 0.325% (단일 요율)

제출서류

■ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 금융기관 대출의향서
3. 공사비 등 집행예정 내역서
4. 감정평가서(감정평가법인), 부동산등기부등본
5. 리모델링 허가신청서 및 허가서(허가조건 첨부) 사본(다만, 건축 신고 대상인 경우에는 신고필증 사본)
6. 사업자등록증 사본
7. 법인등기부등본 및 정관(보증신청인이 법인인 경우에 한함)
8. 상가임대차열람내역서, 전세계약서 사본(임차인이 있는 경우에 한함)
9. 도시재생사업 해당여부 확인서류
 - 가. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 가목 : 도시재생활성화계획(지방자치단체 고시 자료로 같음), 혁신지구계획 및 시행계획(국토교통부 또는 지방자치단체 고시 자료로 같음), 도시재생 인정사업 증빙자료(지방자치단체장의 확인서 등)
 - 나. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 나목 : 지방자치단체 장의 확인서 등
10. 그 밖에 심사에 필요한 서류

30 도시재생 시설·운영자금보증

■ 「도시재생 시설·운영자금보증」이란?

건물 또는 전세금반환채권을 담보로 마을기업, 사회적기업, 또는 사회적협동조합의 시설·운영자금 대출의 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	- 도시재생사업으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 사업 주체인 단위사업의 시설·운영자금 - 행정안전부의 인증을 받은 마을기업 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합
보증채권자	- 한국산업은행법에 의한 한국산업은행 - 중소기업은행법에 의한 중소기업은행 - 은행법에 의하여 인가를 받아 설립된 금융기관 - 농업협동조합(중앙회 포함) 및 수산업협동조합(중앙회 포함) - 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제 - 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교교직원연금공단 - 기타 별도로 정하는 금융기관 또는 이와 유사한 기능을 수행하는 기관 ※ 유동화가 적용되는 PF보증의 보증채권자는 SPC(유동화회사)임
주채무자	시설·운영자금을 보증채권자로부터 대출받는 차주(보증신청인)
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금
보증기간	보증서 발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	- 보증신청인 명의의 건축물을 담보 취득하는 경우 - 건축물 감정가액의 60% - 선순위채권액 - 보증신청인의 전세보증금반환채권을 양도받는 경우 - MIN[전세보증금의 80%, 건축물 감정가액의 60% - 선순위채권액]

▣ 보증료

■ 보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

■ 보증료율

- 연 0.325% (단일 요율)

제출서류

▪ 보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 금융기관 대출의향서
3. 자금 집행예정 내역서
4. 감정평가서(감정평가법인), 부동산등기부등본
5. 사업자등록증 사본
6. 마을기업 인증서, 사회적기업 또는 사회적협동조합 등록증
7. 법인등기부등본 및 정관(보증신청인이 법인인 경우에 한함)
8. 상가임대차열람내역서, 전세계약서 사본(임차인이 있는 경우에 한함)
9. 도시재생사업 해당여부 확인서류
 - 가. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 가목 : 도시재생활성화계획(지방자치단체 고시 자료로 같음), 혁신지구계획 및 시행계획(국토교통부 또는 지방자치단체 고시 자료로 같음), 도시재생 인정사업 증빙자료(지방자치단체장의 확인서 등)
 - 나. 주택도시기금법 제9조제2항제2호 나목 : 지방자치단체 장의 확인서 등
10. 그 밖에 심사에 필요한 서류

31 수요자중심형 도시재생지원 자금보증

■ 「수요자중심형 도시재생지원 자금보증」이란?

「주택도시기금법」 제9조제2항제2호에 따른 사업 중 기금운용계획에서 주민참여 및 지역경제 활성화를 목적으로 추진하는 도시재생사업을 위한 건설, 매입, 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 대출받는 사업자가 필요자금을 조달할 수 있도록 융자 원리금 상환을 책임지는 보증

▣ 보증개요

보증대상	「주택도시기금법」 제9조제2항제2호에 따른 사업 중 기금운용계획에서 주민참여 및 지역경제 활성화를 목적으로 추진하는 도시재생사업을 위한 건설, 매입 및 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 대출받는 사업
필수요건	총사업비의 30% 이상의 금액을 당해 단위사업에 선투입 ※ 임대면적이 시설의 총면적(차주가 융자를 받아 조성한 시설 전체 면적)의 50%를 초과하는 경우 선투입 요건 - 임대료 인상률을 연 4%이하로 제한시 : 총사업비의 25% 이상 - 임대료 인상률을 연 3%이하로 제한시 : 총사업비의 20% 이상
보증채권자	- 국토교통부장관 - 주택도시기금법에 따른 주택도시기금의 수탁기관 또는 채수탁기관
주채무자	주택도시기금을 보증채권자로부터 대출받는 차주인 보증신청인
보증금액	- 도시계정금융지원업무취급규정시행세칙에서 정하는 주택도시기금 융자 한도 이내로 하되, 주택도시기금이 실행하는 융자원금에서 도시계정 금융지원업무취급규정시행세칙 별표1의 담보인정가액(공사보증서 제외)을 차감한 금액 이내 * 총사업비에 당해 부동산의 매매가액 또는 감정가액을 포함하며 부동산의 선순위물권 해지를 위한 금융기관 등에 대한 대환자금은 매입비용에 포함
보증기간	보증서 발급일로부터 대출원금 상환기일까지
보증한도	- 주택도시기금의 수요자중심형 도시재생지원 융자한도 ※ 필요한 경우 고객의 채무부담능력, 사업수행능력 등을 고려하여 수요자중심형 도시재생지원자금보증에 대한 고객별 총 보증한도를 따로 정할 수 있음

보증료

보증료 산정식

$$\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증기간에 해당하는 일수} / 365$$

보증료율

심사등급	보증료율
1등급	0.26%
2등급	0.61%
3등급	0.92%
4등급	2.21%
5등급	3.41%

※ 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업이 출자·출연 등을 통하여 해당 도시재생사업에 참여하는 경우로서, 융자 원리금을 상환하는 내용을 포함한 약약서 등을 제출하는 경우에는 보증료율 0.26%를 적용할 수 있음

※ 사회적기업 등 세척에서 정하는 자가 제3조제1호 다목의 수요자중심형 도시재생사업을 위한 자금을 대출받기 위한 특례보증의 보증료율은 0.3%

제출서류

보증신청시 제출하여야 하는 서류

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 공사비 등 집행예정 내역서
3. 시공자의 공사포기각서(시공자가 선정되지 아니한 경우 시공자 선정 이후 징구)
4. 마을기업 인증서, 사회적기업 또는 사회적협동조합 등록증, 지원대상 자활기업 확인서, 비영리법인 설립 허가증 등
5. 기타 심사에 필요한 서류

※ 영업부서장은 동일사업장에 수회 분할하여 보증서가 발급되는 경우 또는 수요자중심형 도시재생지원 융자 신청시, 기 제출받은 서류를 활용할 수 있음

IX 용자수탁업무

1》정비사업추진자금 용자수탁업무

▣ 정비사업추진자금 용자수탁업무

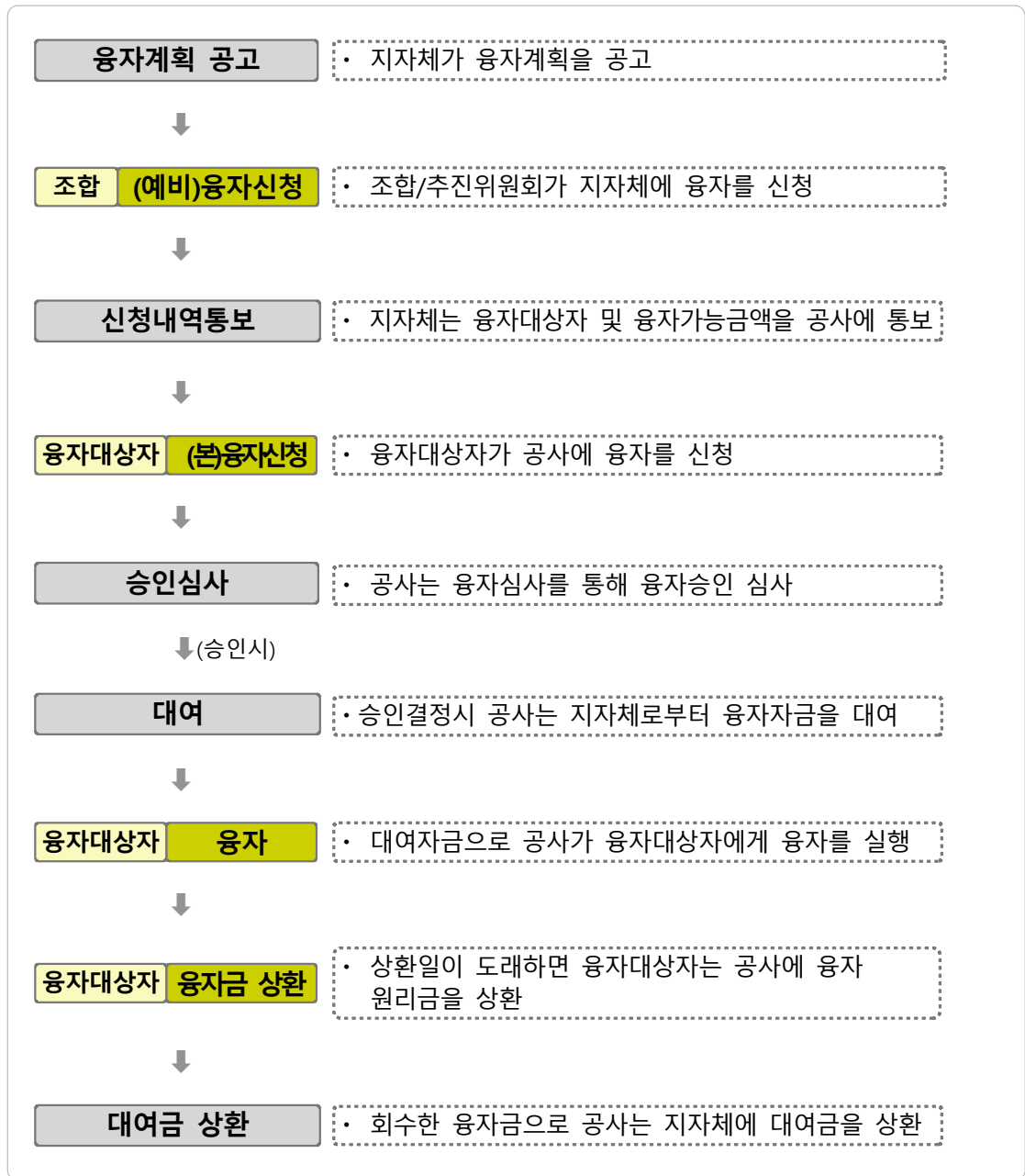
- 재개발·재건축 등 정비사업 공공관리제도의 시행에 따라 도시 및 주거환경정비법 제63조 제3항의 공공용자를 확대시행하기 위해 지방자치단체의 장으로부터 업무를 수탁 받아 공사가 추진위원회 및 조합에 운영자금 등을 융자하는 업무

☞ 용자수탁 취급 협약 체결 지자체 : 서울시, 성남시, 부산시, 부천시, 의왕시, 과천시

▣ 용자개요

용자대상	▪ 「도시및주거환경정비법」 및 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 정비사업 추진위원회 또는 사업시행자(정비사업조합)
용자방법	▪ 신용용자 (용자한도) 총 75억원 - 사업장별 한도 : 각 시군구에서 정함 (취급조건) 조합장/추진위원장 연대보증 (용자조건) 공공관리대상 정비구역 ▪ 담보부용자 (용자한도) 담보가액 이내 (취급조건) 담보 제공
용자금액	▪ 각 지자체가 통보한 용자대상자별 용자가능금액 이내
용자금리	▪ 신용용자 : 연 3.5% ▪ 담보부용자 : 연 2.0% ☞ 각 지자체에서 매년 공고하는 용자계획서상의 용자금리에 따름
용자기간	▪ 용자일로부터 5년 (각 지자체로부터 승인을 얻을 경우 1년 단위 연장가능)
용자원리금 상환	▪ 용자기간 만료일에 원리금 전액 일시상환 ☞ (예외) 건축공사비 : 연4회 균등 분할 상환하여 매분기 마지막달 20일에 상환

☞ 용자수탁업무 흐름



주택사업금융보증약관(PF보증 전부보증용)

제정 2004.12. 9
개정 2009. 5.28
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017.10.11
개폐정리 2020. 7.21
개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②공사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이

자율에 의한 이자액을 상환한 때

2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법)

①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제 3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부

또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

주택사업금융보증약관(PF보증 일부보증용)

제정 2004.12. 9
 개정 2009. 5.28
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에 게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 대출금 최종상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금의 일정비율(보증서 또는 사업약정서 앞면에 기재된 보증비율을 말한다) 해당액에 대하여 보증금액을 한도로 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일 까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②공사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이

자율에 의한 상환되지 않은 대출금 전액에 대한 이자액을 상환한 때

2. 제1항제2호에 의한 보증사고사유의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 상환되지 않은 대출금 전액에 대한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법)

①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우

가. 최종상환기일 전의 이행 : 제5조제2항제1호와 같이 상환

나. 최종상환기일예의 이행 : 공사의 보증채무이행금액이 제3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액과 일치하도록 상호정산. 이 경우 제3조제1항의 대출원금은 보증채권자의 미회수대출원금 잔액과 공사의 대위변제금 잔액중 대출원금상환분 해당액의 합계액을 기준으로 하고, 제3조제2항의 종속채무는 보증채권자의 미회수대출원금에 대한 정상이자와 공사의 대위변제금 잔액중 종속채무상환분 해당액의 합계액을 기준으로 함

다. 위 가 및 나목에 불구하고 최종상환기일 이전의 보증채무이행이 공사의 보증책임부담금액을 초과하는 경우에는 그 시점에 정산할 수 있기로 함

2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환후 최종상환기일에 제1호 나목과 같이 정산

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 보증채권자와 공사는 공사의 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 각자의 채권보유비율에 따라 다음과 같이 안분하여 회수합니다. 다만, 주채무자의 분양보증사고로 인하여 공사가 분양보증을 이행(환금이행 포함)한 경우에는 분양보증의 이행에 소요된 제비용을 우선 충당하기로 합니다.

1. 제1순위 : 보증채권자의 미회수 대출원금 및 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권

2. 제2순위 : 보증채권자의 미회수이자 및 공사의 지연배상금. 이 경우 보증채권자의 미회수이자자는 최종정산후 미회수대출원금중 보증채권자의 책임분담부분에 대한 정상이자 및 정산일 이후 발생하는 연체이자를 말함

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증채권자가 대상사업의 자금관리(집행)를 하는 경우로써 부적정한 자금관리(집행)로 대출원금 또는 이자를 상환하지 못하게 된 경우
6. 보증채권자가 대상사업의 자금관리(집행)를 하는 경우로써 보증채권자와 공사가 정한 자금집행순위를 위배하여 채권을 충당한 때
7. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
8. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호의 경우에는 부적정하게 자금관리된 금액
3. 제12조제6호의 경우에는 채권충당액
4. 제12조제7호 및 제8호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

주택사업금융보증약관(PF대출 유동화용)

제정 2012. 6.20
개정 2013. 5.31
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017.10.11
개폐정리 2020. 7.21
개폐정리 2020.10.19

제1장 총칙

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 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. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 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) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 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 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 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 때를 말합니다.

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일이내의 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 공사가 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 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채

무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 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, 공사가 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) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 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 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 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 기한 이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 공사의 유효신용등급이 BB+이하로 하락한 때

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행에 정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 공사의 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) 공사는 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 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 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 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저장권의 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 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 공사의 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 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 공사가 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) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

주택사업금융보증약관(임대주택 리츠 PF보증용)

제정 2014. 7.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 임대주택 리츠 사업약정에서 정한 바에 따라 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

② 공사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이

자율에 의한 이자액을 상환한 때

2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무 이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사 고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류.
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택사업금융보증약관(임대주택 리츠 P-ABS보증용)

제정 2014. 7.31
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017.10.11
개폐정리 2020. 7.21
개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 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. “유동화회사”(이하 “SPC”라 합니다)는 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사를 말합니다.
6. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자의 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
7. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(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.

제3조(보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상 이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액

제4조(자산유동화계획 변경등 동의) 보증채권자는 자산유동화계획이 변경되어 「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 의해 변경등록이 필요한 경우 등록 전에 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제5조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 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

제6조(보증사고사유) 보증사고라 함은 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때를 말합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 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.

제8조(수납관리계좌등의 잔액 반환의무) 보증채권자는 공사가 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 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제9조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제2조에서 정한 기간 경과 후 매대대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제7조제1항의 기한 경과 및 제7조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제10조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조(채권재조정에 대한 특례) 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관협약 등에 의하여 주채무자의 채권이 감축되는 등 재조정되는 경우에도 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제12조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제9조제1호의 경우에는 보증금액 전액 면책

2. 제9조제2호 및 제3호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액
3. 제9조제4호의 경우에는 증가된 손해

제13조(보증채무이행의 방법) 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 보증채권자 명의의 수납관리계좌에 상환함으로써 보증책임을 면합니다.

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제15조(채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무 이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제16조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제16조(채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제17조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제18조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

주택사업금융보증약관(주택도시기금 건설자금 대출보증용)

제정 2011. 3. 7
 개정 2012. 12. 12
 개폐정리 2015. 6. 30
 개폐정리 2017. 2.24
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을, “주채무자”는 이 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증원금, 보증기한, 목적물 소재지, 보증종류, 보증대상, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
4. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
5. “부분보증비율”(이하 “보증비율”이라 한다)은 이 보증서 앞면에 기재된 보증비율을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출로서 보증비율에 의한 공사책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다.
7. “담보부대출”은 보증채권자가 제7조에 의하여 취득한 담보물의 담보평가액(선순위채권은 주택임대차보호법 제8조에 의한 “우선변제권이 있는 보증금중 일정액”만 인정)을 기준으로 대출할 수 있는 금액을 말합니다.
8. “당해대출”은 보증부대출과 담보부대출을 합한 대출을 말합니다.
9. “추가되는 담보인정금액”은 건물 사용승인 시점의 담보부대출에서 당해대출 취급시점의 담보부대출을 차감한 금액을 말합니다.
10. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ① 이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 예정금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

② 보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 산출한 금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ① 이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 다음 각호의 1의 조건에 부합되게 보증부대출을 실행한 경우에만 발생합니다.

1. 이 보증서 앞면에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때
 2. 이 보증서 앞면에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 공사 및 주채무자에게 당해대출 승인을 통지한 경우에는 보증서 발급일로부터 90일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때
- ② 공사는 제1항 제1호 및 제2호의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담하며, 보증채권자는 담보부대출을 먼저 실행한 후 보증부대출을 실행하여야 합니다.

③ 보증조건에 부합하는 당해대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제2항에 불구하고 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 제1항 각호의 1에서 규정한 기간이후에 실행되더라도

도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 당해대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 제1항 제1호 또는 제2호에 의한 보증효력 발생기간 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 당해대출의 기한과 같을 것
- ④ 제1항 제2호에 의한 승인통지는 배달증명부 내용증명우편에 의하여야 하며, 동 우편물의 우체국 소인일자를 승인통지일로 봅니다.
- ⑤ 공사는 보증채권자가 주택도시보증금대출로 취급한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기한과 당해대출기한과의 관계) ① 당해대출의 기한은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기한이내이어야 합니다.

② 당해대출의 기한이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기한보다 단기인 때에는 공사가 따로 보증조건변경통지를 아니하더라도 보증기한은 대출기한과 동일하게 변경되어 단축된 것으로 봅니다.

제6조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 이를 서면으로 통지한 경우에만 성립합니다.

③ 공사는 제2항의 통지에 부합되도록 당해대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④ 보증채권자는 보증기한을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 당해대출의 기한을 연장하여서는 아니됩니다.

⑤ 보증채권자가 공사의 동의없이 당해대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

⑥ 공사가 주택도시보증금 이외의 대출을 주택도시보증금대출로 조건변경 통지를 한 경우라도 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(담보의 취득 및 보증해지) ① 보증채권자는 당해 목적물(사용승인 난 후 건물 포함)을 담보로 취득하여야 합니다. 다만, 관계법령에 의하여 담보취득이 제한된 경우 또는 공사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있습니다.

② 보증채권자가 제1항에 의하여 담보를 취득하는 경우 대지는 당해대출 실행 전에, 건물은 사용승인 즉시 1순위로 근저당권을 설정하여야 하며, 채권최고액은 당해 대출금액의 130% 이상(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 준용 가능)으로 하여야 합니다.

③ 제1항 및 제2항에 의거 건물 사용승인 후 담보취득시 추가되는 담보인정금액에 대하여 보증비율을 곱한 금액을 보증해지하여야 하며, 담보취득(추가 근저당권 설정 포함)과 동시에 동 금액만큼 보증책임을 소멸됩니다.

④ 제1항의 경우 보증채권자는 공사의 보증책임을 소멸하기 전에 공사의 동의 없이 담보물을 해지 또는 변경할 수 없습니다.

제8조(보증채권자의 통지의무) 보증채권자는 공사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체없이 서면으로 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재 사실의 통지는 제9조 제1항에서 정한 기한 이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸

3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차 완료
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소
6. 제3조제1항제2호에 의한 당해대출승인

제9조(보증사고 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고 사유중 하나 이상의 사유가 발생한 때를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생한 때에는 그 사실이 아래의 통지기한내에 공사에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다. 다만, 순번 4의 경우에는 전신에 의한 통지를 한 후 지체없이 서면통지를 하여야 합니다.

보증사고사유 및 통지기한

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 당해대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 당해대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 당해대출의 기한의 이익을 상실시킨 때	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증채권자가 제1항의 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 공사에 통지하더라도 통지로서의 효력이 없습니다.

③ 보증사고가 발생한 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제10조(보증부대출의 실행금지) ① 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 1에 해당되는 주채무자에게는 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제9조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 공사의 다른 보증서에 의한 당해대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

② 보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 제3조제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니됩니다.

제11조(회수금의 변제충당) ① 제7조에 의하여 취득한 담보권의 실행에 의한 회수금(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)은 다음 각 호의 순위에 따라 당해 대출에 변제 충당하여야 합니다.

1. 담보부대출의 원금
2. 담보부대출의 약정이자
3. 담보부대출의 연체이자

4. 보증부대출의 원금
5. 보증부대출의 약정이자
6. 보증부대출의 연체이자

② 다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다. 다만 공사가 인정하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 당해대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 당해대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 당해대출과 관련하여 관리계좌에 입금된 관리자금
4. 당해대출에의 지정변제금
5. 기타 당연히 당해대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③ 제2항에 해당하지 아니한 회수금으로서 보증사고 발생 후의 회수금은 당해대출 이외의 채권 및 담보부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④ 제3항의 “당해대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제12조(당해대출채권의 권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 당해대출의 채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

② 보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 제7조에 의해 취득한 담보권을 실행하여 당해대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 미회수 보증부대출금에 대해 담보권실행 완료일로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 사본
2. 당해대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

③ 보증채권자는 공사로부터 당해대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제14조(보증채무이행범위) ① 공사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액에 보증비율을 곱한 금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금

2. 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증채무이행일까지 당해대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의한 미수이자액

3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용 중 공사가 인정한 금액에 보증비율을 곱한 금액

② 공사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.

