

전세보증금반환보증 업무매뉴얼 개정사항

□ 시행일 : 2024. 05. 03.

목차	항목	변경내용
29	전세금안심대출보증 주택보유수 산정기준	<ul style="list-style-type: none">○ 주택도시기금 버팀목대출인 경우 주택도시기금 대출업무 시행세칙을 추가로 확인할 것
146 ~ 159	전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 약관 개정사항 반영	<ul style="list-style-type: none">○ 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 약관 개정내용 반영

□ 시행일 : 2024. 04. 17.

목차	항목	변경내용
13, 46, 81, 88	전세보증금반환보증 담보취득 관련	<ul style="list-style-type: none">○ 주택도시기금법 개정('24.4.17. 시행)에 따라 전세보증금반환채권에 대하여 금융기관의 담보권이 설정된 경우에도 업무협약을 통해 전세보증금반환보증 제공 (<u>HUG - SGI서울보증 업무협약 체결</u>)<ul style="list-style-type: none">- 보증신청인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보로 제공한 경우에는 보증이행 시 담보 취득 (보증발급 시 채권양도계약 및 리파인 채권양도통지 의뢰 생략)* (유의사항) SGI 보증부 전세대출의 경우 채권보전조치 여부와 무관하게 전세보증금반환보증 가입 가능하나, HF 보증부 전세대출의 경우 채권보전조치 없는 경우에만 가입 가능* (적용례) '24.4.17. 이후 보증 신청 건부터 적용
17	전세보증금반환보증 전액보증 가입	<ul style="list-style-type: none">○ SGI서울보증 보증부 전세대출을 받은 후 전세보증금반환보증에 가입하는 경우 전액보증만 가입 가능* (적용례) '24.4.17. 이후 보증 신청 건부터 적용
37, 38, 62, 63, 83, 85, 94	전세보증금반환보증 보증신청 서류 등	<ul style="list-style-type: none">○ 보증신청인(개인)의 전세보증금반환채권 담보제공여부 등을 확인하기 위해 금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서(별지서식 제37호)를 징구하며, SGI서울보증의 보증부 전세대출을 받은 경우 채권양도계약서는 징구 생략* (적용례) '24.4.17. 이후 보증 신청 건부터 적용
67, 68	SGI보증부 전세대출 보증이행 프로세스	<ul style="list-style-type: none">○ SGI서울보증 보증부 전세대출(개인금융신용보험(임차자금대출보증))<ul style="list-style-type: none">- HUG 전세보증금반환보증 상호가입 시 보증이행 프로세스 마련* (적용례) '24.4.17. 이후 보증사고 발생 건부터 적용

69	전세보증금반환채권 담보제공여부 심사 프로세스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증신청인(개인)의 전세보증금반환채권 담보제공여부 등을 확인하기 위한 프로세스 마련 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '24.4.17. 이후 보증 신청 건부터 적용
190, 192, 230	별지서식 개정·신설	<ul style="list-style-type: none"> ○ [별지서식 제3호] 임차인 신용거래정보 수집·이용 및 보증가입내역 제공(SGI서울보증) 근거 마련 ○ [별지서식 제4호] SGI서울보증 보증부 전세대출을 받은 후 전세보증금반환보증에 가입하는 경우 확약내용 추가 ○ [별지서식 제37호] 금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서 신설
Q73	전세보증금반환보증 취급 가능여부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금반환채권에 채권보전조치 된 경우에는 SGI 보증부 대출의 경우에만 전세보증금반환보증(단독) 가입 가능

□ 시행일 : 2024. 03. 29.

목 차	항 목	변경 내용
39, 40, 135	전세금안심대출보증 보증신청기한	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정부의 「청년 등 국민 주거안정 강화방안(23.11.24. 관계부처 합동)」에 따른 전세금안심대출보증 신청기한 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 전세대출을 주택도시기금 대출업무 시행세칙 제429조의 11제4항에 따라 버팀목 전세자금대출로 대환하는 경우 보증 신청기한을 확대 <ul style="list-style-type: none"> * (현행) 전입신고일 등 ~ 3개월 이내 → (개정) 전입신고일 등 ~ 6개월 이내
56, 57, 137	전세금안심대출보증 사후관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「청년 등 국민 주거안정 강화방안(23.11.24. 관계부처 합동)」 시행에 따른 전세보증금반환보증 보증사후관리 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 정부 전세자금 대환대출 정책에 따른 종전보증 취급금융기관에서 신규보증 취급금융기관으로의 종전 채권양도계약 서류 원본 이관 등
58	보증의 해지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「청년 등 국민 주거안정 강화방안(23.11.24. 관계부처 합동)」 시행에 따른 전세보증금반환보증 보증해지사유 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 정부의 전세자금 대환대출 정책에 따라 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 때 <ul style="list-style-type: none"> * 대환시 기존 전세금안심대출보증은 해지되고 신규로 전세금안심 대출보증이 발급됨
Q72	보증취급 가능여부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금반환채권에 타 기관의 채권보전조치가 되어 있는 대출을 대환하는 경우 보증취급 불가

□ 시행일 : 2024. 03. 11.

목차	항목	변경내용
189, 235	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ [별지서식 제3호, 제3호의3] 개인정보 제공동의서 상 제공·조회 기관 및 목적에서 업무수탁자 내용을 삭제함 *업무수탁자는 제3자에 해당하지 않아 해당 내용 불필요

□ 시행일 : 2024. 01. 31.

목차	항목	변경내용
57	보증의 해지	<ul style="list-style-type: none">○ '정부의 전세자금 대환대출 정책(23.9.25. 금융위)에 따라 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 때'를 전세보증금반환보증 보증해지사유에 추가 * 대환시 기존 전세금안심대출보증은 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급됨
56, 136	전세금안심대출보증 사후관리	<ul style="list-style-type: none">○ 정부 전세자금 대환대출 정책(23.9.25. 금융위)에 따른 종전보증 취급금융기관에서 신규보증 취급금융기관으로의 종전채권양도계약서류 원본 이관 등

□ 시행일 : 2024. 01. 23.

목차	항목	변경내용
40, 134	전세금안심대출보증 보증신청 기간	<ul style="list-style-type: none">○ 정부의 전세자금 대환대출 정책(주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축방안, 23.9.25.)에 따라 대출이동중계시스템을 통해 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 경우에는 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전까지 신청 가능
42, 138	전세금안심대출보증 신청서류	<ul style="list-style-type: none">○ 정부 대환대출 정책에 따른 전세금안심대출보증 신청서류 정비
56, 136	전세금안심대출보증 사후관리	<ul style="list-style-type: none">○ 정부의 전세자금 대환대출 정책(23.9.25. 금융위)에 따라 공사 보증부 전세자금대출의 대환을 위하여 신규보증이 발급되고 종전 보증이 해지된 경우 종전보증 취급금융기관은 신규보증 취급금융기관으로 종전 채권양도계약서류 원본 이관
230, 231, 236, 237, 238, 239, 244	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ [별지서식 제4호의2, 제6호의5, 제6호의6, 제6호의7] 정부 대환대출 정책에 따른 전세금안심대출보증 취급시 공사가 기존에 양도받은 채권양도의 효력을 명확히 하고자 관련 문구 추가
52	장애인가구 할인 증빙서류 명확화	<ul style="list-style-type: none">○ 장애인복지법 시행규칙에 따라 시·군·구청장이 발급하는 장애인 증명서 및 장애인등록증(복지카드)을 제출하는 경우에 한하여 장애인가구 할인 적용

시행일 : 2024. 01. 22.

목차	항목	변경내용
143	관리센터 신설 등에 따른 관할구역 조정	<ul style="list-style-type: none">○ 인천관리센터, 경기관리센터 신설 등에 따른 전세자금 대출특약보증 사고 관련 관할구역 조정

시행일 : 2024. 1. 8.

목차	항목	변경내용
요약	전세금안심대출보증 선순위채권 말소 요건	<ul style="list-style-type: none">○ 당일 대출상환 완료하였으나 부득이한 사유로 선순위 채권 등기말소 접수하지 못한 경우 익영업일까지 등기 말소 접수하면 보증취급 가능
5,6, Q9	보증대상주택 확인방법 추가	<ul style="list-style-type: none">○ 보증대상주택(주거용 오피스텔)의 확인방법 추가<ul style="list-style-type: none">- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호에 해당하는 오피스텔의 경우 등기부등본 갑구의 민간임대 주택등기로 확인(또는 중개물건 확인서에 주거용으로 확인되는 경우에도 가능)
7	중소기업 법인 임차인 요건	<ul style="list-style-type: none">○ 중소기업의 임원은 주택임대차법 상 직원으로 보지 않음
11, 12	전세보증금반환보증 보증신청인 요건	<ul style="list-style-type: none">○ 보증 이용에 관한 법원의 허가 또는 후견감독인의 동의를 받은 피성년후견인 또는 피한정후견인은 보증신청인 자격을 충족한 것으로 봄 (전세보증금반환보증 단독만 허용)
21, 22, 23, 24, 72	단독·다중·다가구 선순위채권 등 산정방법	<ul style="list-style-type: none">○ 단독·다중·다가구주택의 선순위채권 산정 시 후순위 임차인과 공실의 최우선변제금(보증신청일 기준)을 포함
38, 41, 62, 63, 82, 83, 93	타전세계약 확인내역 작성방법	<ul style="list-style-type: none">○ 타전세계약 확인내역 작성 시 공실을 포함하여 작성
42	전세금안심대출보증 제출서류	<ul style="list-style-type: none">○ 단독·다중·다가구주택의 경우 전세금안심대출보증서 발급 시기와 무관하게 전입세대열람내역(주택 전체) 징구
51, 52, 53	다문화가구 정의 및 보증료 할인 증빙	<ul style="list-style-type: none">○ 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 해당하는 가구이면 다문화가구 할인을 적용함<ul style="list-style-type: none">- 보증료 할인 증빙(국내거소신고증) 추가

88	특례반환보증 발급내역 전송 전산 구축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 발급내역 전송(공사→신용정보원) 전산 구축 <ul style="list-style-type: none"> * 위탁은행→신용정보원 전산은 각 기관에서 별도 구축·운영
92	특례반환보증 갱신 요건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 갱신 시 보증금액 증액은 허용하지 않음 <ul style="list-style-type: none"> - 증액은 최초 발급된 특례반환보증을 기준으로 판단함
133	공공임대주택 전세금안심대출보증 전세보증금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금은 임대인에게 실제 지급되는 금액(계약금, 중도금, 잔금 등의 합산액)을 말함
Q44	4대보험 완납증명서 대체가능 서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 4대보험 미가입·신규적용 등으로 보험료 고지이력 없는 경우 건강보험공단 공문으로 4대보험 완납증명서 대체 가능
Q52-2	상가임대차 관련 최우선변제금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상가임대차법 시행령 상 최우선변제금 기준 추가
Q70	선순위채권 산정 관련	<ul style="list-style-type: none"> ○ 집주인(개인) 소유의 전세목적물에 정부 세금 분납 등의 사유로 근저당권 설정 시 선순위채권으로 반영
Q71	전세계약서 특약 관련	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인 승계거부 특약을 행사하는 경우 임대인 변경 시 우선변제권 상실로 임차인 면책사유에 해당하므로 취급 불가
182, 187, 188, 189, 201, 209, 210, 224, 230, 231, 235, 245, 248, 249	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none"> ○ [별지서식 제1호의2, 제3호, 제3호의3, 제34호의2] 동일인 식별연계정보(Cl) 처리근거 등 명시 ○ [별지서식 제4호, 제4호의2, 제4호3] 계약 해지 통지 관련 세부내용 추가 ○ [별지서식 제5호] 상가 임대차 계약내역 기재 명시 ○ [별지서식 제10호, 제10호의2, 제10호의3] 위탁발급 보증서 업무 담당자 표기 방식 수정 및 이행청구 대표번호 추가

□ 시행일 : 2023. 09. 01.

목차	항목	변경 내용
17, 18	주택가격 산정기준 (안심전세App 시세반영)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안심전세App 시세 조회 방법 변경 <ul style="list-style-type: none"> - “<u>부동산테크 홈페이지</u>”(PC, 모바일)에서 시세 조회

125	공공임대주택 전세금안심대출보증 심사요건 명확화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증심사 요건 명확화 <ul style="list-style-type: none"> - 「공공주택 특별법」에서 정한 공공주택사업자와 임대차계약 체결한 경우에는 전세목적물 권리관계 세부요건(세부요건은 매뉴얼 참조)을 일부 적용하지 아니함
-----	---------------------------------	---

□ 시행일 : 2023. 08. 31.

목차	항목	변경 내용
3, 17, 18, 19, 161	주택가격 산정기준 (안심전세App 시세반영)	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23.7.31.에 시행 예정이었던 "주택가격 산정기준" 시행일 조정 (당초 : '23.7.31. → 변경 : '23.8.31.) - <u>"안심전세App"</u>에서 시세 조회(조회화면 p.17 참고) * (적용례) '23.8.31. 이후 신규 또는 갱신보증 신청 건부터 적용

※ 신청일에 따른 주택가격 산정기준 적용례에 유의하시기 바랍니다.

구분	'23.8.30. 까지 신청한 건	'23.8.31. 이후 신청한 건
아파트, 오피스텔, 노인복지 주택	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세(일반 평균가) 또는 부동산테크(상·하한가의 평균) 中 선택 * 아파트 최저층과 주거용 오피스텔은 하위평균가(KB시세) 또는 하한가(부동산테크) ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 분양가격의 90% ⑤ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세(일반 평균가) 또는 부동산테크(상·하한가의 평균) 中 선택 * 아파트 최저층과 주거용 오피스텔은 하위평균가(KB시세) 또는 하한가(부동산테크) ② 공시가격 140% ③ <u>안심전세App에 공시되는 주택시세의 하한가</u> ④ 1년 이내 매매가격 ⑤ 분양가격의 90% ⑥ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%
연립, 다세대	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② <u>안심전세App에 공시되는 주택시세의 하한가</u> ③ 1년 이내 매매가격 ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%
단독, 다중, 다가구	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%

* '22.12.31.까지 신청된 보증은 공시가격의 150%가 적용되며, 동 기준에 따라
발급된 보증은 갱신 시에도 공시가격의 150% 적용

11	임대인(외국인) 요건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인이 외국인인 경우 외국인등록번호가 있는 경우에만 보증신청 가능
18	공시가격 적용방법	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택가격으로 공시가격 적용 시 적용방법 명확화
70 ~ 90, 212 ~ 219 Q62 ~69	특례반환보증 (임대인형) 신설	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23년 하반기 경제정책방향('23.7.4.)에 따른 임대인의 전세 보증금 반환목적 대출 실행 후 후속 임차인 보호를 위해 특례반환보증(임대인 신청유형) 신설 <ul style="list-style-type: none"> * (출시일) (8.31~) HUG 영업부서 및 인터넷보증 (9월 중) 위탁은행 및 안심전세 App
72, 76, 77, 78, 85	특례 반환보증 보증신청서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증신청, 보증조건 변경 시 서류 명확화 <ul style="list-style-type: none"> - 임차인 신청 시 임대인이 개인정보동의서 별도 제출하는 경우에는 신분증 사본 또는 인감증명서 첨부 (임대인 신청, 임차인 개인정보동의서 별도 징구 시에도 동일) - 특례반환보증(임대인형) 신청 후 임대인 변경 시 변경 임대인으로부터 보증채무약정서 징구 - 감액갱신하면서 특례반환보증 가입하는 경우 세입자 보호조치 특약 기재된 갱신계약서(공인중개사 날인) 작성 필요
81, 84	특례반환보증 취급 요건 등	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 취급 요건 등 명확화 <ul style="list-style-type: none"> - 후속 임차인의 전세보증금으로 특례대출 전액 상환되는 경우에는 특례반환보증 가입대상 아님 - 특례대출 상환은 특례반환보증 해지 사유 아님
81	임대인 대출정보 조회 전산 오픈	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인 특례대출여부 확인 관련 공사-신용정보원 연계 전산 오픈
Q69	특례반환보증 관련 Q&A	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 관련 Q&A 추가

□ 시행일 : 2023. 08. 03.

목차	항목	변경 내용
41, 42, 80, 81	채권양도통지 의뢰방법 등	<ul style="list-style-type: none"> ○ 리파인 채권양도통지 의뢰방법 및 금융기관별 담당자 연락처 현행화
70, 71, 72	특례반환보증 대상 전세계약	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 대상 전세계약의 정의 명확화 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.7.27. 이후 신규 또는 갱신보증 신청 건부터 적용

76, 78, 79, 86	특례반환보증 보증신청서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증신청, 보증조건 변경 시 서류 명확화 <ul style="list-style-type: none"> - 은행에서 보증취급 시 전산상으로 대출 확인되는 경우 별지서식 제34호 대출 확인서 징구 불필요 - 임대인 신청 시 주민등록등본은 임차인 기준으로 징구 - 보증금액 변경(임대인 신청형) 시 임차인의 위임을 받아 임대인이 신청 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.7.27. 이후 신규 또는 갱신보증 신청 건부터 적용
Q66 ~Q68	특례반환보증 관련 Q&A	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례반환보증 관련 Q&A 추가

□ 시행일 : 2023. 07. 27.

목차	항목	변경 내용
70 ~ 90, 212 ~ 219 Q62 ~65	특례반환보증 (임차인형) 신설	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23년 하반기 경제정책방향('23.7.4.)에 따른 임대인의 전세 보증금 반환목적 대출 실행 후 후속 임차인 보호를 위해 특례반환보증(임차인 신청유형) 신설 <ul style="list-style-type: none"> * (출시일) (7.27~) HUG 영업부서 및 인터넷보증 (8월 중) 위탁은행 및 안심전세 App

□ 시행일 : 2023. 07. 26.

목차	항목	변경 내용
48	보증료 할인 적용 시 확인서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다문화가족 할인 증빙 등 추가 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.7.26. 이후 신규 또는 갱신보증 신청 건부터 적용

□ 시행일 : 2023. 07. 31.

목차	항목	변경 내용
17, 19	주택가격 산정기준 (안심전세App 시세반영)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 아파트·오피스텔·노인복지주택·연립·다세대 주택가격 산정 시, 안심전세App에 공시되는 주택시세(하한가)를 공시가격 차순위로 적용 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.7.31. 이후 신규 또는 갱신보증 신청 건부터 적용

* 신청일에 따른 주택가격 산정기준 적용례에 유의하시기 바랍니다.

구분	'23.7.30. 까지 신청한 건	'23.7.31. 이후 신청한 건
아파트, 오피스텔, 노인복지 주택	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세(일반 평균가) 또는 부동산테크(상·하한가의 평균) 中 선택 <ul style="list-style-type: none"> * 아파트 최저층과 주거용 오피스텔은 하위평균가(KB시세) 또는 하한가(부동산테크) ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 분양가격의 90% ⑤ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세(일반 평균가) 또는 부동산테크(상·하한가의 평균) 中 선택 <ul style="list-style-type: none"> * 아파트 최저층과 주거용 오피스텔은 하위평균가(KB시세) 또는 하한가(부동산테크) ② 공시가격 140% ③ <u>안심전세App에 공시되는 주택시세의 하한가</u> ④ 1년 이내 매매가격 ⑤ 분양가격의 90% ⑥ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%
연립, 다세대	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② <u>안심전세App에 공시되는 주택시세의 하한가</u> ③ 1년 이내 매매가격 ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%
단독, 다종, 다가구	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%
<p>* '22.12.31.까지 신청된 보증은 공시가격의 150%가 적용되며, 동 기준에 따라 발급된 보증은 갱신 시에도 공시가격의 150% 적용</p>		

시행일 : 2023. 06. 21.

목차	항목	변경내용
34, 35, 57, 98	고객신청서류 정비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고객 불편 최소화 및 일관성 있는 업무처리를 위해 제출서류 목록 등 정비 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.6.21. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용

시행일 : 2023. 06. 01.

목차	항목	변경내용
12, 73	임대인 보증금지 기준 추가 등	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증금지인 법인의 실질 소유자인 대표 등이 개인 명의로 임대하는 경우 신규보증 금지 ○ 보증서를 위·변조한 임대인에 대해 1년간 보증금지 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.6.1. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용 * (유의사항) 보증금지 여부는 보증신청일 기준으로 확인

시행일 : 2023. 05. 22.

목차	항목	변경내용
154, 155, 190, 191	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ [별지서식 제2호, 제2호의2] 전세보증금반환보증 신청서, 전세금안심대출보증 신청서 보증료율 할인란 정비 등

시행일 : 2023. 05. 16.

목차	항목	변경내용
53, 54, Q37	특약보증 연장기간 확대	<ul style="list-style-type: none">○ 전세자금대출특약보증 연장기간을 기존 2개월에서 6개월로 확대함<ul style="list-style-type: none">* (적용례) '23.5.16. 이전 특약보증 연장(2개월) 건에 대해 서도 소급 적용* (유의사항) 특약보증 연장을 신청한 임차인이 특약보증을 종전규정에 따라 이미 2개월까지 연장한 경우에는 보증 기간을 경과하여 보증조건변경신청서를 제출하여도 기한내(보증기간 만료일 전 1개월 이내) 제출한 것으로 봄

시행일 : 2023. 05. 01.

