

준공보증약관

제정 2014. 7.31

개폐정리 2015. 6.30

개폐정리 2017.10.11

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 보증대상 주택의 건축할 대지를 소유하거나 그 사용에 관한 권리를 확보하고 건축공사를 발주하는 건축주로서 보증서에 기재된 자를 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 보증대상 주택의 건축공사를 도급받아 시공하는 수급인으로서 보증서에 기재된 자를 말합니다.
4. “시공계약”은 건축주와 시공자간에 공사내용, 공사기간, 공사금액, 공사금액 지급방법 등을 명시하여 체결하는 공사도급계약을 말합니다.
5. “보증사고”는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 시공계약 이행을 기대하기 어렵다고 보증회사가 판단하여 보증채권자에게 공사비의 지급중지를 통보한 때를 말합니다.
 - 가. 주채무자가 부도·파산 등으로 공사이행을 할 수 없다고 보증회사가 인정하는 경우
 - 나. 착공이후 객관적으로 판단할 수 있는 특별한 사유 없이 공사중단 상태가 1개월이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

다. 시공계약에서 정한 공사완료예정일 보다 1개월이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

제2조(보증채무의 성립) ① 보증회사의 보증채무는 보증채권자가 이 보증서를 수령한 때에 유효하게 성립하며, 보증서 발급일로부터 2월 이내에 착공신고필증을 교부받은 날(이하 “착공신고일”이라 한다. 이하 같다)로부터 보증채무의 효력이 발생합니다.

② 기존의 건축물을 철거·멸실하고 착공하는 경우에는 철거·멸실이 완료된 후의 착공신고에 따라 착공신고필증을 교부받은 날만을 제1항의 착공신고일로 인정합니다.

제3조(보증채무의 내용) ① 보증회사는 주채무자가 보증사고로 인하여 당해 주택에 대한 시공책임(착공신고일부터 사용승인일까지의 공사이행 책임을 의미한다)을 이행할 수 없게 되는 경우 제10조에 따라 시공이행하거나 보증채권자에게 제12조에 따라 손실금액을 지급함으로써 보증책임을 부담합니다.

② 제1항의 사용승인일은 건축법의 규정에 의한 사용승인을 받은 날을 말합니다. 다만, 이 경우의 사용승인은 주채무자가 공사이행의무를 완료하였으나 보증채권자의 귀책사유로 사용승인을 받지 못하는 경우의 주택 임시사용승인을 포함합니다.

제4조(면책사유 및 면책대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 주채무자가 공사이행할 수 없는 경우에는 보증회사도 보증채무를 이행하지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 시공계약을 이행하지 못하는 경우
2. 주채무자의 귀책사유 없이 공사가 지연 또는 중지되거나 주채무자의 공사이행의무가 소멸한 경우

3. 보증채권자가 보증회사의 승인을 받지 아니하고 주채무자를 변경하는 경우

4. 보증서를 보증목적 이외의 용도로 사용한 때

② 보증회사가 제3조에 따라 보증채무를 이행하는 경우에 다음 각 호의 어느 하나 사유로 공사비, 손해금, 지연배상금, 선급금에 대한 이자 및 기타 비용 등의 채무가 발생하거나 증가되더라도 그 책임을 부담하지 아니합니다.

1. 보증회사의 동의 없이 시공계약이 임의로 변경되는 경우

2. 착공신고일 이전에 보증채권자가 주채무자에게 공사비 또는 기타비용을 선급한 경우

3. 시공계약에서 정한 계약의무사항의 불이행으로 주채무자가 지체상금책임 또는 기타 손해배상책임을 부담하게 되는 경우

4. 보증채권자가 제6조의 '통지의무' 또는 제7조의 '협력의무'를 이행하지 아니하는 경우

5. 기타 보증채권자에게 귀책사유가 있는 경우

제5조(권리양도의 승낙 등) ① 공사계약에 따라 발생하는 주채무자의 보증채권자에 대한 모든 권리(공사대금채권 등을 포함한다)가 보증회사에 양도되고 이 경우 보증채권자가 이를 승낙하거나 주채무자가 권리양도의 사실을 보증채권자에게 통보한 때에는 보증채권자가 보증회사의 동의 또는 승인없이 그 권리의 소멸을 가져오는 변제 또는 상환 등의 행위를 할 수 없습니다.