1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제13조제1항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제13조제1항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액

2. 보증채권자가 제13조제4항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제13조제4항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액

③ 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액에 보증비용을 곱한 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제15조 (보증채무이행방법등) ① 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

② 보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서

2. 보증서 원본

3. 당해대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제16조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 공사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 당해대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제11조 제1항 내지 제3항에 의하여 정산합니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제18조(담보대위 등) ① 공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 당해대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

② 보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 “제7조 및 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권”과 “여타 당해대출관련 담보가액에서 당해대출이외의 피담보채권을 차감한 담보여유액”에 보증비용을 곱한 금액에 해당하는 담보권을 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권 으로부터 보증채권자의 당해대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제19조(보증서의 양도제한등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제21조(면책사항) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때
6. 제7조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반하였을 때
7. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 당해대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때
8. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
9. 제10조(보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
10. 제11조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제22조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

② 이 약관에서 정하지 않은 사항은 보증채권자와 공사의 별도 합의가 있는 경우 이에 따릅니다.

리츠회사채보증약관

제정 2016. 5.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 회사채를 발행하는 부동산투자회사(이하 ‘리츠(REITs)’라 한다)를 말합니다.
3. “보증채권자”는 회사채를 보유한 채권자(이하 ‘사채권자’라 한다)를 말합니다.
4. “총액인수회사”는 주채무자가 발행한 회사채 전량을 인수하여 투자자에게 판매하는 증권회사 등을 말합니다.
5. “인수계약”은 주채무자, 공사, 총액인수회사 등이 회사채 인수를 위해 발행조건 등을 기재하여 체결한 계약을 말합니다.
6. “지급대행회사”는 사채권자에 대한 원리금 지급을 대행하기 위해 발행회사 및 공사와 원리금 지급대행계약을 체결한 자를 말합니다.
7. “회사채관리회사”는 사채권자 보호를 위해 재관상·재판외 행위를 대행하기 위해 발행회사 및 공사와 회사채관리계약을 체결한 자를 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 주채무자가 발행한 회사채 전량을 총액인수회사가 인수한 때에 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조(보증범위) ① 공사는 회사채 인수계약의 발행조건에서 정한 회사채 발행금액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.
 ② 공사는 제1항의 금액 이외에 보증채무 이행일까지의 종속채무로써 회사채 약정이자에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

제4조(보증사고) ① 보증사고란 아래에 열거된 사유 중 하나를 말합니다.

1. 회사채의 원금 또는 이자 상환일에 해당 원리금이 상환되지 아니하는 경우
2. 보증채권자 또는 회사채관리회사가 상환기한의 이익을 상실시킨 경우
- ② 보증채권자 또는 회사채관리회사는 인수계약에서 정하는 바에 따라 보증사고의 발생 및 해소사실을 공사에 서면으로 통지하기로 합니다.
- ③ 보증사고가 발생한 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제5조(보증채무이행의 방법) ① 공사는 회사채의 원금 또는 이자 상환일에 주채무자가 해당 금액을 지급대행기관에 예치하지 않는 경우, 인수계약에서 정한 바에 따라 상환기일 당일에 지급대행기관에 예치하는 방법으로 보증채무를 이행하기로 합니다.
 ② 기한의 이익이 상실된 경우는 인수계약에 정한 바에 따라 보증채무를 이행하기로 합니다.
 ③ 공사가 제1항 및 제2항에 따른 이행을 지체하는 경우 인수계약에서 정한 연체이자를 부담하기로 합니다.

제6조(면책사항 및 범위) 보증채권자 또는 회사채관리회사가 기한이익 상실 등에 대한 통지 의무를 위반한 경우, 인수계약에서 정하는 바에 따라 제5조제3항에 따른 연체이자를 부담하지 아니하기로 합니다.

제7조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 지급대행회사의 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제8조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제9조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제10조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원으로 합니다. 다만, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 법원을 관할법원으로 합니다.

② 제1항에도 불구하고 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

도심주택 특약보증 약관

제정 2021. 4. 6.

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 보증서에 기재된 보증채권자로부터 보증부대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 주채무자에게 보증부대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 보증부대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 보증부대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 서면 등으로 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 보증부대출금에 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하고 1개월이 경과한 때
3. 매입약정 해제 등으로 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②공사가 보증채권자와 협의하여 다음 각호와 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증부대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무 이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 보증부대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1개월 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 내지 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 제5조제2항에 따라 대출금의 기한이익 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 하며, 현금흐름으로부터 회수하지 못한 경우 공사 규정에 따라 회수합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 보증부대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) ①보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 보증부대출을 취급하여야 합니다.

②보증채권자는 공사와 협의하여 정한 보증부 대출실행일에 대출이 실행되도록 협조하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 보증부대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 보증부대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 보증부대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 보증부대출에 대한 채권채무관계가 성립된 경우

5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 보증부대출 관련 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

인허가보증약관

제정 1993.04.24
개정 1999. 7.30
개정 2003. 6. 2
개정 2005. 9. 2
개정 2005.12. 9
개폐정리 2013. 6.10
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017.10.11
개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 보증서에 기재된 인·허가를 받은 시행자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 인·허가권자를 말합니다.
4. “보증사고”는 주채무자가 보증서에 기재된 인·허가조건을 이행하지 아니한 경우를 말합니다.

제2조 (보증채무의 성립) 공사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 보증서 기재 조건부 인·허가를 얻은 경우 유효하게 성립하며, 인·허가일로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증서 기재 인·허가조건을 이행하지 아니함으로써 보증채권자에게 부담하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 채무를 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 보증서 기재내용을 위반하여 발생한 채무
3. 보증서를 보증목적(주계약내용)이외의 용도로 사용하여 발생한 채무
4. 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한 채무

제5조 (보증사고의 통지 및 보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 지체없이 이를 공사에 통지하여야 하며 이행청구시에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행 청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 인·허가의 내용 및 조건등을 확인할 수 있는 공문 또는 그 사본
4. 보증채무의 발생 및 동 금액확정을 위한 증빙서류
5. 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류

②공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 해태함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제6조 (보증채무의 확인조사) ①공사는 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 보증사고의 조사에 관하여 필요한 협조를 요구할 수 있습니다.

②공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 협조를 하지 아니함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제7조 (보증채무의 이행시기 및 이행한도) 공사는 제6조의 조사를 마치는 대로 지체없이 보증서의 보증금액을 한도로 보증채무를 이행합니다.

제8조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제9조 (대위 및 구상) ①공사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고, 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제10조 (양도 및 질권설정 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제11조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체없이 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

감리비예치보증약관

개폐정리 2013. 6.10

개폐정리 2015. 6.30

개폐정리 2017.10.11

개폐정리 2020. 7.21

제1조 (용어의 정의)

이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 보증서에 기재된 시행자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 보증서에 기재된 감리자를 말합니다.
4. “보증사고”는 주채무자가 공사감리계약서에서 정한 보증기간내의 매감리비지급기일에 감리비를 지급(어음이나 수표의 지급도 지급으로 간주한다. 이하 같다)하지 않는 것을 말합니다.

제2조 (보증채무의 성립) 공사의 보증채무는 주채무자와 보증채권자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 공사감리계약을 체결한 경우 유효하게 성립하며, 보증채무 성립후 보증채권자가 공사감리계약을 이행한 날로부터 효력이 발생합니다.

제3조 (보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 공사감리계약서에서 정한 보증기간내의 매감리비지급기일에 감리비를 지급하지 아니하는 경우에 보증채권자에게 그 감리비를 지급하는 채무를 부담합니다.

제4조 (보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 감리비를 지급하지못함으로써 발생한 채무
2. 주택건설공사감리비지급기준 제5조(감리대가이외의 비용부담)에 규정한 비용
3. 보증사고 또는 부도발생(화의 또는 회사정리절차개시 신청을 포함한다)후 감리를 중단하지 않음으로써 발생한 채무(사전에 공사의 서면동의를 얻은 경우에는 제외한다)
4. 감리비의 지급을 어음이나 수표로 한 경우로서 동어음·수표의 부도발생으로 발생한 감리비 미지급채무
5. 이자등 종속채무
6. 보증채권자의 책임있는 사유로 발생한 채무

제5조 (보증계약의 효력상실) 이 보증계약에 관하여 다음 각호의 1의 사유가 있는 경우에는 이 보증계약의 효력은 상실됩니다. 다만, 제1호의 경우에 미리 서면으로 공사의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 공사감리계약서가 변경된 경우
2. 감리자 응모서류를 허위로 작성하였거나, 위조한 것이 판명된 경우
3. 공사감리계약서를 위조·변조하였거나, 법령에 위반하여 작성한 경우

제6조 (보증채권자의 의무) ①보증채권자는 월별공정확인서를 다음달 10일까지 공사에 제출하여야 합니다.

②보증채권자는 주채무자의 보증사고 또는 부도발생(화의 또는 회사정리절차개시 신청을 포함한다) 후에는 지체없이 감리업무를 중단하여야 합니다. 다만, 보증사고 사유가 해소되었거나 공사의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니합니다.

③공사가 공정을 등을 감안하여 감리중단을 서면으로 요구할 때에는 보증채권자는 감리를

지체없이 중단하여야 합니다.

④감리업무종료후에는 종료일로부터 7일까지 최종보고서를 공사에 제출하여야 합니다.

⑤공사는 보증채권자가 제1항 내지 제3항에 규정된 의무를 위반하는 경우 그 의무위반 이후에 발생하는 채무에 대하여는 보증채무를 부담하지 않으며 제4항의 의무를 위반하는 경우에는 기발생채무에 대하여 이행을 유보합니다.

제7조 (보증사고의 통지 및 보증채무의 이행청구) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 지체없이 이를 공사에 통지하여야 하며, 이행청구시에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 감리일지사본(원본대조필) 또는 보증채무 이행청구시점의 감리업무수행결과 종합보고서
4. 보증채무의 발생 및 동 금액확정을 위한 증빙서류
5. 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류

②공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 또는 청구를 해태함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제8조 (보증채무의 확인조사) ①공사는 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 보증사고의 조사에 관하여 필요한 협조를 요구할 수 있습니다.

②공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 협조를 하지 아니함으로써 증가된 채무는 부담하지 아니합니다.

제9조 (보증채무의 이행시기) 공사는 제8조의 조사를 마치는 대로 지체없이 보증채무를 이행합니다.

제10조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제11조 (보증채무의 이행한도) 공사는 주채무자의 미지급금액에서 다음 각호를 차감한 금액을 지급하되 보증서의 보증금액을 한도로 보증채무를 이행합니다.

1. 아래 산식에 의한 금액

$$\text{계약금} \times (\text{총감리금액} - \text{보증사고일까지의 감리금액}) \div \text{총감리금액}$$
2. 행정기관, 공사 또는 수분양자의 요구로 공신력있는 기관에 의해 사용검사 전 부실감리로 판정될 경우 동부실감리를 원인으로 한 공사의 손해액 또는 손해예상액

제12조 (대위 및 구상) ①공사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

제13조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제14조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체없이 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제15조 (관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

정비사업자금대출보증약관 (조합원이주비·부담금, 조합사업비대출보증용)

개폐정리 2015. 6.30

개정 2016. 4.22

개폐정리 2017. 2.24

개폐정리 2017.10.11

개폐정리 2020. 7.21

개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증 구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “보증부대출”은 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되지 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되지 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

③ 조합원부담금대출보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 공사에서 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담 합니다.

③ 보증채권자가 공사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 공사는 신채무자에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제5조에서 정한 기한 이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서 문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인정한 날로부터 10일이내
6. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

③ 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제5조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 공사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에

는 이에 응하여야 합니다.

- ④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑤ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증 채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행범위) ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제7조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제7조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제9조(보증채무이행의 방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제8조제1항에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

- ② 보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증서 원본
 3. 당해 대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
 4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

- ② 보증채권자는 경매, 파산절차·회생절차 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.
- ③ 보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.
- ④ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 보유하고 있는 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 제6조에 의하여 보증서 발급 후 공사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제5조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우

9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제12조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제11조제1호 내지 제2호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제11조제3호의 경우에는 공사가 대출실행 증지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제11조제4호 내지 제9호의 경우에는 기존채권 상환 총당액, 담보해지금액, 담보훼손금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제14조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

정비사업자금대출보증약관(조합사업비대출 유동화용)

신설 2013. 8.26
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

제1장 총칙

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”은 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화 회사가 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 유동화 전문회사 또는 조합사업비대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 조합사업비대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(적용방법) 「자산유동화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 조합사업비대출채권을 양수하여 ABS를 발행하는 경우에는 「II. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「IV. 공통 사항」을 적용하고, ABCP를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 조합사업비대출을 실행하는 경우에는 「III. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「IV. 공통 사항」을 적용하기로 합니다. 또한 AB전자단기사채를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 조합사업비대출을 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) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 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 미수정상 이자액
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 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 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 때를 말합니다.

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일이내의 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 공사가 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 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 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, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다. 다만, ABS상황을 위하여 ABCP가 발행된 경우에는 제3조 단서에 의해 효력이 발생한 것으로 합니다.

제12조(보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 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 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 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 기한 이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 공사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행에 정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 공사의 보증채무이행으로 ABCP투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함함

니다)이 있는 경우 그 금액의 즉시 반환

제17조(면책사항) 공사는 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 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 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 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 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 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 공사의 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 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 공사가 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) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

소규모주택 정비사업자금 대출보증약관 (소규모주택정비 이주비·부담금·사업비대출보증용)

제정 2018. 2.23
개폐정리 2020. 7.21
개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증 구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “담보부대출”은 공사 또는 보증채권자가 담보취득에 따라 산정하여 대출한 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ① 이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액으로 합니다.

② 보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

③ 조합원부담금대출보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③ 보증채권자가 공사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 공사는 신채무자에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

④ 보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니됩니다.

제5조(보증채권자의 통지의무) ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제6조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

② 보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제6조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생한 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사에게 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1개월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3개월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1개월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한 이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래 정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음영업일이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란 정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1개월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증사고가 발생한 후 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 경우)에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다.

제7조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 주채무자에게 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생하는 경우 보증서가 발급된 후라도 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 아니됩니다.

1. 제6조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제8조(회수금의 변제충당) ① 담보권 실행에 의한 회수금(담보가치 감소에 따른 상환금 포함)은

담보부대출 관련 채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)에 변제 충당한 후 잔여액이 있는 경우 보증부대출 관련 구상채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)의 변제에 충당합니다.

② 다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 그 밖의 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 그 밖의 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③ 제1항 및 제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 담보부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

제9조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1개월이 경과한 때 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에만 함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 공사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑤ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 제2항에서 정한 서류를 미제출한 경우에는 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제10조(보증채무이행범위) ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제9조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제9조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

② 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제11조(보증채무이행방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제10조제1항 각 호에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

② 보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서

2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제12조(권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

- ② 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(담보대위 등) ① 보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

- ② 공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

- ③ 보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제14조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 제7조에 의하여 보증서 발급 후 공사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상황에 충당되었을 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제6조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 경우
8. 제7조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 경우

제15조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제14조제1호부터 제2호까지의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제14조제3호의 경우에는 공사가 대출실행 중지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제14조제4호부터 제9호까지의 경우에는 기존채권 상환 총당액, 담보해지금액, 담보훼손금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제16조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제17조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목

적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제18조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(특약) ① 보증약관에도 불구하고 보증채권자와 공사가 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

② 공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제20조(관할법원 및 준거법) 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

리모델링자금보증약관 (리모델링 이주비·부담금·사업비보증용)

제정 2012. 3.26
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017. 2.24
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “보증부대출”은 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것
- ③ 조합원부담금보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③ 보증채권자가 공사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 공사는 신채무자(채무인수인)에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제5조에서 정한 기한 이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사의 보증서 발급점에 도달되도록 서면으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서 문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일이내
6. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 공사에 통지한 경우는 통지로서의 효력이 없습니다.

③ 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제5조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우, 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때로 부터 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 공사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

- ④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑤ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증 채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행범위) 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제7조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제7조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제9조(보증채무이행의 방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제8조에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

- ② 보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증서 원본
 3. 당해 대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
 4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

- ② 보증채권자는 경매, 파산절차·회생절차 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 있어 보증부대출금액 전액을 포함시켜야 합니다.
- ③ 보증채무 이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.
- ④ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우, 보유하고 있는 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전을 위한 부기등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권·채무관계가 성립된 경우
3. 제6조에 의하여 보증서 발급 후 공사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제5조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능이 되었을 때

제12조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제11조제1호 내지 제2호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제11조제3호의 경우에는 공사가 대출실행 중지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제11조제4호 내지 제9호의 경우에는 기존채권 상환 총당액, 담보해지금액, 담보훼손금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제14조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.
② 이 약관에 불구하고 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.

도심 공공주택 복합사업 대출보증 약관

제정 2021.9.24

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 보증채권자로부터 보증부대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “보증부대출”은 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것
- ③ 부담금대출보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담 합니다.

③ 보증채권자가 공사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 공사는 신채무자에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제5조에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서 문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일이내
6. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

③ 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제5조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 공사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑤ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증 채무이

행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행범위) 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제7조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
3. 제7조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제9조(보증채무이행의 방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제8조제1항에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

② 보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증서 원본
3. 당해 대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

② 보증채권자는 경매, 파산절차·회생절차 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

③ 보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.

④ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 보유하고 있는 담보에 대하여 공사가 그 담보권을 대위할 수 있도록 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이를 위해 필요시 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기, 질권의 이전 등 공사가 요청하는 사항을 이행하여야 합니다.

제11조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 제6조에 의하여 보증서 발급 후 공사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
4. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
7. 제5조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때

8. 제6조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제12조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제11조제1호 내지 제2호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제11조제3호의 경우에는 공사가 대출실행 증지를 요청한 이후 실행된 대출금액
3. 제11조제4호 내지 제9호의 경우에는 기존채권 상환 총당액, 담보해지금액, 담보훼손금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관 부서로 합니다.

제14조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제15조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

주택분양보증약관

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2015. 10.23
 개폐정리 2017.10.11.
 개정 2017.11.27.
 개폐정리 2019. 6.26.
 개정 2019. 7.25.
 개폐정리 2020. 7.21.
 개정 2021. 9. 24.

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용)

공사는 「주택도시보증법 시행령」 제21조 제1항 제1호 가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 적힌 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.

【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마칩

【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제·허위계약·이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.

【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 유통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금.
5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동 관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자
10. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
11. 보증사고 전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사)과 관련한 금액
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
15. 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.
 1. 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업에 대하여 주택법령 및 「주택공급에 관한 규칙」을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자 등의 협력의무)

- ①보증사고가 발생한 경우 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 「주택법 시행령」에 따른 입주예정자대표회의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.

- ②보증채권자는 공사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안됩니다.
- ③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금영수증을 지니고 있어야 합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)

①보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 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

【보증기간】 해당 주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 신고일을 말함)부터 건물소유권 보존등기일(사용검사 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용검사를 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

②보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

제5조 (보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 제2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 그 밖에 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조 (보증채무의 이행방법)

①공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무 이행방법(해당 주택의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체 없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 시공사·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공사 등”이라 함)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공사 등이 주택분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 공사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공사등이 주택분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.

- ②제1항의 최고통지서를 받은 보증채권자는 공사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무 이행방법을 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 공사에 보증채무 이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.
- ③공사의 최고통지서를 받은 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 따라 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한함)으로 결정합니다. 이 경우 같은 사업계획승인에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무 이행방법을 결정합니다.
- ④제1항 제2호 및 제3항에 상관없이 문화재 발견·토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.
- ⑤공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
- ⑥제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.
- ⑦공사는 보증채무 이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 알리며, 보증채권자가 제5조 및 제3조에 따른 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제2조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.
- ⑧보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 공사가 선정하는 자가 해당 공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제2조 제2항의 잔여입주금 등을 공사에게 납부해야 합니다.
- ⑨분양이행의 경우 공사는 원래의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체 없이 보증채권자에게 알립니다. 다만, 보증사고가 원래의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 지정하여 알립니다.
1. 제5항의 보증채무 이행방법 결정시까지의 기간
 2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 필요한 공정기간
- ⑩공사는 보증채무 이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제3조 제1항에 따라 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

【계속사업】 보증사고의 사유가 발생했음에도 불구하고 시공사 또는 공동사업주체가 공사를 마치거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제7조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용)

- ①공사는 제6조 제9항에 따라 알린 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 원래 분양계약서의 지체배상금률(지체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산한 지체배상금을 부담합니다.<개정 2019. 7.25>
- ②분양이행시 보증채권자가 납부해야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각 호에 따라 계산합니다.
1. 보증사고 당시 납부기일이 지난 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(원래의 입주예정일로부터 분양이행시 새로 알린 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 원래 주택분양계약서의 연체료를 적용하여 계산합니다.

2. 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 입주금 : 제6조 제9항에서 공사가 알린 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 원래 분양계약서의 연체료율(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 연체료율을 말함)과 공사 내규의 연체료율 중 낮은율을 적용하여 계산합니다.<개정 2019. 7.25>

제8조 (대위 및 구상)

- ①공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항에 위반한 경우에는 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 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조 (보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 주채무자가 보증서 발급일로부터 2월 이내에 입주자모집공고 승인을 받은 때(상가의 경우에는 신고한 때를 말함)에 유효하게 성립합니다.

제10조 (보증의 실효)

보증서 발급 이후에 보증서에 적힌 주택사업에 대하여 「주택법」 제16조에 따라 다음 각 호의 사업계획변경이 승인된 경우에는 그 변경승인일 이후에 납부한 입주금에 대하여 보증은 효력을 잃게 됩니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 사업주체의 변경
2. 분양주택을 임대주택으로 변경

제4장 그 밖의 사항

제11조 (보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령에 따릅니다.

제13조 (약관의 해석)

- ①공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ②공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③공사는 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확

대하여 해석하지 않습니다.

제14조(개인정보보호)

①공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증금 지급 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.<단서개정 2019. 7.25.>

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 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.<개정 2019. 7.25.>
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.<개정 2019. 7.25.>

분양보증 특별약관(입주금 관리 사업장용)

개폐정리 2015. 6.30

개폐정리 2019. 6.26

개폐정리 2020. 7.21

제1조(적용대상) 이 특별약관은 분양보증서를 발급하면서 입주금을 공사가 단독 또는 주채무자와 등과 공동으로 관리하는 사업장에 적용합니다.

제2조(확인서 등 제출) 보증채권자는 분양계약 체결 시 공사(또는 공사가 지정한 자)로부터 분양보증 면책사유에 대한 안내를 받고, '안내사실 확인 및 개인정보 수집·이용에 관한 동의서'를 작성하여 신분증 사본과 함께 공사에 제출해야 합니다.

제3조(부당이득 반환 청구) 추후 보증사고가 발생할 경우 공사가 지정한 계좌에 입금된 입주금에 대해서 보증채권자는 공사로부터 별도의 심사절차 없이 신속하게 보증이행을 받을 수 있습니다. 다만, 그 밖의 다른 경로를 통해 보증채권자가 보증약관 제4조의 보증이행 대상이 아닌 비정상계약자임이 밝혀질 경우에 공사는 보증이행을 하지 않거나, 보증이행을 한 후에도 보증채권자에게 보증이행에 따른 부당이득 반환을 청구할 수 있습니다.

주상복합주택분양보증약관

개정 2007.10.31
 개정 2009. 9.24
 개정 2010. 6.29
 개정 2010.10. 8
 개정 2012. 3.26
 개정 2012. 9.27
 개정 2012.11.27
 개정 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2015.10.23
 개폐정리 2017.10.11.
 개정 2017.11. 8
 개정 2017.11.27
 개폐정리 2019. 6.26
 개정 2019. 7.25
 개폐정리 2020. 7.21
 개정 2021. 9.24

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용)

공사는 「주택도시보증법 시행령」 제21조제1항제1호가목에 따라 주채무자가 보증사고로 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에 해당 주상복합주택의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
 【주채무자】 보증서에 적힌 건축주 또는 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.
 【주상복합주택】 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우의 주택을 말하며, 이 경우 그 주택과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설(주택 이외의 시설중 오피스텔을 제외한 시설을 말합니다. 이하 “복리시설”이라 함) 및 오피스텔을 포함합니다.
 【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서 또는 건축허가서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마칩
 【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제 · 허위계약 · 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.