목차	항목	변경내용
12, 73	임대인 보증금지 기준 추가 등	<ul style="list-style-type: none">○ 보증금지인 개인 임대인이 법인을 설립하여 법인 명의로 임대하는 경우 신규보증 금지○ 법인 임대인이 보증금지 대상일지라도 보증금액이 증가하지 않는 경우 보증갱신 허용<ul style="list-style-type: none">* (적용례) '23.5.1. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용* (유의사항) 보증금지 여부는 보증신청일 기준으로 확인
45	부채비율 60% 이하 보증료 할인 신설	<ul style="list-style-type: none">○ 개인 임차인(주택임대차보호법 제3조제3항에 해당하는 중소기업 임차인, 전세보증금 전액을 전세권 설정하거나 설정한 전세권을 공사에 양도한 법인임차인을 포함) 보증신청 시 선순위채권금액과 전세보증금을 합산한 금액이 주택가액의 60% 이하인 경우 보증료의 10% 할인<ul style="list-style-type: none">* (적용례) '23.5.1. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용* (유의사항) 부채비율 60% 이하 보증료 할인은 보증료 할증 차순위로 적용
154, 190, 242	코로나19 관련 보증료 할인 삭제	<ul style="list-style-type: none">○ 코로나19 특별재난지역에 대한 보증료 할인 삭제

22, 23, 79, 80	부채비율 90% 초과 시 대출보증 한도 제한 폐지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부채비율이 90%를 초과하는 경우 전세자금대출특약보증 한도 (전세보증금의 60%와 전세보증금반환보증금액의 60% 중 적은 금액) 제한 폐지 * (적용례) '23.5.1. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용 * (유의사항) 주택사업자용 대출보증한도는 종전 유지
-------------------------	-----------------------------------	---

□ 시행일 : 2023. 02. 28.

목차	항목	변경내용
17, 18, Q41-2	주택가격 산정기준 (단독·다중·다가구주택)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단독·다중·다가구주택 가격 산정시, 공시가격 기준을 매매가격 기준보다 우선 적용 * (적용례) '23.5.1. 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용 * (유의사항) 공시가격 150% 기준에 따라 발급된 건은 '23.5.1. 이후 갱신 시에도 공시가격 150%가 적용되며, 주택가격 적용순서는 매매가격 기준보다 공시가격 150%가 우선 적용

* 신청일에 따른 주택가격 산정기준 적용례에 유의하시기 바랍니다.

구분	'23.4.30. 까지 신청한 건	'23.5.1. 이후 신청한 건
아파트, 오피스텔, 노인복지주택	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% ② KB시세 또는 부동산테크 中 선택 ③ 공시가격 140% ④ 1년 이내 매매가격 ⑤ 분양가격의 90% ⑥ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세 또는 부동산테크 中 선택 ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 분양가격의 90% ⑤ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%
연립, 다세대	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%
단독, 다중, 다가구	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% ② 1년 이내 매매가격 ③ 공시가격 140% ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%

* '22.12.31.까지 신청된 보증은 공시가격의 150%가 적용되며, 동 기준에 따라
발급된 보증은 갱신 시에도 공시가격의 150% 적용

□ 시행일 : 2023. 02. 23.

목차	항목	변경내용
23~30 37,38 82 87,88 110~112 Q32 Q33 Q50 Q56 Q57 182 191,192 219 237	전세금안심대출보증 대상 확대	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23.01.30. 금융위원회 업무보고 「2023년 주요업무 추진계획」에 따라 부부합산소득 연소득 1억원 초과 1주택자 및 보유주택가격 9억원 초과 1주택자에 대한 전세금안심대출보증 제한 폐지 * (적용례) '23.3.2 이후 신규 또는 갱신보증 신청건부터 적용

□ 시행일 : 2023. 02. 16.

목차	항목	변경내용
48, 49	사회배려계층 보증료 할인율 확대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정부 2.2 전세대책에 따라 저소득층 기준을 완화(年 4천만원→5천만원)하고 할인율을 확대(50%→ 60%) * (적용례) '23.5.1. 신청되는 신규·갱신 건부터 적용
19	담보인정비율 조정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정부 2.2 전세대책에 따라 임차인용 전세보증금반환보증의 담보인정비율을 100%에서 90%로 조정 <ul style="list-style-type: none"> ☞ '전세보증금 ≤ 주택가격 × 담보인정비율(90%)-선순위채권'의 요건을 충족하지 못하는 경우, 보증 불가 * (적용례) 적용례는 아래와 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 신규보증 : '23.5.1. 신청되는 건부터 적용 - 갱신보증 : '24.1.1. 신청되는 건부터 적용
17, 18	주택가격 산정기준 (감정평가 적용방식)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정부 2.2 전세대책에 따라 감정평가 적용방식 개선 <ul style="list-style-type: none"> * (개선내용) 감정평가 적용방식 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 최우선 적용되던 감정평가를 후순위로 적용 - 감정평가 유효기간 단축 : 6개월 → 3개월 - 연립·다세대주택은 감정평가금액의 90% 적용 * (적용례) '23.5.1. 신청되는 신규·갱신 건부터 적용

※ 보증신청일에 따른 담보인정비율 조정 및 주택가격 산정기준 개선에 대한 적용례에 유의하여 주시기 바랍니다. (p.18, 19, 24, Q&A41번 참고)

□ 시행일 : 2023. 01. 11.

목차	항목	변경내용
56 57	임대인 사망한 경우 특약보증 연장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인이 사망(법인의 대표자가 사망한 경우 포함)한 경우, 관련 서류를 제출하고 전세자금대출특약보증을 4년 이내에서 보증신청인이 신청하는 기간 만큼 연장 가능 <ul style="list-style-type: none"> * (적용례) '23.01.11. 이전 보증 발급 건(보증기간이 만료된 경우 포함)에도 적용

177 219	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none"> ○ [별지서식 제12호] 보증조건변경신청서 상 반환보증, 특약 보증 보증금액 구분 ○ [별지서식 제30호의2] 보증이행청구를 위한 전세자금대출 특약보증 연장 확약서 신설
------------	---------	---

□ 시행일 : 2023. 01. 16.

목차	항목	변경내용
21 22 80 81	부채비율 90% 초과시 대출보증 한도 제한	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부채비율이 90%를 초과하는 경우 전세자금대출특약보증 한도를 전세보증금의 60% 또는 전세보증금반환보증금액의 60% 이내로 제한
22 81 109	비정상거처 거주자 이주자금 버팀목대출	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비정상거처 거주자 이주자금 버팀목전세자금대출에 대한 지원근거 마련
32 153 154	임대인 보증금지 안내	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인의 개인정보수집·이용 및 제3자 제공 동의서를 받고 임대인 보증금지 여부를 임차인에게 안내 가능
164 167	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택사업자용 전세보증금반환보증 관련 개인정보제공동의서 서식 문구 조정

* 비정상거처 거주자 이주자금 버팀목대출 관련 규정은 주택도시기금 대출업무 시행세칙 개정일로부터 시행

□ 시행일 : 2022. 11. 28.

목차	항목	변경내용
3 18 35 39 57 78 83 85 87 99	주택가격 산정기준 (감정평가금액 적용 경과조치)	<ul style="list-style-type: none"> ○ '22.11.01.에 시행한 "주택가격 산정기준(감정평가금액 적용)"의 경과조치 일자 조정 (당초 : '22.12.31. → 변경 : '23.01.31.) * '23.01.31. 이전에 평가(감정평가 완료일 기준)하여 종전규정에 따라 유효한 감정평가는 보증심사에 활용 가능 예) '23.01월에 공사가 선정하지 않은 감정평가 기관이 감정 평가한 감정평가서를 '23.6월에 보증 취급시 활용 가능 ※ 기관명단 공사 홈페이지 게시 개인보증 > 전세보증금반환보증 > HUG 선정 감정평가기관 안내

□ 시행일 : 2022. 11. 08.

목차	항목	변경내용
56	특약보증 6개월 추가연장 허용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인 사망으로 임차권등기가 지연되는 경우, 관련서류 제출시 전세자금대출특약보증 6개월 추가연장 허용

시행일 : 2022. 11. 01.

목차	항목	변경내용
3 17 19 139 143	주택가격 산정기준 (공시가격 적용)	<ul style="list-style-type: none">○ 9.1 전세대책 내용을 반영하여 주택가격 산정시 공시가격 현실화율을 고려하여 공시가격 적용비율 조정<ul style="list-style-type: none">* (공시가격 적용비율) 150% → 140%* (적용례) '23.1.1. 이후 신규신청 건부터 적용 (기한연장 갱신 또는 증액 갱신의 경우 150% 적용 가능)
3 18 35 39 57 78 83 85 87 99	주택가격 산정기준 (감정평가금액 적용)	<ul style="list-style-type: none">○ 9.1 전세대책 내용에 따라 공사는 감정평가사협회로부터 추천받은 감정평가기관을 선정하고, 보증취급시 선정된 기관에서 평가한 감정평가금액을 주택가격으로 적용<ul style="list-style-type: none">* (적용례) '22.11.01. 보증신청(신규·갱신) 건부터 적용* '22.12.31. 이전에 평가(감정평가일 기준)하여 종전규정에 따라 유효한 감정평가는 보증심사에 활용 가능예) '22.12월에 공사가 선정하지 않은 감정평가 기관이 감정 평가한 감정평가서를 '23.5월에 보증 취급시 활용 가능※ 추후 감정평가기관 선정 및 홈페이지에 명단 게재 예정

시행일 : 2022. 10. 01

목차	항목	변경내용
10	보증신청	<ul style="list-style-type: none">○ 아파트를 제외한 모든 건축물에 대하여 건축물대장을 징구하여 위반건축물 기재여부 확인<ul style="list-style-type: none">※ '23.1.1. 이후 신규신청 건부터 적용
35, 39, 57, 105, 113	보증심사	<ul style="list-style-type: none">○ 위반건축물 심사대상을 확대(아파트를 제외한 모든 건축물)하고 집합건축물의 경우 보증대상 세대의 전용부분을 기준으로 심사하도록 심사범위 명확화<ul style="list-style-type: none">※ '23.1.1. 이후 신규신청 건부터 적용
54, 97	보증료	<ul style="list-style-type: none">○ 환불보증료는 미환불보증료 회계전표 발생일 익일부터 3영업일 이내에 환불하도록 기준 신설
173, 207	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 보증조건변경신청서 임대인 정보 기입대상 명확화

시행일 : 2022. 08. 12

목차	항목	변경내용
48	사회배려계층 보증료 할인율 확대	<ul style="list-style-type: none">○ '제3차 비상경제 민생회의(7.20)' 발표내용을 반영하여, 사회 배려계층에 대한 보증료 할인율 확대<ul style="list-style-type: none">* (할인율) 40~50% → 50~60%* (적용례) '22.8.12부터 신청건은 조정된 할인율 적용

시행일 : 2022. 07. 11

목차	항목	변경내용
28, 29, 39, 89, 114, 145	전세금안심대출보증 갱신	<ul style="list-style-type: none">○ 신규보증 신청일(신규보증 신청일 이후 취득한 주택은 주택취득일) 기준 고가주택보유자가 아니었으나, 주택 가격 상승에 따라 보증갱신 시점에 고가주택보유자로 전환된 경우 퇴거 전까지 보증갱신 가능 (Q56 수정) * '22.06.21 발표된 '임대차 시장 안정 방안' 관련

시행일 : 2022. 03. 21

목차	항목	변경내용															
65	전세보증금반환보증 (전세금안심대출보증) 특례지원	<ul style="list-style-type: none">○ 특례지원 주요 내용 <table border="1"><thead><tr><th>구 분</th><th>전세보증금반환보증</th><th>전세금안심대출보증</th></tr></thead><tbody><tr><td>대상주택</td><td>임차인이 거주중인 피해주택</td><td>보증신청인이 이주하는 주택</td></tr><tr><td>신청인</td><td>피해주택 임차인</td><td>피해주택 소유자</td></tr><tr><td>지원내용</td><td>신청기한 연장(계약 종료일 까지) 보증료 전액 감면</td><td>대출한도 상향(80%→90%) 반환보증 보증료 50% 할인</td></tr><tr><td>취급기관</td><td>공사 지사</td><td>위탁 은행</td></tr></tbody></table>	구 분	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증	대상주택	임차인이 거주중인 피해주택	보증신청인이 이주하는 주택	신청인	피해주택 임차인	피해주택 소유자	지원내용	신청기한 연장(계약 종료일 까지) 보증료 전액 감면	대출한도 상향(80%→90%) 반환보증 보증료 50% 할인	취급기관	공사 지사	위탁 은행
구 분	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증															
대상주택	임차인이 거주중인 피해주택	보증신청인이 이주하는 주택															
신청인	피해주택 임차인	피해주택 소유자															
지원내용	신청기한 연장(계약 종료일 까지) 보증료 전액 감면	대출한도 상향(80%→90%) 반환보증 보증료 50% 할인															
취급기관	공사 지사	위탁 은행															

시행일 : 2022. 01. 03

목차	항목	변경내용
6, 20, 80, 105	전세금안심대출보증 가입요건인 보증금 기준 상향	<ul style="list-style-type: none">○ 전세금안심대출보증 가입요건인 보증금 기준은 상향하되, 대출보증 최대한도는 기존과 동일하게 유지 * (전세보증금) 수도권 5억, 그 외 4억 → 수도권 7억, 그 외 5억 * (대출보증 최대한도) 수도권 4억, 그 외 3.2억

시행일 : 2022. 01. 01

목차	항목	변경내용
45, 93, 109	공공성 강화방안에 따른 보증료 할인 연장	<ul style="list-style-type: none">○ 공공성 강화방안에 따른 보증료 할인의 할인율을 조정하고, 2022년 6월 30일까지 연장 운용 * (할인율 조정) 70, 80% → 30, 40% * (적용례) '22.01.01이후 신청건은 조정된 할인율 적용
13, 38, 75, 88, 107, 113	전세금안심대출보증 관련 보증신청인 연령조정	<ul style="list-style-type: none">○ "중소기업취업청년 전월세보증금대출"을 이용하려는 청년 임차인의 보증신청 연령기준(출생일 → 출생년도) 개선 * (기준) 만 19세 이상일 것 (개선) 만 19세가 되는 해의 1월 1일을 맞이할 것

시행일 : 2021. 11. 15

목차	항목	변경내용
17	주택가격 산정기준	<ul style="list-style-type: none">○ '21.10.29.에 시행 예정이었던 "주택가격 산정기준" 시행일 조정(당초 : '21.10.29. → 변경 : '21.11.15.)

* 변경내용에 따라 Q41, Q43 문구 수정

시행일 : 2021. 10. 29

목차	항목	변경내용
17	주택가격 산정기준	<ul style="list-style-type: none">○ 공동주택(아파트, 연립·다세대 주택, 주거용 오피스텔, 노인복지주택) 주택가격 산정시, 1년 이내 매매가격 기준 보다 공시가격 150% 기준이 우선 적용토록 순서 변경<ul style="list-style-type: none">* 단독·다중·다가구주택은 현행 주택가격 산정기준 유지* '21.10.29부터 갱신보증에 한하여 적용될 수 있었던 "주택가격 조사서(별지서식 제5호의2)" 폐지

시행일 : 2021. 10. 05

목차	항목	신설·변경 내용
135, 136	대항력 확보전 임대인 변경시 업무처리 및 안내방법	<ul style="list-style-type: none">○ '21.09.24에 시행 예정이었던 "대항력 확보전 임대인 변경시 업무처리 및 안내방법"에 대한 의미 명확화 및 시행일 조정

시행일 : 2021. 09. 24

목차	항목	신설·변경 내용
8, 135, 136	대항력 확보전 임대인 변경시 업무처리 및 안내방법	<ul style="list-style-type: none">○ 전입신고 및 점유와 같은 날 또는 그 이전에 소유자가 변경되는 경우 新소유자와 전세계약을 다시 체결하도록 임차인에게 안내(Q14, 15, 16 수정)
14	전세대출특약보증 주채무자(임차인) 보증금지 예외처리	<ul style="list-style-type: none">○ 임차인이 신용회복위원회의 신용회복지원결정을 받아 기존 전세보증금 및 대출금액 이내로 보증을 갱신하는 경우 보증금지 예외처리('21.9.16. 업무지시)
104, 105, 106	공공주택사업자 전세대출특약보증 보증요건	<ul style="list-style-type: none">○ 전세대출특약보증 관련 공공주택사업자와 계약한 경우 주택 유형, 전세계약기간(1년이상), 목적물 권리관계, 공인중개사 날인여부를 심사하지 않음

시행일 : 2021. 08. 02

목차	항목	신설·변경 내용
33	전국단위 특례보증	<ul style="list-style-type: none">○ 부부합산 연소득 1억원 이하인 경우에 적용되는 전국 단위 특례보증 운용 종료('21.07.28 신청 건까지 적용)

38	보증신청서류 정비	○ 전세금안심대출보증 징구서류 정비
53	보증료 환불	○ 임차인이 보증가입일로부터 15일 이내 보증취소 또는 해지를 신청하는 경우, 보증 이용기간만큼 보증료를 수취하고 그 외 보증료는 전액 환불
54	보증료 환불	○ 임차인이 HUG가 운용하는 전세보증금반환보증과 임대 보증금보증에 중복가입한 경우, 보증해지 시, 중복되는 부분에 상응하는 보증료 환불(Q60번 추가)
151, 155, 156, 187, 190	별지서식 개정	○ 보증신청서 및 확약서에 보증료 환불 관련 신설사항 반영 - “보증신청서”에 보증료 수취·정산체계에 대해 안내받았음을 확인하는 문구 반영 - “확약서”에 임대보증금보증과 중복되는 경우 공사 내규에 따른 보증료 환불이 이루어짐을 확인하는 문구 반영

* Q36 기금대출 관련 내용 반영, Q52, 법령개정사항 반영

* 보증 접수 시, 약관상 주요내용을 임차인에게 안내하여 주시기 바라며, 보증 취급 후에는 보증서 및 약관을 임차인에게 교부하여 주시기 바랍니다.

