

# 임대보증금보증

보증서번호 제 01222024-703-0000345 호 보증서출력번호 2024-0122-00078810

보증금액	일금 이십이억구천이백사십사만원정 ₩ 2,292,440,000—			
보증기간	2024 년 10 월 13 일부터 2025 년 10 월 12 일까지			
사 업 명	안성 공도 센트럴카운티 아파트			
보증채권자	임차인			
주채무자	상호	(주)한토건설	대표자	이태환
특기사항	<p>1. 보증회사는 첨부 임대보증금 세부산출내역상 동·호수별로 구분 기재된 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.</p> <p>2. 임대차계약서에서 지정하는 임대보증금 및 임대료 납부계좌 : 우리 1005-003-131514 (주)한토건설, 우리 1005-004-550929 (주)한토건설, 우리 1005-104-548305 (주)한토건설</p> <p>3. 공사는 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 제4항 및 제5항에 따라 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간 동안 보증책임을 부담합니다. 다만, 상단에 기재된 보증기간 만료 후 기간연장을 위한 보증료가 미납될 경우에는 보증책임을 소멸하므로 매년 보증료 납부 등의 갱신절차를 밟아야 합니다.</p> <p>4. 보증발급 시 설정된 저당권(구임대주택법 공공건설임대주택은 기금 융자금) 이외의 저당권 설정 및 권리제한 사항 등기가 경료된 경우에는 보증의 효력이 소급적으로 소멸하며, 입주일 이후 주택임대차보호법에 따라 주택의 인도, 주택등록의 전입신고 및 주택임대차계약서 상의 확정일자 등을 모두 갖추는 때(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료한 때)에 효력이 발생합니다.</p>			

2024 년 10 월 11 일

주택도시보증공사

사장 유병태

대리인 서울서부지사장

이창

담당자 : 진소영

전화번호 : 02-3771-6502

서울 영등포구 의사당대로 8, 4층 (여의도동,태흥빌딩)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation



# 법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

## 제1장 보증채무의 내용

### 제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

- 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
- 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제2조 제1호에 따른 민간임대주택(이하 “임대주택”이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인의 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.

【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항에 따라 구(舊)임대주택법에 근거하여 임대주택을 임차인에게 양도하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

### 제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

- 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
- 보증채권자가 제4조제1항제3호의 보증사고 발생 이후에 주채무자에게 납부한 임대보증금
- 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
- 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
- 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
- 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
- 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
- 보증서 발급 시 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가된 채무
- 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
- 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
- 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부증지를 알린 후에 그 납부증지 통보계좌에 납부한 임대보증금
- 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘겨 납부한 임대보증금
- 주채무자·공동사업주체·시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공자 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
- 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서 우선변제권 행사 등)가 제한되어 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우  
가. 대항력과 우선변제권을 갖추지 못한 경우  
나. 임대차계약 개시일(개시일이 비영업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고) 및 임대차계약서(중액·갱신 포함)상 확정일자를 갖추어(법인의 경우 전세권 설정 등기를 경료하여) 대항력과 우선변제권 요건을 갖추어야 함에도 그렇지 못한 경우  
다. 우선변제권을 취득한 이후 거주이전 또는 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실한 경우
- 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

17. 보증채권자가 제3조(보증채권자의 협력의무 등)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

18. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

19. 보증서 발급 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유발생으로 보증서 발급 시의 보증조건을 충족하지 못하게 된 상태에서 주채무자가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약의 임대보증금 반환채무

가. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 60%를 초과하게 된 경우

나. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액과 임대보증금의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격을 초과하게 된 경우 (다만, 주택가격 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우 동 금액을 담보권 설정금액에서 공제함)

다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우

20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

### 제3조(보증채권자의 협력의무 등)

① 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.

② 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.

③ 보증채권자는 공사에 신탁등기된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생 이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 공사에 납부해야 합니다.

④ 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 그 내용을 공사에 알려야 합니다.

- 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
- 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
- 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
- 보증사고가 발생한 경우
- 보증사고 사유가 없어진 경우
- 임대차계약이 해지 또는 종료된 경우
- 보증채권자가 주채무자의 부도·파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우

8. 임대보증금반환채권을 양도 또는 담보로 제공하거나 임대보증금반환채권에 제3자로부터 압류·가압류, 전부·추심명령이 있는 경우

9. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우

⑤ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 임차목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금 반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.

