

임대보증금보증약관(사용검사전)

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증사고로 보증채권자와 체결한 주택임대차계약(임대보증금계약 포함, 이하 같음)을 이행하지 않은 경우에 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

- 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 보증채권자가 보증서 발급일(공급신고대상 임대주택사업의 경우에는 공급신고증명서 발급일, 이하 같음) 이후 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제22조에 따라 지정되는 공급촉진지구에서 임대사업 양수권자에게 민간임대주택을 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 제49조 제1항에 따른 민간임대주택(이하 “임대주택”이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자를 말하며, 법인의 경우에는 주택임대차계약 이전에 그 주택임대차계약에 대하여 공사에 직접 보증편의를 요청하고 동의를 받은 법인만 보증채권자로 봅니다. 이하 같습니다.

【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 공급지원민간임대주택을 공급하기 위해 지정 및 고시한 공급지원민간임대주택 공급촉진지구를 말합니다. 이하 같습니다.

【임대사업 양수권자】 임대주택을 건설 또는 매입해 공급하는 것을 목적으로 주택도시기금이 출자해 설립한 임대리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts)등을 말합니다. 이하 같습니다.

【민간임대주택】 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말합니다. 이하 같습니다.

【임대이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 임주를 마치는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

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.
- 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
 - 보증서 발급일 이전에 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
 - 보증채권자가 보증사고 후에 납부한 임대보증금.
 - 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 납부기일 전에 미리 납부한 임대보증금 중 납부기일이 보증사고일 이후에 해당하는 임대보증금. 다만, 공사가 임대보증금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 임대보증금 납부계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.
 - 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.
 - 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
 - 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
 - 주채무자가 대물변제, 차명, 이종계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
 - 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
 - 보증채권자가 보증서 발급일 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
 - 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부증지를 알린 후에 그 납부증지 통보계좌에 납부한 임대보증금
 - 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 넘겨 납부한 임대보증금
 - 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양 선택 품목(예시 : 흡오도, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
 - 주채무자·공동사업주체·시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 주택임대차계약을 체결하여 납부한 임대보증금

- 주채무자·공동사업주체·시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 임대보증금
 - 주채무자·공동사업주체·시공자 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
 - 주채무자가 책임질 사유로 보증채권자가 주택임대차계약서상 임주예정일 이내에 임주하지 못한 경우의 지체상금
 - 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)

- 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 지당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.
- 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- 보증채권자는 보증사고일 이후부터 임대보증금을 공사에 납부해야 합니다.
- 보증채권자는 주채무자의 부도 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우에는 공사에 지체 없이 알려야 합니다.
- 보증채권자는 공사가 선정한 승계사업자 또는 시공사의 공사를 방해해서는 안 됩니다.
- 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.
- 주채무자에게 부도·파산·회생절차 개시신청·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정률상의 공정률을 말함. 이하 같음)보다 25퍼센트P 이상 부족하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 감리자가 확인한 실행공정률이 75% 넘는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정률보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 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.
- 제1항 제1호의 경우에는 부도·파산일, 회생절차 개시신청일, 사업포기 관련문서 접수일 등
 - 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.
- 보증채무이행청구서
 - 보증서 또는 그 사본
 - 주택임대차계약서 또는 그 사본
 - 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
 - 감리자 발행 건축공정확인서(제4조 제1항 제2호의 경우에 한함)

제6조(보증채무 이행방법)

- 보증사고가 발생한 경우에는 보증채권자에게 보증사고 발생사실 등에 관하여 지체 없이 서면으로 안내하고, 공사는 보증채무 이행방법을 결정합니다.
 - 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.
 - 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 1개월 이내에 환급이행 또는 임대이행 중 하나를 선택하여 공사에 서면으로 알려야 합니다.
 - 제1호의 회신기한까지 회신이 없거나 그 기한을 지난 경우에는 환급이행을 선택한 것으로 보며, 회신기한 이후에는 보증채권자가 이행방법을 변경할 수 없습니다.

임대보증금보증약관(사용검사전)

④ 제3항에 따라 임대이행으로 결정된 경우에도 문화재 발견, 토지 멸실 등의 사유로 정상 임대이행이 어렵다고 판단한 때에 공사는 환급이행으로 이행방법을 변경할 수 있습니다.

⑤ 공사는 보증사고일로부터 3개월(다만, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6개월) 이내에 제3항에 따라 보증채무 이행방법을 결정하고, 그 사실을 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다. 다만, 시공자 등의 계속사업 진행 중 주택임대차계약을 이행할 수 없는 사유가 발생한 경우에는 그 사실을 보증채권자에게 통지하고 그 통지일로부터 3개월 이내에 보증채무 이행방법을 보증채권자에게 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 1개월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조 부터 제6조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 않은 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1개월 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.

- 제6조 제5항에 따라 보증사고일로부터 보증채무 이행방법 결정일까지의 기간
- 실행공정률을 예정공정률에 도달시키기 위해 예정공정표상 필요한 공정기간
- 승계시공자의 선정 및 계약체결시까지의 기간
- 승계시공자의 착공 준비 기간
- 제6조제2항의 계속사업을 진행하는 경우에는 계속사업 승인일로부터 종단일까지의 기간

【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 주택도시보증기금 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 임대차계약서의 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.

- 보증사고 당시 납부기일이 지난 임대보증금 : 납부지연일수에서 입주지연일수(원래의 입주예정일로부터 공사가 제7조 제2항에 따라 새로 알린 입주예정일까지의 일수)을 뺀 기간에 대하여 원래 주택임대차계약서의 연체료율을 적용하여 계산합니다.
- 보증사고 당시 납부기일이 지나지 않은 임대보증금 : 제7조 제2항에 따라 공사가 알린 임대보증금 납부기일에 임대보증금을 납부하지 않은 경우에는 납부지연일수에 대하여 원래 주택임대차계약서의 연체료율(연체기간별로 상이한 경우에는 최소 연체료율을 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 준수 의무는 임대사업 양수권자에게 있습니다.

제10조(대위 및 구상)

① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.

② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보존하거나 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.

- 사업주체 또는 임대인의 변경
- 임대주택을 분양주택으로 변경

제13조(양도 및 질권설정 등 금지)

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

제4장 그 밖의 사항

제14조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서으로 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 대한민국 법령에 따릅니다.

제17조(약관의 해석)

- 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- 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.

- 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
 - 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위해 불가피한 경우
 - (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위해 불가피하게 필요한 경우
 - (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
 - 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.