

[별지서식 제78호의2] (제114조의3 제6호 관련)<신설 2015.12.29.><개폐정리 2020. 8.28, 2021. 7. 13.><개정 2023. 9.12, 2025.11. 5.>

## 임대보증금보증 신청에 따른 확약서 (사용검사 전 임차인 모집시)

본인은 귀 공사에 ○○○ 임대아파트에 대한 임대보증금보증을 신청함에 있어 다음 각호의 사항을 반드시 준수하고, 만일 이를 위반하거나 허위자료를 제출할 경우에는 업무거래정지, 민·형사상 법적 조치 등 귀 공사의 어떠한 조치에도 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.

- 다 음 -

1. 보증신청일 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제2항에 따라 사용검사 전에 임차인을 모집하고자 하는 동·호수별 현황(기 보증발급세대는 제외)은 별첨과 같으며, 해당 동·호수에 임대차계약을 체결한 사실이 없음을 확인합니다. 또한, 보증서 발급 후 임차인을 모집하는 세대가 추가 발생하거나 임대보증금이 증액되는 임대차계약 변경의 경우에는 지체없이 귀 공사 보증에 추가 가입하겠습니다.
2. 임대보증금 수납계좌는 아래와 같으며, 추후 동 계좌로만 수납하겠습니다. 향후 동 수납계좌로 임대차계약을 체결하겠습니다, 수납계좌가 변경될 경우에는 사전에 귀 공사의 동의를 득하겠습니다.  
  
수납계좌 :                      -                      -                      (                      은행)
3. 임대차계약현황, 임대보증금수납내역 등 귀 공사가 보증관리상 필요하여 요구하는 자료는 지체없이 제출하겠습니다.
4. 임대차계약체결 시에는 계약서에 귀 공사의 임대보증금보증약관(사용검사 전) 중 중요 내용(보증채무의 내용, 보증이행 대상이 아닌 채무 등)을 포함하여 계약체결하겠습니다.
5. 추후 임대보증금보증(사용검사 후) 신청 시 귀 공사가 정한 부채비율 등 요건을 충족하지 못하는 경우 담보 제공 등이 필요할 수 있음을 인지하였습니다.  
\* 부채비율(%) = (담보권 설정금액 + 임대보증금) ÷ 주택가격 × 100
6. 본 확약서의 첨부자료를 포함하여 본인이 보증신청 또는 귀 공사의 요구 등에 따라 제출하는 각종 서류(기재사항 및 증빙자료 포함)에 대해서는 허위사실이 없음을 확인합니다.
7. 민간임대주택에 관한 특별법·동시행령·동시행규칙 및 기타 관계법령과 귀 공사와 체결한 약정내용 및 귀 공사의 내규를 준수하겠습니다.

첨부 보증금액 세부산출내역 1부

년            월            일

확인자    주    소  
                 상    호  
                 대표자

( 인 )

주택도시보증공사 귀중

〈첨부 1〉

## 보증금액 세부산출내역

(기준일 : . . .)

□ 보증금액 산출내역

(단위 : 원)

[illegible]

\* 대출잔액(A)에 120%를 곱한 값을 담보권 설정금액으로 가정하여 부채비율을 참고용으로 산정

→ 추후 임대보증금보증(사용검사 후) 심사 시에는 부동산 등기부등본에 설정된 금액(단, 법인임대사업자인 경우로서 주택도시보증공사 또는 공사 보증부 대출을 받은 경우에는 실제 대출잔액의 120%)으로 부채 비율을 산정

별첨 주택가격 산출내역 및 증빙서류 1부

## □ 보증약관 중 주요내용

### ◇ 임대보증금보증약관(사용검사 전)

**제1조(보증채무의 내용)** 공사는 주채무자가 보증사고로 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 공급신고 증명서 발급일, 이하 같음) 이후 납부한 계약금 및 중도금을 되돌려 줌.
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제22조에 따라 지정되는 공급촉진지구에서 임대사업 양수권자에게 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 제49조 제1항에 따른 민간임대주택(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. 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 신고 증명서를 말합니다. 이하 같습니다.

【공급촉진지구】 민간임대주택법 제22조에 따라 시·도지사 또는 국토교통부장관이 공공지원민간임대주택을 공급하기 위해 지정 및 고시한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 말합니다. 이하 같습니다.

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

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

【임대이행】 주택법령에서 정한 주택건설기준 및 해당 사업장의 사업계획승인서, 설계도서에 따라 시공하여 입주를 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.

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(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함)하는 임대보증금 납부계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.

5. 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 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, 발코니사지, 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 편의를 제공하기 위하여 주택임대차계약을 체결하여 납부한 임대보증금
  15. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 임대보증금
  16. 주채무자·공동사업주체·시공사 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 빌려 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
  17. 주채무자가 책임질 사유로 보증채권자가 주택임대차계약서상 입주예정일 이내에 입주하지 못한 경우의 지체상금
  18. 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.