⑥ 보증채권자가 제1항부터 제5항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

## 제2장 보증채무의 청구와 이행절차

### 제4조(보증사고)

① “보증사고”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

- 보증채권자가 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등으로 종료(목시적 갱신, 갱신청구권 행사 등으로 계약이 갱신된 경우에는 갱신계약이 종료된 경우를 말함)된 후 2개월이 지나도록 정당한 사유 없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우
- 임대차계약 기간 중 임대주택에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당절차가 종료되었으나 보증채권자가 임대보증금의 전부 또는 일부를 되돌려 받지 못한 경우
- 주채무자가 파산·부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 임대차계약기간이 갱신(목시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

③ “보증사고일”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 말합니다.

- 제1항 제1호 및 제2호의 경우에는 보증사고사유가 발생한 날
- 제1항 제3호의 경우에는 주채무자의 파산·부도, 사업포기 등 관련 문서가 접수되어 공사가 보증채권자에게 안내문을 발송한 날
- 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

## 법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

【정당한 사유】 제4조 제1항 제1호의 '정당한 사유'란 시설물 원상복구비용, 미납 임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어 지지 않아 주채무자가 임대보증금을 되돌려주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【목적적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 임대차계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 공공에서 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

## 제5조(보증채무의 이행청구)

① 보증채권자가 임대보증금을 반환받지 못한 경우에는 임대차계약이 종료되고 「민법」 제621조, 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(임차목적물의 경매 또는 공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 보증채무의 이행을 청구해야 하며, 법인은 보증채권자는 공사를 등기관리자로 하는 전세권의 권리이전 부기등기를 완료한 이후 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

② 보증채권자는 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.

③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2개월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

## 제6조(보증채무 이행청구시 제출서류)

- ① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.
- 보증채무이행청구서
  - 신분증 사본
  - 보증서 또는 그 사본(공사가 확인 가능한 경우에는 생략할 수 있음)
  - 내용증명우편 등 임대차계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
  - 주택임대차계약서 또는 그 사본
  - 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
  - 전세권 부기등기(공사를 등기관리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권 등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양전환의 경우에는 제외
  - 명도확인서 또는 퇴거예정확인서(일부보증 또는 분양전환의 경우에는 제외)
  - 배당표 등 임대보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매 등 발생시)
  - 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
  - 기타 공사가 필요하여 요구하는 서류
- ② 보증채권자는 공사로부터 임대차계약과 관계있는 서류 사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자가 제1항에서 제2항까지의 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 공사는 서면 또는 전자문서로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.

【전자문서】 문자메시지, 카카오톡, 이메일 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제1호에 따른 전자문서를 의미함.

## 제7조(보증채무의 이행)

- ① 공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증사고일로부터 3개월 이내(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6개월)에 다음 각 호에 따라 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
- 분양전환이 가능한 임대주택사업의 경우로서 신탁등기의 경우 : 공사가 환급이행 또는 분양전환 중 하나의 이행방법 선택
  - 제1호 이외의 경우 : 환급이행
  - 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 공사는 제1조 제1호의 환급금액(제2조 제1호에 해당하는 금액은 제외)에서 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.
- 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
  - 임대보증금에서 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 인해 공사가 부담하는 비용
- ③ 보증채권자가 주채무자, 해당 임대주택의 양수인 또는 해당 임대주택의 경매 또는 공매절차를 마친 이후 보증되지 않은 임대보증금을 넣어 회수한 금액
- ④ 보증채권자가 공사에 채무가 있는 경우 그 금액은 보증채무 이행금액에서 상계합니다.
- ⑤ 임대보증금의 일부 또는 전부를 금융기관 등으로부터 융자를 받으면서 임대보증금반환채권을 금융기관(보증기관 포함) 등에 양도하거나 담보로 제공한 경우 또는 제3자로부터 임대보증금반환채권에 대한 압류·가압류, 전부·추심명령 등이 있는 경우 보증회사는 금융기관의 협조로 공사에 손해가 없는 경우에는 보증채권자의 동의를 얻어 융자채무 등을 금융기관 등에 우선 지급한 후 잔여금을 제2항에 따라 보증채권자에게 지급할 수 있습니다.