② 보증사고의 사유없이 주채무자의 공사이행의무가 소멸되는 경우에는 그 범위 내에서 제1항의 권리양도의 효력은 상실됩니다.

제6조(보증채권자의 통지의무) 보증채권자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 경우에는 지체 없이 그 사실을 보증회사에 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. 주채무자의 보증채권자에 대한 공사대금채권 또는 기타 공사계약에 의하여 발생한 권리가 제3자에게 양도 또는 담보 제공 되거나 제3자로부터 압류, 가압류 또는 가처분되는 등의 사유로 그 권리가 제한되는 경우
5. 건축법 제16조 및 동법시행령 제12조의 규정에 따라 당초 받은 건축허가와 신고사항을 변경된 내용으로 허가 받거나 신고를 하여야 하는 경우
6. 주채무를 완전히 이행하였거나 주채무가 소멸되는 경우
7. 기타 주채무자의 계약불이행이 예견되는 경우

제7조(보증채권자의 협력의무) ① 보증회사가 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 조사하거나 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출을 요구하는 경우에는 이에 적극 협조하여야 합니다.

② 주채무자가 보증회사에 제출하기 위하여 보증채권자에게 공사진행상황, 자금집행상황 등에 관하여 확인(원)을 제출한 경우에는 신속히 그 사실 여부를 확인해 주어야 합니다.

③ 보증채권자는 보증회사 또는 보증회사가 선정한 승계시공자의 공사이행에 협조하여야 하며 공사를 방해하여서는 아니 됩니다.

④ 보증회사가 시공이행을 완료하거나 완료가 예상되는 경우

로서 보증채권자가 보증회사에 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 보증회사는 건축시설의 인도거부, 민법 제320조의 유치권행사, 민법 제666조의 저당권설정청구를 할 수 있으며 보증채권자는 이에 이의없이 응하여야 합니다.

제8조(보증채무이행 청구) 보증사고의 발생으로 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 다음 각 호의 서류를 보증회사에 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서(보증회사 소정 양식)
2. 보증서 사본
3. 보증사고 사유 관련 증빙서류
4. 시공계약서(공사비내역 포함)
5. 공사 관련 기성금을 주채무자에게 지급한 증빙서류(계좌이체, 무통장입금증, 영수증 등)
6. 감리자로부터 제출받은 공사 관련 서류(감리자발행 공정확인서 등 제출받은 경우에 한함)
7. 사업비용 지출내역서
8. 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제9조(이행방법의 결정) 보증회사는 보증사고일로부터 1개월(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차 개시신청일로부터 4월)이내에 민법 제380조에 따라 보증채무이행방법을 결정합니다.

제10조(시공이행의 이행방법) ① 보증회사가 시공이행하기로 결정한 경우 보증회사는 당초의 공사이행 완료일에 다음

각 호의 기간을 더하여 새로이 정한 공사완료예정일과 보증채권자가 부담하여야 할 잔여사업비(보증사고일 기준의 공사계약서상의 잔여공사비 및 향후 사용승인을 득하기 위하여 지출이 예상되는 제반사업비를 말함)를 보증채권자에게 통보합니다.

1. 제9조 보증채무이행방법 결정시까지의 기간

2. 실행공정율을 예정공정표에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

② 보증회사가 제1항에 의하여 통보한 공사완료예정일에 공사를 완료하지 못하는 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 보증금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

③ 보증채권자는 당초 공사계약의 공사비중 주채무자에게 지급된 공사비를 제외한 잔여공사비와 보증채권자가 부담하여야 하는 제반사업비를 보증회사에 지급(제4조 제2항의 면책대상에 해당되는 공사비의 지급을 포함한다)하여야 하며, 설계변경, 물가변동 등으로 인한 계약의 변경 등에 관하여 보증회사는 주채무자와 동일한 권리를 가집니다.

