

주택구입자금보증약관

개폐정리 2015. 6.30
개정 2015. 9.21
개정 2016. 4.22
개정 2016. 9.19
개폐정리 2017. 2.24
개폐정리 2017. 4.25
개정 2017. 6.23
개정 2019. 9.27
개폐정리 2020. 7.21

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증채권자로부터 대출받은 주택구입자금을 보증사고로 상환하지 못하게 된 경우 이 보증서에 적힌 사항과 약관에 따라 보증금액 범위 내에서 보증채권자에게 지급하는 채무를 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 보증채권자로부터 대출을 받는 분양계약자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 대출을 취급할 금융기관을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증채무 이행범위) ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

1. 보증금액을 상한으로 보증부대출금액 중 미회수 금액에 보증비율을 곱한 금액
2. 제1호 금액에 대한 보증채무 이행일까지의 이자액[보증부대출의 이행기가 되지 않은 경우에 적용되는 이자율(연체이자율 제외)에 따라 계산함. 이하 이 조에서 같음] 중 미회수 금액
3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용 중 공사가 인정한 금액에 보증비율을 곱한 금액

② 공사는 제1항 제2호에도 불구하고 다음 각 호의 금액은 이행하지 않습니다.

1. 보증채권자가 특별한 사유 없이 제13조 제3항의 청구기한이 지난 후 보증채무의 이행을 청구한 경우에는 제13조 제3항의 청구기한의 다음날 부터 청구일까지 발생한 이자액
2. 보증채권자가 제13조 제6항에 따라 보완 요청받은 서류 제출을 특별한 사유 없이 지연한 경우에는 제13조 제6항에 따른 보완요청기한 다음날부터 서류 도착일까지 발생한 이자액

③ 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액에 보증

비율을 곱한 금액을 빼고 이행할 수 있습니다.

【보증부대출】 보증조건에 따라 적합하게 실행된 대출로서 보증비율에 의한 공사 책임분담부분과 보증채권자책임분담부분을 합한 대출을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 목적물소재지, 대출과목 및 특약사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사유) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 않습니다.

1. 보증서의 보증조건을 위반한 경우
2. 공사의 동의 없이 보증서 발급 전에 대출이 실행된 경우
3. 제19조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
4. 제8조(보증조건 및 보증부대출조건의 변경제한)를 위반한 경우
5. 제16조(담보의 취득 및 보증해지)를 위반한 경우
6. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호에 해당하는 보증사고 발생 후 공사의 동의 없이 보증부대출에 관련된 물적·인적담보의 전부 또는 일부를 해지하거나 포기한 경우. 다만, 보증사고 발생 전에 있어서는 공사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기한 경우에 한함
7. 제10조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항 각 호의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니하여 공사의 채권보전에 장애가 초래된 경우
8. 제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행한 경우
9. 제14조(보증부대출의 변제 및 충당)를 위반하여 채권의 변제에 충당한 경우
10. 공사의 동의 없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당된 경우
11. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능된 경우

【대출실행】 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

제4조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따라 해당 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제3조 제1호부터 제5호까지의 경우에는 보증금액 전액
2. 제3조 제6호부터 제11호까지의 경우에는 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입은 금액

제5조(보증금액) ① 보증서의 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액에 보증비율을 곱한 금액으로 합니다.

② 보증채권자가 보증서에 적힌 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우 보증금액은

별도의 통지가 없더라도 실행된 보증부대출금액에 보증비율을 곱하여 계산한 금액으로 자동 축소됩니다.

제6조(개별보증) 공사는 보증서에 적힌 대출에 대하여만 보증합니다.

제7조(보증기간 및 보증부대출기간) ① 보증부대출의 기간은 보증서에 적힌 보증기간 이내여야 합니다.

② 보증부대출의 기간이 보증서에 적힌 보증기간을 넘는 경우에는 보증채권자는 공사의 사전 동의를 받은 후에 대출실행을 해야 합니다.

제8조(보증조건 및 보증부대출조건의 변경제한) ① 보증채권자는 공사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 않고는 해당 보증부대출의 기간 연장, 대출과목 변경, 주채무자 변경, 그 밖에 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 안 됩니다.

② 보증조건의 변경은 공사가 보증채권자에게 이를 통지한 경우에만 성립합니다.

③ 공사는 보증채권자가 제2항의 통지에 적합하도록 보증부대출의 내용을 변경한 경우에만 보증책임을 부담합니다.