⑤ 공사가 보증채무를 이행할 경우 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행함과 동시에 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

- 대위변제증서
  - 보증채권자가 제5조에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등). (일부보증 또는 분양전환시 환급이행의 경우 제외)
  - 공사가 제12조에 따른 공사의 권리를 보존 또는 행사하는데 필요한 서류(임대차계약서 원본 등)
  - 공사가 요구하는 그 밖의 서류
- ⑥ 보증채권자가 해당 임대주택을 분양전환 받을 경우에는 분양전환가격(보증채권자와 협의된 가격을 말함. 이하 같음)에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금 융자금(융자금 이자는 제외함. 이하 같음)을 뺀 금액을 넘는 임대보증금과 제1조 제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 지급합니다.
- ⑦ 공사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 보증회사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 공사는 그 주택을 인도받음과 동시에 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 지급하며, 분양전환할 경우에는 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 산정한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금을 뺀 금액을 넘는 경우에는 그 넘는 금액을 보증채권자에게 되돌려주고, 부족한 경우에는 그 부족한 금액을 보증채권자가 공사에 납부해야 합니다.

【환급이행】 보증사고시 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도 내 납부한 임대보증금을 되돌려주어 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

## 제8조(보증채무의 이행기한)

- ① 공사는 환급이행의 경우 제5조에 따른 이행청구 접수일로부터 1개월 이내에 다음 각 호의 사항에 대한 심사를 마친 후 명도와 동시에 보증채무를 이행하며, 제7조 제1항 제1호의 경우 보증채무 이행방법 결정일로부터 1개월이내(단, 분양전환하는 경우에는 이행기한 적용 제외)에 다음 각 호의 사항에 대한 심사를 마친 후 명도와 동시에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조부터 제7조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 않은 경우에는 그 의무를 다한 날에 이행청구를 접수한 것으로 봅니다.
- 임차목적물에 대한 권리관계
  - 임차목적물에 대한 점유상황
  - 임차목적물에 대한 원상복구비용 주장, 임대보증금이 있는 월세계약의 경우 연채임차료 주장 등 주채무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
  - 약관에 따른 면책사항 해당 여부
  - 그 밖에 이행심사에 필요한 사항

【보증채무 이행방법 결정일】 제7조에 따라 공사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

- ② 공사는 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기하거나 보증채권자를 주채무자로 하는 보증사고가 접수되는 등 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.
- ③ 제1항에 따른 심사를 이행청구 접수일로부터 1개월 이내에 마치지 못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행의 거절 혹은 유보결정을 알립니다.

## 제9조(지체배상금의 적용)

환급이행의 경우 공사가 제8조에 따른 이행기한에 정당한 사유없이 환급이행을 못한 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한 다음 날부터 환급일까지의 해당 일수)에 환급시점의 상사법정이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.

## 제10조(분양절차 등)

분양전환을 위한 절차 및 분양전환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간임대주택법 제52조에 따라 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)를 제출해야 합니다.

## 제11조(임차목적물의 명도책임)

- 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 임차목적물을 명도해야 합니다. (일부보증 또는 분양전환의 경우 제외)
- 보증채권자가 제1항의 명도 의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.
- 보증채권자는 보증이행심사를 마친 날로부터 3개월 이내에 임차목적물을 명도하여야 합니다. (일부보증 또는 분양전환의 경우 제외)

# 법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사후)

## 제12조(대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다. 공사는 보증채무의 이행 전이라도 서류 제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.
- ③ 공사는 보증채권자가 특별한 사유 없이 제2항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신하여 채무를 변제한 경우 그 타인에게 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.

【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

## 제3장 보증채무의 성립과 효력

### 제13조(보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 효력이 발생합니다.
- 주채무자가 해당 주택에 대하여 임대주택 등록을 완료할 것
  - 보증채권자가 「주택임대차보호법」에 따라 임대차계약 개시일(개시일이 비영업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고와 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄)을 마치고, 해당 주택임대차계약서(중액·갱신계약을 포함)상의 확정일자를 갖추어 대항력과 우선변제권을 확보할 것(법인인 경우 전세권설정등기를 마칠 것)
  - 보증서 발급 이후에 임대인이 변경되거나 임대주택이 분양주택으로 변경된 경우에는 그 변경 승인일 또는 변경 허가일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.