제11조(승계시공사 선정권) ① 제10조의 시공이행은 보증회사가 직접하거나 보증회사가 선정하는 자가 시공합니다.

② 보증회사가 제3자를 선정하여 시공이행하는 경우 시공사 선정에 대한 권리는 보증회사가 가집니다.

제12조 (손실금액 지급의 이행방법) ① 보증회사가 손실금액을 지급하기로 결정한 경우에는 손실금액 지급의 사유, 지급할 금액, 산정기준 및 지급일을 명시하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다.

② 제1항의 손실금액은 다음 각 호에 따라 산출합니다

1. 보증채권자의 기지급공사비가 주채무자의 기성금액(보증사고시의 공정도달에 소요된 공사비)을 초과하는 경우의 그 차액을 손실금액으로 합니다.
2. 제1호의 기성금액은 보증채권자와 주채무자가 체결한 시공계약상의 공사금액(착공이전 철거 관련 비용과 공사와 관련이 없는 비용 등을 제외한다)에 보증사고 당시의 공정률을 곱하여 산정합니다.
3. 제2호의 공정률은 해당 주택의 공사감리가 작성한 건축공정확인서상의 공정률을 말합니다. 다만, 공사감리가 작성한 공정율이 사실과 다름이 공사비내역서, 영수증 등에 의하여 객관적으로 인정되는 경우와 건축신고대상 주택 등 공사감리자가 없는 경우에는 보증회사가 확인한 공정율로 합니다.

4. 제4조 제2항의 면책대상 금액은 제1호의 손실금액에서 공제합니다.

③ 보증채권자가 제1항 손실금액 등의 통보내용에 대하여 이의가 있는 때에는 통보를 받은 날로부터 15일 이내에 문서로써 보증회사에 이의를 제기하여야 합니다.

④ 제3항에 따른 정당한 이의제기가 있는 때에는 보증채권자와 보증회사가 협의하여 손실금액 등을 다시 결정할 수 있습니다.

⑤ 보증회사는 다음 각 호의 날로부터 10일 이내에 보증채권자에게 손실금액을 지급합니다.

1. 보증채권자가 손실금액 등의 통보내용에 대하여 동의한 경우에는 그 동의일
2. 손실금액 등의 통보일로부터 15일이 경과할 때까지 보

증채권자로부터 이의제기가 접수되지 아니한 경우에는 그 경과일

3. 제4항에 따라 손실금액 등이 결정되는 경우에는 그 결정일

⑥ 제5항에도 불구하고 보증채권자가 아래 각 호의 서류를 완비하여 보증회사에 제출하지 아니한 경우에는 그 완비된 서류를 보증회사에 제출한 날로부터 10일 이내에 지급합니다. 다만, 제1호와 제4호의 서류는 손실금액 지급일에 제출할 수 있습니다.

1. 보증서 원본

2. 보증채권자임을 증명하는 서류(본인 접수시 신분증 사본 또는 대리인 접수시 위임장)

3. 계좌입금의뢰서(보증회사 소정 양식) 및 통장사본

4. 대위변제증서(보증회사 소정 양식)

5. 인감증명서

6. 기타 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

⑦ 제5항 및 제6항의 지급기한 이내에 보증회사가 손실금액을 지급하지 못한 경우에는 그 초과일수에 대하여 매일 제2항 금액의 1000분의 0.5로 계산한 지연배상금을 지급합니다.

제13조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업부서로 합니다.

제14조(대위 및 구상) ① 보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 행사할 수 있습니다.

② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는 데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를

취하여야 합니다.

③ 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항의 규정에 위반한 경우 보증회사는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제15조(특약 등) ① 이 약관에 불구하고 보증채권자와 보증회사가 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 이 약관은 적용되지 아니합니다.

② 보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 이 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제16조(관할법원 및 준거법) ① 이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

② 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국 법령에 따릅니다.