④ 공사가 제2항에 따라 보증기간을 연장하는 보증조건 변경통지를 한 경우 보증채권자는 대환(對還) 형식으로 보증부대출의 기간을 연장해서는 안 됩니다.

⑤ 보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 새로운 채무자에게 보증책임을 부담하지 않습니다.

【대환(對還)】 현실적인 자금의 수수 없이 형식적으로만 신규 대출을 하여 기존 채무를 변제하는 것을 말합니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제9조(보증채권자의 통지의무) ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우 지체 없이 공사에 서면 또는 전산으로 해당 사실을 통지해야 합니다. 다만, 제4호에 해당하는 사실의 통지는 제10조 제1항 각 호에서 정한 기한 이내에 해야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증부대출 조건의 변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

② 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의

약정이자율을 공사에 지체 없이 통지해야 합니다.

1. 제1항 제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항 제3호에 따른 보증부대출의 기간 연장

제10조(보증사고 및 통지기한 등) ① 보증사고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

<보증사고 및 통지기한>

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우	사고발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3개월이 지난 경우	사고발생일 해당 월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실 시킨 경우 다만, 제2호 기간 이내의 이자 연체에 따른 기한의 이익 상실은 제2호의 보증사고 발생일에 기한의 이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고발생일로부터 10일이내
4. 주채무자에게 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고발생일의 다음 영업일 이내
5. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자에게 전국은행연합회의 "신용정보 관리규약"에서 정한 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 경우	사고발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청 또는 해산이 있는 경우	사고발생 사실을 알게 된 날로부터 10일 이내
7. 그 밖에 공사가 보증사고로 인정하여 해당 사고 발생사실을 보증채권자에게 통지한 경우	-

- ② 보증채권자는 보증사고의 발생 및 해소 사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.
- ③ 보증사고가 발생한 후 해당 보증사고가 해소된 경우에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다. 이 경우에 2개 이상의 보증사고가 발생했을 때에는 그 사고가 전부 해소되어야 합니다.

제11조(보증사고 발생 후 보증부대출의 실행금지) ① 보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 따로 공사의 서면에 의한 동의가 없

으면 주채무자에게 보증부대출을 실행해서는 안 됩니다.

1. 제10조 제1항 각 호에 따른 보증사고 중 어느 하나라도 발생한 경우
 2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 따른 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고 중 어느 하나라도 발생한 경우
- ② 보증채권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사의 서면에 의한 동의가 없으면 주채무자에게 제19조 제3항에 따른 분할대출도 실행해서는 안 됩니다.

제12조(보증부대출채권의 권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 그 밖에 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사해야 합니다.

② 보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 이에 응해야 합니다.

제13조(보증채무이행 청구시기 및 방법 등) ① 보증채권자는 보증사고 발생일로부터 3개월이 지난 때에 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우

③ 보증채권자는 공사의 서면 동의가 없으면 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다. 다만, 보증채권자가 보증부대출과 관련하여 제16조에 따라 취득한 담보물을 보유하고 있는 경우에는 그 담보권을 실행하여 보증부대출의 변제에 우선하여 충당한 후, 담보권실행 완료일로부터 6개월 이내에 미회수 보증부대출금에 대해 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

④ 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 모두 제출해야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거자료

⑤ 보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류 사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.

⑥ 보증채권자가 제4항 각 호의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 공사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.

⑦ 공사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(공사가 제출을 요청한 서류 등을 포함)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이

행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제14조(보증부대출의 변제 및 충당) ① 보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 충당해야 합니다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 합니다. 다만, 공사가 인정하는 경우에는 그렇지 않습니다.

1. 보증부대출의 전부 또는 일부에 대한 인적·물적담보로부터의 회수금(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)
2. 보증부대출의 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금, 그 밖의 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에 대한 변제가 지정된 회수금
4. 그 밖에 당연히 보증부대출에 우선 충당해야 할 성질의 회수금

③ 제2항 각 호에 해당하지 않는 회수금으로서 보증사고 발생 후의 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당해야 합니다.

④ 제3항에서 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 주채무자가 보증부대출 이외에 보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 주채무자가 제3자를 위하여 부담하는 보증채무나 어음상의 채무 등은 포함하지 않습니다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 변제 충당에서 보증사고 발생 후의 회수금을 공사와 다른 보증기관이 함께 보증한 대출에 충당할 경우에는 해당 회수금을 보증사고 발생 당시의 보증기관별 보증잔액의 비율로 나누어 충당해야 합니다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 회수금을 보증부대출의 변제에 충당하는 경우 해당 회수금을 공사와 보증채권자의 책임분담비율(공사의 책임분담비율은 보증비율을 말하고, 보증채권자의 책임분담비율은 100%에서 보증비율을 뺀 비율을 말함. 이하 같음)에 따라 충당해야 합니다.