시행일 : 2021. 07. 02

목차	항목	변경내용
123	전세금안심대출보증 약관	○ 특약보증사고 발생일 이후 대출거래약정서에 따라 보증부 대출의 기한의 이익이 부활된 경우 특약보증채권자가 특약보증채무의 이행청구를 유예하도록 함

시행일 : 2021. 07. 01

목차	항목	신설·변경내용
10	단독, 다중, 다가구주택 위반건축물 판단	○ 단독, 다중, 다가구주택의 위반건축물 해당여부는 건축물 대장 상 위반건축물 기재여부에 한하여 판단
34, 37	임대차계약서의 확정일자 부여여부 확인방법 추가	○ 「부동산거래 신고등에 관한 법률 시행규칙」 상 주택임대차 계약 신고필증을 제출하여 확정일자번호를 확인할 수 있는 경우, 확정일자부 임대차계약서를 제출한 것으로 인정
45, 93, 108	공공성 강화방안에 따른 보증료 할인 연장	○ 공공성 강화방안에 따른 보증료 할인대상을 2021년 12월 31일까지 보증 신청한 경우로 변경 * (기존) 2021년 6월 30일까지 보증신청 건

시행일 : 2021. 03. 23

목차	항목	변경내용
150, 151, 176, 180, 184	별지서식 신설 및 개정	○ 보증갱신과 관련된 주요사항을 임차인에게 안내했음을 명확히 하고자 확약서 개정 ○ 주택사업자용 전세보증금반환보증 관련 자금관리 기준을 명확히 하고자 자금관리약정서 개정 ○ 전세보증금반환보증 보증기간 만료 안내문 신설

시행일 : 2021. 03. 02

목차	항목	신설 내용
160, 163, 186, 188	채권양도통지서 등 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 공사가 임차권등기명령 대위신청 시, 임대인에게 관련 제비용을 청구함을 고지하고자 채권양도통지서 등 개정<ul style="list-style-type: none">* 채권양도계약서(승낙용) 및 채권양도사실알림문(통지용)

시행일 : 2020. 12. 23

목차	항목	신설 내용
46 94 109	공공성 강화방안에 따른 보증료 할인 연장	<ul style="list-style-type: none">○ 공공성 강화방안에 따른 보증료할인대상을 2021년 6월 30일까지 보증신청한 경우로 변경<ul style="list-style-type: none">* (기존) 2020년 12월 31일까지 보증발급 건
31	투기과열지구 추가	<ul style="list-style-type: none">○ 투기과열지구 창원의창(대산면 제외) 추가

시행일 : 2020. 12. 10

목차	항목	변경 내용
56,57	특약보증 6개월 추기연장 허용	특약보증 2개월 연장 후 관련서류를 제출하는 경우 추가로 특약보증 6개월 추기연장 허용 및 관련서식 신설
58,59	보증갱신 신청서류	보증갱신 시 임대인이 법인인 경우 사회보험료 원납증명서 제출 생략기능(보증금액 증액이 있거나 전세계약기간 중 대형력을 상실한 경우 제외)
47	분납보증료 납부기한	분납보증료 납부기한 전 보증이행 시 대위변제일을 납부기한으로 하며 관련 서식 신설
150~152, 154~159, 164,166, 179~186, 194,202, 203	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 확인서 용어명확화 및 전세보증금 금액단위 기재○ 서식통합(전세계약확인서 삭제) 및 계약갱신 요구권 반영○ 전세금안심대출보증 분납보증료 납부요청 안내문 신설○ 개인정보보호법 등 반영
11,12, 14	임대인이 외국인인 경우 보증발급 허용	임대인이 외국인, 외국국적동포인 경우에는 채권양도 계약서(승낙형)을 받는 경우 보증 발급 가능
230	안심대출약관 제20조 해석	전세금안심대출보증약관 제20조제1항 회수금 관련 해석 반영('20.10.8 보증이행처)
120 ~132	반환보증 및 안심대출 보증 약관 개정	전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 약관 개정내용 반영

* 기타 권리보험인수기준 수정(p21), Q59 추가 (p144)

시행일 : 2020. 11. 30

목 차	항 목	변 경 내 용
31 32	전세보증금반환보증 특례신청 관련	보증료 수취기간을 개정사항(9.7 시행)에 맞추어 용어 정비
51	선순위 채권이 과다한 경우 대출실행 관련	(전세금 안심대출보증) 선순위채권 말소/감액을 동의하는 경우 은행의 대출금 지급 방법과 관련된 내용을 안내
58	주택임대차보호법 제4조에 따른 보증갱신	기 보증가입자가 주택임대차보호법 제4조에 따라 2년의 전세계약기간을 주장하면서 보증을 갱신하고자 하는 경우의 업무처리방법 안내
61	HUG - HF간 상품비교	공사 전세보증금 반환보증과 HF 전세지킴보증 간 비교 자료 업데이트
137	주택보유수 산정 관련	(전세금 안심대출보증) 보유주택을 임대주택으로 등록하여 주택보유수에서 제외한 경우 보증연장 시 주의사항 안내
140	배우자 실종 등 주택보유수 확인이 어려운 경우 처리방법	(은행재원) 신규보증 시 배우자 실종 · 의식불명 등을 객관적 자료에 의하여 증빙하는 경우에도 배우자에 대한 주택보유수 검증 생략 가능 * 배우자 주택보유수 사실 확인서(p.220) 개정

* (청년, 신혼부부) 보증갱신 시 대출보증한도 관련 전산 개선(p21 관련)

전세보증금반환보증 주요내용

용어의 정의 및 업무위탁협약

□ 용어정의

1. “**전세계약**”이란 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말한다.
2. “**전세보증금**”이란 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 종료시 반환받을 금전으로서 전세계약서에 기입된 금액을 말한다.
3. “**전세금안심대출보증**”이란 ‘전세보증금반환보증’에 ‘전세자금대출특약보증’을 함께 발급하는 보증과 「공공주택 특별법」제4조제1항에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제2호의 민간건설임대주택의 임대사업자와 임대차계약을 체결한 임차인에게 단독으로 발급하는 ‘전세자금대출특약보증’을 말한다.
4. “**전세자금대출특약보증**”(이하 “특약보증”이라 한다) 이란 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금의 원리금 상환을 책임지는 보증을 말한다.
5. “**보증부대출**”이란 특약보증조건에 부합하게 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말한다.
6. “**주택사업자**”란 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자를 말한다.
7. “**임대사업자**”란 「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따라 등록한 자를 말한다.
8. “**집단취급승인**”이란 주택사업자(관리형토지신탁계약의 위탁자와 시공자 포함), 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택을 공급하는 임대사업자 및 금융기관의 신청으로 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증이 취급 가능한 사업장임을 승인하는 것을 말한다.
9. “**건별승인**”이란 집단취급승인을 받은 사업장의 임차인에 대하여 임차인별로 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증을 승인하는 것을 말한다.
10. “**버팀목전세자금**”이란 주택도시기금대출업무시행세칙에 따라 주택도시기금을 재원으로 근로자·서민과 기초생활수급자 등 저소득층의 주택전세에 지원하는 자금을 말한다.

□ 업무위탁협약

- 협약기관: 우리은행, 신한은행, KB국민은행, NH농협은행, KEB하나은행, BNK부산은행, 광주은행, 기업은행, 경남은행, 수협은행

구 분	내 용
업무위탁 보증	<ul style="list-style-type: none"> .전세보증금반환보증(주택사업자용 제외) .전세금안심대출보증
업무위탁 범위	<ul style="list-style-type: none"> .보증신청(보증조건 변경신청 포함) 필요서류 접수, 데이터 전산입력 및 서류원본 보관(전세자금대출특약보증에 한함) → 전세보증금반환보증(임차인용)은 서류원본은 주택도시보증공사에 발송 .보증서의 교부, 보증해지내역 통지 등 기타 보증취급을 위해 위탁이 필요한 업무 .보증료, 연체료 등(이하 "제수입금")의 징수 및 환급
보증의사 통지	<ul style="list-style-type: none"> .전용선(컴퓨터통신)을 이용하여 전자문서로 통지(전자보증서) .전자보증서는 문서로 사전 통지한 보증약관이 적용 .수탁기관은 업무담당자에게 보증약관을 별도통지하거나 그 내용을 설명하여 숙지할 수 있도록 하여야 함
제수입금 관리	<ul style="list-style-type: none"> .수탁기관은 보증 취급시 보증료를 징수하고 수납한 제수입금은 주택도시보증공사가 관리하는 (공사가 통지한 본점)계좌에 입금
위탁 수수료	<ul style="list-style-type: none"> .전세보증금반환보증만 취급시: 건당 수수료(7만원) 지급 .전세금안심대출보증 취급시 <ul style="list-style-type: none"> 1) 전세보증금반환보증: 건당 수수료(7만원) 지급 2) 전세자금대출특약보증: [전세자금대출특약보증금액 × 보증기간 × 0.006%] / 365 에 해당하는 금액 .공사는 위탁수수료를 회계연도말로부터 30일 이내에 지급
협약기간	<ul style="list-style-type: none"> .협약효력발생일로부터 2년이며, 협약변경 또는 해지의사가 없는 경우 자동 연장

전세보증금반환보증 요약

□ 유의사항

1. 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날 ~ 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전 보증 신청
2. 선순위 채권금액(등기부등본상 채권최고액 등)은 주택가액(주택가격X담보인정비율)의 60% 이내일 것※ 단, 단독·다가구는 80% 이내, 선순위 전세보증금 외 60% 이내(대출실행일에 선순위채권금액 말소조건(접수증 포함)으로 보증취급 가능함. 다만, 당일 대출상환 및 상환영수증 징구하였으나 부득이한 사유로 선순위채권 등기말소 접수하지 못한 경우 익영업일까지 등기말소 접수(접수증 징구)하면 보증취급 가능)
3. 가압류, 가처분, 가등기 등 소유권 침해가 있는 경우 불가(대출실행일에 소유권 침해사항 해제조건(접수증 포함)으로 취급 가능, 개인 임차인의 전세권은 공사로 이전하거나 말소하여야 함. 단, 우선변제권을 유지하고 있는 임차인이 보증기간 만료일 후 2개월 이내에 보증을 신청하는 경우에는 적용하지 아니함. ※권리침해 발생 후 전세보증금이 증액된 계약은 취급 불가)
4. 임대인 협조 관련사항 (임차인 선택사항)
 - 1) 채권양도 통지(임대인 날인 협조 필요 없으며, 단순히 임대인에게 통지)
 - 임대인으로부터 제출받는 서류는 없음 (다만, 채권양도통지서가 임대인에게 배달증명부 내용증명 우편으로 송달되므로 실무상 '임대인 자택주소 확인'과 '통지사실에 대한 사전 양해' 필요)
 - 2) 채권양도 승낙(임대인 날인 협조 필요)
 - ① 전세보증금반환채권 양도 동의 ② 타 전세계약체결 확인 (단독, 다가구의 경우)
5. 갱신 전세계약 체결 후 신규로 보증 신청하는 경우

구분	계약서 징구 여부
갱신 전세계약을 체결한 경우	<ul style="list-style-type: none">- 갱신 전세계약서에 공인중개사의 날인이 있는 경우 갱신 전세계약서를 받고, 공인중개사의 날인이 없는 경우 공인중개사의 날인이 있는 갱신 전 세계약서를 받음- 다만, 전세보증금이 증액된 경우 보증금 증액 여부를 확인할 수 있는 증빙서류(계좌이체내역 등)를 추가로 받음
갱신 전세계약을 체결하지 않은 경우	<ul style="list-style-type: none">- 임대인 또는 임차인으로부터 전세계약이 갱신되었음을 확인할 수 있는 서류를 받고, 추가로 공인중개사의 날인이 있는 갱신 전 세계약서를 받음

□ 주택별 보증한도 (다음 중 적은 금액 적용) ※ '23.5.1 신청되는 건부터 적용'

- 1) 주택가격*의 90% 이내
 - 2) 주택가격 X 담보인정비율** - 선순위채권 등
- * 보증조건 : 주택가격 × 담보인정비율 ≥ 선순위채권 등 + 전세보증금

* 주택가격 산정기준(23.8.31. 이후 신청되는 건부터 적용)

주택유형	주택가격 산정기준
아파트, 주거용오피스텔, 노인복지주택 (산정기준 순차적용)	<ul style="list-style-type: none">①KB시세[일반평균가], 한국부동산원 부동산테크 시세[하한가와 상한가 산출평균] 중 선택※ 아파트의 최저층, 주거용오피스텔은 하위평균가(KB) 또는 하한가(부동산테크) 적용②국토교통부장관이 공시하는 주택가격의 140%에 해당하는 금액(오피스텔의 경우 「소득세법」제99조제1항제1호다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격의 140%)③안심전세App에서 공시되는 주택시세의 하한가④등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액⑤분양가격의 90%(단, 준공 후 1년이 지나지 않은 주택에 한함)⑥토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액*
연립, 다세대 (산정기준 순차적용)	<ul style="list-style-type: none">①국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 140%에 해당하는 금액②안심전세App에서 공시되는 주택시세의 하한가③해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액④토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액*의 90%
단독, 다가구 (산정기준 순차적용)	<ul style="list-style-type: none">①국토교통부 장관이 공시하는 개별단독주택가격의 140%에 해당하는 금액②해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액③토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액*

* 주택가격 산정 불가하여 보증신청인(임차인) 요청시 → 공사가 선정한 기관에서 평가한 감정평가금액 적용 가능(보증신청인이 감정평가수수료를 부담), 주택법 제2조 제24호에 의한 공공택지로서 지적 미정리로 대지권이 미등기인 경우 대지지분을 포함하여 감정평가 가능

** 담보인정비율(임차인용): 90%

전세보증금반환보증 VS 전세금안심대출보증 [임차인용]

구 分	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증
보증책임	<ul style="list-style-type: none"> 임대차계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임 	<ul style="list-style-type: none"> 임차인에게 전세보증금반환과 금융기관에 전세자금대출 원리금 상환을 함께 책임 → 전세보증금반환보증 + 전세자금대출특약보증
보증신청인	<ul style="list-style-type: none"> 개인(외국인, 재외국민 포함) 또는 법인 임차인 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금의 5% 이상 지급한 만19세 이상 개인(개인사업자 포함) 임차인
보증신청기간	<ul style="list-style-type: none"> 임대차계약서상 임대차기간이 1/2이 경과하기 전(미분양관리지역인 경우 계약기간 만료일 6개월 전) 	<ul style="list-style-type: none"> 전세계약을 체결한 날로부터 잔금지급일과 전입신고일 중 빠른날로부터 3개월 이내
보증요건	<ul style="list-style-type: none"> 대상주택: 단독·다중·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트, 노인복지주택 전세보증금: 수도권 7억 이하, 그 외 지역 5억 이하 전세계약 기간: 1년 이상일 것 주택의 인도, 전입신고, 확정일자 취득 보증대상 주택에 압류·가압류, 거래분·가동기 등 권리 침해가 없고, 건축물대장상 위반건축물이 아닐 것(아파트 제외) 보증대상 주택에 임차인의 전세권이 설정 되어 있는 경우 공사로 이전하거나 말소 선순위채권: 주택가액의 60%이내 ※ 주택가액 = 주택가격 X 담보인정비율 ※ 단독·다가구: 80%, 선순위 전세보증금 외 60% 공인중개업자와 함께 작성·날인한 전세계약 다른 세대의 전입내역이 없을 것(단독·다중·다가구제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상주택: 단독·다중·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트 좌 동
주택별 보증한도	<ul style="list-style-type: none"> 다음 중 적은 금액 적용 * '23.5.1 신청건부터 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 보증대상 주택가격의 90% 이내 - 주택가격×담보인정비율(90%)-선순위채권* 등 * 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 좌 동 전세자금대출특약보증: 전세보증금의 80%, 전세보증금반환보증금액의 80% 중 적은 금액(단, 수도권 4억, 그 외 3.2억 이내) <ul style="list-style-type: none"> - 신혼, 청년가구 등의 경우 각각 90%(단, 수도권 4.5억, 그 외 3.6억 이내)
보증금액	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금 전부 또는 일부 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 좌동 전세자금대출특약보증: 전세자금 대출금액
보증기간	<ul style="list-style-type: none"> 보증서 발급일로부터 임대차계약기간 만료일 후 1개월까지 	<ul style="list-style-type: none"> 보증부대출 실행일로부터 임대차계약기간 만료일 후 1개월까지
보증채권자	<ul style="list-style-type: none"> 개인(외국인, 재외국민 포함) 또는 법인 임차인 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 개인 임차인 전세자금대출특약보증: 대출금융기관
주체무자	<ul style="list-style-type: none"> 개인 임대인 법인 임대인 <ul style="list-style-type: none"> - 공사 직접 보증에 한하여 취급가능 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 개인 임대인 전세자금대출특약보증: 개인 임차인(차주)
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> 개인 임차인: 연 0.115~0.128%(아파트) 연 0.139~0.154%(아파트 외) 법인 임차인: 연 0.146~0.300%(아파트) 연 0.157~0.311%(단독·다가구) 연 0.183~0.336%(기 타) 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 좌 동 전세자금대출특약보증: 대출금의 0.031%
보증료 할인	<ul style="list-style-type: none"> 사회배려계층 할인: 50%~60% 국토부 부동산 전자계약시스템을 통한 계약시 3% 할인 모범납세자 할인 10% 보증료 전액 일시 납부하는 경우 1년 초과분에 대해 3%할인(법인 임차인도 적용) 	<ul style="list-style-type: none"> 전세보증금반환보증: 좌 동 전세자금대출특약보증: 적용 배제
보증료 분납	<ul style="list-style-type: none"> 6개월 단위로 분할 납부 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 공사에서 분납보증료 납부 기한으로부터 1개월 이전에 납부안내 통지(휴대폰 자동 전송) 	<ul style="list-style-type: none"> 좌 동

전세금안심대출보증 vs 공공임대주택 전세금안심대출보증

구 분	전세금안심대출보증		공공임대주택 전세금안심대출보증
	임차인용	주택사업자용	
임 대 인	①,②를 제외한 임대인 (법인제외)	①주택사업자, 법인임대사업자	②공공주택사업자 또는 민간건설임대주택의 임대사업자
전세보증금반환보증 연계 발급 여부	○	○	×
전세계약 체결 시 공인중개사 확인	○	×	×
보증 한도	▶ 지역별 . 수도권 7억원 이내 . 그 외 5억원 이내	○	×
	▶ 담보인정비율	90% ('23.5.1. 이전 신청되는 건은 100% 적용)	70~100%
	▶ 전세보증금의 80%와 전세보증금 반환보증금액의 80% 중 적은 금액 (다만 수도권 4억 그 외 3.2억원 이내이어야 함)	○	○ 전세보증금의 80% (전세보증금반환 보증 발급 없음)
집단취급 승인 (주택도시보증공사)		×	○ 선택

※ 버팀목전세자금 대출에 대한 보증신청인은 버팀목전세자금의 대출요건에 해당하는 자로서
전세보증금반환보증의 발급요건을 충족하여야 함

『전세보증금반환보증 · 전세금안심대출보증』
업무매뉴얼

2024. 4. 26.

목 차

제1장. 임차인용 전세보증금반환보증(전세금안심대출)보증	4
1-1. 보증대상주택 및 전세계약의 요건	5
1-2. 전세목적물의 권리관계	7
1-3. 보증채권자 주체무자 및 보증신청인	11
1-4. 연대보증인	16
1-5. 보증금액 · 보증한도	17
1-6. 전세금 안심대출보증 주택보유수 산정 등	29
1-7. 보증상담	35
1-8. 보증신청 및 제출서류	36
1-9. 신용조사 및 신용평가	44
1-10. 담보취득	44
1-11. 보증심사	47
1-12. 보증기간 · 보증료 납부	47
1-13. 보증서 발급 및 재발급	54
1-14. 보증부대출의 실행(전세금안심대출보증)	55
1-15. 사후관리	56
1-16. 보증의 해지	57
1-17. 보증조건의 변경, 보증의 갱신 · 취소	59
1-18. 버팀목대출 보증기간 연장	65
1-19. 한국주택금융공사(HF)/SGI서울보증(SGI) 보증부 전세대출 – HUG 전세보증금반환보증 상호가입	66
1-20. 청년전용 전월세대출보증(버팀목 전세자금대출)	70
1-21. 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 특례지원	72
1-22. 단독.다가구.다중주택에 대한 보증심사 완화	74
1-23. 보증업무처리 관할지사 및 업무흐름도	75
제2장. 특례반환보증	77
2-1. 보증대상주택 및 전세계약의 요건	79
2-2. 전세목적물의 권리관계	80
2-3. 보증채권자·주체무자·보증신청인 및 보증료 납부주체	80
2-4. 연대보증인	81
2-5. 보증금액 · 보증한도	82
2-6. 보증상담	82
2-7. 보증신청 및 제출서류	82
2-8. 신용조사 및 신용평가	87
2-9. 담보취득	87
2-10. 보증심사	88
2-11. 보증기간 · 보증료 납부	89
2-12. 보증서 발급 및 재발급	90
2-13. 보증발급내역 집중	90
2-14. 보증의 해지	91
2-15. 보증조건의 변경, 보증의 갱신 · 취소	92
2-16. 단독.다가구.다중주택에 대한 보증심사 완화	96
2-17. 특례반환보증 업무흐름도	96

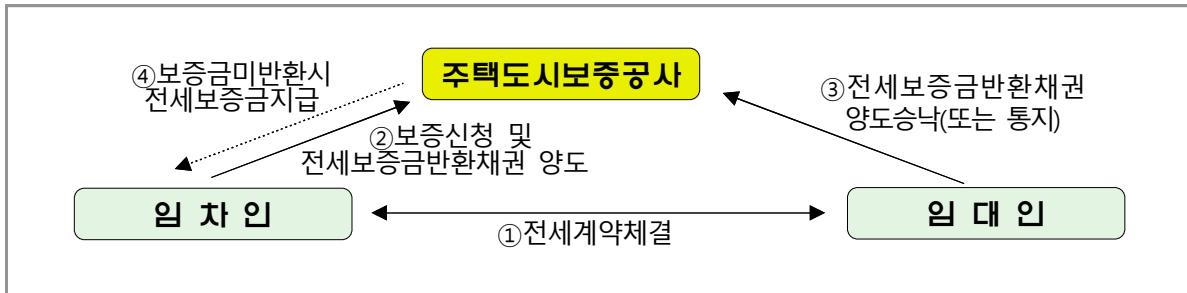
제3장. 주택사업자용 전세보증금반환(전세금안심대출)보증	98
3-1. 보증대상주택 및 전세계약의 요건	98
3-2. 전세목적물의 권리관계	99
3-3. 보증채권자 주체무자 및 보증신청인	101
3-4. 연대보증인	103
3-5. 보증금액 · 보증한도	105
3-6. 전세금 안심대출보증 주택보유수 산정등	110
3-7. 보증상담	110
3-8. 주택사업자용 전세보증금반환보증 집단취급승인	111
3-9. 보증신청 및 제출서류	112
3-10. 신용조사 및 신용평가	117
3-11. 담보취득	117
3-12. 보증심사	118
3-13. 보증기간 · 보증료 납부	118
3-14. 보증서 발급 및 재발급	120
3-15. 보증부대출의 실행(전세금안심대출보증)	121
3-16. 사후관리	121
3-17. 보증의 해지	122
3-18. 보증조건의 변경, 보증의 갱신 · 취소	124
3-19. 보증업무처리 관할영업지사 및 업무흐름도	128
제4장. 공공임대주택 전세금안심대출보증	130
4-1. 보증대상주택 및 전세계약의 요건	130
4-2. 주요내용	133
4-3. 전세금 안심대출보증 주택보유수 산정 등	138
4-4. 보증신청 필요서류	138
4-5. 보증이용 절차	140
[별첨1] 연간인정소득 산출을 위한 세부기준	141
[별첨2] 업무거래관할구역 안내	144
[별첨3] 보증약관	146
[별첨4] FAQ (자주하는 질문)	160
[별첨5] 전세보증금반환보증·전세금안심대출보증 별지서식	183
[별첨6] 채권양도통지 의뢰 신청서	266
[별첨7] 채권양도통지 결과 보고서	267
[별첨8] 전세보증금반환 동의 신청서	268
[별첨9] 전세보증금반환에 대한 동의서	269
[별첨10] 전세보증금 일부반환에 대한 동의서	270
[별첨11] 임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서	271
[별첨12] 다주택 처분 확약서	272
[별첨13] 전세금 안심대출보증 이용 관련 확약서	273
[별첨14] 전세금 안심대출보증 입금요청서	274
[별첨15] 변제요청서	275
[별첨16] 정보 제공 요청서	276
[별첨17] 전세권 이전 확약서	277
[별첨17-2] 전세권 이전 확약서	278
[별첨17-3] 전세권 말소 확약서	279
[별첨18] 배우자 주택보유수 사실 확인서	280
개인정보 제공동의서(국토부 주택소유확인 시스템)	281
[참고] 위탁기관용 보증이행업무 매뉴얼	286

제1장 임차인용 전세보증금반환(전세금안심대출)보증

□ 「전세보증금반환보증」이란?