### 제14조(보증조건의 변경 제한)

- ① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.
- ② 보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, **주채무자**, 임차목적물, **임대보증금**, 담보권 설정금액 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

### 제15조(사기행위에 대한 특례)

- ① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 임대차계약을 체결하였거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.
- ② 제1항에 따라 보증을 취소하는 경우에는 사기행위와 관련된 제1항의 자는 보증이용이 제한되며 경우에 따라 형사책임을 질 수 있습니다.

### 제16조(부당이득 반환)

- ① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치 비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.
- ② 보증채권자가 공사 및 주채무자 등으로부터 이종으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

### 제17조(양도 및 질권설정 등 금지)

- ① 보증채권자는 공사의 서면 동의 없이 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.
- ② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

## 제4장 그 밖의 사항

### 제18조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

### 제19조(분실 및 도난)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체 없이 공사에 신고해야 합니다. 공사는 보증채권자가 그 신고를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

### 제20조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

### 제21조(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 확대하여 해석하지 않습니다.

### 제22조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체 또는 채무자의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
  - 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위해 불가피한 경우
  - (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위해 불가피하게 필요한 경우
  - (신용)정보주체 또는 그 법정대리인이 의사표시를 할 수 없는 상태에 있거나 주소불명 등으로 사전 동의를 받을 수 없는 경우로서 명백히 (신용)정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위해 필요하다고 인정되는 경우
  - 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위해 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

임대보증금 세부산출내역

기준일 : 2024-10-11

사업장 : 034164    안성 공도 센트럴카운티 아파트    (단위 : 원)

보증서번호	면적 (㎡)	동(층)	호수	계약 일자	임대보증금 일부에 대한 보증시				전액보증시	임대차기간		월임대료
					담보권설정 금액(A)	임대보증금 (B)	주택가격 (C)	보증금액	보증금액 [임대보증금 (B)]	FROM	TO	
								(A+B)- (C*60%)				
01222024-703-0000345-0001	84.9271	101	904	2024-02-27	120,000,000	265,000,000	385,000,000	154,000,000	0	2024-03-15	2025-03-15	60,000
01222024-703-0000345-0002	78.6037	103	804	2021-06-23	110,520,000	245,000,000	356,000,000	141,920,000	0	2024-01-15	2025-01-15	60,000
01222024-703-0000345-0003	84.9271	103	1502	2023-09-25	120,000,000	265,000,000	385,000,000	154,000,000	0	2023-12-03	2024-12-03	60,000
01222024-703-0000345-0004	84.8603	103	1701	2024-04-08	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-05-02	2025-05-01	60,000
01222024-703-0000345-0005	84.8603	103	1803	2021-10-15	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2023-12-15	2024-12-15	60,000
01222024-703-0000345-0006	78.6037	103	2005	2021-10-15	110,520,000	245,000,000	356,000,000	141,920,000	0	2023-11-27	2024-11-27	60,000
01222024-703-0000345-0007	84.8603	103	2303	2023-11-21	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2023-12-07	2024-12-07	60,000
01222024-703-0000345-0008	84.8603	105	1101	2021-10-16	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2023-12-15	2024-12-15	60,000
01222024-703-0000345-0009	84.8603	105	1402	2024-01-29	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-02-20	2025-02-20	60,000
01222024-703-0000345-0010	84.8603	105	1802	2021-10-16	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-11-15	2025-11-15	60,000
01222024-703-0000345-0011	84.8603	106	503	2024-02-21	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-02-21	2025-02-21	60,000
01222024-703-0000345-0012	84.8603	106	1502	2024-02-14	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-02-27	2025-02-27	60,000
01222024-703-0000345-0013	84.8603	106	1904	2021-06-25	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2023-12-15	2024-12-15	60,000
01222024-703-0000345-0014	84.8603	108	702	2023-10-31	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2024-12-16	2025-12-15	60,000
01222024-703-0000345-0015	84.8603	108	902	2023-09-17	120,000,000	265,000,000	384,000,000	154,600,000	0	2023-12-13	2024-12-13	60,000
합계					1,781,040,000	3,935,000,000	5,706,000,000	2,292,440,000	0			900,000