【회수금】 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다. 이하 같습니다.

제15조(보증채무 이행 후의 회수금) ① 제14조 제6항에도 불구하고 보증채무 이행 후 연대보증인 등 인적담보로부터 회수한 금액은 각 회수기관 채권의 변제에 충당하며 공사와 보증채권자의 책임분담비율로 정산하지 않습니다.

② 보증부대출 관련 물적담보로부터 회수한 금액은 공사와 보증채권자의 책임분담비율에 따라 정산합니다.

제16조(담보의 취득 및 보증해지) ① 주채무자에게 본 사업의 준공 후 대지 및 건물에

대한 소유권보존등기 또는 소유권이전등기가 마쳐진 경우 보증채권자는 즉시 해당 대지 및 건물에 대한 근저당권을 설정하여 보증부대출에 대한 담보를 취득해야 합니다. 다만, 관계법령에 따라 담보취득이 제한된 경우 또는 공사가 인정하는 경우에는 그러하지 않을 수 있습니다.

- ② 보증채권자가 제1항에 따라 담보를 취득하는 경우 채권최고액은 보증부대출금액의 130% 이상(보증채권자가 따로 정하는 바가 있는 경우에는 이를 준용 가능)으로 해야 합니다.
- ③ 보증채권자가 제1항 및 제2항에 따라 담보를 취득하는 경우에는 그 담보물의 담보인정 금액에 보증비율을 곱한 금액만큼 보증이 해지되고 보증책임도 소멸합니다.

【담보인정금액】 보증채권자가 해당 목적물에 대한 담보평가액을 기준으로 대출할 수 있는 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제17조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 공사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조해야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 제출을 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.

제18조(담보대위 등) ① 보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 공사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 공사에 공사가 대위한 담보물의 점유이전, 대위담보권의 이전 등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 해야 하며, 이에 필요한 서류를 제공해야 합니다.

- ② 공사가 보증채무 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출 관련 유가증권 상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무 이행을 받는 즉시 공사에 해당 유가증권을 유효한 방법으로 양도해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 공사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 보증서의 특약에 따라 취득한 담보권이 있는 경우 이를 공사에 이전해야 합니다. 이 경우 제15조 제2항에도 불구하고 공사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출 이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제19조(보증의 효력발생 및 보증책임, 보증부대출실행) ① 보증의 효력은 보증채권자가 보증서에 적힌 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 적합하게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 경우에만 발생합니다.

- ② 공사는 제1항의 기간에 보증채권자가 보증조건에 적합하게 실행한 최초의 보증부대출에 대하여만 보증책임을 부담합니다.
- ③ 보증채권자가 보증조건에 적합한 보증부대출을 분할하여 실행하는 경우에는 제1항 및 제2항에 불구하고 보증서 발급일로부터 60일 이후에 실행하더라도 다음 각 호의 요건을

모두 충족하는 때에만 공사는 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행한 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
 2. 최초의 보증부대출이 보증서 발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
 3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것
- ④ 공사는 보증부대출금액이 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 입주자모집공고(안)(주택조합의 조합원인 경우 주택조합과 체결한 분양계약서)에 적힌 분양대금 납입계좌에 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다. 다만, 공사가 달리 정하여 보증채권자에게 통지한 때에는 그렇지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제20조(보증채무 이행방법 등) ① 보증채무의 이행장소는 보증채권자에게 보증채무의 이행통지를 한 공사의 영업부서 또는 소관부서입니다.

② 보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 모두 공사에 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제21조(보증서의 양도제한 등) 보증채권자는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우에는 공사는 보증채무 이행의무를 부담하지 않습니다.

제22조(보증서의 분실·도난 등) 보증채권자는 보증서가 분실·멸실된 경우 또는 보증서를 도난당한 경우에는 즉시 공사에 통지해야 합니다. 공사는 그 통지를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대해 책임을 부담하지 않습니다.

제23조(특약 등) ① 보증채권자와 공사가 본 약관보다 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위에서 본 약관은 적용되지 않습니다.

② 공사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무 이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제24조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만,

공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

제25조(약관의 해석) ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대 해석하지 않습니다.