- 전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

【임차인용 상품구조】

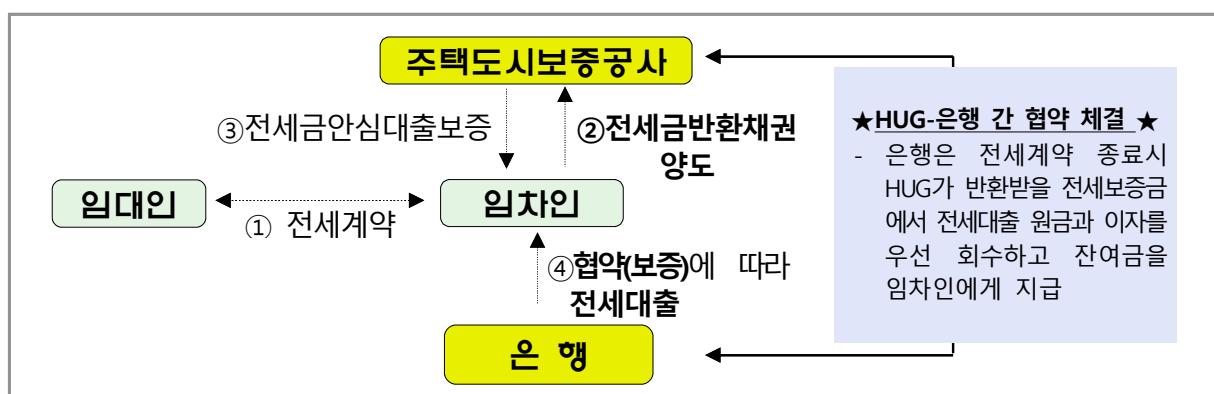


임차인용: 전세계약을 체결한 임차인이 신청하는 경우 공사가 임차인의 전세보증금 반환채권을 양수하고 보증취급

□ 「전세금안심대출보증」이란?

- 임차인의 전세보증금 회수 염려와 전세대출 고민을 함께 해결할 수 있도록 임차인에게 「전세보증금반환 보증책임(전세보증금반환보증)」과 금융기관에 「전세자금 및 월세자금대출의 원리금 상환책임(전세자금대출특약보증)」을 함께 부담하는 보증
 - * 「공공주택 특별법」제4조제1항에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택의 임대사업자와 임대차계약을 체결한 임차인이 보증신청시 「공공임대주택 전세금안심대출보증」 취급

【상품구조】



□ 보증대상 주택

- 단독·다가구·연립·다세대주택, 주거용 오피스텔, 아파트(도시형생활주택 포함)
 - 확인방법 : 부동산등기부등본 기준으로 확인 (필요시 건축물대장 추가 확인)

1. 단독주택(건축법시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류)

① 단독주택

- ② **다가구주택** : 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하이고(다만, 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외), 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 19세대 이하가 거주하는 주택일 것
- ③ **다중주택** : 1) 학생 또는 직장인 등 여려사람이 장기간 거주할 수 있는 구조 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니함(실별로 취사시설이 설치하지 아니한 것) 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것

2. 공동주택(세대별 구분등기 필수)

- 도시형생활주택은 건축법 시행령 별표1에 따라 공동주택으로 취급
- ⇒ 주택가격 산정 시 단지형연립주택은 연립주택으로, 단지형다세대주택은 다세대주택으로, 원룸형주택은 층수, 바닥면적에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 취급

① 아파트

- ② **연립주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 (2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- ③ **다세대주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 본다)

* 다세대주택 또는 도시형 생활주택(단지형 다세대)으로서 부동산등기부등본 상 아래 사실이 확인되는 경우에는 건축물대장 추가 확인하여 보증대상 주택이 맞는지 확인

- ① 등기부등본 상 '근린생활시설'이 표시되어 있거나 ② 건물이 5개층 이상인 경우

3. 오피스텔(세대별 구분등기 필수) (둘 중 하나 해당 시 가능)

- 등록된 공인중개업자가 '중개물건 확인서' (전세계약서 등)에서 주거용으로 확인한 물건

※ 주택의 용도가 어린이집 등 주거 외 목적으로 전세계약 시 보증불가

- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호에 해당하는 경우 등기부등본 갑구의 민간임대주택등기로 확인 (또는 중개물건 확인서에 주거용 확인되는 경우에도 가능)

※ 「민간임대주택법 시행령」 제2조제2호

제2조(준주택의 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호에서 "오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택"이란 다음 각 호의 건축물(이하 "준주택"이라 한다)을 말한다.

<p>2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 오피스텔</p> <ul style="list-style-type: none"> 가. 전용면적이 120제곱미터 이하일 것 나. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖출 것
<p>4. 노인복지주택(세대별 구분등기 필수): 부동산등기부등본 상 ‘노유자시설’ 또는 ‘노인복지시설’로 표기된 경우로서 아래와 같이 주택법 시행령 제4조 제3호의 노인복지주택으로 확인된 경우에만 가능 (※ 전세금 안심대출보증 운영 X)</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ “노인복지시설 설치신고필증”을 제시하거나 관할 지자체 또는 보건복지부(요양보험운영과) 등에서 등록된 노인복지주택인지 여부를 유선으로 확인 ※ 보증신청인이 입소자격자(만 60세 이상 노인)가 아닌 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 노인복지법(제33조의2) 상 특별한 경우를 제외하고는 만 60세 이상 노인(배우자는 만 60세 미만 가능)만 입주가능 - 2008년 8월 4일 전 건축법에 따라 허가받거나 주택법에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택은 입소자격자가 아닌 자도 입소 가능(건축허가일은 ‘집합건축물대장 표제부’ 허가일로 확인가능)

□ 전세계약의 요건

1. 전세계약기간: 1년 이상 (예시) 1.1 ~ 12.31 ⇒ 1년(초일 산입)

※ 보증기간을 연장(갱신)하는 경우에는 전세계약기간이 1년 미만인 경우에도 보증 허용

2. 전세보증금: 수도권 7억원, 기타 지역 5억원 이내

※ 버팀목대출(주택도시기금 재원 대출)을 취급할 경우 대출대상 주택은 주택도시기금 대출 업무 시행세칙에 따름

3. 전세계약서

- 신규계약: 공인중개업자와 계약관계인이 함께 작성·날인할 것
- 갱신계약:

구 분	계약서 징구 여부
갱신 전세계약을 체결한 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 갱신 전세계약서에 공인중개사의 날인이 있는 경우 갱신 전세계약서를 받고, 공인중개사의 날인이 없는 경우 공인중개사의 날인이 있는 갱신 전세계약서를 받음 - 다만, 전세보증금이 증액된 경우 보증금 증액 여부를 확인할 수 있는 증빙 서류(계좌이체내역 등)를 추가로 받음
갱신 전세계약을 체결하지 않은 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인 또는 임차인으로부터 전세계약이 갱신되었음을 확인할 수 있는 서류를 받고, 추가로 공인중개사의 날인이 있는 갱신 전세계약서를 받음

4. 전세계약내용 필수 포함사항

- 계약당사자 및 공인중개업자
- 계약체결일 및 계약기간
- 주택의 소재지 및 유형
- 전세보증금 및 임차료

- 소유권에 대한 권리침해 사항 (경매신청, 압류, 가압류, 가치분, 가등기 등)이 없어야 함
 - 대출실행일에 소유권에 대한 권리침해 사항이 말소(점수증 포함) 가능한 경우에는 취급 가능
 - * 보증취급 후 권리침해 해소 조건을 이행하지 않을 경우에는 보증취소 대상임
 - 단, 우선변제권을 유지하고 있는 임차인이 보증기간 만료일 후 2개월 이내까지 보증을 신청하는 경우에는 적용하지 아니함
- ※ 권리침해 발생 후 전세보증금이 증액된 계약은 취급 불가

1. 대항력 및 우선변제권

- 임차인이 「주택임대차보호법」에 따른 점유(주택의 인도), 전입신고(주민등록), 확정일자를 갖출 것
 - 중소기업이 직원 사택으로 사용하는 주택에 대하여는 전세계약서상 확정일자를 갖추고, 소속 직원 명의로 전입신고를 마치고, 인도를 받아야 함 (임원은 소속 직원으로 보지 않음)

※ 「주택임대차보호법」 제3조제3항

「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. <신설 2013.8.13>

- ※ 주택임대차보호법상 대항력이 있는 중소기업 법인 임차인인 경우에는 소속 직원이 전출할 경우 대항력이 상실되어 면책될 수 있음을 안내할 것
- 「주택임대차보호법」의 적용을 받지 않는 법인 임차인 또는 전세권을 공사에 이전한 임차인은 대항력 요건을 갖추지 않은 경우에도 보증대상에 포함
- 대출실행일(또는 다음 영업일)에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 경우 그 기간 사이 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함 (약관 제13조 및 제28조의 보증효력 유효 적용범위)

구분	전세자금대출특약보증 효력	전세보증금반환보증 효력
평일 이사	주택은행이 <u>평일(영업일) 대출실행 전 부동산등기부등본을 확인한 후 보증부대출을 실행하고, 당일 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인</u> 하면 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.	임차인이 <u>평일(영업일) 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘</u> 것이 확인되면 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.
주말 또는 공휴일 이사	주택은행이 주말 또는 공휴일 <u>직전 영업일에 대출실행 전 부동산등기부등본</u>	임차인이 주말 또는 공휴일 <u>다음 영업일에 대항력 및 우선변제권의 요건(확</u>

<p>을 확인한 후 보증부대출을 실행하고, 다음 영업일에 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인하면 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.</p>	<p>정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것이 확인되면 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.</p>
--	--

- ※ 그 기간 사이 : 보증부 대출실행일과 대항력 및 우선변제권 효력발생시 사이를 말함.
- ※ 선순위채권 발생으로 인한 권리침해를 방지하기 위해 가능한 한 대출실행일에 전입신고가 이루어 질 수 있도록 임차인에게 안내할 것

- 전세금안심대출보증의 경우 전입신고일 또는 점유일과 같은 날 또는 그 이전에 소유자가 변경되어 대항력을 갖추지 못한 경우 임차인이 新소유자와 신규 전세 계약을 체결하여 대항력을 갖출 것을 안내할 것
 - 신규 전세계약은 “본 전세계약은 전 소유자 OOO과(와) 20xx. x. x. 체결한 전세계약을 승계하는 약정이며 본 전세계약의 전세보증금반환채권은 주택 도시보증공사로 양도되었음을 확인하고 동의합니다.”를 명시하고 계약기간, 임차목적물 등은 이전 계약과 동일하게 작성하고 확정일자를 받아야 함
 - * 임대인이 보증금 반환이 어려운 이행청구 상황에서는 임대인 협조가 어렵고, 권리침해가 발생할 수 있으므로 조속히 신규 전세계약 체결 안내

2. 건물과 토지의 소유권

- 전세목적물의 건물과 토지는 모두 동일 임대인의 소유일 것
 - * 전세목적물이 신탁된 경우 보증(임차인용) 취급 불가
- 건물과 토지의 소유자 모두를 공동임대인으로 하여 임대차계약을 체결한 경우 보증취급 가능
- 주택법 제2조 제24호의 공공택지 또는 도시개발법 제2조 제1항의 도시개발 사업의 용지로서 지적미정리로 대지권이 미등기인 경우 보증취급 가능(지자체 지적과 확인 후 간기)

※ 주택법 제2조 제24호

24. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
 - 가. 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
 - 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.
 - 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
 - 라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업
 - 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 법 제23조제1항제2호에 해당하는 시행자가 같은 법 제34조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)
 - 바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제

21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

- 사. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 아. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 자. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

◆ 보증대상 주택이 단독, 다가구, 연립, 다세대 주택인 경우 징구서류

- ① 토지사용승낙서(토지 매매대금 완납 및 소유권자 확인)
- ② 소유권이전등기 청구권 양도승낙서(토지 매매대금 대출은행 확인용)
- ③ 채권양도 계약서(선순위 채권 확인, 채권양도금액 전액을 선순위채권으로 산정)
- ④ 대출잔액 증명서(토지매각원부를 통해 토지 담보부 대출금액이 확인 될 경우 징구 불요)

※ 토지매각원부 확인을 통해 토지 담보부 대출이 없는 경우 ②, ③, ④ 징구 불요

※ 사업시행자에게 유선으로 토지소유권자 및 소유권 이전등기 청구권 가압류 여부를 확인 후 간기

※ 도시개발법 제2조 제1항

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. "도시개발구역"이란 도시개발사업을 시행하기 위하여 제3조와 제9조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
 2. "도시개발사업"이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

3. 타 세대의 전입내역

- 단독·다가구 주택: 여러 세대가 공동 거주하므로 다른 세대의 전입내역이 있는 경우에도 보증 가능
- 그 외 주택: 전입세대열람내역 확인 시 타 세대의 전입내역이 없을 것

※ 전세금안심대출보증 특칙

- 전세계약서상의 잔금지급일 이전에 전세금안심대출보증을 발급하는 경우에는 ①보증신청인의 "점유 및 전입신고" 및 ②"전입세대열람내역 확인결과 타 세대의 전입내역이 없을 것" 요건을 적용하지 않음

4. 선순위 채권

- 단독·다가구 주택 : 주택가액의 80% 이내일 것 (단, 보증신청인 보다 우선하는 전세보증금의 합계를 제외한 선순위채권 등은 주택가액의 60% 이내)
- 단독·다가구 외 : 주택가액의 60% 이내일 것

※ (중요) 보증요건

- 전세보증금 + 선순위채권 ≤ 주택가액(주택가격 × 담보인정비율)

5. 전세목적물에 임차인의 전세권이 설정된 경우에는 이를 공사로 이전하거나 말 소할 것(다만, 대항요건을 갖출 수 없는 법인 임차인은 전세권을 유지한 상태로 보증가입 가능)
6. 보증대상 주택이 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것 (신규보증에 한함, 갱신보증 제외)
 - 위반건축물 해당여부는 건축물대장 상 위반건축물 기재여부에 한하여 판단
 - 위반건축물일 경우 건축물대장에 ‘위반건축물’이라는 표시가 있으며, 그와 관련된 사항이 ‘변동내용 및 원인’에 기재되어 있음(위반 내용이 시정되면 해제와 관련된 새로운 내용이 기재되며, 위반건축물 표시도 삭제됨)
→ 건축물대장은 민원24(www.minwon.go.kr)에서 열람 및 발급 가능
 - 아파트(「건축법 시행령」별표1 제2호 가목) 제외
 - 집합건축물의 경우 보증대상 세대의 전용부분(건축물대장상 전유부)을 기준으로 심사

전세보증금반환보증**□ 보증채권자: 전세계약을 체결한 임차인****▶ 보증금지 대상 (규정 제5조)**

- ① 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 구상채권의 채무자
- ② 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우
(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ③ 그 밖에 보증함이 적절하지 못하다고 판단되는 경우

* 외국인 또는 재외동포인 임차인이 「주택임대차보호법」 상 대항력 및 우선변제권 요건을 갖춘 경우 취급 가능

구 분	대 항 력		우 선 변 제 권
외국인	외국인등록, 체류지변경신고	점유	대항력 요건과 확정일자
재외동포	외국국적동포		
	재외국민		

* 외국인 「출입국관리법」 제31조, 재외동포 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제6조 참고

▶ 외국인 및 재외동포의 정의

- * 외국인: 대한민국의 국적을 가지지 아니한 사람 (「출입국관리법」 제2조제2호)
- * 재외국민: 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자(「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제1호)
- * 외국국적동포: 다음의 어느 하나에 해당하는 자
 - ① 대한민국의 국적을 보유하였던 자(대한민국정부 수립 이전에 국외로 이주한 동포 포함)로서 외국국적을 취득한 자
 - ② 부모의 일방 또는 조부모의 일방이 대한민국의 국적을 보유하였던 자로서 외국국적을 취득한 자 (「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제2호)

* 보증 이용에 관한 법원의 허가 또는 후견감독인의 동의를 받은 피성년후견인 또는 피한정후견인은 보증신청인 자격을 충족한 것으로 봄 (후견인이 대리 신청) (전세보증금반환보증 단독에 한하여 적용, 전세금안심대출보증의 경우 신청 불가)

▶ 후견인, 후견감독인 확인방법 : 최신 후견등기사항증명서*를 제출받아 확인

* 후견등기사항증명서 : 후견인 및 후견감독인에 관한 정보, 대리권 목록, 후견개시심판 사건번호, 확정일 등이 기재되어 있는 공적 서류

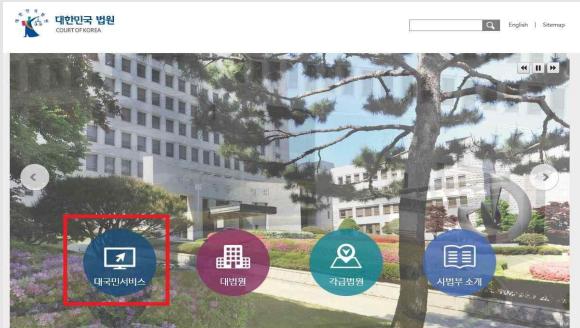
** 후견등기사항증명서의 최신여부 확인방법 : 대법원 나의 사건검색(<http://www.scourt.go.kr/portal/information/events/search/search.jsp>) 화면 내 종국결과, 관련사건 등에서 후견등기사항증명서 발급 후 후견인 변경·사임·해임·권한범위 변경 등이 있는지 확인하고, 해당 내용 있을 시 최신본으로 재징구 요망

▶ 법원 허가여부 확인 : 법원 판결문 등에 보증이용 관련 내용 있는지 확인**▶ 후견감독인 동의여부 확인(후견감독인 있는 경우) : 보증이용에 대한 후견감독인의 동의서* 징구**

* ① 성년(한정)후견인, 피성년(한정)후견인, 후견감독인의 인적사항, ② 성년(한정)후견인의 법률행위의 범위(전세보증 신청, 채권양도 계약 체결 등) 및 ③ 후견감독인의 동의여부 기재 및 날인(인감증명서 첨부)

□ 후견등기사항증명서의 최신여부 확인방법

1) 대한민국 법원 대국민서비스클릭



3) 사건번호 정보입력 및 상세내용 확인

① 후견인 변경 예시

사건입력내용		사건진행내용		인쇄하기	나의 사건 검색하기
※ 사건번호 : 서울가정법원 2018우경					
기본내용					
사건번호	2018우경	사건명	[전자] 성년후견감독(기준)	경시매체	
청구인	(OOO)	상대방			
제판부	가사·단독(후견) 0 (전화:)				
접수일	2018.04.13	증국결과	2023.01.30 기준 [2022.12.12.최근사건]		
별류구분	없음				
상소일	상소기각일				
송달로, 보관금 증경에 따른 판결조회	사건이 충결되고 송달로 증결 혹은 보관금계좌가 충결된 경우에만 조회 가능합니다.				
변경도달일	확인일	2023.01.30			
〈피후견인이 사망하여 후견이 종료된 사실이 드러나는 확연〉					
후견인내용					
구분	이름	상태	경시매체		
후견인	1.	[해임]			
후견인	2.	[선임]			

② 후견인 사임 예시

사건입력내용		사건진행내용		인쇄하기	나의 사건 검색하기
※ 사건번호 : 미포부자방법원 고장재판 2023우기					
기본내용					
사건번호	2023우기	사건명	[전자] 성년후견인 사임에 대한 허가	경시매체	
청구인		상대방			
제판부	가사(미포) 근속 0 (전화:)				
접수일	2023.01.20	증국결과	2023.03.16 인용		
별류구분	없음				
상소일	상소기각일				
송달로, 보관금 증경에 따른 판결조회	사건이 충결되고 송달로 증결 혹은 보관금계좌가 충결된 경우에만 조회 가능합니다.				
변경도달일	확인일				

2) 정보 → 사건검색 → 나의 사건검색



③ 후견인 권한범위 변경 예시

사건입력내용		사건진행내용		인쇄하기	나의 사건 검색하기
※ 사건번호 : 하남부자방법원 2023우기					
기본내용					
사건번호	2023우기	사건명	[전자] 성년후견인에게 대리권을 수여하는 심판	경시매체	
청구인		상대방			
제판부	제 1심판부(미포) 0 (전화:)				
접수일	2023.01.02	증국결과	2023.01.16 인용		
별류구분	없음				
상소일	상소기각일				
송달로, 보관금 증경에 따른 판결조회	사건이 충결되고 송달로 증결 혹은 보관금계좌가 충결된 경우에만 조회 가능합니다.				
변경도달일	확인일	2023.02.01			

□ 주체무자: 임대인

○ 임대인이 외국인, 외국국적동포인 경우에는 채권양도 계약서(승낙형)[별지서식 제6호]을 받는 경우에만 보증발급 가능 (※ 신규, 보증갱신 동일하게 적용)

- * 임대인이 외국인인 경우에는 외국인등록번호가 있는 경우에 한함.
- * 공동임대인 중 1인이 외국인 또는 외국국적동포인 경우에도 위와 같이 적용
- * 보증이행청구 시 계약종료 증빙자료 제출에 대한 문제(의사통지 미도달 등)가 발생할 수 있으므로 보증신청인에게 주의해야 함을 안내할 것
- * 대한민국 국적의 임대인이 해외에 거주 중인 경우 보증취급 후 국내에 있는 대리인에게(해외공관에서 확인한 위임장 등을 통하여 권한위임이 확인되어야 함) 채권양도

통지 또는 승낙을 받아 담보취득 가능. 다만, 임대인이 대리인에게 채권양도 관련 권한을 위임한 사실을 확인할 수 없는 경우에는 규정 제8조 제4항 단서에 따라 보증이행 시 담보를 취득하여야 함.