【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 유통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 보증서발급(주택의 경우에는 입주자모집공고를 말한다) 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금
 5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
 6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동 관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
 7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
 9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
 10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
 11. 보증사고 전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 보증채권자가 제5조의 보증채무 이행청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 14. 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니 샷시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
 15. 주채무자·공동건축주(공동사업주체)·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동건축주(공동사업주체)·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자·공동건축주(공동사업주체)·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자·공동건축주(공동사업주체)·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.
1. 사용승인일(사용검사일) 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금 중 전체 입주금의 90퍼센트 이내에 해당하는 잔금

【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 주택법령 및 「주택공급에 관한 규칙」을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다. 다만, 법인이 주택을 분양 받는 경우에는 주택분양계약 이전에 그 주택분양계약에 대하여 공사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자 등의 협력의무)

- ①보증사고가 발생한 경우 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자대표회의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ②보증채권자는 공사가 선정된 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안됩니다.
- ③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금영수증을 지니고 있어야 합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)

①보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주상복합주택분양계약(이하 “분양계약”이라 함) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음.)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 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

【보증기간】 해당 주상복합주택사업의 입주자모집공고 승인일(복리시설의 경우 보증서 발급일을 말한다)부터 건물소유권보존등기일(사용승인(사용검사) 또는 해당 사업장의 공동주택 전부에 대한 동별사용승인(동별사용검사)을 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

②보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 입주자모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

제5조 (보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 제2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)

5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 그 밖에 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조 (보증채무의 이행방법)

①공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무 이행방법(해당 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체 없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 시공자·공동건축주(공동사업주체) 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 함)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 공사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 관리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.

②제1항의 최고통지서를 받은 보증채권자는 공사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무 이행방법을 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 공사에 보증채무 이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.

③공사의 최고통지서를 받은 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 따라 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한함)으로 결정합니다. 이 경우 같은 사업계획승인에 대하여 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무 이행방법을 결정합니다.

④제1항 제2호 및 제3항에 상관없이 문화재 발견·토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.

⑤공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.

⑥제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.

⑦공사는 보증채무 이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 알리며, 보증채권자가 제5조 및 제3조에 따른 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제2조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.

⑧보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 공사가 선정하는 자가 해당공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제2조 제2항의 잔여입주금 등을 공사에게 납부해야 합니다.

⑨분양이행의 경우 공사는 원래의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체 없이 보증채권자에게 알립니다. 다만, 보증사고가 원래의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 지정하여 통보합니다.

1. 제5항의 보증채무 이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위한 예정공정표상의 필요한 공정기간

⑩공사는 보증채무 이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제3조 제1항에 따라 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

【계속사업】 보증사고의 사유가 발생했음에도 불구하고 시공사 또는 공동사업주체가 공사를 완료하거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제7조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용)

- ① 공사는 제6조 제9항에 따라 알린 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금의 그 초과일수에 원래 분양계약서의 지체배상금률(지체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산한 지체배상금을 부담합니다.<개정 2019. 7.25.>
- ② 분양이행시 보증채권자가 납부해야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각 호에 따라 계산합니다.
 1. 보증사고 당시 납부기일이 지난 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(원래의 입주예정일로부터 분양이행시 새로이 통보한 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 원래 분양계약서의 연체료를 적용하여 계산합니다.
 2. 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 입주금 : 제6조 제9항에서 공사가 통보한 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 원래 분양계약서의 연체료를(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 연체료를 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산합니다.<개정 2019. 7.25.>

제8조 (대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항에 위반한 경우에는 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 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조 (보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 주채무자가 보증서 발급일로부터 2월 이내에 입주자모집공고승인을 얻은 때(복리시설의 경우에는 보증서를 발급한 때를 말함)에 유효하게 성립합니다.

제10조 (보증의 실효)

보증서 발급 이후에 건축주 또는 사업주체가 변경된 경우에는 변경된 건축주 또는 사업주체에게 납부한 입주금에 대하여 보증은 효력을 잃게 됩니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 받은 경우에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제11조 (보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 공사간 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령에 따릅니다.

제13조 (약관의 해석)

- ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③ 공사는 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확 대하여 해석하지 않습니다.

제14조(개인정보보호)

① 공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증금 지급 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.<단서개정 2019. 7.25.>

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 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.<개정 2019. 7.25.>
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.<개정 2019. 7.25.>

주상복합주택분양보증약관

(「건축물의 분양에 관한 법률」이 적용되는 시설용)

개정 2007.10.31
개정 2009. 9.24
개정 2010. 6.29
개정 2010.10. 8
개정 2012. 3.26
개정 2012. 9.27
개정 2012.11.27
개정 2013. 5.31
개폐정리 2015. 5.27
개정 2015.10.23
개폐정리 2017.10.11
개정 2017.11.27
개폐정리 2019. 6.26
개정 2019. 7.25
개폐정리 2020. 7.21
개정 2021. 9.24

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용)

보증사고가 발생한 경우 공사는 해당 복리시설 및 오피스텔의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 적힌 건축주 또는 사업주체를 말합니다. 이하 같습니다.

【주상복합주택】 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물에 건축하는 경우의 주택을 말하며, 이 경우 그 주택과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설(주택 이외의 시설중 오피스텔을 제외한 시설을 말합니다. 이하 “복리시설”이라 함) 및 오피스텔을 포함합니다.

【분양이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서 또는 건축허가서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마칩니다.

【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제 · 허위계약 · 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 아파트 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.

【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 보증서발급 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 분양광고에서 지정한 입주금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금

【분양광고】 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 '건축물분양법'이라 함) 제5조 및 제6조에 적법한 분양광고를 말합니다.

5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
 6. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고 일 후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.
 7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
 8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
 9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
 10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
 11. 보증사고 전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
 12. 주채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
 13. 보증채권자가 제5조의 보증채무 이행청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
 14. 건축물분양법에 따라 분양광고에서 정한 일반에게 분양되는 복리시설 또는 오피스텔의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스 옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
 15. 주채무자·공동건축주·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동건축주·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
 16. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
 17. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.

1. 사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금

2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기전까지 잔금중 50퍼센트 이내에서 납부한 잔금

【보증채권자】보증서에 적힌 사업의 주택 이외의 시설에 대하여 건축물분양법을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다.

제3조 (보증채권자 등의 협력의무)

- ①보증사고가 발생한 경우 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자 대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ②보증채권자는 공사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안됩니다.
- ③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금 영수증을 지니고 있어야 합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)

- ①보증사고란 보증기간내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주상복합주택분양계약(이하 “분양계약”이라 함) 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.
 1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음.)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 이 경우 실행공정률 및 예정공정률은 주택과 주택 이외의 시설의 전부에 대한 공정률을 말합니다. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
 3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 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

【보증기간】 해당 주상복합주택사업의 분양신고필증 발급일부터 건물소유권보존등기일(사용승인 또는 해당 사업장의 주택과 주택 이외의 시설 전부에 대한 동별사용승인을 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

- ②보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 입주자 모집공고를 한 일간지(공고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말함)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.
 1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
 2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행청구 접수일

제5조 (보증채무의 이행청구)

- ①보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.
 1. 보증채무 이행청구서
 2. 분양계약서
 3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
 4. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 제2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)

5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 그 밖에 공사가 필요하여 요구하는 서류
- ②보증채권자가 공사에게 가지는 수익의 의사표시는 보증채무 이행청구의 방법으로 해야 하되 보증기간 만료일로부터 5년 이내에 행사하지 않으면 소멸합니다.

제6조 (보증채무의 이행방법)

- ①공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무 이행방법(해당 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체 없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다.
1. 시공자·공동건축주 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 함)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 공사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
 2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.
- ②제1항의 최고통지서를 받은 보증채권자는 공사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무 이행방법을 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 공사에 보증채무 이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.
- ③공사의 최고통지서를 받은 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 따라 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한함)으로 결정합니다. 이 경우 같은 건축허가에 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무 이행방법을 결정합니다.
- ④제1항 제2호 및 제3항에 상관없이 문화재 발견·토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.
- ⑤공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
- ⑥제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.
- ⑦공사는 보증채무 이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 알리며, 보증채권자가 제5조 및 제3조에 따른 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제2조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.
- ⑧보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 공사가 선정하는 자가 해당공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제2조 제2항의 잔여입주금 등을 공사에게 납부해야 합니다.
- ⑨분양이행의 경우 공사는 원래의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체 없이 보증채권자에게 알립니다. 다만, 보증사고가 원래의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 지정하여 알립니다.
1. 제5항의 보증채무 이행방법 결정시까지의 기간
 2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 필요한 공정기간
- ⑩공사는 보증채무 이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제3조 제1항에 따라 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

【계속사업】 보증사고의 사유가 발생했음에도 불구하고 시공사 또는 공동사업주체가 공사를 마치거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제7조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용)

- ① 공사는 제6조 제9항에 따라 알린 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 그 초과일수에 원래 분양계약서의 지체배상금률(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료율 중 낮은율을 적용하여 계산한 지체배상금을 부담합니다.<개정 2019. 7.25>
- ② 분양이행시 보증채권자가 납부해야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각 호에 따라 계산합니다.
 1. 보증사고 당시 납부기일이 지난 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(원래의 입주예정일로부터 분양이행시 새로 알린 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 원래 분양계약서의 연체료율을 적용하여 계산합니다.
 2. 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 입주금 : 제6조 제9항에서 공사가 알린 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 원래 분양계약서의 연체료율(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 연체료율을 말함)과 공사 내규의 연체료율 중 낮은율을 적용하여 계산합니다.<개정 2019. 7.25>

제8조 (대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항에 위반한 경우에는 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 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조 (보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 분양신고필증을 발급받은 경우에 유효하게 성립합니다.

제10조 (보증의 실효)

보증서 발급 이후에 건축주가 변경된 경우에는 변경된 건축주에게 납부한 입주금에 대하여 보증은 효력을 잃게 됩니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 받은 경우에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제11조 (보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령에 따릅니다.

제13조 (약관의 해석)

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

제14조(개인정보보호)

①공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증금 지급 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.<단서개정 2019. 7.25.>

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 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.<개정 2019. 7.25.>
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.<개정 2019. 7.25.>

오피스텔분양보증약관

제정 2014. 7.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개정 2017.11.27.
 개폐정리 2019. 6.26.
 개정 2019. 7.25.
 개폐정리 2020. 7.21.

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용)

보증사고가 발생한 경우 공사는 해당 오피스텔 및 복리시설의 분양이행 또는 환급이행 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
 【오피스텔】 「건축법 시행령」 별표1 제14호 나목에 따른 일반업무시설을 말하며, 이 경우 그 오피스텔과 함께 동일건축물에 건축되는 일반에게 분양하는 복리시설을 포함합니다. 이하 같습니다.
 【분양이행】 해당 사업장의 건축허가서 및 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마침
 【환급이행】 보증채권자가 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여입주금 등의 납부)

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(분양권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)에는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 분양계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제 · 허위계약 · 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

【주채무자】 보증서에 적힌 건축주를 말합니다. 이하 같습니다.
 【대물변제】 주채무자의 채권자가 그 채권에 대하여 주채무자가 분양하는 오피스텔 등에 관한 분양계약을 체결함으로써 변제에 갈음하는 것을 의미합니다.
 【허위계약】 분양의사가 없는 자가 주채무자의 자금 융통 등을 돕기 위하여 명의를 빌려주어 분양계약하는 것으로 차명계약을 의미합니다.

3. 분양광고에 따른 분양계약자 모집전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

【입주금】 주채무자가 보증채권자로부터 받는 계약금과 중도금 및 잔금을 말합니다.

4. 보증채권자가 분양광고에서 지정한 입주금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 공사가 입주금납부계좌를 변경 · 통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 입주금

【분양광고】 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 '건축물분양법'이라 함) 제5조 및 제6조에 적법한 분양광고를 말합니다.

5. 공사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일

후에 해당하는 입주금. 다만, 공사가 입주금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 계좌에 납부된 입주금은 제외합니다.

7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘어 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
9. 보증채권자가 입주금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
10. 보증채권자가 대출받은 입주금대출금의 이자
11. 보증사고 전에 분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 입주금. 다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
12. 주채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행 청구서류를 제출하지 않거나 제3조의 협력의무를 이행하지 아니하는 등 그 밖에 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
14. 건축물분양법에 따라 분양광고에서 정한 일반에게 분양되는 오피스텔 또는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스오피션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
15. 주채무자·공동건축주·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등이 해관계가 있는 자가 주채무자·공동건축주·시공사 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동건축주·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
- ②공사가 제6조에 따라 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 잔여입주금 및 제1항 제4호부터 제6호까지에 해당하는 입주금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 입주금 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 잔금은 그렇지 않습니다.
 1. 사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 납부한 잔금
 2. 임시사용승인일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고를 알리기 전까지 잔금중 50퍼센트 이내에서 납부한 잔금

【보증채권자】 보증서에 적힌 사업에 대하여 건축물분양법을 준수하여 주채무자와 분양계약을 체결한 자(분양권 양수자를 포함)를 말합니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자 등의 협력의무)

- ①보증사고가 발생한 경우 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 및 입주예정자 대표회의의 구성 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ②보증채권자는 공사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안됩니다.
- ③분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 입주금 영수증을 지니고 있어야 합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)

①보증사고란 보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 오피스텔분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

1. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우. 이 경우 실행공정률 및 예정공정률은 오피스텔과 오피스텔 이외의 시설의 전부에 대한 공정률을 말합니다. 다만, 입주예정자가 없는 경우에는 이행청구를 필요로 하지 않습니다.
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 넘는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

【보증기간】 해당 오피스텔건축사업의 분양신고확인증 발급일로부터 건물소유권보존등기일(사용승인을 받은 경우에 한함)까지를 말합니다. 이하 같습니다.

②보증사고일은 공사가 제1항 각 호의 사유로 사고 안내문으로 알리면서 다음 각 호 중에서 보증사고일로 지정한 날을 말합니다. 이 경우 공사는 보증서에 적힌 사업의 분양광고를 한 일간지(광고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말합니다)에 실어 통보에 갈음할 수 있습니다. 이하 같습니다.

1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 사업포기 관련 문서접수일 등
2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행 청구접수일

제5조 (보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 분양계약서
3. 입주금 납부영수증(무통장입금증)
4. 감리자발행공정확인서(제4조 제1항 제2호의 보증사고로 이행청구하는 경우에 한함)
5. 계약금 및 중도금 출금내역 등 그 밖에 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조 (보증채무의 이행방법)

①공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증채무 이행방법(해당 건축물의 분양이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행) 선택에 대하여 지체 없이 서면으로 최고합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 시공자·공동건축주 또는 희생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 함)이 계속사업을 원하는 경우에는 시공자등이 분양계약을 이행할 수 있는지 여부를 공사가 결정할 때까지 그 최고를 유보할 수 있으며, 시공자등이 분양계약의 이행이 가능한 경우에는 최고 없이 계속사업을 진행하도록 합니다.
2. 보증사고일 현재 감리자가 확인한 실행공정률이 80퍼센트 이상인 사업장의 경우에는 최고 없이 분양이행으로 결정합니다.

②제1항의 최고통지서를 받은 보증채권자는 공사의 최고통지서 발송일로부터 1월 이내에 보증채무 이행방법을 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다. 이 경우 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 공사에 보증채무 이행방법에 대한 선택권을 위임한 것으로 봅니다.

- ③공사의 최고통지서를 받은 보증채권자의 3분의 2 이상이 환급이행으로 선택한 경우에는 환급이행으로, 그 이외의 경우에는 제2항에 따라 위임된 선택권을 포함하여 분양이행 또는 환급이행(3분의 2 이상에 도달한 경우에 한함)으로 결정합니다. 이 경우 같은 건축허가에 발급된 하나 이상의 보증은 하나의 보증으로 보아 보증채무 이행방법을 결정합니다.
- ④제1항 제2호 및 제3항에 상관없이 문화재 발견·토지멸실 등의 사유로 정상 사업진행이 어려운 경우에는 환급이행으로 결정합니다.
- ⑤공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)이내에 제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 의거하여 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
- ⑥제1항 제2호, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우 보증채권자는 환급이행을 요구할 수 없으며, 환급이행으로 결정된 경우 보증채권자는 분양이행을 요구할 수 없습니다.
- ⑦공사는 보증채무 이행방법을 환급이행으로 결정한 경우에는 그 사실을 지체 없이 알리며, 보증채권자가 제3조 및 제5조에 따른 서류제출 및 협력의무를 다한 날로부터 1개월 이내에 이미 납부한 계약금 및 중도금 중에서 제2조 제1항의 보증이행 대상이 아닌 채무를 제외한 금액을 지급합니다.
- ⑧보증채무 이행방법이 분양이행으로 결정된 경우에는 공사가 선정하는 자가 해당공사를 승계시공합니다. 이 경우 보증채권자는 제2조 제2항의 잔여입주금 등을 공사에게 납부해야 합니다.
- ⑨분양이행의 경우 공사는 원래의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 입주금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여입주금 납부계좌를 지정하여 지체 없이 보증채권자에게 알립니다. 다만, 보증사고가 원래의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 지정하여 알립니다.
1. 제5항의 보증채무 이행방법 결정시까지의 기간
 2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 필요한 공정기간
- ⑩공사는 보증채무 이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제3조 제1항에 따라 구성된 입주예정자대표회의를 협의당사자로 합니다.

【계속사업】 보증사고의 사유가 발생했음에도 불구하고 시공자 또는 공동건축주가 공사를 마치거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 분양계약을 이행하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제7조 (분양이행시 지체배상금 및 연체료의 적용)

- ①공사는 제6조 제9항에 따라 알린 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함)시키지 못한 경우에는 기납부된 입주금에 대하여 그 초과일수에 원래 분양계약서의 지체배상금률(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산한 지체배상금을 부담합니다.<개정 2019. 7.25.>
- ②분양이행시 보증채권자가 납부해야 할 잔여입주금에 대한 연체료는 다음 각 호에 따라 계산합니다.
1. 보증사고 당시 납부기일이 지난 입주금 : 납부지연일수에서 입주지연기간(원래의 입주예정일로부터 분양이행시 새로이 알린 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 대하여 원래 주택분양계약서의 연체료율을 적용하여 계산합니다.
 2. 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 입주금 : 제6조 제9항에서 공사가 알린 입주금납부기일에 입주금을 납부하지 않을 경우에는 납부지연일수에 대하여 원래 분양계약서의 연체료율(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 연체료율을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산합니다.<개정 2019. 7.25.>

제8조 (대위 및 구상)

- ①공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항에 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 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조 (보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 주채무자가 보증서발급일로부터 2월 이내에 분양신고확인증을 발급받은 경우에 유효하게 성립합니다.

제10조 (보증의 실효)

보증서 발급 이후에 건축주가 변경된 경우에는 변경된 건축주에게 납부한 입주금에 대하여 보증은 효력을 잃게됩니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 받은 경우에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제11조 (보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제12조 (관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령에 따릅니다.

제13조 (약관의 해석)

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

제14조 (개인정보보호)

①공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증금 지급 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.<단서개정 2019. 7.25.>

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 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.
<개정 2019. 7.25.>
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.<개정 2019. 7.25.>

조합주택시공보증약관

제정 2003. 6.30
 개정 2003.12. 1
 개정 2005. 9. 2
 개정 2006. 9. 8
 개정 2007.10.31
 개정 2011. 6.21
 개정 2012. 9.27
 개폐정리 2013. 6.10
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개정 2017.11.27
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

①공사는 주채무자가 보증사고로 인하여 당해 조합주택에 대한 시공책임(착공신고일부터 사용검사일까지의 공사이행 책임을 의미한다)을 이행할 수 없게 되는 경우에 제8조에 따라 시공이행하거나 제10조에 따라 손해금을 지급함으로써 시공을 책임집니다.

②<삭제 2006.9.8>

③제1항의 사용검사일은 주택법의 규정에 의한 사용검사(도시 및 주거환경 정비법의 규정에 의한 준공인가를 포함한다)를 받은 날을 말합니다. 다만, 이 경우의 사용검사는 주채무자가 공사이행의무를 완료하였으나 보증채권자의 귀책사유로 사용검사를 받지 못하는 경우의 건축시설 전부에 대한 임시사용승인을 포함합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 기재된 시공자를 말합니다.

【보증채권자】 보증서에 기재된 사업에 대하여 주채무자와 공사계약을 체결한 자를 말합니다.

제2조(면책사유 및 면책대상)

①다음 각호의 1에 해당하는 사유로 주채무자가 공사이행할 수 없는 경우에는 공사의 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 공사계약을 이행하지 못하는 경우
2. 공사계약의 해제, 취소 또는 기타의 사유로 주채무자의 귀책사유없이 공사이행의무가 소멸한 경우
3. 보증채권자가 공사의 승인을 받지 아니하고 주채무자를 변경하는 경우
4. 보증서를 보증목적 이외의 용도로 사용한 때

②다음 각호의 1에 해당하는 사유로 발생하거나 증가하는 공사비, 손해금, 지연배상금 및 기타 비용 등의 채무에 대하여는 공사가 제1조에 따라 보증채무를 이행하는 경우에도 그 책임을 부담하지 아니합니다.

1. 공사의 동의없이 공사계약이 임의로 변경되는 경우
2. 사업경비의 대여의무등 주채무자의 공사이행의무와 관련이 없는 경우
3. 사업부지의 확보등 보증채권자에게 이행의무가 있는 경우

4. 착공신고일 이전에 보증채권자가 주채무자에게 공사비 또는 기타비용을 선급한 경우
5. 공사계약서에서 정한 계약의무사항의 불이행으로 주채무자가 지체상금책임 또는 기타 손해배상책임을 부담하게되는 경우
6. 보증채권자가 제3조의 알릴의무 또는 제4조의 협력의무를 이행하지 않는 경우
7. 기타 보증채권자에게 귀책사유가 있는 경우

제3조(보증채권자의 확인 및 알릴의무)

- ①보증채권자가 다음 각호의 1에 해당하는 사실을 인지한 경우에는 지체없이 그 사실을 공사에 서면으로 통지하여야 합니다.
 1. 주채무자가 공사의 전부 또는 일부를 중지하였을 경우
 2. 물가변동, 설계변경, 기타 계약내용의 변경에 따라 계약금액을 조정하고자 할 경우
 3. 공사계약기간을 연장 또는 단축하고자 할 경우
 4. 사업비용의 증가, 사업수입의 감소를 가져오는 내용의 약정을 체결하고자 하는 경우
 5. 주채무자의 보증채권자에 대한 공사대금채권 또는 기타 공사계약에 의하여 발생한 권리가 제3자에게 양도 또는 담보제공되거나 제3자로부터 압류·가압류 또는 가처분되는 등의 사유로 그 권리가 제한되는 경우
 6. 주채무자가 특별한 사유없이 공사를 착공하지 않거나 상당기간 공사가 지체되어 그 진행공정이 예정공정률의 100분의 80에 미달하는 경우
 7. 주택법 제15조 및 동법 시행규칙 제13조의 규정에 따라 사업계획의 변경승인을 받아야 하는 경우
 8. 주채무를 완전히 이행하였거나 주채무가 소멸되는 경우
 9. 기타 주채무자의 계약불이행이 예견되는 경우
- ②주채무자가 공사에 제출하기 위하여 보증채권자에게 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 확인(원)을 제출한 경우에는 신속히 그 사실 여부를 확인해 주어야 합니다.

