

주택사업금융보증약관(주택도시기금 건설자금 대출보증용)

제정 2011. 3. 7

개정 2012. 12. 12

개폐정리 2015. 6. 30

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용된 용어 중

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

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 보증회사 및 주채무자에게 당해대출 승인을 통지한 경우에는 보증서 발급일로부터 90일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때
- ② 보증회사는 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 기간이 후에 실행되더라도 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, 동우편물의 우체국 소인일자를 승인통지일로 봅니다.
- ⑤ 보증회사는 보증채권자가 주택도시기금대출로 취급한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(개별보증) 보증회사는 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 보증회사가 따로 보증조건변경통지를 아니하더라도 보증기한은 대출기한과 동일하게 변경되어 단축된 것으로 봅니다.

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

② 보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 이를 서면으로 통지한 경우에만 성립합니다.

- ③ 보증회사는 제2항의 통지에 부합되도록 당해대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.
- ④ 보증채권자는 보증기한을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존 대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 당해대출의 기한을 연장하여서는 아니됩니다.
- ⑤ 보증채권자가 보증회사의 동의없이 당해대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.
- ⑥ 보증회사가 주택도시기금 이외의 대출을 주택도시기금대출로 조건변경 통지를 한 경우라도 보증회사는 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 보증회사가 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 당해대출금액의 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 보증회사의 보증책임을 소멸하기 전에 보증회사의 동의 없이 담보물을 해지 또는 변경할 수 없습니다.

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

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건에 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 보증회사에 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 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	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

② 보증채권자가 제1항의 보증사고 발생 및 보증사고의 해소사실을 서면통지 이외의 방식으로 보증회사에 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 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

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

정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

② 보증채권자는 제1항에 해당되는 주채무자에 대하여는 보증회사의 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 보증회사가 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 보증회사로부터 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 보증회사로부터 당해대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청 받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

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

제14조(보증채무이행범위) ① 보증회사는 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 보증회사가 인정한 금액에 보증비율을 곱한 금액

② 보증회사는 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 보증회사는 그 금액에 보증비율을 곱한 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제15조 (보증채무이행방법등) ① 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또

는 소관부서로 합니다.

② 보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증서 원본
3. 당해대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
4. 당해대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 당해대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

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

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

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

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

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

제20조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 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. 보증회사의 동의없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 때
4. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
5. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
6. 제7조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반하였을 때
7. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 당해대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때
8. 제9조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 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, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

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

부 칙

이 약관은 2011년 3월 8일부터 시행한다.

부 칙

이 약관은 2012년 12월 13일부터 시행한다.