- * 임차인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보 제공(질권설정, 채권양도 등)한 이후 전세보증금반환보증에 가입하는 경우 세칙 제8조 제4항에 따라 보증이행 시 담보를 취득(채권양도계약 체결)하며, 보증이행 시 담보 취득(채권양도계약 체결 및 통지(승낙) 등)에 협조해야 함을 안내할 것
- * 임대인이 주택사업자, 법인 임대사업자인 경우에도 보증 발급 가능

▶ 보증금지 대상 (임대인이 법인인 경우)

- 보증갱신으로서 보증금액이 증가하지 않는 경우에는 보증금지 대상으로 보지 아니함

- ① 보증규정 제8조제1항각호의 사유가 있는 경우
- ② 보증규정 제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사유가 있는 경우
- ③ 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우
(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ④ 보증금지인 개인 임대인이 법인을 설립하여 법인명의로 임대하는 경우
- ⑤ 공사의 보증서를 위변조한 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ⑥ 그 밖에 보증함이 적절하지 못하다고 판단되는 경우

▶ 보증금지 대상 (임대인이 개인인 경우)

- 보증갱신으로서 보증금액이 증가하지 않는 경우에는 보증금지 대상으로 보지 아니함

- ① 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우
- ② 공사에 대한 채무를 완제하지 아니한 경우
- ③ 보증금지인 법인의 대표자, 경영실권자, 최대주식보유자(총 발행주식 대비 주식보유의 비율이 30% 이상인 자)이 개인 명의로 임대하는 경우
- ④ 공사의 보증서를 위변조한 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)

- * 임대인이 개인인 경우 ①,②를 보증 발급일까지 해소하는 조건으로 보증 발급 가능하며 채무완제에 따른 신규보증으로 간주
- * 임대인 보증금지 여부는 보증신청일을 기준으로 확인
- * 서류·보증서 위변조, 보증금지인 개인 임대인이 법인 명의로 임대, 보증금지인 법인 대표자가 개인 명의로 임대하는 경우 발견 시 영업부서(1566-9009)로 통보 요망

※ 참고 : 법인 주채무자의 대표이사 확인 절차 (영업부서 확인)

- (확인방법) 법인 등기부등본상 대표이사(1인 이사인 경우 이사, 이하 같음)의 성명 및 생년월일이 전세보증금반환보증규정 제5조 제3항 각 호에 해당하는 자의 성명 및 생년월일과 일치하는지 확인
 - (확인서류) 법인등기부등본상 대표이사 인적사항(성명, 생년월일)
 - (확인내용) 보증금지 조회 결과, 성명·생년월일이 일치하는 자 존재여부 확인
 - (조치사항) 성명·생년월일만으로 일치하는 보증금지 대상자가 있는 경우, 추가 서류(주민등록번호 뒷자리까지 확인가능한 법인 등기부등본 등) 제출 요구
 - * 추가 서류는 보증금지 확인 용도로만 사용한 후 반환 또는 폐기하고, 확인한 주민등록번호를 공사 전산에 입력하지 말 것
 - (보증금지 확인) 일치하는 보증금지 대상자가 없는 경우 보증취급 가능함
 - 추가 서류를 제출하지 못하거나 제출하여 보증금지 대상자로 확인될 경우 보증취급 불가

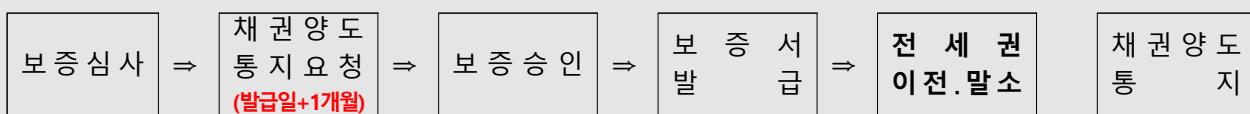
*참고: 전세보증금반환(안심)보증 가입가능여부

구분		외국인	재외동포		법인
			외국국적동포 (F-4 비자)	재외국민	
반환보증	임차인	o	o	o	o
	임대인	o	o	o	o
안심보증	임차인	x	x	x	x
	임대인	o	o	o	x

□ 보증신청인 : 임차인(보증채권자) (단, 대항력 없는 법인임차인은 전세권을 공사에 이전한 경우에 한함)

* 전세권이 설정된 경우 반환보증발급절차(공사 지사에 해당)

○ 전세권 설정된 경우 발급절차(반환보증단독에 한함)



- (심사절차) 전세목적물에 전세권이 설정된 경우 전세권 이전·말소 여부 무관하게 전세보증금반환보증 심사
- (채권양도) 채권양도 통지요청일자를 보증서 발급일로부터 1개월 후로 지정 및 **화약서*** 징구 후 보증서 발급
* 별첨 17-1~3참조(p188~190)
- (사후관리) 채권양도 통지 이전에 전세권이 이전·말소 경료된 것을 확인 후 발급 후 1개월 이내에 이전·말소되지 않은 경우 고객 연락 후 보증취소
- (법인임차인) 대항력없는 법인 임차인의 경우 전세권을 설정 이후 보증심사
- (전세권이전) 해당 영업지사로 전세권 이전

전세금안심대출보증

□ 보증채권자: 주채무자에게 전세자금을 대출하는 금융기관 중 협약기관

□ 주채무자(보증신청인): 만19세 이상의 자연인

- 다만, “중소기업취업청년 전월세보증금대출(중소기업 취업청년에 지원되는 버팀목 전세자금 대출)”을 이용하려는 임차인의 경우, 만 19세가 되는 해의 1월 1일을 맞이하였을 것
- 임차인이 외국인 또는 재외동포(재외국민, 외국국적동포)인 경우 취급 불가
 - * 공동명의 임차인 중 1인이 외국인 또는 재외동포인 경우에도 취급 불가
- 임대인이 ’23년 하반기 경제정책방향에 따른 기준 임차인의 전세보증금 반환 목적 대출을 받은 경우, 후속 임차인은 전세금안심대출보증 가입 불가

▶ 보증금지 대상 (규정 제33조)

- ① 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터주식회사가 제공하는 신용정보자료 **신용조사 결과 채무불이행 또는 조세체납 정보가 있는 경우**
- ② 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 **구상채권의 채무자관계자인 경우**
- ③ 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ④ 보증규정 제9조제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 경우
 - 공사의 융자원리금 또는 보증부대출금 상환을 연체중인 경우(융자금이자는 1개월 이상 연체하고 있는 경우에 한한다)
 - 공사가 보증신청인으로부터 취득한 담보물에 압류, 가압류 또는 가치분 등의 강제집행이 있음을 알게 된 경우
 - 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우. 다만, 하자보수보증 및 임대보증금보증의 보증사고 또는 보증채무이행청구의 경우를 제외한다.
 - 공사에 대한 연대채무 또는 보증채무(합병 또는 상속 이외의 채무인수로 발생한 채무를 포함한다)가 발생하여 채무감면 또는 분할상환의 승인을 받았으나 지정된 기일에 상환하지 아니한 경우
- 전세자금특약보증 보증사고가 발생(보증사고 처리 된 경우 포함)한 보증신청인의 경우에는 동일 목적물에 대한 신규보증 취급과 동시에 사고사유가 해소되는 경우에 한하여 보증취급 가능(주택사업자형, 공공임대형 포함)

예) 당해 보증부대출 원금이 약정기일에 변제되지 아니하여 보증신청인에게 보증 사고 사유가 발생한 경우에는 보증 취급과 동시에 보증사고 사유가 해소되므로, 예외적으로 보증 취급 가능(다만, 해당 보증부대출 원금 연체 이외에 다른 보증사고 사유가 발생한 경우에는 사고사유를 모두 해소해야 함)

* 주채무자(임차인)이 신용회복위원회의 **신용회복지원결정**(연체 전 채무조정, 이자율 채무조정, 채무조정 등을 말한다.)을 받아 기존 전세보증금 및 대출금액 이내로 보증을 갱신하는 경우 **보증금지 예외처리함**(’21.9.16. 업무지시)

□ 임대인 : 임대인이 법인인 경우 보증 취급 불가

○ 임대인이 외국인, 외국국적동포인 경우에는 **채권양도 계약서(승낙형)[별지서식 제6호]**을 받는 경우에만 보증발급 가능 (* 가능여부 은행문의 必, 신규, 보증갱신 동일하게 적용)

- * 임대인이 외국인(외국국적동포 포함)인 경우 대출 실행 은행에 방문하여 ① 본인확인(외국인 등록증, 여권 등) ② 채권양도 계약서를 작성 ③ 채권양도 사실알림에 대한 유선통화 녹취 진행 → 3가지 조건이 모두 만족되지 않는 경우 보증취급 불가
- * 공동임대인 중 1인이 외국인 또는 외국국적동포인 경우에도 위와 같이 적용
- * 보증이행청구 시 계약종료 증빙자료 제출에 대한 문제(의사통지 미도달 등)가 발생할 수 있으므로 보증신청인에게 주의해야 함을 안내할 것
- * 대한민국 국적의 임대인이 해외에 거주 중인 경우 대리인에게 채권양도 승낙 및 통지에 관한 권한 위임을 한 경우에 한하여 관련 서류(해외공관에서 확인한 위임장 등)를 받고 보증취급 가능

☞ 임대인이 주택사업 또는 임대사업 등록 법인인 경우 주택사업자용 전세금안심 대출보증으로 취급

전세보증금반환보증

□ 입보대상 : 해당사항 없음

- 주체무자인 임대인은 보증약정인에 포함되지 않음

전세금안심대출보증

□ 입보대상 : 공동명의 임차인

- 전세계약을 체결한 임차인이 2인 이상인 경우에는 보증신청인(전세대출차주) 이외의 임차인은 연대보증 하여야 함

□ 연대보증인 자격 및 입보방법

- 보증신청인에 대한 보증금지 및 신용조사를 준용
- 연대보증인은 보증채무약정서(별지서식 제20호의2)상의 연대보증인란에 반드시 서명 또는 날인하고, 개인정보제공동의서(임차인용)의 연대보증인란에도 서명 또는 날인하여야 함
 1. 인적사항, 금액란, 보증기간 등이 정확하게 기재되었는지 확인(신청서와 대조)
 2. 보증채무약정서상의 약정인 및 연대보증인 서명 확인(필요시 신청서와 대조)
 3. 연대보증인란의 연대보증기간 및 보증채무최고액란의 기재 정확성 확인
 - ▶ 연대보증기간: 약정인의 보증기간과 동일
 - ▶ 보증채무최고액: 보증금액의 120%에 해당하는 금액을 한글로 반드시 기재 (백만원 미만 단위 절상)
 4. 약정서를 낱장으로 인쇄하여 사용하는 경우 간인함
 5. 약정인의 신분증 사본 등 본인확인서류를 보증채무약정서 뒷면에 함께 편철하여 보관함

□ 보증기간 연장시 보증채무약정을 체결하지 아니함. 다만, 보증금액이 증액되는 경우에는 보증채무약정을 체결

전세보증금반환보증

※ (중요) 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증의 공통 보증요건

- 전세보증금 + 선순위채권 등 ≤ 주택가격 × 담보인정비율

□ 보증금액 : (보증한도 이내에서) 보증신청인이 신청한 금액

* 2016.4.1. 이후 일부보증 신청고객에게는 전세목적물이 전세가 미만으로 낙찰되어 손실이 발생하는 경우 전세보증금 중 보증에 가입하지 않은 금액 비율만큼 손실을 부담함을 설명하시기 바랍니다.

예시) 전세보증금 1억원, 보증가입 7천만원, 전세목적물 낙찰가격 9천만원

⇒ 임차인 회수금액 97백만원 = 손실금액 1천만원(1억원 - 낙찰가격 9천만원) × 70%(보증가입금액 7천만원 / 전세보증금 1억원) + 낙찰가격 9천만원

※ SGI서울보증 보증부 전세대출을 받은 후 전세보증금반환보증에 가입하는 경우에는 전액보증만 가입 가능함에 유의(별지서식 제4호 확약서 문구 참조)

□ 보증한도 : 주택가격 이내에서 다음 산식에 따라 산정한 금액으로 함

$$\text{보증한도} = \underline{\text{주택가격}}^1 \times \underline{\text{담보인정비율}}^2 - \underline{\text{선순위 채권}} \text{ 등}^3$$

예시) 전세보증금반환보증한도 산출

(단위 : 천원)

구 분	'23.4.30 까지 신청	'23.5.1 이후 신청
주택가격	100,000	100,000
주택가액 (주택가격 × 담보인정비율)	100,000	90,000
전세보증금	95,000	95,000
선순위채권	-	-
보증한도 주택가격×담보인정 비율-선순위채권(세칙)	100,000 * '23.4.30 까지 신청한 건은 담보인정비율 100% 적용	90,000 * '23.5.1 이후 신청건은 담보인정비율 90% 적용
최종 한도	100,000	90,000
보증취급 가능여부	<u>가능</u> * 전세보증금이 보증한도 이내인바, 보증취급 가능	<u>불가</u> * 전세보증금이 보증한도를 초과하였는바, 보증취급 불가

1) 주택가격(아래 기준은 '23.8.31 이후 신청되는 건부터 적용)

가) 아파트 및 주거용 오피스텔, 노인복지주택

가격정보	산정기준
①	<ul style="list-style-type: none"> KB시세정보 한국부동산원 부동산테크 시세정보 상기 산정기준 중 선택 적용
②	「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격(오피스텔의 경우 「소득세법」제99조제1항제1호다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격)의 140%에 해당하는 금액
③	안심전세App에서 공시되는 주택시세의 하한가
④	등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
⑤	분양가격의 90% (단, 준공 후 1년을 초과하지 않은 주택에 한함)
⑥	토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액

(1) 주택가격은 보증승인일 현재의 '가격정보' 순서로 적용.

(2) 가격정보는 KB시세정보의 경우 일반평균가를 적용하고 부동산테크 시세정보의 경우 하한가와 상한가를 산술평균한 값 적용, 다만 필로티 여부를 불문하고 부동산 등기부등본(1호, 101호 등)에 따른 아파트의 최저층과 주거용오피스텔은 하위평균가(KB) 또는 하한가(부동산테크) 적용. 안심전세App에 공시되는 주택시세의 경우 하한가를 적용.

- 국토교통부장관 공시가격 : 부동산공시가격알리미>주택>공동주택가격조회
- 국세청장 공시가격(오피스텔) : 홈텍스>조회발급>기타조회>기준시가조회>상업용오피스텔
- 안심전세App 공시시세 : (PC)부동산테크(www.rtech.or.kr)>50세대미만아파트및연립·다세대참고시세 조회
< PC 조회화면 >

① 부동산테크(www.rtech.or.kr) 접속 > 하단 '50세대 미만 아파트 및 연립·다세대 참고시세 조회' 클릭

The screenshot shows the Rtech.or.kr homepage with a banner for '부동산서비스의 변함없는 기준'. Below it, there's a search bar and various navigation links. The main focus is the '아파트 가격 찾기' (Apartment Price Search) section, which includes icons for location, search, and conditions. A red box highlights the '50세대 미만 아파트 및 연립·다세대 참고시세 조회' (50+ year-old apartment and linked/double-family house price estimation) button. Other sections visible include '지역별 아파트분석' (Regional Apartment Analysis), '부동산정보' (Real Estate Information), and '관심단지' (Favorited Areas).

② 주택 검색, 호별 시세조회 클릭 후 동·호수 선택, 검색된 시세의 하한가(박스 표시)로 주택가격 적용 ※ 시세 화면 증빙 보관할 것

The screenshot shows a detailed property listing for a unit. At the top, it says '소규모아파트[연립다세대] 및 사례전보' with a date '시세기준일 2023-09-01'. Below is a large photo of the building. The '호별 시세정보' (Detailed Price Information) tab is selected. It shows a table with columns for '동' (Floor), '호' (Unit), '면적별 시세정보' (Detailed Price by Area), and '호별 시세조회' (Detailed Price Inquiry). The table includes data for a unit in floor 10, unit 303, with an area of 50.87m² and a price of 101,300. A note at the bottom says '증상가 시세는 금융기관을 달리대출 기준기준으로 활용 할 수 없음.'

< 모바일 조회화면 >

① 부동산테크(www.rtech.or.kr) 접속 > 부동산테크 홈페이지 하단 '소규모(50세대 미만) 아파트 및 연립·다세대주택 시세' 검색창에서 검색

This screenshot is identical to the one above, showing the '아파트 가격 찾기' section of the Rtech.or.kr mobile app. A red box highlights the search input field where '50세대 미만 아파트 및 연립·다세대주택 시세' has been entered.