제4조(보증채권자의 협력의무 등)

- ①공사가 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 조사하거나 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출을 요구하는 경우에는 이에 적극 협조하여야 합니다.
- ②보증채권자는 공사 또는 공사가 선정한 승계시공자의 공사이행에 협조하여야 하며 공사를 방해하여서는 아니됩니다.
- ③공사가 시공이행을 완료하거나 완료가 예상되는 경우로서 보증채권자가 공사에 상환하여야 할 비용 또는 채무가 있는 경우에는 그 비용 등을 지체없이 상환하거나 건축시설 및 그 대지를 담보로 제공하여야 합니다. 보증채권자가 이러한 의무를 이행하지 아니하는 경우 공사는 건축시설의 인도거부, 민법 제320조의 유치권행사, 민법 제666조의 저당권설정청구를 할 수 있으며 보증채권자는 이에 이의없이 응하여야 합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제5조(보증사고)

- 보증사고는 다음 각호 중 하나의 사유로 인하여 공사가 보증채권자에게 보증이행의 협조 또는 공사비의 지급중지를 통보한 때를 말합니다.
1. 주채무자가 부도·파산 등으로 공사이행을 할 수 없다고 공사가 인정하는 경우
 2. 감리자가 확인한 실행공정율이 예정공정율(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정율을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 3. 감리자가 확인한 실행공정율이 75%를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 6개월이상 지연되어 공사계약을 이행할 수 없다고 공사가 인정하는 경우

제6조 (보증채무이행청구)

보증사고의 발생으로 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 공사계약서
3. 조합원 및 일반분양자 분양계약서
4. 조합원 청산금 또는 분담금 등의 내역서(개별 영수증 등을 포함한다)
5. 감리자발행 공정확인서
6. 사업비용 지출내역서
7. 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류

제7조(이행방법의 결정)

공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차 개시 신청일로부터 6월) 이내에 민법 제380조에 따라 보증채무이행방법을 결정합니다.

제8조(시공이행의 이행방법)

①공사가 시공이행하기로 결정한 경우 공사는 당초의 공사이행 완료일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 잔여수입금의 납부기일과 공사완료예정일 및 잔여수입금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다.

1. 제7조의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간
2. 실행공정율을 예정공정율에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

②공사는 제1항에 의하여 통보한 공사완료예정일에 공사를 완료하지 못하는 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 보증금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

③보증채권자는 당초 공사계약의 공사비중 주채무자에게 기지급된 공사비를 제외한 잔여공사비를 공사에 지급(제2조 2항의 면책대상에 해당되는 공사비의 지급을 포함한다)하여야 하며, 설계변경, 물가변동 등으로 인한 계약의 변경 등에 관하여 공사는 주채무자와 동일한 권리를 가집니다.

제9조(승계시공자 선정권)

①제8조의 시공이행은 공사가 직접 하거나 공사가 선정하는 자가 시공합니다.

②공사가 제3자를 선정하여 시공이행하는 경우 시공자 선정에 대한 권리는 공사가 가집니다.

제10조(손해금지급의 이행방법)

①공사가 손해금을 지급하기로 결정한 경우에는 손해금지급의 사유, 지급할 금액, 산정기준 및 지급일을 명시하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다. 이 경우 손해금은 손해금을 지급하기로 결정한 날로부터 1월 이내(이하 지급기한이라 한다)에 지급합니다. 다만, 보증채권자가 제6조의 서류를 완비하여 공사에 제출하지 않은 경우에는 그 완비된 서류를 공사에 제출한 날로부터 1월 이내에 지급합니다.

②공사가 지급하는 손해금은 “보증채권자의 기지급공사비가 주채무자의 기성금액(보증사고시의 공정도달에 소요된 공사비)을 초과하는 경우의 그 차액”에서 “제2조 2항의 면책대상에 해당되는 공사비”를 공제한 금액으로 합니다. 이 경우 주채무자의 기성금액은 공사계약금액(공사와 관련이 없는 대여금 등을 제외한다)에 보증사고시의 공정율(당해 사업장의 시공감리자가 제출한 건축공정확인서의 공정율을 말한다)을 승하여 산정합니다.

③제1항의 지급기한 이내에 공사가 손해금을 지급하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 제2항 금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조(보증채무의 성립)

- ①공사의 보증채무는 보증채권자가 이 보증서를 수령한 때에 유효하게 성립하며, 보증서발급 일로부터 3월 이내에 착공신고필증을 교부받은 날(이하 “착공신고일”이라 한다. 이하 같다)로부터 보증채무의 효력이 발생합니다.
- ②기존의 건축물을 철거·멸실하고 착공하는 경우에는 철거·멸실이 완료된 후의 착공신고에 따라 착공신고필증을 교부받은 날 만을 제1항의 착공신고일로 인정합니다.

제12조(권리양도의 승낙등)

- ①공사계약에 따라 발생하는 주채무자의 보증채권자에 대한 모든 권리(공사대금채권 및 대여금채권 등을 포함한다)가 공사에 양도되고 이 경우 보증채권자가 이를 승낙하거나 주채무자가 권리양도의 사실을 보증채권자에게 통보한 때에는 보증채권자가 공사의 동의 또는 승인 없이 그 권리의 소멸을 가져오는 변제 또는 상환 등의 행위를 할 수 없습니다.
- ②보증사고의 사유없이 주채무자의 공사이행의무가 소멸되는 경우에는 그 범위 내에서 제1항의 권리양도의 효력은 상실됩니다.

제4장 그 밖의 사항

제13조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제14조(대위 및 구상)

- ①공사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는 데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.
- ③공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에 대하여 청구할 수 있습니다.

【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자의 지위를 이어받아 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

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

제15조(특약 등)

- ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.
- ②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제16조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제17조(약관의 해석)

- ①공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석하여야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ②공사는 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③공사는 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제18조(개인정보보호)

- ①공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위하여 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「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.
- ②공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.

하도급대금지급보증약관

제정 2005. 6.21
 개정 2005. 9. 2
 개정 2007.10.31
 개정 2010. 8.25
 개폐정리 2013. 6.10
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개정 2017.10.23.
 개정 2019. 7.25.
 개폐정리 2020. 7.21.
 개폐정리 2020.10.19.

제1장 보증채무의 내용

제1조 (보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증서에 적힌 하도급계약에 따른 하도급대금을 보증사고로 지급할 수 없거나 지급하지 않은 경우 보증서에 적힌 사항과 약관에 따라 보증금액 범위에서 보증채권자에게 하도급대금을 지급하는 채무를 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증서에 적힌 시공자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 공사에 대하여 주채무자와 하도급공사계약을 체결한 자를 말합니다. 이하 같습니다.

제2조 (보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우나 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 보증사고가 발생한 경우
2. 보증채권자가 책임질 사유로 인하여 보증사고가 발생한 경우
3. 주채무자가 책임지지 않을 사유로 하도급계약의 해제·취소 또는 그 밖의 사유를 원인으로 하도급대금 지급의무가 소멸한 경우
4. 하도급이 금지된 공사이거나, 무자격자가 하도급을 받는 등 관련법령상 적법한 하도급계약이 아닌 경우
5. 보증서 발급일 이전에 이미 보증사고가 발생하였거나 공사와 관련하여 정산되지 않은 미지급 하도급대금이 남아 있는 경우
6. 제6조 제3항 또는 제8조 제3항에 해당하여 증가한 채무

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제3조(보증사고) 보증사고란 보증기간내에 다음 각 호에 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 주채무자가 당좌거래정지 또는 금융거래정지로 하도급대금을 지급할 수 없는 경우
2. 주채무자의 부도·파산·폐업 또는 회사회생절차 개시 신청 등으로 하도급대금을 지급할 수 없는 경우
3. 주채무자의 해당 사업에 관한 면허 등록 등이 취소 또는 말소되거나 영업정지 등으로 하도급대금을 지급할 수 없는 경우
4. 주채무자가 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 “하도급법”이라 함) 제13조에 따라 지

급해야 할 하도급대금을 2회 이상 보증채권자에게 지급하지 않은 경우

5. 주채무자가 「기업구조조정 촉진법」 제5조 제2항에 따라 관리절차의 개시를 신청한 경우
6. 발주자에 대한 주채무자의 공사대금채권에 대하여 제3채권자가 압류,가압류를 하였거나 주채무자가 해당 공사대금채권을 제3자에게 양도한 경우
7. 하도급법 제2조 제14항에 따른 신용카드업자 또는 금융기관이 보증채권자에게 상환청구를 할 수 있는 어음대체결제수단으로 하도급대금을 지급한 후 주채무자가 해당 신용카드업자 또는 금융기관에 하도급대금을 결제하지 않은 경우
8. 주채무자가 보증채권자에게 하도급대금으로 지급한 어음이 부도로 처리된 경우
9. 주채무자가 보증채권자로부터 지급기일 이후 2회 이상 하도급대금 지급에 관한 최고를 받고도 이를 이행하지 않은 경우

제4조 (보증채무의 이행한도) 공사가 지급할 보증채무는 보증서에 적힌 보증금액을 한도로 하여 보증기간 개시일부터보증서에 적힌 하도급계약기간에 보증채권자의 실제시공으로 발생한 공사대금 중 수령하지 못한 채권액으로서 제7조의 기준에 의해 기성으로 인정되는 금액으로 합니다. 다만, 다음 각 호의 금액은 포함되지 않습니다.

1. 보증채권자가하도급법에 따라 사업주체(시행 및 시공사가 다른 경우의 시행자를 말한다. 이하 같다)로부터 직접 지급받을 수 있는 공사기성금액
2. 하도급대금을 어음으로 지급한 경우에 하도급대금 외 할인료 등의 이자가 포함되었을 때 그 이자금액
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우가 발생한 이후 보증채권자의 계속시공으로 생긴 공사기성금액
 - 가. 보증사고가 발생한 경우
 - 나. 공사가 해당 사업장의 분양보증 보증사고를 사유로 공사중단을 통지한 경우
4. 주채무자의 기성인정 여부와 상관없이 보증채권자가 시공을 위해 현장에 반입한 자재 중 시공에 사용되지 않은 자재에 해당하는 금액
5. 하도급대금의 지급기일이 보증기간내에 도래하지 않는 경우의 해당 채무액
6. 하도급대금 중 공사의 사전 동의 없이 증가된 금액(설계변경, 물가변동, 그 밖의 계약내용의 변경으로 인해 증가한 금액 포함)
7. 하도급계약상 의무불이행으로 주채무자가 지체상금책임이나 그 밖의 손해배상책임을 부담하는 경우 그 채무액

제5조(손해의 방지 및 경감의무) ① 보증채권자는 보증기간 중 보증사고의 방지에 노력해야 하며, 보증사고가 발생할 우려가 있을 경우에는 기성부분 훼손예방 등 신의성실로 손해의 방지와 경감에 노력해야 합니다.

- ② 보증채권자가 보증사고 발생 후 손해의 방지 또는 경감을 위해 공사의 동의를 얻어 지출한 필요하고도 유익한 비용은 보증금액을 넘지않는 범위에서 공사가 이를 보상합니다.

제6조 (보증채권자의 통지의무 및 보증채무의 이행청구) ① 보증채권자는 제3조에 따른 보증사고의 발생으로 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 대응하는 기한까지 해당 사실을 공사에 서면으로 알려야 합니다.

1. 공사계약에 따라 지급받아야 할 선급금 또는 하도급 기성금을 해당 지급기일에 수령하지 못한 경우(어음을 수령한 경우 만기일에 결제되지 않은 경우) : 해당 지급기일(어음인 경우에는 만기일)로부터 15일 이내
 2. 공사가 선급금 또는 기성금 수령여부에 관한 사항[수령 여부, 기성내역, 대금수령내용 등(어음인 경우에는 어음 사본 첨부)]의 통지를 요청한 경우 : 해당 요청을 받은 날로부터 10일 이내
- ② 보증채권자는 보증사고 발생으로 공사에 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 다음 각 호의 서류를 모두 제출해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 보증사고로 인한 청구금액 계산서 및 손해액을 입증하는 서류
 - 가. 각 회차별 기성청구 및 내역서
 - 나. 선금금 및 기성금 수령 입증서류[영수증(입금증), 세금계산서, 어음 수령 시 관련어음 사본 (보증금 수령 시 원본), 전자어음 수령 시 관련 대출실행내역조회서(보증금 수령 시 대출금상환증서 제출)]

제7조 (보증사고 발생 시 기성인정 기준) ① 제4조의 실제 시공으로 발생한 하도급공사의 기성인정은 사업주체 및 공사(시행 및 시공사가 동일한 경우는 공사가 기성검사함)가 주채무자의 공사이행 기성고를 확정하기 위해 최종적으로 행한 기성검사를 기준으로 인정합니다.

② 제1항의 절차 없이 사업주체가 보증서에 적힌 공사를 제3자 등으로 하여금 계속 시공케 한 경우에는 보증사고 직전 사업주체가 주채무자에게 기성금 지급을 위하여 실시한 기성검사를 기준으로 하며, 그 이후의 기성부분에 대하여는 보증책임을 지지 않습니다.

제8조(시공상황 및 보증채무의 확인조사) ① 공사는 「주택도시보증법 시행령」 제22조에 따라 시공상황조사를 위해 필요한 경우에는 보증채권자, 주채무자 및 감리자에게 계약내용·시공방법·착공 및 공정계획·공사진척상황·기성금지급·자재 및 노임 등에 관한 자료의 제공을 요청할 수 있으며, 관계자는 이에 적극 협조해야 합니다.

② 공사는 제6조 제1항의 통지나 제6조 제2항의 보증채무 이행청구를 받은 경우 주채무자 또는 보증채권자에 대하여 그와 관련된 필요한 조사를 할 수 있으며, 조사에 필요한 공사내역서 등 자료제출을 요구할 수 있습니다.

③ 보증채권자는 제1항 및 제2항의 자료제출요구 및 조사에 성실히 협조해야 하며, 정당한 사유 없이 협조하지 않아 증가한 채무는 보증책임을 지지 않습니다.

제9조(보증채무 이행시기 및 재청구 제한) ① 공사는 보증채권자로부터 제6조 제2항에 따른 보증채무 이행청구(각 호의 서류 제출 포함)를 받은 날로부터 30일 이내에 보증채권자에게 보증채무를 이행합니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공사는 보증채권자에게 통지하고 추가로 30일(다만, 보증채권자와 합의한 경우 15일의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있음) 동안 보증채무의 이행을 보류할 수 있습니다.

1. 보증기간 동안의 주채무자 및 보증채권자의 계약이행 여부가 불명확하여 자료보완이 필요하다고 인정하는 경우
 2. 지급하여야 할 기성금(명칭을 불문하고 계약이행에 따른 대가로 지급되는 것을 말함)에 대하여 주채무자와 보증채권자 사이에 이견이 있는 경우
- ② 제1항에 따라 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행하면 그 때부터 이 보증은 효력을 상실하며, 보증채권자는 이 보증서에 따라 재차 보증채무의 이행청구를 할 수 없습니다.

제10조 (대위 및 구상) ① 공사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

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

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

- ② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 모든 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 위의 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

- ③ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항을 위반한 경우에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조(보증채무의 성립) 공사의 보증채무는 주채무자가 공사가 정한 방법에 따라 보증 신청과 함께 보증료를 납부하고, 이에 대하여 공사가 보증서를 발급한 날에 유효하게 성립하며, 보증채무 성립 후 보증채권자가 하도급계약의 이행을 개시한 날부터 그 효력이 발생합니다.

제12조(보증의 효력상실) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 때부터 이 보증서의 효력은 상실됩니다.

1. 서면으로 공사의 승인을 받지 않고 보증채권자를 변경하거나 보증서에 적힌 하도급계약에서 중요한 내용을 변경하는 경우
2. 보증서를 보증 목적 이외의 용도로 사용한 경우

제4장 그 밖의 사항

제13조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제14조 (양도 및 질권설정 금지) 보증서에 의한 권리는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제15조 (분쟁의 조정) 보증채무의 이행과 관련하여 공사와 보증채권자, 주채무자, 기타 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 이해당사자간의 합의에 의하여 선정한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 보증채권자는 보증서가 분실·멸실된 경우 또는 보증서를 도난당한 경우에는 지체 없이 공사에 신고해야 합니다. 공사는 그 신고를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대하여 책임을 부담하지 않습니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제18조 (약관의 해석) ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제19조(개인정보보호) ① 공사는 이 보증의 유지, 관리, 보증금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체의 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 공사의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

주택구입자금보증약관

개폐정리 2015. 6.30
개정 2015. 9.21
개정 2016. 4.22
개정 2016. 9.19
개폐정리 2017. 2.24
개폐정리 2017. 4.25
개정 2017. 6.23
개정 2019. 9.27
개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증채권자로부터 대출받은 주택구입자금을 보증 사고로 상환하지 못하게 된 경우 이 보증서에 적힌 사항과 약관에 따라 보증금액 범위내에서 보증채권자에게 지급하는 채무를 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증채권자로부터 대출을 받는 분양계약자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 대출을 취급할 금융기관을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증채무 이행범위) ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증금액을 상한으로 보증부대출금액 중 미회수 금액에 보증비용을 곱한 금액
2. 제1호 금액에 대한 보증채무 이행일까지의 이자액[보증부대출의 이행기가 되지 않은 경우에 적용되는 이자율(연체이자율 제외)에 따라 계산함. 이하 이 조에서 같음] 중 미회수 금액
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용 중 공사가 인정한 금액에 보증비용을 곱한 금액

② 공사는 제1항 제2호에도 불구하고 다음 각 호의 금액은 이행하지 않습니다.

1. 보증채권자가 특별한 사유 없이 제13조 제3항의 청구기한이 지난 후 보증채무의 이행을 청구한 경우에는 제13조 제3항의 청구기한의 다음날 부터 청구일까지 발생한 이자액
2. 보증채권자가 제13조 제6항에 따라 보완 요청받은 서류 제출을 특별한 사유 없이 지연한 경우에는 제13조 제6항에 따른 보완요청기한 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 이자액
- ③ 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액에 보증비용을 곱한 금액을 빼고 이행할 수 있습니다.

【보증부대출】 보증조건에 따라 적합하게 실행된 대출로서 보증비용에 의한 공사 책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증조건】 보증서에 적힌 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 목적물소재지, 대출과목 및 특약 사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사유) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 않습니다.

1. 보증서의 보증조건을 위반한 경우
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급 전에 대출이 실행된 경우
3. 제19조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우

4. 제8조(보증조건 및 보증부대출조건 변경제한)를 위반한 경우
5. 제16조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반한 경우
6. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호에 해당하는 보증사고 발생 후 공사의 동의 없이 보증부대출에 관련된 물적·인적담보의 전부 또는 일부를 해지하거나 포기한 경우. 다만, 보증사고 발생 전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기한 경우에 한함
7. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니하여 공사의 채권보전에 장애가 초래된 경우
8. 제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
9. 제14조(보증부대출의 변제 및 충당)를 위반하여 채권의 변제에 충당한 경우
10. 공사의 동의 없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당된 경우
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능된 경우

【대출실행】 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

제4조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따라 해당 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제3조 제1호부터 제5호까지의 경우에는 보증금액 전액
2. 제3조 제6호부터 제11호까지의 경우에는 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행 금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제5조(보증금액) ① 보증서의 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

② 보증채권자가 보증서에 적힌 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 실행된 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 계산한 금액으로 자동 축소됩니다.

제6조(개별보증) 공사는 보증서에 적힌 대출에 대하여만 보증합니다.

제7조(보증기간 및 보증부대출기간) ① 보증부대출의 기간은 보증서에 적힌 보증기간 이내 여야 합니다.

② 보증부대출의 기간이 보증서에 적힌 보증기간을 넘는 경우에는 보증채권자는 공사의 사전 동의를 받은 후에 대출실행을 해야 합니다.

제8조(보증조건 및 보증부대출조건 변경제한) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 않고는 해당 보증부대출의 기간 연장, 대출과목 변경, 주채무자 변경, 그 밖에 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 안 됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③ 공사는 보증채권자가 제2항의 통지에 적합하도록 보증부대출의 내용을 변경한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④ 공사가 제2항에 따라 보증기간을 연장하는 보증조건 변경통지를 한 경우 보증채권자는 대환(對還) 형식으로 보증부대출의 기간을 연장해서는 안 됩니다.

⑤ 보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 새로운 채무자에게 보증책임을 부담하지 않습니다.

【대환(對還)】 현실적인 자금의 수수 없이 형식적으로만 신규 대출을 하여 기존 채무를 변제하는 것을 말합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제9조(보증채권자의 통지의무) ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우 지체 없이 공사에 서면 또는 전산으로 해당 사실을 통지해야 합니다. 다만, 제4호에 해당하는 사실의 통지는 제10조 제1항 각 호에서 정한 기한 이내에 해야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증부대출 조건의 변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

② 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체 없이 통지해야 합니다.

1. 제1항 제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항 제3호에 따른 보증부대출의 기간 연장

제10조(보증사고 및 통지기한 등) ① 보증사고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

<보증사고 및 통지기한>

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우	사고발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3개월이 지난 경우	사고발생일 해당 월의 말일로부터 1월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 경우 다만, 제2호 기간 이내의 이자 연체에 따른 기한의 이익 상실은 제2호의 보증사고 발생일에 기한의 이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고발생일로부터 10일이내
4. 주채무자에게 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고발생일의 다음 영업일 이내
5. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자에게 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 경우	사고발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청 또는 해산이 있는 경우	사고발생 사실을 알게 된 날로부터 10일이내
7. 그 밖에 공사가 보증사고로 인정하여 해당 사고발생사실을 보증채권자에게 통지한 경우	-

- ② 보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소 사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.
- ③ 보증사고가 발생한 후 해당 보증사고가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생했을 때에는 그 사고가 전부 해소되어야 합니다.

제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지) ① 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없으면 주채무자에게 보증부대출을 실행해서는 안 됩니다.

1. 제10조 제1항 각 호에 따른 보증사고 중 어느 하나라도 발생한 경우
 2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 따른 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고 중 어느 하나라도 발생한 경우
- ② 보증채권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사의 서면에 의한 동의가 없으면 주채무자에게 제19조 제3항에 따른 분할대출도 실행해서는 안 됩니다.

제12조(보증부대출채권의 권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산 절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 그 밖에 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사해야 합니다.

- ② 보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 이에 응해야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 보증사고 발생일로부터 3개월이 지난 때에 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

- ② 보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
1. 주채무자가 파산한 경우
 2. 제1호 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③ 보증채권자는 공사의 서면 동의가 없으면 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다. 다만, 보증채권자가 보증부대출과 관련하여 제16조에 따라 취득한 담보물을 보유하고 있는 경우에는 그 담보권을 실행하여 보증부대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 담보권실행 완료일로부터 6개월 이내에 미회수 보증부대출금에 대해 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

④ 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 모두 제출해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거자료
- ⑤ 보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류 사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.
- ⑥ 보증채권자가 제4항 각 호의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑦ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 제출을 요청한 서류 등을 포함)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제14조(보증부대출의 변제 및 충당) ① 보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 충당해야 합니다.

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 합니다.

다만, 공사가 인정하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 보증부대출의 전부 또는 일부에 대한 인적·물적담보로부터의 회수금(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)
2. 보증부대출의 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금, 그 밖의 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에 대한 변제가 지정된 회수금
4. 그 밖에 당연히 보증부대출에 우선 충당해야 할 성질의 회수금
- ③ 제2항 각 호에 해당하지 않는 회수금으로서 보증사고 발생 후의 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당해야 합니다.
- ④ 제3항에서 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증부대출 이외에 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무나 어음상의 채무 등은 포함하지 않습니다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 변제 충당에서 보증사고 발생 후의 회수금을 공사와 다른 보증기관이 함께 보증한 대출에 충당할 경우에는 해당 회수금을 보증사고 발생 당시의 보증기관별 보증잔액의 비율로 나누어 충당해야 합니다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 회수금을 보증부대출의 변제에 충당하는 경우 해당 회수금을 공사와 보증채권자의 책임분담비율(공사의 책임분담비율은 보증비율을 말하고, 보증채권자의 책임분담비율은 100%에서 보증비율을 뺀 비율을 말함. 이하 같음)에 따라 충당해야 합니다.

【회수금】 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다. 이하 같습니다.

제15조(보증채무 이행 후의 회수금) ① 제14조 제6항에도 불구하고 보증채무 이행 후 연대보증인 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 공사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 않습니다.

② 보증부대출 관련 물적담보로부터 회수한 금액은 공사와 보증채권자의 책임분담비율에 따라 정산합니다.

