

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
개정 2013. 6.10(개폐정리)
개정 2015. 6.30(개폐정리)
개정 2017.10.11(개폐정리)
개정 2017.11.27
개정 2015. 6.30(개폐정리)
개정 2020. 7.21(개폐정리)
개정 2024.12.4.(개폐정리)
개정 2025.11.21

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 주거환경정비법의 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)

① 다음 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

② 다음 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)

① 보증채권자가 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 변경 승인을 받아야 하는 경우
 8. 주채무를 완전히 이행하였거나 주채무가 소멸되는 경우
 9. 기타 주채무자의 계약불이행이 예견되는 경우
- ②주채무자가 공사에 제출하기 위하여 보증채권자에게 공사진행상황, 자금집행 상황 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 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
3. 감리자가 확인한 실행공정률이 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 3개월 이내에 민법 제380조에 따라 보증채무이행방법을 결정합니다.

제8조(시공이행의 이행방법)

①공사가 시공이행하기로 결정한 경우 공사는 당초의 공사이행 완료일에 다

음 각 호의 기간을 더한 기간의 범위내에서 새로이 잔여수입금의 납부기일과 공사완료예정일 및 잔여수입금 납부계좌를 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다.

1. 제7조의 보증채무이행방법 결정시까지의 기간

2. 실행공정률을 예정공정률에 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(승계시공사 선정권)

①제8조의 시공이행은 공사가 직접 하거나 공사가 선정하는 자가 시공합니다.

②공사가 제3자를 선정하여 시공이행하는 경우 시공사 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 공정률(당해 사업장의 시공감리자가 제출한 건축

공정확인서의 공정률을 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, 보증서발급일로부터 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 승인없이 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, 보

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.