② 주택 검색, 호별 시세조회 클릭 후 동·호수 선택, 검색된 시세의 하한가(박스 표시)로 주택가격 적용 ※ 시세 화면 증빙 보관할 것

나) 단독, 다중, 다가구, 연립, 다세대주택

구 분	산 정 기 준
연립, 다세대	<p>① 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 140%에 해당하는 금액 ② 안심전세App에서 공시되는 주택시세의 하한가 ③ 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액 ④ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액의 90%</p> <p>☞ 상기 산정기준 순서대로 적용</p>
단독, 다중, 다가구	<p>① 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 140%에 해당하는 금액 ② 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액 ③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액</p> <p>☞ 상기 산정기준 순서대로 적용</p>

* 건물 시가표준액(지방세법 제4조 2항) 확인방법 : 임대인으로부터 취득세납부확인서 징구 또는 유선으로 관할지자체 해당과(세무과 등)에 확인 (p16 참고)

다) 감정평가금액의 적용

(1) 적용대상

- 보증신청인인 임차인이 감정평가수수료를 부담하는 경우에 한하여 ①목 및 ④목에 있는 감정평가 금액 적용

(2) 감정평가방법

- 공사가 선정한 감정평가기관이 평가한 감정평가금액(감정평가일로부터 3개월 이내)
- 감정평가서에는 평가목적을 담보제공용으로 하며, 평가대상물건을 전부 또는 주택형별, 동별, 층별, 향별로 1세대씩 샘플감정을 할 수 있음 (다만, 금융기관의 담보제공 등을 위하여 감정 평가를 받은 경우에는 이를 활용 가능)

라) 공시가격의 적용

- 당해 공시가격은 결정·공시일 이후의 보증 승인 건에 대하여 적용

구 분	주택가격*	공시지가(토지)	기준시가
기준일	1월 1일	1월 1일	1월 1일
공 시	4월 말	5월 말	1월 1일

* 예시) 4월 1일 보증 승인 : 직전년도 주택공시가격 / 5월 1일 보증 승인 : 당해 주택공시가격 적용

** 기준일이 6월 1일인 공시가격은 9월 말 최종 공시 이후 적용 가능

- 의견조회를 위한 열람기간 내 게시된 주택가격은 공시된 가격으로 보지 않음
- 결정·공시 이후 이의신청된 건에 대하여도 우선적으로 공시된 가격을 주택가격 기준으로 적용

※ 주택가격 산정기준 적용례

→ 신청일을 기준으로 아래 주택가격 산정기준을 적용

구분	'23.4.30 까지 신청	'23.5.1 ~ '23.8.30 신청	'23.8.31 이후 신청
아파트, 오피스텔, 노인복지주택	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% * 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 6개월 이내 ② KB시세 또는 부동산테크 中 선택 ③ 공시가격 140% ④ 1년 이내 매매가격 ⑤ 분양가격의 90% ⑥ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세 또는 부동산테크 中 선택 ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 분양가격의 90% ⑤ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① KB시세 또는 부동산테크 中 선택 ② 공시가격 140% ③ 안심전세App에 공시되는 주택시세 ④ 1년 이내 매매가격 ⑤ 분양가격의 90% ⑥ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>
연립· 다세대	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% * 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 6개월 이내 ② 공시가격 140% ③ 1년 이내 매매가격 ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 안심전세App에 공시되는 주택시세 ③ 1년 이내 매매가격 ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 90%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>
단독· 다중· 다가구	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가금액의 100% * 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 6개월 이내 ② 1년 이내 매매가격 ③ 공시가격 140% ④ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 공시가격 140% ② 1년 이내 매매가격 ③ 토지공시지가와 건물시가표준액 합의 140% 또는 감정평가금액의 100%* <p>* 임차인 수수료 부담, 감정평가일로부터 3개월 이내</p>

※ '22.11.1에 시행한 업무매뉴얼에 따라 '22.12.31 까지 신청된 보증은 공시가격의 150%가 적용되며, 동 기준에 따라 발급된 보증은
갱신 시에도 공시가격의 150% 적용

※ '23.5.1 이후 신청되는 건들은 감정평가 유효기간이 3개월로 단축되는 바, 감정평가 유효기간 경과여부를 반드시 확인할 것

< 예시 >

- '23.4.30.에 신청된 건으로 감정평가일이 '22.12.15.인 감정평가서를 제출하는 경우, 감정 평가 유효기간 6개월이 미경과하였는 바, 감정평가 적용 가능
- '23.5.3.에 신청된 건으로 감정평가일이 '23.2.1.인 감정평가서를 제출하는 경우, 감정평가 유효 기간 3개월을 경과하였는 바, 감정평가 적용 불가

2) 담보인정비율(임차인용) : 신청일을 기준으로 아래 담보인정비율 적용

구분	'23.4.30 까지 신청	'23.5.1 이후 신청	'24.1.1 이후 신청
신규보증	100%	90%	90%
갱신보증	100%	100%	90%

3) 선순위 채권 등 산정방법 : 선순위채권 + 공사 보증부 담보대출금의 미상환 잔액

구분	선순위채권 등
단독·다가구 주택	■ 주택가액의 80% 이내. 다만, 보증신청인보다 우선하는 전세보증금(선순위임차보증금)을 제외한 선순위채권은 60% 이내
단독다가구 이외 주택	■ 주택가액의 60% 이내

* 주택가액 = 주택가격 X 담보인정비율

① 선순위채권: 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권(설정금액 기준)

- 다만, 단독·다중·다가구주택의 경우에는 임대인 또는 공인중개업자가 확인한 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금의 합계를 포함하고, 주택과 근린생활시설(상가)이 동일 건축물 내에 건축된 경우 「상가건물임대차보호법」에 의한 우선변제금액을 감안하여 선순위채권으로 차감 ([반환보증 단독 발급건으로서 확인서 제출이 어려운 경우 67p 참고](#))
- 단독·다중·다가구주택에 후순위 임차인 또는 공실이 있는 경우 주택(상가)임대차 보호법에 따른 최우선변제금액([보증신청일 기준](#))을 선순위채권으로 포함

② 공사 보증부 담보대출금의 미상환 잔액: '후분양대출보증', '모기지보증', 'PF보증' 등 공사가 발급한 보증을 담보로 실행된 대출금의 미상환 잔액

- * 대출금의 미상환 잔액이 보증대상주택별로 명확히 구분되지 않는 때(사업장 단위로 보증이 발급되는 경우 등)에는 다음 산식에 따라 계산한 금액을 보증대상 주택의 미상환 잔액으로 봄

$$\text{PF보증등 담보부 대출금의 미상환 잔액} \times \frac{\text{보증대상주택의 분양가}}{\text{PF보증약정 등에 따른 공사의 담보취득 대상 세대의 총 분양가}}$$

※ 집단취급승인 신청시 전세보증금으로 공사 보증부 담보대출금의 즉시 상환을 약정하는 경우 상환예정액은 미상환 잔액에서 차감함

※ 단독·다중·다가구주택의 선순위보증금 산정방법('24.1.8 신청 건부터 적용)

1. 타전세계약체결내역 확인서 및 건축물대장을 통해 공실 등 확인

□ 타전세계약체결내역 확인서

확인서

□ 임대차계약 현황

주소지 : 대구광역시 ○○구 ○○동 ○○빌라

구 분	계약체결일	계약기간	보증금	임차인 성명	기 타
101호	23.10.10.	23.10.30.~25.10.29.	30,000,000원	가임차	보증신청인
102호	21.07.01.	21.07.10.~24.10.25.	1,000,000원	나임차	
103호	23.10.15.	23.10.15.~24.10.25.	0원	다임차	월세만 지급
104호	23.10.20.	23.11.01.~24.10.31.	90,000,000원	라임차	
201호	22.12.16.	23.01.07.~25.01.06.	22,000,000원	마임차	
202호					공실
203호	23.10.21.	23.11.14.~24.11.14.	1,000,000원	사임차	사임차인의 가족
204호					임대인 거주

□ 건축물대장

■ 건축물대장의 기체 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)(개정 2018. 12. 4.)

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2729010800-1-11860004		영칭	호수/가구수/세대수 (호/ 8가구/0세대)
대지위치	대구광역시	지번	도로명주소	
■ 대지면적	202.8 m ²	■ 지역	■ 구역	■ 구역
	연면적	일반주거	택지개발사업지구	상세계획 구역(단독주택용지)
■ 건축면적	121.1 m ²	■ 주구조	■ 주용도	■ 총수
	용적률 산정용 연면적	m ²	철근콘크리트조	지하: 층, 지상: 층
■ 건폐율	■ 용적률	높이	■ 단독주택	■ 부속건축물
	59.71 %	173.93 %	10.6 m	■ 슬라브
■ 조경면적	■ 공개 공지 공간 면적	■ 건축선 후퇴면적	■ 건축선후퇴 거리	m
	m	m	m	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	소유자 현황	
					성명(영문)	주소
주	1층	철근콘크리트조	다가구주택(4가구)			
주	2층	철근콘크리트조	다가구주택(4가구)			
					- 이하여백 -	
					■ 이 건축물대장은 혼소유자만 표시한 것입니다.	

이 등(호)분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 달서구청장



발급일: 2023년 월 일
당첨자:
전화:

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

※ 표시 항목은 충돌표기부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

2. 타전세계약체결내역 확인서와 전입세대확인서 비교하여 선순위 전세보증금 산정

* 최우선변제금은 신청일 기준의 최신 주택(상가)임대차보호법 시행령을 확인

□ 전입세대확인서 (주택 전체)

전입 세대확인서(동거인포함)								
발급번호			발급일자			2023년 11월 20일 10:44:09		
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		대구광역시						
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	동록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자
		최초 전입자의 전입일자						동록구분
1	세대주	홍길동	2008-07-29	말소	동거인			
	최초 전입자		2008-07-29					
2	세대주	가임차	2023-11-02	거주자	동거인	보증신청인		
	최초 전입자		2023-11-02					
3	세대주	마임차	2020-02-06	거주자	동거인	① 보증신청인보다 선순위로 전입한 경우		
	최초 전입자		2020-02-06					
4	세대주	사임차인	2023-11-14	거주자	동거인	② 보증신청인보다 후순위로 전입한 경우		
	최초 전입자		2023-11-14					
5	세대주	고길동	2010-01-12	말소	동거인			
	최초 전입자		2010-01-12					
6	세대주	임대인	2021-07-20	거주자	동거인	임대인의 전입은 선순위채권 산정 시 제외		
	최초 전입자		2021-07-20					

① 보증신청인('23.11.02.)보다 선순위로 전입한 경우 (ex. 마임차)

- 확인서 상 전세보증금을 선순위 전세보증금으로 산정

② 보증신청인('23.11.02.)보다 후순위로 전입하거나, 전입하지 않았거나, 공실인 경우

- a. 확인서 상 전세보증금이 「주택임대차보호법 시행령」(Q52 참조)에 따른 '우선변제를 받을 임차인의 범위'를 초과 ↪ 최우선변제금 산정하지 않음 (ex. 라임차)
- b. 확인서 상 전세보증금이 「주택임대차보호법 시행령」(Q52 참조)에 따른 '우선변제를 받을 임차인의 범위' 이내이고, 우선변제를 받을 일정액의 범위를 초과 ↪ 우선변제를 받을 일정액의 최대금액을 최우선변제금으로 산정
- c. 확인서 상 전세보증금이 「주택임대차보호법 시행령」(Q52 참조)에 따른 '우선변제를 받을 임차인의 범위' 이내이고, 우선변제를 받을 일정액의 범위 이내 ↪ 확인서 상 전세보증금을 최우선변제금으로 산정 (ex. 나임차, 사임차)
- d. 공실인 경우 ↪ 우선변제를 받을 일정액의 최대금액을 최우선변제금으로 산정 (ex. 202호)

③ 임대인 전입하거나 전세보증금이 없거나 전입 말소된 경우 : 선순위채권 산정 제외 (ex. 다임차, 임대인)

3. 선순위 임차보증금, 최우선변제금을 더하여 최종 선순위 전세보증금 계산

확인서

임대차계약 현황

주소지 : 대구광역시 ○○구 ○○동 ○○빌라

구 분	계약체결일	계약기간	보증금	임차인 성명	기 타
101호	23.10.10.	23.10.30.~25.10.29.	30,000,000원	가임차	보증신청인
102호	21.07.01.	21.07.10.~24.10.25.	1,000,000원	나임차	
103호	23.10.15.	23.10.15.~24.10.25.	0원	다임차	월세만 지급
104호	23.10.20.	23.11.01.~24.10.31.	90,000,000원	라임차	
201호	22.12.16.	23.01.07.~25.01.06.	22,000,000원	마임차	
202호					공실
203호	23.10.21.	23.11.14.~24.11.14.	1,000,000원	사임차	사임차인의 가족
204호					임대인 거주

○ 선순위 전세보증금 = 22,000,000원(마임차)

$$\begin{aligned}\text{최우선변제금} &= 1,000,000\text{원}(나임차) + 1,000,000\text{원}(사임차) + 28,000,000\text{원}(공실) \\ &= 30,000,000\text{원}\end{aligned}$$

최종 선순위 전세보증금 = 등기부등본 을구의 선순위채권 + 52,000,000원

※ 토지공시지가 + 건물시가표준액의 140% 조회방법

→ 주택가격은 순차적용이므로 선순위주택가격이 있는 경우에 사용불가

4. 토지공시지가 조회

부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr:447) → 개별공시지가 → 개별공시지가×등기부상 토지면적

2. 건물 시가표준액 조회(최근년도 시가표준액 적용)

1) 주거용 오피스텔 (서울: ETAX->메뉴->ETAX이용안내->조회/발급->주택외건물시가표준액조회)

그 외 지역: 위택스->메뉴->지방세정보->시가표준액조회)

(1) 



2) 아파트, 연립·다세대 및 단독·다가구

*임대인으로부터 취득세납부확인서 징구 또는 유선으로 관할지자체 해당과(세무과 등)에 확인

(1)

취득세(부동산) 납부확인서									
납세번호	기관	동	층	회계	과목	세율	년도	월	기준
				10	101	501	2016	11	3
전지난날번호:									
납세자 설정(법인명): 주민(법인·외국인)등록번호:									
주소(영문):									
등기(등록)権: :									
등기(등록) 품건:									
과세표준액: 1,410,000,000 시가표준액: 804,084,964 원									
세	지방세	기본금	납부일						
취득세	48,467,290	0							
(지방)고속세	4,645,729	0	2016.11.09						
등록세	1,475,949	0							
부동산시가표준액: 172,764,429 원									
부동산시가표준액: 75,360,538 원									
주택가격: 500,000,000 원									
주택가격: 804,084,964 원									
부양기여: 0 원									
부과액의 납부를 확인합니다.									

(2) 관할지자체 구청 등 (지방세 취득세관련과)

“(질문예시) OO은행 OOO입니다. 해당 건물에 입주할 임차인이 대출을 이용하려고 하시는데 해당 건물이 신축되어 공시가격이 아직 안나왔습니다. 해당 건물 또는 세대의 시가표준액을 알려주실수있나요?”

(기관 문의 결과 구청에 입력된 시가표준액 정보는 임대인의 동의없이도 확인 가능)

3. 공동주택(아파트·주거용오피스텔, 연립·다세대) 토지공시지가+시가표준액 예시

① 건물전체 시가표준액을 알려준 경우

주택가격 = (토지공시지가*소유권대지권지분 + 건물전체시가표준액*소유권대지권지분) × 140%

ex) 토지공시지가: 5억, 건물전체 시가표준액: 20억, 소유권대지권: 100분의 5

$$\text{주택가격} = (\text{토지공시지가} * \text{소유권대지권지분} + \text{건물전체시가표준액} * \text{소유권대지권지분}) \times 140\% \\ = (5\text{억} * 5/100 + 20\text{억} * 5/100) \times 140\% = (0.25\text{억} + 1\text{억}) \times 140\% = 1.75\text{억}$$

② 해당세대 시가표준액을 알려준 경우

주택가격 = ((토지공시지가*소유대지권지분) + 해당세대 시가표준액) * 140%

ex) 토지공시지가: 3억, 해당세대 시가표준액: 0.8억, 소유대지권 지분: 100분의 3

$$\text{주택가격} = ((\text{토지공시지가} * \text{소유권대지지분}) + \text{해당세대 시가표준액}) \times 140\% \\ = ((3\text{억} * 3/100) + 0.8\text{억}) \times 140\% = (0.09\text{억} + 0.8\text{억}) \times 140\% = 1.246\text{억}$$

4. 단독·다가구주택 토지공시지가+시가표준액 예시

주택가격 = (토지공시지가 + 건물시가표준액) * 140%

ex) 토지공시지가: 2억, 건물시가표준액: 3억

$$\text{주택가격} = (\text{토지공시지가} + \text{건물시가표준액}) \times 140\% = (2\text{억} + 3\text{억}) \times 140\% = 7\text{억}$$

전세금안심대출보증

□ 보증금액 : 보증부대출 예정금액

※ 청년전용 보증부 월세대출(기금)은 전세보증금 대출금액과 월세대출금액(임대차기간 동안 월세대출을 받고자 하는 금액)를 보증부대출 예정금액으로 함

□ 보증한도

※ 전세금안심대출보증 특칙

- 보증한도 산정 시 기존 임차인의 전입내역이 있는 경우에는 선순위채권으로 차감하지 않음
(다만, 단독주택인 경우에는 해당 전세목적물 이외의 전입세대(상가 등) 선순위채권은 차감)

□ 보증한도(은행재원) : 다음 금액 중 적은 금액으로 함

1. 전세보증금의 80%*(신혼부부 및 청년가구, 배당이의 소송 당사자** 90%)

* 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하여 산출

** 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

2. 전세보증금반환보증금액의 80%(신혼부부 및 청년가구, 배당이의 소송 당사자*는 90%)

* 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

※ 보증한도 적용 대상

신혼부부 : 연소득 6천만원 이하(배우자 포함), 혼인기간 7년 이내인 가구(3개월 내 결혼예정자 포함)

청년가구 : 연소득 5천만원 이하(배우자 포함), 만 19세 이상 34세 이하인 가구

☞ 동일 목적물에서 기존 보증을 전세보증금 증액 없이 연장하는 경우 혜택대상에서 보증한도 유지 가능

※ 전세금안심대출보증 특례지원 대상자도 90% 적용(65p 참고)

3. 보증신청인(배우자포함)이 1주택자인 경우 2억원(지역무관)

- 다만, '20.07.10 이전에 임대차계약(갱신계약 포함)을 체결한 경우로서 임대차 계약 존부, 계약금 납부사실을 입증한 경우에는 종전규정 적용(목적물변경, 대출금 액 증액이 없는 경우 갱신 시 한도유지)

※ 1주택자의 경우 최초보증을 '20.7.10 전 신청한 경우 주택취득시점과 무관하게 갱신 시 기존보증한도 적용(목적물변경, 증액이 없는 경우). 다만, 최초보증을 '20.7.10 이후 신청한 경우 무주택자로 진행하였으나 1주택자가 된 경우 보증 갱신 시 1주택자 한도 적용(주택보유수 산정기준을 적용하며 이외 별도 예외 없음)

4. 보증목적물 소재지가 수도권인 경우, 4억원, 그 외는 3.2억원

- 다만, 신혼부부, 청년가구 및 배당이의 소송 당사자*는 수도권 4.5억, 그 외 3.6억원

* 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

** 동일 목적물에서 전세보증금 증액 없이 보증을 갱신하는 경우 보증갱신 시에 신혼부부, 청년가구 및 배당이의 소송 당사자가 아닐지라도 당초 보증한도 이용 가능

※ 보증한도 적용 대상

신혼부부 : 연소득 6천만원 이하(배우자 포함), 혼인기간 7년 이내인 가구(3개월 내 결혼예정자 포함)

청년가구 : 연소득 5천만원 이하(배우자 포함), 만 19세 이상 34세 이하인 가구

□ 동일 목적물에서 기존 보증을 전세보증금 증액 없이 연장하는 경우 혜택대상에서 보증한도 유지 가능

예시① 수도권 소재 아파트 주택가격 6억원, 전세보증금 4억원, 선순위채권 1억원, 계약기간 전체 월세 600만원(25만원×24개월)인 경우, 1주택자인 경우

1) 전세보증금 반환보증금액 4억원

2) 대출보증한도 2억원(①, ②, ③, ④ 중 적은 금액)

① 3억2천만원(전세보증금반환보증 금액 4억원의 80%)

② 315,200,000원((전세보증금 4억원 – 계약기간 월세 600만원)×80%)

③ 2억원 (1주택자)

④ 4억원 (수도권)

예시② 부산 소재 아파트 주택가격 2억원, 전세보증금 1억원, 선순위채권 2천만원, 계약기간 전체 월세 600만원(25만원×24개월)인 경우, 1주택자인 경우

1) 전세보증금 반환보증금액 1억원

2) 대출보증한도 75,200,000원(①, ②, ③, ④ 중 적은 금액)

① 8천만원(전세보증금반환보증 금액 1억원의 80%)

② 75,200,000원((전세보증금 1억원 – 계약기간 월세 600만원)×80%)

③ 2억원 (1주택자)

④ 3.2억원 (수도권 이외 지역)

□ 기금(버팀목)대출 보증한도: 다음 금액 중 적은 금액으로 함

1. 전세보증금 이내

* 버팀목전세자금대출 시 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하지 않음

2. 전세보증금반환보증금액의 80%에 해당하는 금액

* 중소기업 취업청년, 비정상거처 거주자 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 100%에 해당하는 금액

* (우리은행만 해당) 노후고시원 거주자 이주자금 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 100%에

해당하는 금액

3. 버팀목전세자금 대출한도 금액(주택도시기금 대출업무 시행세칙에 따른 호당 대출한도)
- * 청년전용 전월세대출보증은 특약보증 신청금액과 월세대출보증 신청금액이 기금(버팀목) 대출 보증한도 이내여야 함

※ 청년전용 보증부 월세대출(기금)

- 보증한도(보증금대출 + 월세대출)는 기금(버팀목)대출 보증한도를 적용
(①전세보증금 ②전세보증금 반환보증금액 80% ③버팀목 대출한도 금액 중 적은 금액)
- 보증료 수납은 일시납만 허용

▶ 전세금안심대출보증 취급요건

- ① 전세계약을 체결하고 “전세보증금의 5%이상에 해당하는 금액을 기 지급” 해야 함

- 확인서류
 - 임대인 계좌로 입금한 무통장입금증 또는 계좌이체내역서
 - 임대인이 확인한 영수증
 - 임차보증금의 5%이상을 영수하였다는 내용이 기재된 전세계약서 사본
- 지급사실의 확인을 생략할 수 있는 경우
 - 갱신 전세계약시 舊임차보증금이 新임차보증금의 5%이상인 경우

- ② 전세보증금이 전세보증금반환보증의 발급 요건을 충족할 것

- ③ 전세보증금반환보증과 연계하여 신청할 것

- ④ 보증신청인(배우자 포함)의 주택보유 현황이 각 목을 충족할 것

가. 1주택 이하일 것

나. 규제대상 아파트 구입에 해당하지 않을 것

1. 다주택자 · 규제대상 아파트 구입자 보증제한

→ 임차인형, 주택사업자형, 공공임대주택형 전세금 안심대출보증 동일 적용

(1) 대출보증 요건(다주택 · 규제대상 아파트 구입자)