제16조(담보의 취득 및 보증해지) ① 주채무자에게 본 사업의 준공 후 대지 및 건물에 대한 소유권보존등기 또는 소유권이전등기가 마쳐진 경우 보증채권자는 즉시 해당 대지 및 건물에 대한 근저당권을 설정하여 보증부대출에 대한 담보를 취득해야 합니다. 다만, 관계법령에 따라 담보취득이 제한된 경우 또는 공사가 인정하는 경우에는 그러하지 않을 수 있습니다.

② 보증채권자가 제1항에 따라 담보를 취득하는 경우 채권최고액은 보증부대출금액의 130% 이상(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 준용 가능)으로 해야 합니다.

③ 보증채권자가 제1항 및 제2항에 따라 담보를 취득하는 경우에는 그 담보물의 담보인정금액에 보증비율을 곱한 금액만큼 보증이 해지되고 보증책임도 소멸합니다.

【담보인정금액】 보증채권자가 해당 목적물에 대한 담보평가액을 기준으로 대출할 수 있는 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조해야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 제출을 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.

- 제18조(담보대위 등)** ① 보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행 받는 경우에는 즉시 공사에 공사가 대위한 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 해야 하며, 이에 필요한 서류를 제공해야 합니다.
- ② 공사가 보증채무 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출 관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무 이행을 받는 즉시 공사에 해당 유가증권을 유효한 방법으로 양도해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 보증서의 특약에 따라 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에 이전해야 합니다. 이 경우 제15조 제2항에도 불구하고 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출 이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

- 제19조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행)** ① 보증의 효력은 보증채권자가 보증서에 적힌 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 적합하게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 경우에만 발생합니다.
- ② 공사는 제1항의 기간에 보증채권자가 보증조건에 적합하게 실행한 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.
- ③ 보증채권자가 보증조건에 적합한 보증부대출을 분할하여 실행하는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행하더라도 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에만 공사는 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행한 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.
1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것
- ④ 공사는 보증부대출금액이 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 입주자모집공고(안)(주택조합의 조합원인 경우 주택조합과 체결한 분양계약서)에 적힌 분양대금 납입계좌에 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다. 다만, 공사가 달리 정하여 보증채권자에게 통지한 때에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

- 제20조(보증채무 이행방법 등)** ① 보증채무의 이행장소는 보증채권자에게 보증채무의 이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.
- ② 보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 모두 공사에 제출해야 합니다.
1. 대위변제증서
 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제21조(보증서의 양도제한 등) 보증채권자는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우에는 공사는 보증채무 이행의무를 부담하지 않습니다.

제22조(보증서의 분실·도난 등) 보증채권자는 보증서가 분실·멸실된 경우 또는 보증서를 도난당한 경우에는 즉시 공사에 통지해야 합니다. 공사는 그 통지를 하지 않아 일어나는 모

든 사고에 대해 책임을 부담하지 않습니다.

제23조(특약 등) ① 보증채권자와 공사가 본 약관보다 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위에서 본 약관은 적용되지 않습니다.

② 공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무 이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제24조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제25조(약관의 해석) ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대 해석하지 않습니다.

주택임차자금보증약관

개폐정리 2015. 6.30
개정 2016. 4.22
개폐정리 2017. 2.24
개폐정리 2017. 4.25
개정 2019. 9.27
개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증채권자로부터 대출받은 주택임차자금을 보증 사고로 상환하지 못하게 된 경우 이 보증서에 적힌 사항과 약관에 따라 보증금액 범위내에서 보증채권자에게 지급하는 채무를 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 보증채권자로부터 대출을 받는 임차계약자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 대출을 취급할 금융기관을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증채무 이행범위) ① 공사는 다음 각 호의 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증금액을 상한으로 보증부대출금액 중 미회수 금액에 보증비율을 곱한 금액
2. 제1호 금액에 대한 보증채무 이행일까지의 이자액[보증부대출의 이행기가 되지 않은 경우에 적용되는 이자율(연체이자율 제외)에 따라 계산함. 이하 이 조에서 같음] 중 미회수 금액
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액

② 공사는 제1항 제2호에도 불구하고 다음 각 호의 금액은 이행하지 않습니다.

1. 보증채권자가 특별한 사유 없이 제13조 제3항의 청구기한이 지난 후 보증채무의 이행을 청구한 경우에는 제13조 제3항의 청구기한 다음날부터 청구일까지 발생한 이자액
2. 보증채권자가 제13조 제6항에 따라 보완 요청받은 서류 제출을 특별한 사유 없이 지연한 경우에는 제13조 제6항에 따른 보완요청기한 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 이자액

③ 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액에 보증비율을 곱한 금액을 빼고 이행할 수 있습니다.

【보증부대출】 보증조건에 따라 적합하게 실행된 대출로서 보증비율에 의한 공사책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증조건】 보증서에 적힌 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 목적물소재지, 대출과목 및 특약 사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사유) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 않습니다.

1. 보증서의 보증조건을 위반한 경우
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급 전에 대출이 실행된 경우
3. 제18조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
4. 제8조(보증조건 및 보증부대출조건 변경제한)를 위반한 경우

5. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호에 해당하는 보증사고 발생 후 공사의 동의 없이 보증부대출에 관련된 물적·인적담보의 전부 또는 일부를 해지하거나 포기한 경우. 다만, 보증사고 발생 전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기한 경우에 한함
6. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니하여 공사의 채권보전에 장애가 초래된 경우
7. 제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
8. 제14조(보증부대출의 변제 및 충당)를 위반하여 채권에 충당한 경우
9. 공사의 동의 없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당된 경우
10. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능된 경우

【대출실행】 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

제4조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따라 해당 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제3조 제1호부터 제4호까지의 경우에는 보증금액 전액
2. 제3조 제5호부터 제10호까지의 경우에는 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행 금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제5조(보증금액) ① 보증서의 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액으로 합니다.

② 보증채권자가 보증서에 적힌 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제6조(개별보증) 공사는 보증서에 적힌 대출에 대하여만 보증합니다.

제7조(보증기간 및 보증부대출기간) ① 보증부대출의 기간은 보증서에 적힌 보증기간 이내여야 합니다.

② 보증부대출의 기간이 보증서에 적힌 보증기간을 넘는 경우에는 보증채권자는 공사의 사전 동의를 받은 후에 대출실행을 해야 합니다.

제8조(보증조건 및 보증부대출조건의 변경제한) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 않고는 해당 보증부대출의 기간 연장, 대출과목 변경, 주채무자 변경, 그 밖에 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 안 됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③ 공사는 보증채권자가 제2항의 통지에 적합하도록 보증부대출의 내용을 변경한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④ 공사가 제2항에 따라 보증기간을 연장하는 보증조건 변경통지를 한 경우 보증채권자는 대환(對還) 형식으로 보증부대출의 기간을 연장해서는 안 됩니다.

⑤ 보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에게 보증책임을 부담하지 않습니다.

【대환(對還)】 현실적인 자금의 수수 없이 형식적으로만 신규 대출을 하여 기존 채무를 변제하는 것을 말합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제9조(보증채권자의 통지의무) ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우 지체 없이 공사에 서면 또는 전산으로 해당 사실을 통지해야 합니다. 다만, 제4호에 해당하는 사실의 통지는 제10조 제1항 각 호에서 정한 기한 이내에 해야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증부대출조건의 변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

② 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 통지해야 합니다.

1. 제1항 제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항 제3호에 따른 보증부대출의 기간 연장

제10조(보증사고 및 통지기한 등) ① 보증사고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

<보증사고 및 통지기한>

보증사고	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우	사고발생일로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3개월이 지난 경우	사고발생일 해당 월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 경우 다만, 제2호 기간 이내의 이자 연체에 따른 기한의 이익 상실은 제2호의 보증사고 발생일에 기한의 이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고발생일로부터 10일 이내
4. 주채무자에게 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 경우	사고발생일의 다음 영업일 이내
5. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자에게 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 경우	사고발생일로부터 1월 이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청 또는 해산이 있는 경우	사고발생 사실을 알게 된 날로부터 10일 이내
7. 그 밖에 공사가 보증사고로 인정하여 해당 사고발생사실을 보증채권자에게 통지한 경우	-

② 보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소 사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

③ 보증사고가 발생한 후 해당 보증사고가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생했을 때에는 그 사고가 전부 해소되어야 합니다.

제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지) ① 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없으면 주채무자에게 보증부대출을 실행해서는 안 됩니다.

1. 제10조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
 2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 따른 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고 중 어느 하나라도 발생한 경우
- ② 보증채권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사의 서면에 의한 동의가 없으면 주채무자에게 제18조 제3항에 따른 분할대출도 실행해서는 안 됩니다.

제12조(보증부대출채권의 권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산 절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 그 밖에 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사해야 합니다.

- ② 보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 이에 응해야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 보증사고 발생일로부터 3개월 이 지난 때에 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

- ② 보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
 2. 제1호 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우
- ③ 보증채권자는 공사의 서면 동의가 없으면 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
- ④ 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 모두 제출해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거자료
- ⑤ 보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류 사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.
- ⑥ 보증채권자가 제4항 각 호의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑦ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 제출을 요청 서류 등을 포함)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제14조(보증부대출의 변제 및 충당) ① 보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 충당해야 합니다.

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 합니다. 다만, 공사가 인정하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 보증부대출의 전부 또는 일부에 대한 인적·물적담보로부터의 회수금(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)
2. 보증부대출의 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금, 그 밖의 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에 대한 변제가 지정된 회수금
4. 그 밖에 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 할 성질의 회수금

- ③ 제2항 각 호에 해당하지 않는 회수금으로서 보증사고 발생 후의 회수금은 보증부대출 이외

의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

- ④ 제3항에서 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증부대출 이외에 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무나 어음상의 채무 등은 포함하지 않습니다
- ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 변제충당에서 보증사고 발생 후의 회수금을 공사와 다른 보증기관이 함께 보증한 대출에 충당할 경우에는 해당 회수금을 보증사고 발생 당시의 보증기관별 보증잔액의 비율로 나누어 충당해야 합니다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 회수금을 보증부대출의 변제에 충당하는 경우 해당 회수금을 공사와 보증채권자의 책임분담비율(공사의 책임분담비율은 보증비율을 말하고, 보증채권자의 책임분담비율은 100%에서 보증비율을 뺀 비율을 말함. 이하 같음)에 따라 충당해야 합니다.

【회수금】 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다. 이하 같습니다.

제15조(보증채무 이행 후의 회수금) 제14조 제6항에도 불구하고 보증채무 이행 후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권에 충당하며 공사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 않습니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제14조 제1항 부터 제3항에 의하여 정산합니다.

제16조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조해야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 제출을 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.

제17조(담보대위 등) ① 보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행 받는 경우에는 즉시 공사에 공사가 대위한 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 해야 하며, 이에 필요한 서류를 제공해야 합니다.

② 공사가 보증채무 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출 관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무 이행을 받는 즉시 공사에 해당 유가증권을 유효한 방법으로 양도해야 합니다.

③ 보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 보증서의 특약에 따라 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에 이전해야 합니다. 이 경우 제15조 단서 조항에도 불구하고 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출 이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제18조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행) ① 보증의 효력은 보증채권자가 보증서에 적힌 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 적합하게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 경우에만 발생합니다.

② 공사는 제1항의 기간에 보증채권자가 보증조건에 적합하게 실행한 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

③ 보증채권자가 보증조건에 적합한 보증부대출을 분할하여 실행하는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에만 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행하더라도 공사는 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행한 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것
- ④ 공사는 보증부대출금액이 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 입주자모집공고(안)(주택조합의 조합원인 경우 주택조합과 체결한 분양계약서)에 적힌 임대보증금 납입계좌에 입금한 경우에만 보증책임을 부담합니다. 다만, 공사가 달리 정하여 보증채권자에게 통지한 때에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제19조(보증채무 이행방법 등) ① 보증채무의 이행장소는 보증채권자에게 보증채무의 이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

② 보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 모두 공사에 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제20조(보증서의 양도제한 등) 보증채권자는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우에는 공사는 보증채무 이행의무를 부담하지 않습니다.

제21조(보증서의 분실·도난 등) 보증채권자는 보증서가 분실·멸실된 경우 또는 보증서를 도난당한 경우에는 즉시 공사에 통지해야 합니다. 공사는 그 통지를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대해 책임을 부담하지 않습니다.

제22조(특약 등) ① 보증채권자와 공사가 본 약관보다 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위에서 본 약관은 적용되지 않습니다.

② 공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무 이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제23조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제24조(약관의 해석) ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대해석하지 않습니다.

임대보증금보증약관(사용검사 전)

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
 개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약(임대보증금계약 포함, 이하 같음)을 이행하지 않은 경우에 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 보증채권자가 보증서 발급일(공급신고대상 임대주택사업의 경우에는 공급신고증명서 발급일, 이하 같음) 이후 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌.
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제22조에 따라 공급촉진지구에서 민간매입임대주택을 공급하는 사업의 경우에는 공사의 이행방법 결정에 따라 제1호에 따른 임대보증금을 되돌려 주거나 해당 주택의 임대이행

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 민간임대주택법 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 자를 말하며, 법인의 경우에는 주택임대차계약 이전에 그 주택임대차계약에 대하여 공사에 직접 보증편입을 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다.

【공급신고대상 임대주택사업】 민간임대주택법 제42조 제4항에 따라 임대사업자가 최초로 임대주택을 공급하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고해야 하는 사업을 말합니다. 이하 같습니다.

【공급 신고증명서】 공급신고대상 임대주택사업에서 임대사업자가 시장·군수·구청장에게 민간임대주택 공급 신고를 하고 민간임대주택법 시행규칙 제14조의12 제4항에 따라 발급받은 민간임대주택 공급 신고증명서를 말합니다. 이하 같습니다.

【공급촉진지구】 민간임대주택법 제22조에 따라 시·도지사 또는 국토교통부장관이 공공지원민간임대주택을 공급하기 위해 지정 및 고시한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말합니다. 이하 같습니다.

【민간매입임대주택】 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말합니다. 이하 같습니다.

【임대이행】 보증사고시 해당 주택의 임대이행(주택법령에서 정한 주택건설기준 및 당해 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 마침)하여 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무 및 잔여 임대보증금 등의 납부)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.
 1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
 2. 보증서 발급일 이전에 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
 3. 보증채권자가 보증사고 후에 납부한 임대보증금.
 4. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 납부기일 전에 미리 납부한 임대보증금 중 납부기일이 보증사고일 이후에 해당하는 임대보증금. 다만, 공사가 임대보증금을 관리(주채무자와 공동관리하는 경우를 포함)하는 임대보증금 납부계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.
 5. 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.
 6. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
 7. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
 8. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
 9. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
 10. 보증채권자가 보증서 발급일 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
 11. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
 12. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘겨 납부한 임대보증금
 13. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양 선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
 14. 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
 15. 주채무자가 책임질 사유로 보증채권자가 주택임대차계약서상 입주예정일 이내에 입주하지 못한 경우의 지체상금
 16. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해
- ② 공사가 제1조 제2호에 따라 임대이행을 할 경우 보증채권자는 잔여 임대보증금 및 제1항 제4호, 제10호 부터 제12호에 해당하는 임대보증금을 공사에 납부해야 합니다. 다만, 제1항

제12호에 해당하는 임대보증금 중 사용검사일 이후에 보증사고가 발생한 경우 보증사고 통지 전까지 납부한 잔금은 그렇지 않습니다.

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

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)

- ① 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.
- ② 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증사고일 이후부터 임대보증금을 공사에 납부해야 합니다.
- ④ 보증채권자는 주채무자의 부도 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우에는 공사에 지체 없이 알려야 합니다.
- ⑤ 보증채권자는 공사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안 됩니다.
- ⑥ 보증채권자가 제1항부터 제5항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 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. 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 2. 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 3. 감리자가 확인한 실행공정률이 75%를 넘는 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 "보증사고일"이란 공사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 안내문으로 알려면서 다음 각 호에 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.
 1. 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일
 2. 제1항 제2호에서 제4호의 경우에는 보증이행 청구 접수일

제5조(보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 공사에 다음 각 호의 서류를 모두 첨부하여 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본
3. 주택임대차계약서 또는 그 사본
4. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
5. 감리자 발행 건축공정확인서(제4조 제1항 제2호의 경우에 한함)

제6조(보증채무 이행방법)

- ① 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증사고 발생사실 등에 관하여 지체 없이 서면으로 안내하고, 공사는 보증채무 이행방법을 결정합니다.

- ② 시공자·공동사업주체 또는 회생절차개시를 신청한 주채무자 등(이하 “시공자등”이라 한다)이 계속사업을 원하고, 공사가 시공자등이 주택임대차계약을 이행할 수 있다고 결정한 경우에는 시공자등이 계속사업을 진행하게 합니다.
- ③ 제2항의 시공자등이 주택임대차계약을 이행할 수 없다고 공사가 판단한 경우에는 환급이행으로 보증채무를 이행합니다. 다만, 공사는 제1조 제2호에 따라 임대이행을 결정할 수 있으며, 이 경우 보증채권자는 다음 각 호에 따라 보증채무 이행방법을 선택할 수 있습니다.
보증채권자는 공사의 통지서 발송일로부터 1월 이내에 환급이행 또는 임대이행 중 하나를 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다.
2. 제1호의 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 환급이행을 선택한 것으로 보며, 회신기한 이후에는 보증채권자가 이행방법을 변경할 수 없습니다.
- ④ 제3항에 따라 임대이행으로 결정한 경우에도 문화재 발견, 토지 멸실 등의 사유로 정상 임대이행이 어렵다고 판단한 때에 공사는 환급이행으로 이행방법을 변경할 수 있습니다.
- ⑤ 공사는 보증사고일로부터 3월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월) 이내에 제3항에 따라 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
- ⑥ 공사가 보증채권자에게 환급할 경우에는 제1조 제1호의 환급금액에서 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금을 빼고 지급합니다

【계속사업】 제4조 제1항 각 호의 보증사고가 발생하였을 경우에도 시공자 또는 공동사업주체가 공사를 마치거나 회생절차를 개시한 주채무자가 법원의 허가를 얻어 임대계약을 이행하는 것을 말합니다.

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

제7조(보증채무의 이행기한)

- ① 환급이행의 경우 공사는 제6조 제5항의 보증채무 이행방법 결정일로부터 1월 이내에 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.
- ② 임대이행의 경우 공사는 원래의 입주예정일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 임대보증금의 납부기일과 입주예정일 및 잔여 임대보증금 납부계좌를 지정하여 지체 없이 보증채권자에게 알립니다. 다만, 보증사고가 원래의 입주예정일 이후에 발생한 경우는 보증사고일에 다음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위에서 지정하여 알립니다.
1. 제6조 제5항에 따라 보증사고일로부터 보증채무 이행방법 결정일까지의 기간
2. 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위해 예정공정표상 필요한 공정기간

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

제8조(지체배상금 및 연체료의 적용)

- ① 환급이행의 경우 공사가 제7조 제1항에 지정된 기일에 보증채무의 이행을 마치지 못한 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한 다음 날부터 환급일까지의 해당 일수)에 이행시점의 주택도시기금 융자금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.
- ② 임대이행의 경우 공사는 제7조 제2항에 따라 알린 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함)시키지 못한 경우에는 이미 납부된 임대보증금에 대하여 그 초과일수에 원래 임대차계약

서의 지체배상금률(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산한 지체배상금을 부담합니다.

- ③ 임대이행의 경우 보증채권자가 납부해야 할 잔여 임대보증금에 대한 연체료는 다음 각 호에 따라 계산합니다.
1. 보증사고 당시 납부기일이 지난 임대보증금 : 납부지연일수에서 입주지연일수(원래의 입주 예정일로부터 공사가 제7조 제2항에 따라 새로 알린 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 대하여 원래 주택임대차계약서의 연체료를 적용하여 계산합니다.
 2. 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 임대보증금 : 제7조 제2항에 따라 공사가 알린 임대보증금 납부기일에 임대보증금을 납부하지 않은 경우에는 납부지연일수에 대하여 원래 주택임대차계약서의 지체배상금률(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 지체배상금률을 말함)과 공사 내규의 연체료를 중 낮은율을 적용하여 계산합니다.

제9조(임대사업의 양도 및 임대무기간)

공사가 제1조 제2호에 따라 임대이행을 결정하여 임대주택을 완공한 후 임대사업 양수권자에게 임대사업을 양도한 경우 민간임대주택법 제43조에 따른 임대무기간의 준수의무는 임대사업 양수권자에게 있습니다.

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

제10조(대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 공사는 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 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조(보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 민간임대주택 공급신고증명서 발급일(공급 신고대상이 아닌 경우에는 보증서 발급일)로부터 유효하게 성립합니다.

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 공사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 사업주체 또는 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 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제14조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제15조(분실 및 도난)

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

제16조(관할법원 및 준거법)

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

제17조(약관의 해석)

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

제18조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「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 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

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
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2021. 7.13

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 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. 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제2조제1호에 따른 민간임대주택(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 설정금액과 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 공사의 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 중속채무
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. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부증지를 알린 후에 그 납부증지 통보계좌에 납부한 임대보증금
11. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
12. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양 선택 품목(예시 : 흙오토, 발코니샤시, 마이너스웁션 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 전입 신고 등으로 우선변제권을 상실하여 공사가 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 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 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

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

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)

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

대보증금 및 임대료 등을 공사에 납부해야 합니다.

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

⑤ 보증채권자가 제1항부터 제4항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 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 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우

② "보증사고일"이란 공사가 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, 제1조제1호에 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 공사를 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(공사를 등기관리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권 등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양전환의 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 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조(보증채무의 이행)

① 공사는 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 : 공사가 환급이행

또는 분양전환 중 하나의 이행방법 선택

2. 제1호 이외의 경우 : 환급이행

② 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 공사는 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 원상복구 비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 인해 공사가 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 공사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 공사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 공사는 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 공사에 납부해야 합니다.

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

제7조(보증채무의 이행기한)

환급이행의 경우 공사는 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 공사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

제8조(지체배상금의 적용)

환급이행의 경우 공사가 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 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 공사는 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 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조(보증채무의 성립) 공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 보증채권자가 「주택임대차보호법」에 따라 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄을 마치고, 해당 주택임대차계약서상의 확정일자(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 공사의 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 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제14조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제15조(분실 및 도난)

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

제16조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공

사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한 민국법령에 따릅니다.

제17조(약관의 해석)

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

제18조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주 체 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 주소불 명 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(신 용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

임대보증금보증약관(전환임대보증금용)

제정 2007. 5. 4
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개정 2017.11.27
 개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증사고로 인하여 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없게 된 경우에 이 보증서에 기재된 보증금액 한도내에서 전환임대보증금을 지급하는 책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

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

【전환임대보증금】 계약체결된 임대보증금중 표준임대보증금을 초과하는 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 보증채권자가 보증사고후에 납부한 임대보증금
3. 보증서 발급 이전에 임대차계약이 종료 또는 해지된 경우
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
5. 보증채권자가 임대보증금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
8. 보증채권자가 보증금액을 초과하여 납부한 임대보증금
9. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자
10. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
11. 보증채권자가 보증서 발급후 납부한 임대보증금으로서 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌에 납부하지 않은 임대보증금

【보증채권자】 이 보증서에 기재된 주채무자와 주택임대차계약을 체결한 임차인을 말합니다.

제3조(보증채권자의 협력의무 등)

- ①보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에 대하여 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.
- ②보증채권자는 보증사고후 공사를 채권자로 하는 전세권에 대한 부기등기를 하거나 주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령을 신청하여야 하며, 공사의 동의없이 전세권에 대한 부기등기 또는 임차권등기를 임의로 말소하여서는 아니됩니다.

- ③ 보증채권자가 제1항 또는 제2항의 규정을 위반하여 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해를 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조(보증사고)

“보증사고”는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

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

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

제5조(보증채무의 이행청구)

보증채권자는 보증사고 이후에 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. 전세권에 대한 부기등기 또는 임차권등기가 경료된 부동산등기부등본
6. 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조(보증채무의 이행)

공사는 제1조의 지급대상금액에서 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다.

