

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

개정 2025.11.21

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 부합되지 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 보증부대출금액으로 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 보증사고 사유중 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 1개월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3개월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1개월 이내
3. 보증채권자가 공사와 협의하여 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3개월이 경과하지 않은 이자연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증 사고사유 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 신용 거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1개월이내
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 발생한 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증 사고가 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 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 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 인정하는 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 이전 등기 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, 보증 목적(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(보증조건변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 공사의 동의 없이 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 회수불능 되었을 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.