- ① 2주택자(부부합산)는 전세금 안심대출보증 취급 불가
- ② 1주택자(부부합산)의 경우, 아래의 요건을 모두 충족하여야 보증취급 가능
 - 규제대상아파트 구입자가 아닌 경우('20.6.17. 대책관련)
 - * 주택소유여부는 보증대상자 및 배우자(세대 분리된 배우자 포함)를 합산
 - * 신혼부부 우대 적용(보증료 할인, 대출한도 등)을 받는 경우에는 결혼예정자를 포함

※ 주택보유수 확인 방법

- 국토교통부 주택소유확인시스템(Homs, www.homs.go.kr) 조회 결과 보증대상자 및 배우자(결혼예정자 및 세대 분리된 배우자 포함)가 주택을 보유하고 있지 않거나, 합산한 주택보유수가 1주택인 경우에만 보증취급 가능

(2) 주택보유수 산정 기준([주택도시기금 베풀목대출인 경우 주택도시기금대출업무시행세칙 추가 확인](#))

- ① 노인복지주택, 오피스텔, 분양권(조합원 입주권 포함)은 주택보유수에서 제외
 - 이주하는 주택에 대한 잔금대출(입주주택 등기 전 잔금대출)을 받은 경우에는 주택보유로 인정 (주택취득일은 분양권 잔금대출은 대출실행일을 기준으로 함)
- ② 주택 및 복합용도 주택의 지분보유, 임대용으로 등록된 주택의 소유는 주택보유 수 산정에 포함(예외사항 QA34관련)
- ③ 국토교통부의 주택전산망 조회결과 다주택자로 판명되더라도 해당주택을 처분한 사실이 공부상 입증되거나 아래의 [주택보유수 산정 제외 대상]에 해당하면 주택보유수에서 제외
- ④ 재개발·재건축 지역의 경우 공부상 멸실 등기 전이라 하더라도 관리처분계획 인가를 입증하면 주택보유수에서 제외 가능
- ⑤ 리모델링 주택의 경우 리모델링주택조합을 설립하고, 현재 거주 가능한 주택이 아님을 입증한 경우에 한해 주택보유수에서 제외 가능

(3) 주택보유수 산정 제외 대상(신규취급 시)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인후 20년이상 경과된 단독주택
 - 나. 85㎡이하의 단독주택
 - 다. 소유자의 「가족관계의 등록에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의

하여 이전받은 단독주택

- ② 개인주택사업자 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 그 지분을 처분한 경우
- ③ 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
- ④ 20㎡이하의 주택을 소유하고 있는 경우에는 1호 또는 1세대를 주택보유수에서 제외
- ⑤ 건물등기사항전부증명서 또는 건축물관리대장의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멀실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
- ⑥ 무허가건물을 소유하고 있는 경우
- ⑦ 소득세법 시행령 제154조 및 제155조에 따른 어린이집으로 확인되는 경우
- 어린이집인가증 및 사업자등록증(고유번호증) 확인 필요

※ 기한연장 시 “주택보유수 산정 제외 대상(신규취급 시)”와 다음 아래에 해당하는 경우
주택보유수에서 제외 가능

- 1. 상속으로 인하여 공유지분을 취득한 경우 기한연장일로부터 3개월 이내에 처분하는 조건
 - 2. 상속으로 인하여 단독으로 주택을 취득한 경우 기한연장일로부터 6개월 이내에 처분하는 조건
- * 보증신청 시 보유주택에 대한 매도계약서 및 계약금 수령사실을 입증한 경우 주택보유수 산정에서 제외 가능. 다만, 대출실행일까지 소유권 이전등기 접수증 등을 제출받아 산정제외 대상 주택의 처분완료 사실을 확인하여야 함.

(4) 다주택자 보증연장('18.9.13 대책 관련)

① '18.10.15 전 규정에 따라 기존 보증을 취급한 경우

- 보증신청인(배우자 포함)의 주택보유수가 2주택 이상이 된 경우 1주택 초과분을 2년 이내 처분하는 조건으로 1회에 한해 기한연장 가능함(다주택 처분 확약서 필수 징구). 단, '20.1.20 이후 주택 취득으로 2주택 이상이 된 경우 기한연장 불가 ↪ 보증갱신 시 소득요건 미적용

② '18.10.15 이후 규정에 따라 기존 보증을 취급한 경우

- 보증 취급 후 주택을 취득하여 2주택 이상이 된 경우 1주택 초과분에 대하여 갱신 보증서 발급 전까지 등기부상 처분 완료된 경우에만 연장(갱신)이 가능함(처분조건부 갱신 불가). 단, '20.1.20 이후 주택 취득으로 2주택 이상이 된 경우 기한연장 불가 ↪ 보증갱신 시 소득요건 미적용

<2주택 이상 보유자 전세금안심대출보증 기한 연장>

보증신청일*	주택 취득일자(2주택 이상 보유시)	
	'20.1.20 이전	'20.1.20 이후
~18.10.14	1회에 한하여 연장 (연장시 확약서 징구)	기한연장 불가
18.10.15~	기한연장 불가	기한연장 불가

2. 규제대상아파트 구입자 공통사항

(1) 보유주택 가격 산정기준

- 효율적 정책집행 및 위탁기관 등 대출업무 혼선 방지를 위하여 주택금융공사와 보유주택 가격 산정기준을 통일(가, 나, 다 순으로 적용)

구분	산정기준
가	<ul style="list-style-type: none">• KB시세정보• 한국부동산원 부동산테크 시세정보• 상기 산정기준 중 높은 가격 적용
나	<ul style="list-style-type: none">• 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격 150%• 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격 150%• 주택 취득가액<ul style="list-style-type: none">- 부동산전부사항증명서 상 거래가액 또는 실거래가 신고필증 상 거래가액 * 전산입력 시 '20.1.23까지는 공시가격으로 입력• 상기 산정기준 중 높은 가격 적용
다	<ul style="list-style-type: none">• 가격정보가 없는 신규입주아파트(분양전환 임대아파트 포함)의 분양가격<ul style="list-style-type: none">- (임시)사용일로부터 12개월 이내인 경우에만 적용가능- 발코니 확장비용은 포함하나 기타 옵션비용은 가격에 산정하지 아니함• (연립, 다세대주택) 빅밸류를 이용한 시세정보• 토지 공시지가의 150% 금액과 건물 신축단가를 합산한 금액• 감정평가업자의 감정평가서상 감정평가액(고객 제출)<ul style="list-style-type: none">- 감정평가서 발급일이 보증신청일로부터 6개월 이내여야 함• 상기 산정기준 중 선택 적용

* 가격정보 유무에 대한 확인을 위해 담당자 간기 후 보관 필요

- (1) 1주택을 보유하고 있는 보증신청인에 대하여는 상기 기준에 따라 보유주택 가격을 산정
- (2) 보유주택 가격은 보증신청일(갱신보증 포함)을 기준으로 산정, 다만, 취득가액에 의한 주택가격 산정시, 신청일 기준 1년이내에 주택을 취득한 경우에 한하여 취득가액 적용
- (3) KB시세정보의 경우 일반평균가를 적용하고 부동산테크 시세정보의 경우 하한가와 상한가를 산술평균한 값을 적용. 다만 필로티 여부를 불문하고 부동산등기부등본(1호, 101호)에 따른 아파트의 최저층은 하위평균가(KB) 또는 하한가(부동산테크) 적용
- (4) 분양가격 사용시 (임시)사용일은 분양계약서 또는 입주자모집공고문 입주예정일(월로 표시된 경우는 해당월의 말일)로 대체 가능
- (5) 주택면적이 1/2미만인 복합용도 건축물의 주택가격은 해당주택 전체에 대하여 산정
- (6) 주택의 일부를 보유하고 있는 경우에는 보증신청인과 배우자가 보유하고 있는 지분과 “전체 건물(토지 포함) 가격”을 곱하여 보유주택 여부를 평가
ex) 보유주택 가격 = 전체 건물(토지 포함) 가격 × 보유지분

(2) 보증제한 예외사유

- ☞ 규제대상아파트 구입자로 보증이 제한되는 경우에도 불가피하게 전세 실수요가 있는 경우에는 신규·갱신보증 신청 가능

가. 보증제한 예외 요건

- ① 직장이전, 자녀교육 등 불가피한 전세 실수요가 있을 것

② 보유주택과 다른 시*·군에 소재**한 주택을 임차하는 경우여야 함

* 특별시, 광역시, 특별자치시를 포함

나. 전세 실수요 사유 및 증빙자료

< 예외로 인정하는 실수요 사유 및 증빙자료 >

예외사유	주요 내용	증빙자료
직장이전	취업, 이직, 지방 발령 등	인사발령문 등 재직기관이 발급한 증빙서류
자녀교육	자녀가 타지역 학교 진학	재학증명서, 합격통지서 등
질병치료	1년 이상 치료나 요양이 필요한 경우	의사 소견서 등
부모봉양*	60세 이상의 부모를 봉양하기 위해 부모와 동일한 지역에 거주	주민등록등본, 가족관계증명서
학교폭력	학교폭력으로 인한 전학	징계처분서 등

* 규제대상 아파트 구입자인 60세 이상의 부모가 자녀와 동일 지역에 전입하기 위해 전세 대출을 신청한 경우도 포함

* 예외사유가 질병치료, 학교폭력인 경우 민감정보제공동의서를 징구할 것

* 징계처분서 등 정보제공에 대하여 별도 동의받지 않은 상대방에 대한 개인정보가 포함되어 있는 경우 해당 개인정보는 마스킹 처리

다. 사후관리

- 보증제한 예외사유로 전세금 안심대출보증을 이용하는 경우에는 보증부대출 실행 후 1개월 이내 보증대상 목적물 및 보유주택 양쪽에 본인 또는 부양 가족의 전입을 확인 (확인서 중요안내사항, 대출 실행 후 1개월 이내 주민등록 등본 징구)

- 보증취급 이후에도 예외적용 대상자에 대하여 지속적인 사후관리

* (보증목적물) 매 1년마다 전입여부 확인 (보유주택) 매 2년마다 전입여부 확인

(3) ‘등기 전 잔금대출 받은 경우’에 대한 확인

- 신축주택 입주 후(최대 1년 이상) 등기가 미뤄지는 경우에는 입주 가능한 주택을 보유한 경우에도 주택보유 집계가 누락되는 경우가 있을 수 있어 별도 확인 필요

- HOMS(주택보유확인시스템)상 분양권을 보유한 상태의 1주택자이거나 무주택자인 경우

→ 은행이 신청자의 신용정보를 확인(신용정보조회서 등)하고, 금융거래확인서 등을 제출받아 주택담보대출(잔금대출) 보유 여부를 확인

→ 분양권·입주권 보유시 신용정보 확인이 부득이하게 필요하므로 배우자에게 개인정보제공동의서(별지서식 제3호의3)를 같이 징구할 것

* 신용정보조회서 : 신용대출, 전세자금대출, 주택담보대출, 주택 외 담보대출 등으로 대출종류를 확인

** 금융거래확인서 : 대출 세부과목, 담보물종류, 담보물주소 등으로 등기 전 잔금대출을 확인

(4) 보증기간 중 추가주택, 규제대상아파트 구입 시 처리방법 ('19.12.16대책 관련)

◆ '전세금 안심대출보증을 신청한 자가 보증부대출을 이용하면서 약정서에 위반되는 경우(2주택자, 규제대상아파트 구입) 대출상환 요건에 해당'

- 주기별로 은행에서 차주의 규제 위반여부 확인*하여 보증기간 중 추가주택 매입으로 2주택 이상 보유가 확인되거나 규제대상아파트 구입이 확인되는 경우 대출회수 절차 진행
 - * 국토부 '주택보유수 확인 시스템'(HOMS)을 통해 차주의 주택취득 확인 → 규제위반 확인시 은행이 대출회수(기한이익 상실) 진행
- 주기별 점검 시 주택가격은 주택 취득*시점을 기준으로 보유 주택가격 산정기준(27p)에 따라 산정
 - * 2020.1.20. 이후 취득한 주택에 한함

3. 규제대상아파트 구입자 보증제한(1주택 보유자인 경우)

→ 임차인형, 주택사업자형, 공공임대주택형 전세금 안심대출보증 동일 적용

(1) 대출보증 요건

- 보증신청인이 1주택자(부부합산)인 경우, 규제대상 아파트 구입하지 않을 것

(2) 규제대상 아파트 구입기준

판단기준

보증신청인(배우자포함)이 '20.7.10. 이후 투기지역* 또는 투기과열지구** 내 3억원 초과 아파트를 구입한 경우

* 「소득세법」 제104조의2 제1항에 따른 지정지역

** 「주택법」 제63조 제1항에 따른 투기과열지구

- ① 투기지역·투기과열지구 여부는 구입시점을 기준으로 판단하며 구입시점은 소유권 이전등기 경료일로 함
- ② 규제시행일('20.7.10.) 이전 체결한 매매계약(분양권·입주권 포함)으로 취득한 경우는 적용하지 않음
- ③ 투기지역·투기과열지구가 신규지정된 경우 신규지정일을 (2)의 규제시행일로 간주함
- ④ 주택가격은 보유주택가격 산정방법[별표4] 적용함
- ⑤ 아파트란 「주택법」 및 동법 시행령 제3조에 따른 "아파트"라 함
- ⑥ 상속으로 소유권 이전된 경우 적용하지 않음

(3) 규제대상 아파트 구입자 세부기준

- 기존 주택보유수 산정기준 및 보유주택 가격 산정기준 준용
- (경과조치) 시행일(20.7.10) 전 체결한 매매계약 또는 분양권·입주권에 따라 취득한 아파트일 경우 차주의 증빙* 하에 규제적용 배제(10일이내 제출)
 - * 차주가 시행일 전 매매계약(분양권, 입주권 포함)한 사실을 입증

※ 입증서류 내역

- (i) 매매계약: 매매계약서 및 계약금 납부 내역(이체내역, 영수증) 등으로 판단
- (ii) 분양권: 분양권 계약서 또는 계약금 납부내역(이체내역, 영수증 등) 등으로 판단
- (iii) 입주권: 관리처분계획인가서 또는 착공신고필증 등으로 판단

- 보증신청 시까지 투기지역·투기과열지구에서 해제된 경우 규제대상아파트에서 제외
- 규제시행일(20.7.10) 이후 투기지역·투기과열지구로 신규 지정된 지역은 그 신규지정일을 규제시행일로 간주
- 3억원 초과 기준은 아파트 취득시점(소유권이전, 잔금대출)을 기준으로 판단
- 6.17대책 회수규제 적용 시 '취득시점'은 아파트 소유권 취득시점, 잔금대출 확인 시점

(4) 보증신청 요령

가. 시행일 이후 신규보증 신청 시

- 규제대상 아파트 구입자는 원칙적으로 신규보증 신청 제한
- 다만, '20.07.10 이전에 임대차계약(갱신계약 포함)을 체결한 경우로서 임대차계약 존부, 계약금 납부사실을 입증한 경우에는 종전규정 적용
 - * 뮤시적 갱신계약은 이전 전세계약 종료 1개월 전에 체결한 것으로 간주하나 별도 갱신계약서를 가지고 온 경우 갱신계약서 상 체결일을 기준으로 판단
 - ** 대출금 증액에 대한 보증신청인 경우에도 신규보증을 준용함

나. 갱신보증 신청(기존 보증 발급시점 무관)

- 규제대상 아파트 구입자인 경우 보증갱신 불가(기준보증 만기까지만 이용가능)

다. 보증신청 시 주택정보 입력방법

- 규제대상 아파트 해당여부 Y 체크 시 보증발급 불가 (예외 선택 시 가능)
- 규제대상 아파트 해당여부 N 체크 시 보증발급 가능, 다만 아래 항목 모두 만족할 경우 보증발급 제한 (예외 선택 시에는 가능)
 - 1) 보유주택법정동 코드가 규제지역에 해당하는 경우
 - 2) 보유주택유형이 아파트인 경우
 - 3) 보유주택가액이 3억원 초과인 경우
 - 4) 주택취득일이 '20.7.10일 이후인 경우
- 보유주택가액(규제대상아파트의 경우 구입당시 가격을 기준으로 판단하는 점 유의)

■ 시스템 반영 투기지역·투기과열지구 (매뉴얼 미반영 시 담당자 확인 필요)

지정일자	투기지역	투기과열지구
2017.8.3	서울시 용산구·성동구·노원구·마포구·양천구·강서구·영등포구·서초구·강남구·송파구·강동구, 세종특별자치시(행정중심복합도시 건설 예정지역)	서울시 전역, 경기도 과천시, 세종특별자치시(행정중심복합도시 건설예정지)
2017.9.6		경기도 성남시 분당구 대구광역시 수성구
2018.8.28	서울시 종로구·중구·동대문구·동작구	경기도 광명시, 하남시
2020.6.19		경기도 수원시, 성남시 수정구, 안양시, 안산시 단원구, 구리시, 군포시, 의왕시, 용인시 수지구·기흥구, 동탄2택지개발지구*, 인천광역시 연수구, 남동구, 서구, 대전광역시 동구, 중구, 서구, 유성구
2020.12.18		창원의창(대산면 제외)

- * 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지 개발지구에 한함
- * 세종시 및 동탄2택지개발지구의 경우 담당자의 본인확인 필수

1-7

보증상담

□ 보증신청인 본인 확인 후 안내

- 보증금지 사유, 보증취급 대상 및 조건, 보증내용, 책임범위 및 보증한도 등
- 보증신청인이 임대인이 보증금지 대상자에 해당하는지 여부를 문의할 경우, 임대인이 작성한 개인정보수집·이용 및 제3자 제공 동의서(별지서식 제1호의2)를 제출받고 안내

□ 보증신청인 요청 시 상담확인서 발급

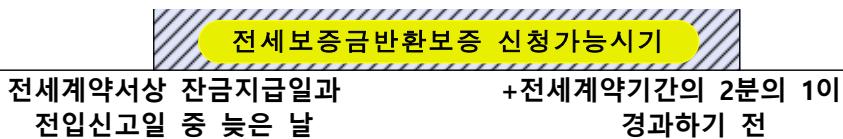
- 상담확인서는 단순한 확인사항임을 상담 시에 강조하여 상담확인서(별지서식제1호)로 인한 분쟁이 발생하지 않도록 주의

전세보증금반환보증

□ 보증신청시기

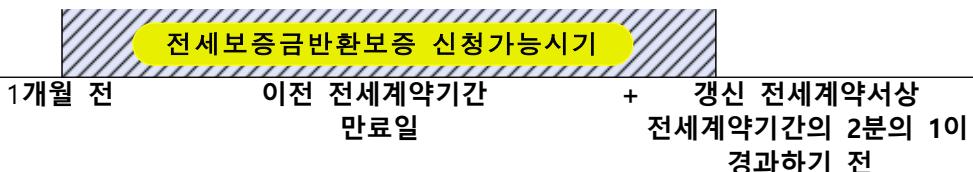
- 신청시기: 원칙 입주 후(확정일자 취득 포함)

1. 전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날로부터 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전



2. 전세계약 갱신시: 갱신 전 전세계약기간의 만료일 이전 1개월부터 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전

*유의사항: 「주택임대차보호법」이 적용되는 임차인의 경우에는 「주택임대차보호법」 대항력 요건(점유, 전입신고), 확정일자를 갖추어야 함 (전세보증금 증액분에 대한 확정일자 포함)



3. 미분양관리지역* 내 임차인 위의 기간을 경과하여 보증신청하는 경우에는 아래의 기준을 적용(임차인용만 적용함)

- 보증신청기한 : 전세계약기간의 만료일 6개월 이전까지 신청 허용
 - 보증료 : 전세계약기간에 대하여 보증료를 수취

* 보증기간 : 미분양관리지역 내 신청은 보증서 발급일이 아닌 전세계약기간의 시작일부터 전세계약 만료일 후 1개월까지로 함

※ 미분양지역 확인 : 공사홈페이지 → 보증현황/공시/공매정보 → ‘미분양관리지역 공고’에서 확인 가능하며, 적용대상 지역은 보증신청일 기준 미분양관리지역으로 인정된 지역임

4. 전세보증금 반환보증 특례지원 전국 확대('21.7.28일까지 신청건에 적용)