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 보증채권자의 책임있는 사유로 인하여 공사가 부담하는 비용 등

제7조(보증채무의 이행기한 등)

- ① 공사는 정당한 보증이행청구일로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 또는 제5조의 규정에 의한 의무를 다하지 아니한 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다.
- ② 공사가 제1항의 기한내에 보증이행을 완료하지 못할 경우에는 그 경과일수(이행기한만료일 익일부터 지급일까지의 해당일수)에 제1조의 지급대상금액에 대한 당해 주택에 융자된 주택도시기금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다. 다만, 당해 주택에 융자된 주택도시기금이 없는 경우에는 주택임대차계약서상의 지체배상금률을 적용합니다.

제8조(대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.
- ③ 공사는 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 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조(보증채무의 성립)

공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 보증기간개시일로부터 효력을 발생합니다.

제10조(양도 및 질권설정 등 금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제11조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제12조(분실 및 도난)

이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 공사에 신고하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제13조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제14조(약관의 해석)

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

제15조(개인정보보호)

- ① 공사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위하여 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 공사는 「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 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.

주택사업금융보증약관(후분양대출보증용)

제정 2013. 8.27
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) ① 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행(기표)한 때에 한하여 그 효력이 발생합니다.

② 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 상환기일이 최초로 실행된 보증부대출의 상환기일과 같은 것

제3조(보증범위) ① 공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

② 공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 중속채무로써 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 기한이익 회복) ① 보증사고란 대출금에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 보증채권자 내규에 의하여

연체대출금이 된 때

3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우
 - ② 공사가 다음 각 호와 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에도 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.
 1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
 2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조(채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

② 보증채권자는 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 그 밖에 공사가 요구하는 서류

③ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날부터 이행기한을 기산합니다.

제8조(보증채무이행의 방법) ① 공사는 제3조제1항 및 제3조제2항에 따라 산정된 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환하는 방법으로 보증부대출에 대한 보증채무를 이행합니다.

② 공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에도 불구하고 다음 각 호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③ 보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조(채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름(담보물 처분 금액 포함)으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조(권리보전) ① 보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 그 밖에 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

② 보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하여야 합니다.

③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에 게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하여야 합니다.

제11조(보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 본건 대출과 관련하여 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지되거나 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지되거나 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호부터 제4호까지의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관 부서로 합니다.

제15조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송의 관할은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 합니다.

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

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
 개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

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

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내력구조부별 및 같은 령 별표 4의 시설공사(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 하자보수대상시설공사의 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 따

른 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. 공사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수리한 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)

- ①공사는 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.
- ②공사는 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 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주채무자에게 하자보수를 청구하였음에도 불구하고 주채무자가 정당한 사유 없이 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 공사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출하여야 합니다.
 1. 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각 호의 서류 첨부(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 공사가 필요하여 요구하는 서류
- ②공사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리하여 증가된 채무는 부담하지 않습니다.

제6조(보증채무 이행방법)

- ①공사는 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 공사에 보증이행 청구를 하는 경우, 공사는 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 공사는 공동주택관리법에 따라 설치된 「하자심사·분쟁조정위원회」(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.
- ②공사는 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.
- ③공사는 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 공사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(공사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증빙서류를 첨부하여 공사에 이의를 제기할 수 있습니다.
- ⑤공사는 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 공사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게 됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하되, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다.
- ⑦공사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상에 대하여 우선적으로 보증책임을 이행합니다. 이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관하여 이견이 있음을 사유로 공사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가할 경우에는 공사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인해 증가된 채무에 대해서는 보증채무를 부담하지 않습니다.
- ⑧공사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 공사에 제출하여야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증책임완료확인서(공사 소정양식)
 3. 그 밖에 공사가 필요하다고 요구하는 서류

- ⑨공사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시중의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 공사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 하여 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 공사 내규에서 정한 현금변제율을 적용하여 산정합니다.
- ⑩공사가 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 공사가 보증채무를 부담하지 않습니다.

제8조(대위 및 구상)

- ①공사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.
- ③공사는 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 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제9조(보증채무의 성립)

공사의 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 공사는 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 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제14조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령을 따릅니다.

제15조(분쟁 조정)

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

제16조(약관 해석)

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

제17조(개인정보보호)

- ① 공사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위하여 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 공사는 「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 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리하여야 합니다.

주택사업금융 모기지보증 약관

제정 2013. 8.27
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017. 2.24
개폐정리 2017. 4.25
개정 2017.11.27
개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상주택, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②공사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로 부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②공사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 공사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하

여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사의 보증서발급 영업부서에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자 연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생된 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.
- ④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액

②공사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관 등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무

자에게 대출금을 지급하였을 때

10. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존 채권의 상환에 충당되었을 때

11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 공사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때

12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액

2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

전세보증금반환보증약관

제정 2013. 8.27
 개정 2013.11.26
 개폐정리 2015. 6.30
 개정 2017. 3.13
 개정 2017.10.23
 개정 2017.11.27
 개정 2019. 9.27
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.12. 4

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【전세보증금】 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 해지 또는 종료시 되돌려 받을 금전으로서 전세계약서에 적힌 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 전세보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임이 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비 상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
8. 보증채권자가 전세계약기간이 만료된 후 주채무자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
9. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는 제3자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계 법령에 따라 갱신 혹은 연장된 이후에 발생한 채무
11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유 또는 보증채권자가 권리행사를 게을리함으로써 생긴 손해

【주채무자】 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종료시 전세보증금을 되돌려주기로 약정한 임대인으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【전세계약】 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사항)

공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)
2. 보증채권자가 전세목적물을 제3자에 전대한 경우
3. 전세보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
5. 보증채권자가 제11조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

【주택임차권등기】 전세계약이 끝난 후 보증금을 되돌려 받지 못한 경우 임차인이 주택임대차보호법 제3조의3에 따라 전세목적물의 소재지를 관할하는 법원으로부터 임차권등기명령을 받아서 전세목적물에 마치는 등기를 말합니다.

【전대】 보증채권자가 임대인의 동의를 얻어 전세목적물을 전차인에게 재임대하는 것을 말합니다.

제4조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환보증책임 전부
2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의 전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴 의무)

① 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 합니다.

1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
4. 보증사고가 발생한 경우
5. 보증사고 사유가 없어진 경우
6. 전세계약이 해지 또는 종료된 경우
7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우

② 공사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나

하지 않음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고)

- ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.
1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
- ② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(목시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.
- ③ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

【정당한 사유】 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【목시적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제7조(보증채무 이행청구)

- ① 보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
1. 전세계약이 해지 또는 종료된 후 1월 내에 전세보증금을 반환받지 못한 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 이행 청구해야 합니다.
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시된 경우로서, 배당요구 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우에는 배당표 등 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류를 제출해 청구해야 합니다.
- ② 제1항에 따른 이행청구를 한 경우, 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류)

- ① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.
1. 보증채무 이행청구서
 2. 신분증 사본
 3. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있음)
 4. 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류

5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
 6. 배당표 등 전세보증금중 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매시)
 7. 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
 8. 공사가 요구하는 그 밖의 서류
- ② 보증채권자는 공사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자가 제1항에서 제2항까지의 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제9조(보증채무의 이행)

- ① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 제2항의 이행 심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다. 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수일로부터 1월(제8조제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 1월) 이내에 보증금액을 지급합니다.
- ② 공사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.
 1. 전세목적물에 대한 권리관계
 2. 전세목적물에 대한 점유상황
 3. 전세목적물에 대한 원상복구비용 주장, 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
 4. 약관에 따른 면책사항 해당여부
- ③ 공사에게 책임 없는 사유로 제2항의 심사를 제1항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행의 거절 혹은 유보결정을 알립니다.
- ④ 공사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무이행금액을 지급하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.
- ⑤ 공사가 제1항, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무를 이행할 경우, 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행함과 동시에 공사에 다음 각호의 서류를 제출해야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증채권자가 제7조 제1항 제1호에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등) (다만, 일부보증의 경우 제외)
 3. 공사가 제11조 제2항에 따른 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세계약서 원본등)
 4. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

제10조(전세목적물의 명도책임) ① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

- ② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

제11조(대위 및 구상) ① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 공사는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.

- ② 보증채권자는 공사에 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.
- ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항 또는 제3항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인해 제1항의 권리를 행사하지 못하게 된 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제12조(보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.
- ② 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대하여 보증서에 적힌 내용과 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제13조(보증조건의 변경 제한)

- ① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.
- ② 보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제14조(사기행위에 대한 특례)

- ① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결했거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.
- ② 제1항에 따라 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 보증이용이 제한되며 경우에 따라 형사책임을 질 수 있습니다.

제15조(부당이득 반환)

- ① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치 비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.
- ② 보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려주어야 합니다.

제16조(양도 및 질권설정 금지)

- ① 보증서는 공사의 서면 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임 또는 특약보증책임을 부담하지 않습니다.
- ② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의

무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제4장 그 밖의 사항

제17조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제18조(분실·도난 등)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고해야 합니다. 신고하지 않음으로써 일어나는 모든 사고에 대해 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제19조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제20조(약관의 해석)

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

제21조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 아래 각호의 경우에는 (신용)정보주체의 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 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않는 경우에 한한다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

전세금안심대출보증약관

제정 2013.11.26
 개폐정리 2013.12.20
 개정 2014. 1.28
 개폐정리 2014. 6.20
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017. 2.24
 개정 2017. 3.13
 개정 2017.10.23
 개정 2017.11.27
 개정 2019. 9.27
 개폐정리 2020. 7.21
 개정 2020. 7.24
 개폐정리 2020.12. 4
 개정 2021. 6.25

제1장 전세보증금반환보증 관련사항

제1절 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【전세보증금】 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 해지 또는 종료시 되돌려 받을 금전으로서 전세계약서에 적힌 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 전세보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임이 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비 상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
8. 보증채권자가 전세계약기간이 만료된 후 주채무자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
9. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는 제3자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무

10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계 법령에 따라 갱신 혹은 연장된 이후에 발생한 채무
11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유 또는 보증채권자가 권리행사를 게을리함으로써 생긴 손해

【주채무자】 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종료시 전세보증금을 되돌려주기로 약정한 임대인으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【전세계약】 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사항)

공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)
2. 보증채권자가 전세목적물을 제3자에 전대한 경우
3. 전세보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
5. 보증채권자가 제11조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

【주택임차권등기】 전세계약이 끝난 후 보증금을 되돌려 받지 못한 경우 임차인이 주택임대차보호법 제3조의3에 따라 전세목적물의 소재지를 관할하는 법원으로부터 임차권등기명령을 받아서 전세목적물에 마치는 등기를 말합니다.

【전대】 보증채권자가 임대인의 동의를 얻어 전세목적물을 전차인에게 재임대하는 것을 말합니다.

제4조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환보증책임 전부
2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의 전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴의무)

① 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경

우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 합니다.

1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
 2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
 3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
 4. 보증사고가 발생한 경우
 5. 보증사고 사유가 없어진 경우
 6. 전세계약이 해지 또는 종료된 경우
 7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우
- ② 공사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제2절 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고)

- ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.
1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
- ② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.
- ③ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

【정당한 사유】 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【묵시적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제7조(보증채무 이행청구)

- ① 보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
1. 전세계약이 해지 또는 종료된 후 1월 내에 전세보증금을 반환받지 못한 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 이행 청구해야 합니다.
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시된 경우로서, 배당요구 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우에는 배당표 등 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류를 제출해 청구해야 합니다.
- ② 제1항에 따른 이행청구를 한 경우, 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청

한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.

③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류)

① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있음)
4. 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
6. 배당표 등 전세보증금중 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(정·공매시)
7. 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
8. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

②보증채권자는 공사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.

③보증채권자가 제1항에서 제2항까지의 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제9조(보증채무의 이행)

① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 제2항의 이행심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다. 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수일로부터 1월(제8조제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 1월) 이내에 보증금액을 지급합니다.

② 공사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

1. 전세목적물에 대한 권리관계
2. 전세목적물에 대한 점유상황
3. 전세목적물에 대한 원상복구비용 주장, 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 약관에 따른 면책사항 해당여부

③ 공사에게 책임 없는 사유로 제2항의 심사를 제1항의 기한 이내에 마치지 못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행의 거절 혹은 유보결정을 알립니다.

④ 공사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무이행금액을 지급하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

⑤ 공사가 제21조에 따라 특약보증채권자에게 특약보증금액에 대해 보증채무를 이행한 경우 그 금액은 보증채무 이행금액에서 공제합니다.

⑥ 공사가 제1항, 제3항 및 제4항에 따라 보증채무를 이행할 경우, 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행함과 동시에 공사에 다음 각호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증채권자가 제7조 제1항 제1호에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등) (다만, 일부보증의 경우 제외)

3. 공사가 제11조 제2항에 따른 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세계약서 원본등)
4. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

【특약보증】 전세자금대출특약보증의 약칭이며, 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금의 원리금 상환을 책임지는 보증을 말합니다. 이하 같습니다. 【특약보증채권자】 전세자금대출특약보증 보증채권자의 약칭이며, 특약주채무자와 대출계약을 체결하고 전세자금을 지급한 금융기관으로서 보증서에 적힌 특약보증채권자를 말합니다. 이하 같습니다. 【특약주채무자】 전세자금대출특약보증 주채무자의 약칭이며, 금융기관과 대출계약을 체결하고 전세자금대출을 받은 임차인으로서 보증서에 적힌 특약주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.
--

제10조(전세목적물의 명도책임) ① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

- ② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

제11조(대위 및 구상) ① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 공사는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.

- ② 보증채권자는 공사에 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 지체없이 응해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.
- ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항 또는 제3항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인해 제1항의 권리를 행사하지 못하게 된 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제12조(보증채무 이행의 상계)

① 공사가 제26조에 따른 특약보증의 보증채무를 특약보증채권자에게 이행한 경우로서 전세보증금반환보증의 보증채권자가 제7조에 따른 보증채무 이행청구를 하는 경우에는 보증채무 이행금액에서 다음 각 호의 이행금액 등을 상계하여 최종 보증채무 이행금액을 산정합니다.

1. 제21조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 보증채무 이행금액 합계액 및 그 이행에 소요된 비용
2. 제21조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 보증채무 이행금액 합계액에 대한 그 이행일의 다음날로부터 공사에서 내규로 정한 지연이자 등
- ② 제1항에 따라 산정한 최종 보증채무 이행금액이 없는 경우에는 공사의 전세보증금 반환보증의 보증채무는 모두 소멸합니다.
- ③ 제2장의 특약보증에 대한 보증채무 이행금액이 전세보증금반환보증의 보증채무 이행금액을 넘는 경우에는 공사는 그 넘는 금액에 대해 보증채권자에게 구상권을 가집니다.

제3절 보증채무의 성립과 효력

제13조(보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관에 따라 유효하게 성립한다.
- ② 제1항에도 불구하고 보증채권자는 보증부대출 실행일(전세계약 개시일이 비영업일인 관계로 직전 영업일에 보증부대출이 실행된 경우에는 다음 영업일을 말함)에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무의 효력이 발생하지 않은 것으로 합니다.
- ③ 제2항의 보증부대출 실행일 다음날까지의 전세목적물에 대한 권리관계가 보증서 발급시 기초가 된 권리관계와 상이할 경우에는 보증효력이 발생하지 않습니다.
- ④ 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대해 보증서에 적힌 내용과 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

【보증부대출】 보증서에 적힌 특약보증조건에 적합하게 보증효력이 발생한 대출을 말합니다. 이하 같습니다.

【확정일자】 해당 문서가 작성된 일자를 증명하기 위한 것으로 법원 또는 관공서 등에서 전세계약서에 부여한 날짜를 말합니다. 이하 같습니다.

제14조(보증조건외 변경)

- ① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.
- ② 보증조건외 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

제15조(사기행위에 대한 특례)

- ① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결했거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.
- ② 제1항에 따라 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 보증이용이 제한되며 경우에 따라 형사책임을 질 수 있습니다.

제16조(부당이득 반환)

- ① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치 비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.
- ② 보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려주어야 합니다.

제2장 전세자금대출특약보증 관련사항

제1절 특약보증채무의 내용

제17조(특약보증금액)

- ① 특약보증금액은 특약보증채권자가 특약주채무자에게 대출하는 보증부대출금액으로 합니다.
- ② 특약보증채권자가 보증부대출금액을 특약보증금액 이하로 대출하는 경우에는 별도로 알리지 않더라도 보증금액은 실행된 보증부대출금액으로 합니다.

제18조(특약보증책임범위)

공사는 보증서에 적힌 특약보증기간 이내에 회수되지 않은 보증부대출금액에 한해 특약보증책임을 부담합니다.

제19조(특약보증채권자의 알릴의무)

특약보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 그 사실을 공사에 알려야 합니다. 다만 제4호의 사실은 제24조 제1항에서 정한 기한 내에 알려야 합니다.

1. 보증부대출이 실행된 경우
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸된 경우
3. 특약보증조건의 변경에 따른 실행절차를 마친 경우
4. 특약보증사고가 발생한 경우
5. 특약보증사고사유가 없어진 경우

제20조(회수금의 변제충당)

- ① 보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당해야 합니다.
- ② 다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 합니다.
 1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대해 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 그 밖의 명칭으로 그 밖의 명칭으로 미리 납입 받은 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 그 밖에 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③ 제2항에 해당하지 않는 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당해야 합니다.
- ④ 제3항의 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 특약주채무자가 특약보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 특약주채무자가 제3자를 위해 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 않습니다.

【회수금】 특약보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 특약주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다. 이하 같습니다.

제21조(특약보증채무 이행범위)

- ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 특약보증채무로 이행합니다.
 1. 보증부대출 채권액중 미회수금액으로 특약보증금액을 넘지 않는 원금
 2. 제1호의 이행액에 대한 특약보증채무 이행일까지 해당 보증부대출이 이행기에 이르지 않은 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 따른 미수이자액
 3. 특약보증채권자가 보증부대출금액의 회수를 위해 지급한 비용중 공사가 인정한 금액
- ② 공사는 제1항 제2호에 상관없이 다음 각 호에 대해서는 보증채무를 이행하지 않습니다.
 1. 특약보증채권자가 특별한 사유없이 제25조 제3항의 청구기한이 지난 후에 특약보증채무의 이행을 청구한 경우에는 제25조 제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
 2. 특약보증채권자가 제25조 제6항에 따라 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 경우에는 제25조 제6항에 따른 보완요청기한 종료일 다음날부터 보완서류 도착일까지 발생한 미수이자액

- ③ 특약보증채권자가 보증부대출금액과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 특약보증채무의 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제22조(면책사항)

공사는 특약보증과 관련해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증서의 특약보증조건을 위반해 대출을 취급한 경우
2. 보증부대출과 관련해 공사의 동의없이 보증서 발급 이전에 특약주채무자와 특약보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당된 경우
4. 제28조(특약보증채무의 성립 및 책임)를 위반하여 위반해 보증부대출을 실행한 경우
5. 제30조(특약보증조건의 변경 제한)를 위반한 경우
6. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우
7. 특약보증사고 발생 후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보를 해지하였거나 해지하거나 포기한 경우
8. 제19조(특약보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
9. 제20조(회수금의 변제충당)을 위반해 채권을 충당한 경우
10. 제24조(사고사유 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 특약보증사고가 발생한 사실을 알리지 않음으로써 공사의 채권보전에 장애를 준 경우
11. 제31조(보증부대출의 실행금지)를 위반해 보증부대출을 실행한 경우
12. 특약보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 인해 보증부대출의 회수가 불가능해진 경우

【특약보증조건】 전세자금대출특약보증 보증조건의 약칭이며, 전세자금대출과 관련하여 보증서에 적힌 특약보증금액, 특약보증기간, 특약주채무자, 특약보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제23조(면책범위)

제22조에 따른 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제22조 제1호부터 제6호까지의 경우 특약보증책임 전부
2. 제22조 제7호부터 제12호까지의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제2절 특약보증채무의 청구와 이행절차

제24조(사고사유 및 통지기한 등) ① 특약보증사고라 함은 아래에 열거된 특약보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다. 특약보증채권자는 특약보증사고가 발생한 경우에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사에 서면 또는 전산으로 알려야 합니다.

특약보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우	사고사유가 발생한 날로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3월이 지난 경우	사고사유가 발생한 달의 마지막 날부터 1월 이내

3. 특약보증채권자가 가 보증부대출의 기한이익을 상실시킨 경우 다만, 특약보증채권자가 이자연체를 이유로 기한이익을 상실 시킨 경우에는 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3월이 지난 경우에 특약보증사고가 발생한 것으로 봅니다..	사고사유가 발생한 날로부터 10일 이내
4. 특약보증채권자의 보증부대출 취급점에서 특약주채무자가 중 합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융 질서문란정보의 등록사유가 발생한 경우	사고사유가 발생한 날로부터 1월 이내
5. 특약주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 근거한 파산신청 또는 회생절차개시의 신청이 있거나, 특약 주채무자의 청산이 시작된 경우	특약보증채권자가 사고사유가 발생한 사실을 알게 된 날로부터 10일 이내
6. 공사가 특약보증채권자에게 특약보증사고 발생사실을 통지한 때	-

② 특약보증채권자는 특약보증 사고사유가 해소된 경우 그 사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

③ 특약보증사고가 발생한 후 사고사유가 없어진 경우에는 그 특약보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 합니다. 2개 이상의 특약보증사고가 발생된 경우에는 그 사고사유가 전부 없어져야 특약보증사고가 없어진 것으로 합니다.

제25조(특약보증채무이행 청구시기 및 방법 등)

① 특약보증채권자는 특약보증사고 발생일로부터 3개월이 지난 후에 공사에 특약보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 특약보증채권자는 특약주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 상관없이 공사에 특약보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 특약주채무자에게 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 파산이 선고된 경우
2. 제1호 이외에 보증부대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③ 특약보증채권자는 공사의 서면 동의가 없으면 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 특약보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

④ 제3항에도 불구하고 특약보증사고 발생일 이후 대출거래약정서에 따라 보증부대출의 기한의 이익이 부활된 때에는 특약보증채권자는 특약보증채무의 이행청구를 유예하여야 합니다.

⑤ 특약보증채권자가 이행청구를 유예한 이후 기한의 이익이 다시 상실된 때에는 그 기한의 이익 상실일을 특약보증사고 발생일로 보며, 이때 이행청구시기는 제1항부터 제3항까지의 내용을 준용합니다.

⑥ 특약보증채권자는 제4항 및 제5항에 따라 이행청구가 유예되거나 부활한 기한의 이익이 다시 상실된 경우 보증부대출의 기한의 이익과 관련하여 다음 각 호 사항을 지체없이 공사에 알려야 합니다.

1. 이행청구를 유예한 경우 : 기한의 이익의 부활 시기 및 사유
2. 부활한 기한의 이익이 다시 상실된 경우 : 기한의 이익의 재상실 시기 및 사유(본 통지로 제24조에 따른 통지를 대체합니다)

⑦ 특약보증채권자가 특약보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류
5. 그 밖에 특약보증사고사유가 발생한 근거서류

- ⑧ 특약보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 때에는 이에 응해야 합니다.
- ⑨ 특약보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락해 특약보증채무의 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑩ 공사는 특약보증채권자의 특약보증채무 이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함)를 접수한 날로부터 1월 이내에 특약보증채무를 이행합니다. 다만, 특약보증채권자가 특약보증채무 이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출을 마친 날로부터 1월 이내에 특약보증채무를 이행합니다.

제26조(특약보증채무 이행 방법)

- ① 보증부대출에 대한 특약보증채무의 이행은 제21조제1항에서 정한 보증채무금액 전액을 상환하는 방법으로 합니다.
- ② 특약보증채권자는 공사의 특약보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 제출해야 합니다.
 - 1. 대위변제증서
 - 2. 보증부대출에 관한 모든 약정서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본
 - 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본

제27조(권리보전)

- ① 특약보증채권자는 공사의 구상권 보존 및 행사에 적극 협조해야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 제출과 제2항의 채권보전 및 행사에 필요한 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.
- ② 특약보증채권자는 담보물의 경매, 특약주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ③ 특약보증채권자는 공사가 특약보증채무를 이행한 경우 즉시 보유하고 있는 담보에 대해 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 공사가 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 특약보증채권자는 공사가 특약보증채무의 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출 관련 유가증권상의 권리를 대위할 수 있도록 특약보증채무 이행을 받는 즉시 공사에 해당 유가증권을 유효한 방법으로 양도해야 합니다

제3절 특약보증채무의 성립과 효력

제28조(특약보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 특약보증채무는 보증서를 발급한 때부터 약관에 따라 유효하게 성립합니다.
- ② 특약보증의 효력은 특약보증채권자가 보증서 발급일로부터 60일 이내에 특약보증조건에 적합하게 보증부대출을 실행한 때에 발생합니다.
- ③ 공사는 특약보증채권자가 전세계약에 따른 전세보증금 지원명목으로 대출한 경우에만 특약보증책임을 부담합니다.
- ④ 제2항에도 불구하고 특약주채무자가 보증부대출 실행일(전세계약 개시일이 비영업일인 관계로 직전 영업일에 보증부대출이 실행된 경우에는 다음 영업일을 말함)에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

- ⑤ 제4항의 보증부대출 실행일 다음날까지의 전세목적물에 대한 권리관계가 보증서 발급시 기초가 된 권리관계와 상이할 경우에는 보증효력이 발생하지 않습니다.

제29조(특약보증기간과 보증부대출기간의 관계)

보증부대출금액의 대출기간(이하 “보증부대출기한”이라 한다)은 보증서에 적힌 특약보증기간과 같아야 합니다.

제30조(특약보증조건의 변경 제한)

- ① 특약보증채권자는 공사로부터 특약보증조건의 변경통지를 받지 않고는 보증부대출기간의 연장, 전세대출과목의 변경, 특약주채무자의 변경 등 특약보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 안됩니다.
- ② 특약보증조건의 변경은 공사가 특약보증채권자에게 서면 또는 전산으로 알린 경우에만 성립합니다.
- ③ 공사는 제2항의 통지에 적합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 특약보증책임을 부담합니다.
- ④ 특약보증채권자는 공사의 특약보증조건변경통지로 보증부대출기간을 연장하는 경우 기존대출을 소멸시키고 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 보증부대출기간을 연장해서는 안됩니다.
- ⑤ 특약보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 새로운 채무자(채무인수인)에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

제31조(보증부대출의 실행금지)

특약보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 공사의 서면 동의 없이 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제24조 제1항에서 정한 특약보증사고사유가 발생한 경우
2. 특약보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 따른 보증부대출에 대해 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유가 발생한 경우
3. 특약보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제3장 공통사항

제32조(보증채무의 이행장소)

보증채무 또는 특약보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제33조(양도 및 질권설정 금지)

- ① 보증서는 공사의 서면 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임 또는 특약보증책임을 부담하지 않습니다..
- ② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제34조(분실·도난 등)

보증채권자 또는 특약보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고해야 합니다. 신고하지 아니하여 일어나는 모든 사고에 대해 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제35조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의

영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제36조(약관의 해석)

- ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③ 공사는 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대해 해석하지 않습니다.

제37조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라, 아래 각호의 경우에는 (신용)정보주체의 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 위하여 불가피한 경우
 3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않는 경우에 한한다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

임차료지급보증약관

제정 2013. 7.30
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “임대차계약”은 임차인이 임차목적물을 사용 및 수익하는 대가로서 계약기간 동안 임대인에게 매월 임차료를 지급할 것을 약정하는 계약을 말합니다.
3. “임대보증금”은 임차인이 임대차계약에 의한 채무를 담보하기 위하여 임대인에게 지급하는 금전을 말합니다.
4. “임차료”는 임차인이 임차목적물을 사용 및 수익하는 대가로서 임대인 등에게 매월 납부하기로 약정한 금전을 말합니다.
5. “주채무자”는 보증채권자와 임대차계약을 체결하여 임차료를 지급하기로 약정한 임차인으로서 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
6. “보증채권자”는 주채무자와 임대차계약을 체결하여 임차료를 지급받기로 약정한 임대인 또는 그 임대할 권리를 승계한 자를 말합니다.
7. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 임대차계약 내용 및 보증 특기사항을 말합니다.
8. “부당점유”는 주채무자가 임대차계약이 종료된 이후에도 임차목적물을 법률상 원인없이 점유(점유보조자에 의한 점유 또는 간접점유 포함)하는 것을 말합니다.
9. “연체”는 주채무자가 임차료를 지급하기로 한 약정한 기일에 납부하지 아니한 경우를 말합니다.

제2조(보증채무의 성립 및 책임) ①공사의 보증채권자에 대한 보증채무는 보증신청인이 보증료를 납입하고 공사가 보증서를 발급한 때부터 이 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.
 ②공사는 보증조건에 부합하게 체결된 임대차계약에 따른 주채무자의 임차료 지급의무에 한하여 보증서에 기재된 내용과 이 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제3조(보증책임기간) ①공사는 보증서에 기재된 보증기간 이내에 주채무자가 퇴거(명도)전까지 연체한 임차료에 한하여 보증책임을 부담합니다.
 ②제1항에도 불구하고 공사는 주채무자의 부당점유가 지속되는 경우에는 부당점유 기간에 연체된 임차료에 대해서도 보증금액범위내에서 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로부터 서면에 의한 동의를 받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.
 ②보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제5조 (보증의 실효) 보증서 발급이후에 다음 각호 어느 하나의 경우에는 그 사유발생일 이후 보증의 효력이 상실됩니다.
 1. 보증기간 개시일까지 임대차계약이 체결되지 않거나 무효 또는 취소된 때
 2. 주채무자가 보증대상 임차목적물에서 퇴거(명도)한 때

제6조(임대인의 변경) ①임차목적물의 소유권 양도 또는 임대할 권리가 승계 되어 임대인이 변경되는 경우에는 이전 임대인, 새로운 임대인 또는 주채무자는 지체없이 공사의 동의를 받

아 임차료 납입계좌와 보증채권자 등 보증조건을 변경하여야 합니다.

- ②공사는 임대인이 변경되고, 임대인 변경후에 발생한 임차료 연체금액은 새로운 임대인에게 지급하기로 합니다.

제7조(통지의무) 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 서면으로 그 내용을 공사에 통지하여야 합니다.

1. 임대인이 변경되었을 때
2. 주채무자가 보증대상 임차목적물에서 퇴거(명도)하였을 때
3. 보증채권자, 주채무자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
4. 임대차계약 해지 통지 등 임대차계약이 종료되었을 때
5. 기타 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생하였을 때

제8조(보증사고 발생 및 통지) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말 합니다.

1. 임차료의 2개월에 해당하는 금액 이상이 연체되어 보증채권자가 주채무자에게 서면으로 임대차계약의 해지를 통지한 때
2. 임차료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료된 때
3. 임대차계약기간의 갱신(목적적 갱신 포함)없이 임대차계약기간이 만료된 이후에도 주채무자가 임차목적물을 1개월 이상의 기간 동안 무단점유하고 있을 때
- ②보증채권자는 제1항의 보증사고가 발생한 때 및 보증사고가 해소되었을 때 지체없이 그 내용을 공사에 서면으로 통지하여야 합니다.
- ③보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증채무이행범위) ①공사가 지급할 보증이행금은 주채무자가 임대차계약에 정한 바에 따라 보증채권자에게 지급하여야 할 연체된 임차료로 합니다. 주채무자의 무단점유가 있는 경우에는 당초 임대차계약에서 정한 임차료를 기준으로 무단점유기간에 해당하는 임차료 상당액을 지급합니다.

- ②제1항의 보증이행금에는 임차료 연체에 따른 지연이자, 손해배상, 원상회복 비용과 임차인이 연체한 관리비 등은 포함하지 않습니다.
- ③제1항의 보증이행금은 보증서에 기재된 보증금액을 한도로 합니다.
- ④공사가 이행할 임차료의 계산은 해당 월의 임차료를 해당 월의 일수로 나누어 주채무자가 연체한 일수를 곱하여 산정하며 십원 단위 미만은 절사합니다.

제10조(보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 그 해당금액에 대해서는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 납부하지 못한 연체 임차료
2. 공사의 동의없이 임대차계약이 변경되어 증가한 연체 임차료
3. 보증채무이행 청구전 보증채권자가 주채무자에게 임대보증금을 반환한 경우로 반환하지 않았을 경우 임대보증금으로 공제할 수 있었던 연체 임차료
4. 주채무자가 보증채권자에게 항변할 수 있는 연체 임차료
5. 제3조의 보증책임기간이 아닌 시점에 발생한 연체 임차료
6. 보증서 발급이후 임대차계약이 무효 또는 취소되어 효력이 상실되는 경우 기 발생한 연체 임차료
7. 공사의 동의없이 보증채권자가 고의 또는 과실로 보증과 관련한 물적·인적 담보가 상실되거나 감소됨에 따라 공사의 채권회수에 장애가 초래된 금액

8. 기타 보증채권자가 통지의무 위반 등 약관상 의무사항을 위반하여 발생하거나 증가한 공사의 손해

제11조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 발생 이후 이행청구일을 기준으로 지급 기일이 지난 연체 임차료에 대하여 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②제1항에 따른 보증채무 이행청구를 2회 이상 할 경우에는 이전 이행청구일로부터 1개월이 경과한 이후에 청구할 수 있습니다. 다만, 보증해지를 위하여 이행청구를 하는 경우에는 이전 이행청구일로부터 1개월이 경과하지 않은 경우에도 이행청구를 할 수 있습니다.

제12조(보증채무 이행청구시 제출서류) ①보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
 2. 보증서 또는 그 사본
 3. 임대차계약서
 4. 임대차계약서상 임차료 지급계좌의 거래내역 등 임차료 연체사실을 소명할 수 있는 자료
 5. 임차인 미퇴거(미명도) 확인서(공사 소정 양식)
 6. 임대차계약 해지통지를 한 경우 해지 통지서
 7. 임대보증금 반환 확인서(공사 소정 양식)
 8. 기타 구상권 행사에 필요하여 공사가 요구하는 서류
- ②보증채권자는 공사로부터 임대차계약과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ③보증채권자가 제1항 및 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제13조(보증채무의 이행방법) ①공사는 제11조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행청구 접수 일로부터 1개월(제12조에 의한 공사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 기산합니다.) 이내에 이행청구건별로 이를 지급하여 드립니다.

②공사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 이행을 거절하거나 유보합니다.

1. 임차목적물에 대한 권리관계
 2. 주채무자의 연체발생 사실 및 연체금액
 3. 임차목적물에 대한 점유상황
 4. 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무이행에 대한 이의제기 타당성
 5. 이 약관에 따른 면책사항 해당여부
- ③공사의 귀책사유 없이 제1항의 기한 이내에 제2항의 이행심사를 마치지 못할 사유가 있는 경우에는 보증채권자에 그 사유를 통지하고, 그 조사가 완료된 날로부터 7영업일 이내에 보증채무 이행금액을 지급합니다.
- ④보증채권자의 이행청구에 따라 공사가 보증채권자에게 보증채무 이행금액을 지급하는 경우에는 그 이행금액을 보증서상 보증금액에서 차감합니다.
- ⑤공사는 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유없이 보증채무 이행금을 지급을 하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 의한 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

제14조(권리보전 등 협조의무) ①보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 합니다.

②제1항에 관련하여 보증채권자는 공사로부터 필요한 서류의 교부 또는 보증채권자가 담보로 취득한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위하여 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제15조(구상 및 대위) ①공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 때에는 공사는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위합니다.

②주채무자가 제1항에 따라 부담하는 채무의 상환을 지연할 경우에는 지연손해금과 아래 각호의 비용을 변제하여야 합니다.

1. 구상채권 보전 및 행사에 소요된 비용
2. 인적·물적 담보에 대한 조사·추심 또는 처분을 위해 소요된 비용
3. 소송비용, 채권의 집행보전과 집행 등에 소요된 법적 제비용
4. 보증이행을 위한 임차목적물 현황조사 및 채권회수를 위한 재산조사 비용
5. 기타 법률 또는 약정상 주채무자가 부담하여야 할 비용

③제2항의 지연손해금은 보증채무 이행금액을 지급한 다음 날부터 완제일까지 지체일수에 따라 보증채무 이행금액에 공사가 정하는 지연이율을 곱하여 산정합니다.

제16조(임차목적물의 명도책임) 공사는 주채무자 등의 부당점유에 따른 임차목적물의 명도책임을 부담하지 않습니다.

제17조(사기행위에 대한 특례) ①주채무자, 보증채권자 또는 이들의 대리인이 사기에 의하여 보증 또는 보증채무 이행을 신청하였음이 확인되는 경우 공사는 보증을 취소할 수 있습니다.

②제1항에 따라 공사가 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 공사의 보증이용이 제한되며 형사책임을 질 수 있습니다.

제18조(부당이득 반환) ①공사가 지급한 보증채무이행금이 이 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액을 공사에 반환하여야 합니다.

②보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 연체된 임차료를 이중으로 변제받은 경우 변제순서에도 불구하고 보증채권자는 즉시 공사에게 공사로부터 받은 금액을 반환하여야 합니다.

제19조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제20조(양도 및 질권설정 금지) ① 이 보증서는 공사의 서면에 의한 동의없이 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

②제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제21조(분실·도난 등) 보증채권자는 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제22조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대관리임대료보증 약관

제정 2013.12.26
 개폐정리 2014. 5.20
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상 주택의 소유자를 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자와 보증대상 주택에 대하여 자기관리형 주택임대관리계약을 체결한 주택임대관리업자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증채권자, 주채무자, 특기사항 등을 말합니다.
5. “자기관리형 주택임대관리계약”(이하 “임대관리계약”이라 합니다)은 계약기간 중 주택임대관리업자가 주택의 소유자(임대인)에게 임대료 지불을 보장하고 자기 책임으로 주택을 재임대하는 것을 내용으로 주택의 사용·수익을 위해 체결하는 계약을 말합니다.
6. “보장임대료”는 주채무자가 임대관리계약에 의해 매월 보증채권자에게 지급하기로 한 차임을 말합니다.
7. “사업약정”은 공사, 주채무자, 보증채권자 등 이해관계인이 주택임대관리 및 보증과 관련하여 각자의 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립 및 책임) 공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하고 효력이 발생합니다.

제3조(보증범위) ①공사는 이 보증서에 기재된 보증기간 및 보증금액의 범위내에서 보증채권자가 주채무자로부터 지급받지 못한 보장임대료에 대하여 제2항에 따라 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항에 따른 보증책임 범위내에서 다음 각 호의 기준에 따라 산출된 보증책임 부담금액 전액을 일시에 지급하기로 합니다.

1. 제6조제1항제1호에 따라 임대관리계약이 해지된 때에는 임대관리계약의 해지통보가 주채무자에게 도달한 날(제6조제2항 및 제3항에 따라 임대관리계약이 해지된 것으로 의제되는 날)까지 연체된 보장임대료
2. 제6조제1항제2호에 따라 보증기간이 만료된 경우에는 보증기간 만료일까지 연체된 보장임대료

제4조(보증조건의 변경) ①주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면에 의한 동의를 받지 아니하고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.

②보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재교부한 경우에만 성립합니다.

제5조(통지의무) ①주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 이를 지체없이 공사에 서면통지하여야 합니다.

1. 보장임대료를 연속하여 3회 이상 연체하거나, 보장임대료 누적 연체금액이 보증금액의 30%에 달한 경우
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고 사유가 해소되었을 때

5. 주채무자 또는 보증채권자가 변경되었을 때
6. 주채무자, 보증채권자(대리인을 지정한 경우에는 대리인), 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
7. 이 보증서의 기초가 되는 임대관리계약이 종료하였을 때
8. 주채무자의 부도, 파산, 회생절차신청 등의 사실이 발생한 때

제6조(보증사고) ①보증사고라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 다음 각호 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 임대관리계약이 해지된 때
 - 가. 임대관리계약상 계약해지사유인 보장임대료 연체가 발생한 경우
 - 나. 주채무자가 월세 및 임대보증금을 수납계좌외 타 계좌로 수납받거나 유용하는 등 사업약정상 의무를 이행하지 않아 정상적으로 임대관리업수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 다. 주채무자가 관리중인 수개의 보증사업장 중 1개 이상의 사업장에 보증사고가 발생하여 보증사고 발생일로부터 3개월 이내 채무이행을 하지않아 정상적인 임대관리업수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 - 라. 주채무자의 부도, 파산신청, 회생절차개시신청후 회생계획인가를 얻지 못한 경우 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 정상적으로 임대관리업 수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
 2. 보장 임대료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료한 때
- ②보증채권자는 제1항 각호의 사유가 발생한 날로부터 5영업일 이내에 주채무자에게 임대관리계약 해지를 통보하여야 합니다.
- ③보증채권자는 제2항의 해지통보를 주채무자의 주소지로 배달증명부내용증명우편으로 발송하여야 하며, 해지통보서가 주채무자에게 도달한 때에 임대관리계약은 해지됩니다. 다만, 주채무자가 수령을 거절하거나, 이사, 주소불명 등의 사유로 해지통보서가 도달하지 않은 경우에는 발송일로부터 10영업일이 경과한 때에 임대관리계약이 해지된 것으로 합니다.
- ④보증사고가 발생한 후 당해 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소되어야 합니다.

제7조(보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대하여는 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 화재 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 임대관리계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 이 보증서의 보증조건과 상이하게 임대관리계약이 체결된 경우나 허위로 체결된 경우
3. 공사의 동의 없이 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 임대관리계약이 변경된 경우
4. 보증채무의 성립전 또는 보증사고 사유와 관계없이 임대관리계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 지급하여야할 채무
5. 보증채권자가 제5조의 통지 및 제6조제2항의 임대관리계약 해지통보를 지연함으로써 증가한 손해
6. 주채무자가 임대관리계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 보장임대료의 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
7. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무

제8조(보증채권자의 협력의무 등)①보증사고가 발생한 경우에 공사가 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구하는 경우 보증채권자는 이에 적극 협조하여야 합니다.

②보증채권자가 제1항을 위반하여 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 청구할 수 있습니다.

제9조(보증채무 이행청구) ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 1개월 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

②보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우 생략가능)
3. 연체된 보장임대료 내역 및 증빙자료
4. 임대관리계약을 해지한 경우에는 계약해지 통지서 등 공사가 필요하여 요구하는 서류

③보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행을 청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 보완을 요청할 수 있습니다.

제10조(보증채무의 이행방법 및 기한 등) ①공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

②제1항의 이행기일 이내에 공사가 보증책임 부담금액을 지급하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 임대관리계약서에 정한 연체이율이나 상사법정이율 중 낮은 이율에 의한 지체배상금을 지급합니다.

제11조(대위 및 구상) ①공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

②보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취하여야 합니다.

③공사는 보증채권자가 특별한 사유없이 제2항의 규정에 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제12조(양도 및 질권설정 등 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제13조(분실 및 도난) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 공사에 신고하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제14조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에도 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제15조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업지사 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대관리임대보증금보증약관

제정 2013.12.26
개정 2014. 5.20
개정 2015. 6.30
개정 2017.10.11
개정 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 주채무자와 보증대상주택의 사용·수익을 목적으로 임대차계약을 체결하면서 공사가 지정하는 계좌에 임대보증금을 납부한 입주자를 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자와 보증대상주택에 대하여 임대차계약을 체결한 임대인인 주택임대관리업자를 말합니다.
4. “임대관리임대료보증”은 주채무자와 주택의 소유자(임대인)이 계약 당사자로서 주채무자가 계약기간 동안 소유자에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 재임대하는 주택임대관리계약에 대하여 공사가 소유자에게 임대료 지급을 책임지는 보증을 말합니다.<개정 2014. 5. 20>
5. “보증사고”는 임대관리임대료보증의 사고가 발생하여 공사가 그 사실을 보증채권자에게 통지하는 경우를 말합니다.
6. “임대관리임대료보증의 사고”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다.

가. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 보증대상 주택에 대한 임대관리계약이 해지된 때

- 1) 임대관리계약서상 계약해지사유인 보장임대료 연체가 발생한 경우
- 2) 주채무자가 월세 및 임대보증금을 수납계좌의 타 계좌로 수납받거나 유용하는 등 사업약정상 의무를 이행하지 않아 정상적으로 임대관리업수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
- 3) 주채무자가 관리중인 수개의 보증사업장 중 1개 이상의 사업장에 보증사고가 발생하여 보증사고 발생일로부터 3개월 이내 채무이행을 하지않아 정상적인 임대관리업수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우
- 4) 주채무자의 부도, 파산신청, 회생절차개시신청후 회생계획인가를 얻지 못한 경우 또는 이에 준하는 사태가 발생하여 정상적으로 임대관리업 수행이 불가능하다고 공사가 판단하여 임대관리계약 해지를 요청한 경우

나. 보장 임대료가 연체된 상태에서 보증기간이 만료한 때

7. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증채권자, 주채무자, 특기사항 등을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) ①공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하고 효력이 발생합니다.

②공사가 보증서를 발급하기전 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌에 임대보증금이 입금된 경우에도 공사는 그 반환에 대한 책임을 부담합니다.

제3조(보증채무의 내용) 공사는 보증사고가 발생한 경우에 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌에 입금된 금액을 한도로 책임을 부담합니다.

제4조(통지의무) 주채무자 및 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 이를 지체없이 공사에 통지하여야 합니다.

1. 임대차계약이 해지되거나 종료되었을 때
2. 보증채권자, 주채무자, 연대보증인의 주소가 변경되었을 때
3. 주채무자의 부도, 파산, 회생절차신청 등의 사실이 발생한 때

제5조(임대보증금 반환사유) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 임대보증금을 반환하기로 합니다.

1. 보증사고 발생 전에는 임대차계약기간 만료 등의 사유로 보증채권자가 요청하여 주채무자가 공사에 임대보증금 반환을 신청한 때
2. 보증사고 발생 후에는 임대차목적물에서 퇴거 등을 이유로 보증채권자가 공사에 임대보증금 반환을 신청한 때

제6조(임대보증금 반환청구) 주채무자 또는 보증채권자가 공사에 임대보증금 반환을 신청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 요청하여야 합니다.

1. 임대보증금 반환신청서
2. 영수증
3. 임대차계약서 사본(공사가 확인가능한 경우 생략 가능)
4. 월세 및 임대보증금 납부 증빙서류
5. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우 생략가능)
6. 관리비 등 정산내역 등
7. 퇴거(예정)를 확인 할 수 있는 서류(공인중개업자가 확인한 다른 주택의 임대차계약서 사본 등) 또는 소유자(새로운 주택임대관리회사)와 체결한 임대차계약서 사본 등 (제5조제2호에 해당하는 경우)
8. 그 밖에 보증금 반환과 관련하여 공사가 요구하는 서류

제7조(보증채무의 이행방법 등) ①보증사고 발생전 공사가 임대보증금을 보증채권자에게 반환할 경우에는 제3조의 임대보증금에서 주채무자와 보증채권자가 합의하여 요청하는 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다.

1. 미납부한 월세 및 연체이자
2. 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자의 책임있는 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등)

②보증사고 발생후 공사는 제3조의 임대보증금에서 다음 각 호의 금액을 차감하고 지급합니다. 다만, 제2호의 금액은 소유자와 보증채권자가 합의하여 공제해 줄 것을 요청한 경우에만 차감합니다.

1. 보증사고시까지 미납부한 월세 및 연체이자 등(보증채권자가 주채무자에게 지급해야할 금액)
2. 보증사고후 반환시까지 미납부한 월세 및 위약금, 관리상 발생한 비용(관리비 및 도시가스비 등 미납금, 보증채권자의 책임 있는 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 원상복구비용 등)

③제1항 및 제2항의 경우에 공사는 임대보증금 반환에 필요한 서류 등이 접수된(제6조 각호의 서류접수 및 제1항의 공제할 금액 산정에 대한 주채무자와 보증채권자의 합의를 포함합니다) 날로부터 15영업일 이내에 임대보증금을 반환하기로 합니다.

④제3항의 경우 임대보증금 반환에 필요한 서류를 접수한 날이라 함은 관련 서류 전부가 제출 완료된 날(주채무자와 보증채권자 제1항의 공제할 금액 산정에 대하여 합의한 날을 포함합니다)을 말합니다.

⑤제3항의 이행기일 이내에 공사가 보증이행을 완료하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 임대차계약서에 정한 연체이율이나 상사법정이율을 중 낮은 이율에 의한 지체배상금을 지급합니다.

제8조(보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해

여는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 보증채권자가 보증서에 지정된 임대보증금 납부계좌로 납부하지 아니한 임대보증금
2. 주채무자 또는 보증채권자가 임대보증금 반환을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 주채무자 또는 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
3. 주채무자가 임대차계약에 의하여 부담하는 각종 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
4. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사 해태로 인하여 생긴 손해

제9조(보증채권자 등의 협력의무) 공사가 보증금반환 등에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구하는 경우 보증채권자 및 주채무자는 이에 적극 협조하여야 합니다.

제10조(부당이득 반환 등) 공사가 지급한 보증이행채무금의 전부 또는 일부가 약관에서 정하는 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인되는 경우에는 보증채권자는 그 해당금액을 공사에 반환하여야 합니다.

제11조(양도 및 질권설정 등 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제12조(분실 및 도난) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실할 경우에는 지체없이 공사에 신고하여야 합니다. 만일, 그 신고를 하지 아니함으로써 일어나는 제반사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제13조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업지사 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대주택매입자금보증 약관

제정 2013. 4.25
 개폐정리 2013. 5.31
 개폐정리 2015. 6.30
 개폐정리 2017. 2.24
 개폐정리 2017. 4.25
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 임대사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상주택, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되지 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②공사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

③보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로 부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②공사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서

는 아니 됩니다.

④보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 공사에 다음 각호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사의 보증서발급 영업부서에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생된 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) ①보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도

다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니 됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

②보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 제3조제3항의 분할대출도 실행하여서는 아니 됩니다.

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금

2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금

3. 보증부대출에의 지정변제금

4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 3월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우

2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서

2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본

3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를

제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 초과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액
- ②공사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수한 자의 채권의 변제에 충당하며 공사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제10조 의하여 정산합니다.

제16조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제17조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제18조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제19조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제20조(면책사항) 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
10. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제16조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 공사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제21조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제20조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액
2. 제20조제5호 내지 제11호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지 사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제22조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

임대주택매입자금보증 약관(유동화용)

제정 2016. 4.22
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

제1장 총 칙

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 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 조합사업비대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시행사 등 이해관계인이 임대주택매입자금대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(적용방법) 「자산유동화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 임대주택매입자금대출채권을 양수하여 ABS를 발행하는 경우에는 「Ⅱ. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하고, ABCP를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 임대주택매입자금대출을 실행하는 경우에는 「Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하기로 합니다. 또한 AB전자단기사채를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 임대주택매입자금대출을 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 보

증서 발급일로부터 90일 이내에 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 매매대금을 지급함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제4조(보증범위) ① 공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

② 공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 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 미수정상 이자액
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 변경등 록이 필요한 경우 등록 전에 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 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 때를 말합니다.

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

② 보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③ 공사는 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 공사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야 할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우

2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 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, 공사가 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) ① 공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.
② 공사는 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 지체 없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 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 기한 이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 공사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

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

- ② 보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.
- ③ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행 예정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 공사의 보증채무이행으로 ABCP투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함함)이 있는 경우 그 금액의 즉시 반환

제17조(면책사항) 공사는 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 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제15조제1항의 기한 경과에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제4장 공통 사항

제18조(권리보전) ① 보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

- ② 보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.
- ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저장권의 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 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 공사의 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 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 공사가 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) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하

여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(리츠)]

제정 2016.10.25
 개폐정리 2017.01.18
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로서 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 보증채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 임대주택 리츠 사업약정에서 정한 바에 따라 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 보증 회사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

② 공사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무 이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우

2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본점 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(ABS)]

제정 2016.10.25
 개폐정리 2017.01.18
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

제1조(정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 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. “유동화회사”(이하 “SPC”라 합니다)는 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사를 말합니다.
6. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자의 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
7. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(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.

제3조(보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로서 다음 각 호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상 이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액

제4조(자산유동화계획 변경등 동의) 보증채권자는 자산유동화계획이 변경되어 「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 의해 변경등록이 필요한 경우 등록 전에 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제5조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 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

제6조(보증사고사유) 보증사고라 함은 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때를 말합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 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.

제8조(수납관리계좌등의 잔액 반환의무) 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야 할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제9조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제2조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제7조제1항의 기한 경과 및 제7조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

제10조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조(채권재조정에 대한 특례) 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관협약 등에 의하여 주채무자의 채권이 감축되는 등 재조정되는 경우에도 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제12조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 중속채무로 합니다.

1. 제9조제1호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제9조제2호 및 제3호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액
3. 제9조제4호의 경우에는 증가된 손해

제13조(보증채무이행의 방법) 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 보증채권자 명의의 수납관리계좌에 상환함으로써 보증책임을 면합니다.

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제15조(채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무 이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제16조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제16조(채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각 호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제17조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제18조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본점 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

임대주택매입자금보증약관[기업형임대사업자(일반)]

제정 2016.10.25
 개폐정리 2017.01.18
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조 (보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조 (보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로서 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조 (통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조 (보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 1의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 보증채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②공사가 다음 각호의 1과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조 (채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금율(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조 (보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조 (보증채무이행의 방법)

①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제 3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조 (채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조 (권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조 (보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조 (면책사항) 공사는 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조 (면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조 (양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조 (분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조 (관할법원 및 준거법) ① 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

주택도시기금전세자금대출보증약관

개폐정리 2015. 6.30

개폐정리 2017. 2.24

개폐정리 2017. 4.25

개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증금액, 보증기간, 주채무자, 임차목적물 소재지, 보증대상, 대출과목 및 특기사항을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “부분보증비율”(이하 “보증비율”이라 한다)은 이 보증서에 기재된 보증비율을 말합니다.
7. “보증부대출”은 이 보증서에 기재된 보증조건에 부합되게 보증효력이 발생된 대출로서 보증비율에 의한 공사책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 예정금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 실행된 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 산출한 금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출을 실행한 때에만 발생합니다.

②공사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

③공사는 보증채권자가 주택도시기금대출로 취급한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증기간과 보증부대출기한과의 관계) ①보증부대출의 기간은 이 보증서에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

②보증부대출의 기간이 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간보다 단기인 때에는 공사가 따로 보증조건변경통지를 아니하더라도 보증기간은 대출기간과 동일하게 변경되어 단축된 것으로 봅니다.

제5조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기간의 연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니됩니다.

②보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③공사는 제2항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 보증부대출의 기간을 연장하여서는 아니됩니다.

⑤보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자

에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

- ⑥공사가 주택도시시기금 이외의 대출을 주택도시자금대출로 조건변경 통지한 경우라도 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에 통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제7조 제1항에서 정한 기한 이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
4. 보증사고가 발생하였을 때
5. 보증사고사유가 해소되었을 때

제7조(보증사고사유 및 통지기한 등)

- ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사에 서면으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨때 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제 2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일 이내
4. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일이내
6. 공사가 보증채권자에게 보증사고 발생사실을 통지한 때	-

- ②보증채권자는 공사에 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 공사에 통지한 경우는 통지로서의 효력이 없습니다.

- ③보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 때에 한합니다.

제8조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주채무자에게는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행하여서는 안됩니다.

1. 제7조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제9조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

- ②다음 각호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.
1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.
- ④제3항의 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제10조(보증채무이행청구시기 및 방법 등)

- ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 3월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
- ②보증채권자는 주채무자가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
1. 채무자가 파산한 경우
 2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.
1. 보증채무이행청구서
 2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류
- ⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제11조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액중 미회수액에 보증비율을 곱한 금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 2. 제1호에 의한 이행액에 대한 보증채무이행일까지 미수이자액[보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 의함]
 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액에 보증비율을 곱한 금액
- ②공사는 제1항제2호에 불구하고 아래 각호에 대하여는 이행하지 아니합니다.
1. 보증채권자가 특별한 사유없이 제10조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제10조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액
 2. 보증채권자가 제10조제6항에 의해 보완 요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 때에는 제10조제6항에 의한 보완요청기한 종료일 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 미수이자액
- ③보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액에 보증비율을

곱한 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제12조(보증채무이행 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제11조제1항에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②보증채권자는 공사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 확인한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 확인한 사본

제13조(보증채무이행후 회수금의 정산배제) 보증채무이행 후 주채무자 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 공사와 채권자의 책임분담비율로 정산하지 아니합니다. 다만, 보증부대출관련 물적담보로부터 회수한 금액은 제9조에 따라 정산합니다.

제14조(권리보전) ①보증채권자는 공사의 구상권 보존 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로 부터 이에 필요한 서류의 교부와 제2항의 채권보전 및 행사에 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

②보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 즉시 보유하고 있는 담보에 대하여 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전등기 등 공사가 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비할 수 있도록 협조하여야 합니다.

④보증채권자는 공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위할수 있도록 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

제15조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 본건 보증부대출과 관련하여 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제5조(보증조건변경)를 위반하였을 때
6. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보를 해지하였거나 포기하였을 때.
7. 제7조(보증사고사유 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
8. 제8조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
9. 제9조(회수금의 변제충당)을 위반하여 채권을 충당하였을 때
10. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 때

제16조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제15조제1호 내지 제5호의 경우 보증금액 전액 면책
2. 제15조제6호 내지 제10호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사

유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제17조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제18조(양도 및 질권설정 금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제19조(분실·도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제20조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 귀사가 피고인 경우에는 귀사의 관할영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

도시재생사업금융보증약관[PF보증(LOAN)용]

제정 2015.12.29
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10.08
 개폐정리 2020.10.19

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 공사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조(보증범위) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 공사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②공사가 다음 각호의 어느 하나과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행 청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항

의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조(채권충당) 공사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 공사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 공사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 공사가 요구하는 서류

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조(보증채무이행의 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②공사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 공사에 있습니다.

제9조(채권의 회수시기 및 순위) 공사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제10조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조(보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조(면책사항) 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 공사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제15조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 합니다.

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

도시재생사업금융보증약관[PF보증(유동화)용]

제정 2015.12.29
 개폐정리 2017.10.11
 개폐정리 2020. 7.21
 개폐정리 2020.10. 8
 개폐정리 2020.10.19

I. 총 칙

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

1. “공사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”은 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화 회사가 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 유동화 전문회사 또는 PF대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공사 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 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.

II. 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) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제8조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제8조 제3항의 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 공사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 그 뜻을 공사에게 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 때를 말합니다.

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일 이내의 ABS투자자에게 조기상환하기로 한날 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 공사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야 할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 공사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 공사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의

전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 공사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제8조제1항의 기한 경과 및 제8조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제11조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 공사가 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) ①공사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②공사는 제15조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

제13조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 공사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제14조(보증사고사유) 보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 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 기한 이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 공사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

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

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행에 정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종 회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 공사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 공사의 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) 공사는 다음 각호의 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 공사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 공사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제15조제1항의 기한 경과에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

IV. 공통 사항

제18조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행 전이라도 공사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 공사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 공사에게 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 공사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각호의 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 공사의 관할 영업부서 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 공사가 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) 공사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 공사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 공사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이

외의 용도로 사용하였을 경우 공사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

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

도시재생사업금융보증약관[리모델링자금보증용]

제정 2015.12.29.
 개폐정리 2017. 2.24
 개폐정리 2017. 4.25
 개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 도시재생사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상 건축물, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생한 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②공사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로 부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②공사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 공사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사의 보증서발급 영업부서에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자 연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 여음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생된 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 보증사고발생일로부터 1월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)

3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액
 ②공사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조 의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관

등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무자에게 대출금을 지급하였을 때

10. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존채권의 상환에 충당되었을 때

11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 공사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때

12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액

2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

도시재생사업금융보증약관[시설·운영자금보증용]

제정 2015.12.29.
개폐정리 2017. 2.24
개폐정리 2017. 4.25
개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 금융기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 도시재생사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상 건축물, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②공사는 제1항의 기간내에 보증조건에 부합되게 실행된 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②공사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 공사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행

2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사의 보증서발급 영업부서에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

〈보증사고사유 및 통지기한〉

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생된 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자, 기타비용의 순서로 변제 충당하여야 합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당하여야 합니다.
- ④제3항의 “보증부대출이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증채권자에게 주된 주채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등은 포함하지 아니합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 보증사고 발생일로부터 1월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함한다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액

②공사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관 등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무

자에게 대출금을 지급하였을 때

10. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존 채권의 상환에 충당되었을 때

11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 공사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때

12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액

2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

도시재생사업금융보증약관 (수요자중심형 도시재생지원자금보증용)

제정 2017.10.12
개폐정리 2020. 7.21

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

1. “공사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증대상 사업, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “담보부대출”은 공사 또는 보증채권자가 담보취득에 따라 산정하여 대출한 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

제4조(개별보증) 공사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 공사로 부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

②공사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

③보증채권자는 보증기간을 연장하는 공사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.

④보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 공사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건의 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 공사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사의 보증서발급 영업부서에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한 이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 공사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생된 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①담보권 실행에 의한 회수금(담보가치 감소에 따른 상환금 포함)은 담보부대출 관련 채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)에 변제 충당한 후 잔여액이 있는 경우 보증부대출 관련 구상채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)의 변제에 충당합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제1항 및 제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 담보부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 상환기일에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 1월이 경과한 때에 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 공사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우
- ③보증채권자는 공사의 서면동의가 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본

⑤보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율

을 적용합니다.)

3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 공사가 인정한 금액

②공사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②공사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 공사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 공사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때

9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관 등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무자에게 대출금을 지급하였을 때
10. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존 채권의 상환에 충당되었을 때
11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상협조의무)를 위반함으로써 공사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때
12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액
2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 공사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

②공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

③제3조, 제6조, 제7조, 제8조, 제9조, 제12조, 제15조, 제16조, 제19조, 제20조의 적용과 관련하여, 대출업무와 보증업무를 동일한 기관에서 수행하는 경우에는 다음 각호의 사항을 달리 적용할 수 있습니다.

1. 보증채권자의 서면통지, 통지기한, 보증채무이행청구, 서류의 제출, 교부 또는 제공과 관련한 사항
2. 보증의 효력발생 및 보증책임, 그와 관련한 면책사항 및 범위
3. 공사의 보증조건변경 및 그 통지, 보증채무이행통지, 동의, 담보대위와 관련한 사항

인터넷보증이용약관

제정 2007. 3.14
개폐정리 2015. 6.30
개폐정리 2017.10.11
개폐정리 2020. 7.21

제1조(목적) 이 약관은 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 이용자 사이의 인터넷보증이용에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 거래를 신속하고 효율적으로 처리하며 거래당사자 상호간의 이해관계를 합리적으로 조정하는 것을 목적으로 합니다.

제2조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “이용자”는 인터넷보증을 이용하는 고객을 말합니다.
2. “인터넷보증”은 전자거래기본법 제2조제2호의 규정에 의한 정보처리시스템을 통하여 제공하는 보증서비스를 말합니다.
3. “통신수단”은 컴퓨터, 정보단말기 등 인터넷거래를 처리하는데 이용되는 전자적 장치를 말합니다.
4. “접근수단”은 인터넷거래를 이용하는데 필요한 공인인증서, 비밀번호, 고객번호 등을 말합니다.
5. “공인인증서”는 전자서명법 제15조의 규정에 따라 공인인증기관이 발급하는 인증서를 말합니다.

제3조(가입 및 접근수단의 관리) ①고객이 인터넷보증을 이용하고자 할 경우에는 공사가 정한 방법에 따라 별도의 이용신청을 하여야 합니다.

②이용자는 인터넷거래에 필요한 접근수단을 제3자에게 대여, 위탁 또는 양도하지 못합니다.

③이용자는 접근수단을 본인 이외의 제3자에게 누설해서는 안되며, 접근수단의 도용이나 위조 또는 변조를 방지하기 위하여 충분한 주의를 기울여야 합니다.

제4조(이용범위 등) ①공사는 이용자에게 인터넷을 통하여 다음의 서비스를 제공합니다.

1. 보증의 신청
2. 보증의 승인 및 거절 통보
3. 보증채무의 약정
4. 보증서의 발급
5. 기타 증명서류의 발급
6. 관련사항의 조회 및 통지

②공사는 통신수단에 사용되는 기술적 사양을 변경할 사유가 발생한 경우에는 변경될 내용 및 변경일자 등을 공사 홈페이지를 통하여 7영업일 이전에 게시합니다.

제5조(이용시간) ① 이용자는 서비스 종류별로 공사가 별도로 정한 시간 이내에 서비스 이용할 수 있습니다.

② 공사가 이용시간을 변경하고자 할 경우에는 3영업일 이전에 공사 홈페이지를 통하여 게시합니다. 다만, 시스템 장애복구, 프로그램의 긴급한 보수, 외부요인 등 사전 게시가 어려운 경우에는 예외로 합니다.

제6조(사이버영업부서 이용의 제한) ① 이용자에게 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우에는 사이버영업부서의 이용을 제한할 수 있습니다.

1. 이용자의 비밀번호가 5회이상 연속하여 틀렸을 경우
2. 이용자의 입력정보 내용이 허위인 경우

3. 이용자에 대한 공사의 서비스 제공이 해지된 경우

② 공사가 제1항에 의해 서비스를 제한하는 경우에는 통신수단 또는 기타의 방법으로 즉시 그 사유를 알려드립니다.

제7조(인터넷보증) ① 인터넷보증을 신청하는 경우 공인인증기관의 인증서에 의하고, 공사가 요청하는 제반서류를 제출하기로 합니다.

② 보증심사결과 보증서의 발급이 불가능하거나 신청일로부터 3영업일의 영업종료시간까지 보완사항이 이루어지지 아니하는 경우에는 보증을 거절하며, 보완사항 또는 보증거절 등의 통지는 전자우편 또는 전화 등으로 할 수 있습니다.

③ 보증거절사유에 해당되거나 보증료가 결제되지 아니한 경우에는 보증거절통지 수신여부에 불구하고 보증서 발급신청은 무효 또는 철회된 것으로 간주합니다.

④ 인터넷보증서가 발급된 이후에는 신청인이 임의로 취소할 수 없습니다.

제8조(기타 증명서류의 발급) 제4조제1항제5호의 기타 증명서류의 발급은 금융거래조회서, 금융거래확인서, 주식증명원 등 공사에서 정하는 증명서류로 하되, 인터넷으로 발급이 곤란한 경우 제외될 수 있습니다.

제9조(인터넷보증의 이용제한) 공사는 신청인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 인터넷거래 이용을 제한할 수 있습니다.

1. 이미 체결한 약정에 의한 거래제한사유가 발생한 경우
2. 인터넷거래에 관한 관계법령 및 공사의 제반 규정에 위배되는 경우
3. 인터넷거래로 발급한 보증서 등을 위·변조하여 사용한 경우
4. 그 밖에 인터넷보증이용을 허용할 수 없는 경우

제10조(인터넷보증이용계약의 해지) 이용자가 인터넷보증이용계약을 해지하고자 할 경우에는 이용자 본인이 전자적 수단이나 공사가 정하는 기타의 방법에 의하여 공사에 해지신청을 하여야 합니다.

제11조(정보교환) 신청인은 공사가 상호 및 사업자등록번호 등 기본정보를 공인인증기관과 상호교환하여 정보를 검증하고자 하는 경우 이에 동의한 것으로 봅니다.

제12조(면책사항) ① 신청인이 인터넷보증 신청시 기재내용의 착오기재 등의 사유로 발생되는 손해 및 불이익은 신청인의 책임으로 합니다.

② 공사는 천재지변, 전쟁 등 그 밖에 이에 준하는 불가항력으로 인하여 인터넷보증 서비스를 제공할 수 없는 경우에는 인터넷보증 서비스의 제공에 관하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

③ 공사는 신청인의 사정으로 전자우편 또는 전화 등에 의한 보완사항 또는 보증거절 등의 통지를 수신하지 못함으로써 신청인에게 발생하였거나 발생할 손해에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

④ 공사는 신청인, 보증채권자, 통신사업자의 귀책사유로 인한 인터넷보증이용의 장애에 대하여 일체의 책임을 지지 않습니다.

제13조(개인정보의 보호) ① 공사는 인터넷보증을 취급함에 있어서 알게 된 이용자의 정보를 본인의 동의 없이는 제3자에게 제공하지 않습니다. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니합니다.

1. 법령에 의하여 제3자에게 정보제공이 허용된 경우
2. 법령에 의하여 정부 또는 공공기관이 정당하게 이용자의 정보제공을 요청한 경우
- ② 이용자는 개인정보의 열람과 잘못된 정보에 대한 정정을 요청할 수 있습니다.

③ 이용자의 공인인증서, 비밀번호 등 접근수단에 대한 비밀유지와 그에 대한 책임은 이용자에게 있으며, 공사의 관리소홀로 인한 이용자 정보의 도난·분실·변조 및 유출시에만 공사가 책임을 집니다.

제14조(약관의 변경) ① 공사가 이 약관을 변경하고자 할 경우에는 변경사유, 변경내용 및 적용일자 등을 명시하여 7영업일 이전에 공사 홈페이지에 게시하고 이용자의 전자우편주소로 통지하여 드립니다. 다만, 법령이나 규정의 개정 등으로 인하여 긴급히 이 약관을 변경할 경우에는 즉시 이를 게시하고 통지합니다.

② 이용자는 제1항의 고지 후 변경약관 시행일 전일까지 통신수단이나 기타 방법에 의한 통지로 인터넷보증이용계약을 해지할 수 있으며, 이 기간내에 이용자의 이의가 공사에 도달하지 않으면 이용자가 이를 승인한 것으로 봅니다.

제15조(약관적용의 우선순위) ① 공사와 이용자 사이에 개별적으로 합의한 사항이 이 약관에서 정한 사항과 다를 경우에는 그 합의사항을 이 약관에 우선하여 적용합니다.

② 인터넷보증에 관하여 이 약관에서 정하지 않은 사항에 대하여는 당해 보증상품약관 등을 적용합니다.

제16조(보증서 배달에 관한 특약) ① 신청인은 공사에 보증서 배달신청을 할 수 있으며, 이 경우 보증서 발급일로부터 통상 3일이내에 보증서가 배달되고, 부득이한 경우 배달이 지연될 수 있습니다.

② 신청인은 제1항의 규정에 따라 보증서 배달을 희망하는 경우 수시로 그 상황을 확인한 후 보증서가 정상적으로 배달되지 아니하거나 그 우려가 있을 경우에는 공사 영업부서에 그 사실을 알려주는 등 필요한 조치를 하여야 합니다.

③ 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 보증서 배달지연 등 배달사고가 발생한 경우에는 일체의 책임을 지지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁 그 밖에 이에 준하는 불가항력으로 인하여 발생한 경우
2. 신청인이 배달장소 등을 잘못 기재하여 발생한 경우
3. 신청인의 책임 있는 사유로 보증서를 수령하지 못하여 발생한 경우
4. 우체국 또는 운송회사의 책임 있는 사유로 발생한 경우
5. 그 밖에 공사의 책임 없는 사유로 발생한 경우

제17조(준거법) 이 약관에서 정하지 아니한 사항은 대한민국법령을 따릅니다.