- 보증신청기한 : 전세계약기간의 만료일 6개월 이전까지 신청 허용
 - 보증료 : 전세계약기간에 대하여 보증료를 수취

* 보증기간 : 미분양관리지역 내 신청은 보증서 발급일이 아닌 전세계약기간의 시작일부터 전세계약 만료일 후 1개월까지로 함

- 요건 : (지역) 전국

(전세보증금) 수도권 5억원, 그 외지역 3억원 이하

(연소득) 부부합산 1억원 이하

24개월 전	18개월 전	12개월 전	6개월 전
기존 대상	기존 대상	특례 대상	가입불가
전 세시작일	전세종료일		

- 보증료 정산 시에도 보증료 계산기간은 전세계약기간의 시작일로부터 보증료 정산 사유 발생일까지로 함

구 분	전 세보증금 반환보증(현행)	미분양관리지역 특례 전 세보증금 반환보증	전 세보증금반환보증 특례지원 전국확대
지역	전국	미분양관리지역	전국 (미분양관리지역 외)
보증요건	(전세보증금) 수도권 7억원, 그 외지역 5억원 이하	(전세보증금) 수도권 7억원 그 외지역 5억원 이하	(전세보증금) 수도권 5억원 그 외지역 3억원 이하 (연소득) 부부합산 1억원 이하
신청기한	전세계약기간의 1/2 경과 전까지	전세계약기간의 1/2 경 과 후 ~ 전세계약기간 만료일 6개월 전	좌동

□ 신청서류

1. 고객신청서류 (소정양식)

【임차인 신청시】

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶ 전세보증금반환보증신청서	- 보증신청인 자필서명
	▶ 개인정보제공동의서(임차인용)	- 임차인의 자필서명 * 법인 임차인 징구 생략
	▶ 금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서(별지서식 제37호)	- 전세자금대출 및 담보제공내역은 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능 - 취급점포 날인이 없는 경우 담당자 유선 확인하여 간기 후 취급 가능하며, 비대면으로 전세자금대출 받은 경우에는 취 급점포 날인 생략 가능 - 보증신청인이 개인인 경우에 한하여 징구
선택 사항	▶ 민감정보제공동의서	- 보증신청인이 장애인가구로서 할인받고자 하는 경우에만 필 수적으로 징구
권리 서류 (담보)	▶ 전세보증금반환보증 확약서 (별지서식 제4호)	- 보증신청인 자필서명 - 「주택임대차보호법」의 적용을 받지 않는 법인 임차인은 별 지서식 제4호의3을 징구

구 분	신청서류명	확인사항			
취득	<p>▶ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구 (다만, 임차인이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공한 경우 예는 징구 생략)</p> <p>i) 채권양도승낙용 .채권양도계약서(별지서식 제6호)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인(인감날인시 인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것 			
	<p>ii) 채권양도통지용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의2) .위임장(별지서식 제6호의3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인, 공사 기명날인 - 확정일자 : 채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정일자로 갈음 * (위임장 관련) '법무법인 신세기'는 채권양도통지업무 대행업체가 지정한 임차인의 채권양도통지 제3자 위임기관임 			
기타	<p>▶ 필요시, 타 전세계약 확인내역 ※ 확정일자 현황자료로 대체 가능 <u>(p66)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 단독, 다가구, 다중주택인 경우에 한하여 징구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 - 임대인 또는 공인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 * 공인중개업자 확인시 "증개사무소등록증" 사본 징구 			
계약 확인	<p>▶ 확정일자부 전세계약서 사본 (갱신계약인 경우 최초 전세계약서 포함하여 제출)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * 「부동산 거래 신고등에 관한 법률 시행규칙」상 「주택임대차계약 신고필증」을 제출하여 확정일자번호를 확인할 수 있는 경우, 확정일자부 전세계약서를 제출한 것으로 인정 * 갱신 전세계약서가 없는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 묵시적 갱신인 경우 최초전세계약서와 전세계약갱신의 향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고) 			
	<p>▶ 전세보증금 수령 및 지급 확인서류</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인중개사 발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 <ul style="list-style-type: none"> * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능) 			
	<p>▶ 전입세대열람내역</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택임대차보호법」상 대향력 구비(전입) 여부 확인 목적 <ul style="list-style-type: none"> * 「주택임대차보호법」이 적용되지 않는 법인임차인도 타 세대 전입내역 등 확인 위해 징구 - 단독, 다가구 주택의 경우에는 주택이 구분되어 있는 경우에도 주택 전체에 대한 전입세대열람내역 징구 			
	<p>▶ 건축물대장</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적) 			
	<p>▶ 감정평가서(고객 요청시)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함) 			
	임대인이 법인인 경우	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">▶ 법인등기부등본, 사업자등록증사본</td><td style="width: 85%;">- 법인 임대인의 사업자등록번호 및 법인번호 확인</td></tr> <tr> <td>▶ 사회보험료 완납증명서</td><td>- 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인</td></tr> </table>	▶ 법인등기부등본, 사업자등록증사본	- 법인 임대인의 사업자등록번호 및 법인번호 확인	▶ 사회보험료 완납증명서
▶ 법인등기부등본, 사업자등록증사본	- 법인 임대인의 사업자등록번호 및 법인번호 확인				
▶ 사회보험료 완납증명서	- 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인				
본인 확인	<p>▶ 주민등록등본 및 신분증 사본(개인)</p> <p>▶ 사업자등록증 사본(개인사업자)</p> <p>▶ 법인등기부 등본(법인)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 보증채권자 및 주채무자 확인용 - 등본상 전입일자 확인이 어려운 경우 주소변동내역을 포함하여 징구 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인: 외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 <ul style="list-style-type: none"> · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증 			
	<p>▶ 필요시, 인감증명서</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 인감 날인 시 인감증명서 징구 * 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요 			
기타	<p>▶ 보증금 감액 확인 서류</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 감액 갱신계약일 경우, 보증금 감액을 확인할 수 있는 증빙서류 징구 ex) 계좌이체내역서 			

구 분	신청서류명	확인사항
공사 확인 서류	공사 (위탁) 확인 ▶부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력.확인

2. 서류제출에 따른 유의사항

- 가. 임대인 및 임차인이 다수인 경우 공사소정양식 해당란에 반드시 공동으로 기재하고 관련자 모두로부터 서류를 받을 것
- 나. 주민등록등본, 부동산등기부등본, 전입세대열람내역서는 보증신청일 기준으로 최근 1개월 이내 발급분임을 확인 함
- 다. 단독주택 및 다가구주택의 경우 임대인 또는 임대차계약을 체결한 공인 중개사로부터 전세계약 현황에 대한 “확인서(별지서식제5호)”를 받아야 함
- 라. 공사의 갱신의향서의 경우 둑시적계약인 경우에 한함(둘시적계약의 임대차 기간은 2년)
- 마. 규정에서 정하는 기타 필요한 서류(갱신 포함)는 동 매뉴얼에서 정하는 바에 따름. 다만, 사안에 따라 추가적인 서류가 필요한 경우 고객 불편 최소화 및 일관성 있는 업무처리를 위해 개인보증처와 사전협의.

※ 참고사항

- 임대인의 개인정보 제공과 관련하여 「주택도시기금법 시행령」 제26조제2항*에 의거 동의서 징구를 생략하고 취급 가능

* 시행령법제26조제3항

③ 공사는 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록 번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제26조제1항제2호에 따른 보증에 관한 사무
2. 법 제26조제1항제3호에 따른 보증의 이행 및 구상권 행사에 관한 사무

전세금안심대출보증

□ 보증신청시기

○ 전세계약 체결일로부터 다음 기한 내에 신청

1. 신규 전세계약 시 : “전세계약 체결일” ~ “잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 3개월”

- ※ 단, 입주 후 보증 신청 시 전세목적물 소재지에 전입신고 후 보증 신청하여야 함
- ※ 기존 전세대출을 주택도시기금 대출업무 시행세칙 제429조의11제4항에 따라 버팀목 전세자금 대출로 대환하는 경우에는 전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 6개월 이내

2. 갱신 전세계약 시 : “갱신 전세계약 체결일” ~ “갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 3개월”

- ※ 갱신 전세계약서의 임차인과 구임대차계약의 임차인이 동일세대원으로서 부양 가족인 경우에도 갱신 임대차계약으로 인정(배우자 및 배우자예정자 포함)
- ※ 형제·자매간 임차인 변경 제외
- ※ 기존 전세대출을 주택도시기금 대출업무 시행세칙 제429조의11제4항에 따라 베풀목 전세자금 대출로 대환하는 경우에는 갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 6개월 이내

* 정부의 전세자금 대환대출 정책(주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축방안, '23.9.25.)에 따라 대출 이동중계시스템을 통해 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 경우에는 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전까지 신청 가능

□ 전세계약 사실의 확인

1. 공인중개사의 중개를 통하여 전세계약을 체결한 경우로서 공인중개사로부터 전세계약 확인방법*에 의해 확인 가능한 경우

□ 전세계약 확인방법 (공인중개사, 전세계약 모두 확인)

i) 공인중개사 확인방법 : 다음 중 어느 하나의 방법 선택

- 한국공인중개사협회 홈페이지(www.kar.or.kr) 중개사사무소 검색화면에서 '정보마당' > '중개사사무소검색'에서 사무소명 또는 대표자명으로 조회하고, 조회결과 화면출력 후 편철
- 씨리얼 홈페이지(<https://seereal.lh.or.kr>) > 부동산민원 > 부동산중개업조회 화면에서 상호명 또는 중개업자명으로 조회하고, 조회결과 화면출력 후 편철
- 공인중개사사무소 사업자등록증 사본을 정구하여 국세청(www.nts.go.kr)>조회계산>사업자과세유형 및 휴폐업조회> 이용시 유의 사항동의 체크 > 우리공사 사업자등록 번호 입력 > 조회하고자하는 사업자 등록번호 입력 홈페이지에서 휴폐업내용을 조회하고, 조회결과 간기 후 편철

ii) 전세계약 확인방법

- 공인중개사에게 계약내용확인(방문 또는 유선)* 후 확인내용을 계약서(사본)에 간기
* 공동 공인중개사인 경우 일인의 공인중개사로부터 확인 가능

2. 갱신 전세차계약 없이 전세계약기간을 자동기한 연장한 경우에는 구 계약서를 대상으로 전세계약사실의 확인을 하되, 임대인에게 연장사실을 (유선) 확인 후 계약서(사본)에 간기

- 목시적 전세계약 연장으로 ‘갱신보증’을 신청하였으나, 임대인의 연락이 안되는 경우 연락 안된 사실을 간기하고 진행
- 임차인이 주민등록전입 이후에 신규보증 또는 갱신계약에 의한 증액(전세금 또는 대출금)보증을 신청한 경우에도 전세계약사실을 확인하여야 함

※ 참고 : 대리행위에 의한 전세계약의 인정 범위

- ① 임대인의 인감증명서가 첨부된 위임장 또는 해외공관에서 확인한 위임장에 따라 대리행위 인정 가능
 - i) 전세목적물 소유자의 배우자와 전세계약 체결시 위임장에 따라 대리하여야 인정 가능
 - ii) 채권양도통지서 수령에 대해 위임한 경우 대리인에게 채권양도 통지 가능
- ② 임대인이 미성년자인 경우 법정대리인 또는 후견인 등에 의한 전세계약 대리 인정 가능
(부 또는 모가 친권자인 경우 부·모 양쪽의 계약서 날인 및 채권양도 통지)

□ 신청서류

1. 고객신청서류 (소정양식)

구 분	신청서류명	확인사항	
공사 소정 양식	▶ 전세금안심대출보증 신청서 [보증료 자동이체 신청서]	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 자필서명 - 인적사항 대조 - 신청서 뒷장 보증료 자동이체 신청 	
	▶ 개인정보제공동의서(임차인용)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인의 자필서명 * 법인 임차인 징구 생략 - 보증신청인(임차인)의 배우자가 분양권·입주권을 가진 경우 배우자에게 개인정보제공동의를 받아야 함 	
	▶ 보증채무약정서 [개인정보활용동의서 포함]	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인(연대보증인) 자필서명 - (뒷장) 개인정보활용동의서 자필서명 	
	▶ 민감정보제공동의서(선택적 제출)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인이 장애인가구로서 할인받고자 하거나 규제대상 파트 구입자로서 그 사유가 학교폭력, 질병치료인 경우에만 필수적으로 받아야 함 	
	▶ 전세금안심대출보증 확약서	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 자필서명(1,2p 모두 징구해야 함) 	
	▶ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인, 공사 기명날인 	
권리 서류 (담보 취득)	i) 채권양도승낙용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의5)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것 	
	ii) 채권양도통지용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의6) .위임장(별지서식 제6호의3)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인, 공사 기명날인 - 확정일자 : 채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정일자로 갈음 	
	▶ 이용 관련 확약서(별첨13)	<ul style="list-style-type: none"> - '18.10.15 시행 이후 신규 이용자가 연장시점에 2주택자 이상을 소유하고 있는 경우 보증연장이 거절될 수 있음을 안내 ex) (신규) 무주택자 또는 1주택자 → (갱신시점) 2주택 이상 보유자 - 기존 보증을 '18.10.15 이전에 이용한 자가 갱신신청하는 경우 징구 	
	▶ 다주택 처분 확약서(별첨12)	<ul style="list-style-type: none"> - '18.10.15 시행일 전 규정에 따라 보증을 연장(갱신)하는 경우에만 징구 ※ 갱신(연장)당시 2주택 이상 보유자만 해당 	
주택 보유 확인 관련	▶ HOMS 관련 이용 동의서	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 및 배우자 - 주택소유여부 확인을 위한 개인정보 제공동의서 	
	▶ 필요시, 타 전세계약 확인내역	<ul style="list-style-type: none"> - 단독, 다가구, 다중 주택인 경우에만 징구 (선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 - 임대인 또는 개인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 * 개인중개업자 확인시 "증개사무소등록증" 사본 징구 	
고객	소득 직	▶ 연간소득확인서류	<ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 등

준비 서류	장 인 직장 서류 자 영 업 자	▶ 재직증명서	- 건강보험자격득실확인서로 대체 가능
		▶ 필요시, 건강보험자격득실확인서	- 근로자 재직 여부 및 재직 기간 확인
		▶ 연간소득확인서류	- 소득금액증명원 등의 총 소득액
	기타	▶ 사업자등록증 사본	- 사업자등록증명원으로 대체 가능 ("보험설계사 등"은 제출 생략 가능)
고객 준비 서류	전세 계약 관련 서류	▶ 확정일자부 전세계약서 원본 또는 사본 (갱신 계약인 경우 최초 전세계약서를 포함하여 제출)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세계약 내용(임대인, 임차인, 전세보증금 등) <ul style="list-style-type: none"> * 신청인과 임차인, 소유자와 임대인 일치 확인 ※ 「부동산 거래 신고등에 관한 법률 시행규칙」 상 "주택임대차계약 신고필증"을 제출하여 확정일자번호를 확인할 수 있는 경우, 확정일자부 전세계약서를 제출한 것으로 인정 ※ 갱신 전세계약서가 없는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 묵시적 갱신인 경우 최초전세계약서와 전세계약갱신 의향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고)
		▶ 계약금 등 이미 납부한 금액을 확인할 수 있는 서류	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인 중개사 발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 <ul style="list-style-type: none"> * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능) - 전세계약서상 잔금지급일 이후 보증을 신청하는 경우, 임대인에게 보증금을 송금한 이체내역서, 무통장입금증 등 증빙자료 징구
금융 기관 확인	본인 확인	▶ 주민등록등본 및 신분증 사본	<ul style="list-style-type: none"> - 본인 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 배우자소득 합산시 주민등록등본에서 배우자 확인이 안 되는 경우 가족관계등록부 추가 징구
		▶ 필요시, 인감증명서	<ul style="list-style-type: none"> - 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
	기타	▶ 건축물대장	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외('건축법' 위반 건축물 여부 확인 목적)
		▶ 고객요청시, 감정평가서	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)
		▶ 전입세대열람내역	<ul style="list-style-type: none"> - 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택임대차보호법」상 대항력 구비(전입) 여부 확인 목적 - 전세계약서상의 잔금지급일 이전에 전세금안심대출보증서 발급시에는 제출하지 않아도 됨 ※ 다만, 단독, 다중, 다가구 주택의 경우에는 전세금안심대출 보증서 발급시기와 무관하게 전입세대열람내역(주택 전체) 을 필수 징구하고, 주택이 구분되어 있는 경우에는 임대인의 협조를 얻어 주택 전체에 대한 전입세대열람내역 징구
		▶ 전세자금대출 실수요자 증명확인	<ul style="list-style-type: none"> - 규제대상 아파트 구입자임에도 불구하고 전세대출을 받아야 하는 실수요자임을 증명하는 경우에는 예외적으로 허용
		▶ 법정대리인의 보증부대출에 대한 동의서	<ul style="list-style-type: none"> - "중소기업취업청년 전월세보증금대출"을 이용하려는 미성년자에 한함 - 기금대출 심사서류를 통해 보증부대출 이용에 대한 법정대리인의 동의를 확인한 경우, 생략 가능
금융 기관 확인	부채 서류	▶ 은행연합회 신용정보조회서	- 금융기관 협조서류(보증신청일 기준)
	기타	▶ 부동산등기부등본	- 소유자 및 권리침해, 선순위권리 사실 확인용

2. 서류제출에 따른 유의사항

- 가. 공동명의 임차인일 경우 공사소정양식 해당란에 반드시 공동으로 기재하고 관련자 모두로부터 서류 징구
- 나. 갱신 전세계약 또는 보증금 증액 또는 월세에서 전세로 전환계약의 경우에는 신·구계약서를 모두 징구
(구계약서는 확정일자 날인이 없어도 가능하나 계약내용을 확인하여야 함)
- 다. 제출서류는 보증신청일 기준으로 최근 1개월 이내 발급분임을 확인
- 라. 보증신청서 뒷장의 보증료 자동이체신청 및 환불계좌정보를 확인
- 보증료를 지출 할 계좌번호: 자동이체는 고객의 선택사항이므로 공란도 무관
 - 보증료 정산 및 전세보증금 환불 계좌번호: 기재 여부를 필히 확인하고 누락 시 보충요구
- 마. 단독주택 및 다가구주택의 경우 임대인 또는 임대차계약을 체결한 공인중개사로부터 전세계약 현황에 대한 “확인서(별지서식제5호)”를 징구
※ 주택과 근린생활시설(상가)이 동일 건축물 내에 건축된 경우 근린생활시설에 대한 임대차여부도 확인
- 바. 공사의 갱신의향서의 경우 둑시적계약인 경우에 한함(둔시적계약의 임대차기간은 2년)
- 사. 비대면 버팀목 전세자금대출 신청시 아래의 서류를 스크래핑 자료로 대체 가능
- 주민등록등본, 가족관계등록부, 혼인관계증명원, 소득금액증명원, 기본증명서

3. 제출서류의 진위여부 확인 및 표기

- 가. 진위여부 확인방법

확인대상서류	확인방법	확인처
주민등록증	<ul style="list-style-type: none">- 전화로 확인하기 국번없이 ARS 1382번 > 주민등록번호 13자리 > 발급일자(yyy-mm-dd)입력- 인터넷으로 확인하기 민원24 (www.minwon.go.kr)접속 > ‘확인서비스’ > ‘주민등록증 진위확인/잠김해제’	안전행정부
운전면허증	<ul style="list-style-type: none">- 도로교통공단 (dl.koroad.or.kr)접속 빠른 면허서비스 > 운전면허정보조회 “면허증진위여부조회” 접속 성명, 주민번호, 면허증번호 입력 후 조회	도로교통 공단
재직증명서	<ul style="list-style-type: none">- 재직회사에 재직 여부, 증명서 발급사실, 증명내용을 확인- 고용보험 인터넷 홈페이지(www.ei.go.kr)에서 고객이 직접 인터넷을 통하여 확인된 자료를 화면 출력한 것도 인정	발급처 고용노동부
근로소득원천 징수영수증	<ul style="list-style-type: none">- 위.변조가 의심되는 경우 관할세무서가 발급한 “소득금액증명원”을 추가로 제출받아 확인	세무서
소득금액증명원 및 사업자등록증	<ul style="list-style-type: none">- 해당 세무서에 발급 번호와 소득자 일치여부 조회- 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)를 통해 휴폐업여부확인	
건강보험증	<ul style="list-style-type: none">- ARS 1577-1000번- 위.변조가 의심되는 경우 ‘건강보험 자격득실 확인서’, 건강.장기 요양보험료납부확인서’를 추가로 제출받아 확인	국민건강 보험공단
부동산등기사항 전부증명서	<ul style="list-style-type: none">- 위.변조가 의심되는 경우 대법원 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 부동산등기사항전부증명서를 직접 발급받아 확인 (포탈화면 좌하단 ‘인터넷등기소’)	대법원

구 전세계약서 (갱신계약으로 인한 신청사)	i) 보증신청일로부터 소급하여 1년이 경과한 확정일자가 있거나 공인 중개사가 중개한 계약서로 공인중개사로부터 계약사실 확인이 가능한 경우 인정 ii) i) 이외의 경우 송금증, 출금증, 임대인이 발행한 영수증 등 보증금 이행을 증빙할 객관적인 자료가 있을시 인정(계약서에 자료 첨부) 가능
--	--

나. 제출서류의 진위여부 표기

- i) 위의 “(1)제출서류 목록” 중 소득 · 직장서류는 진위여부를 확인한 후 그 사실을 표기
- ii) 확인사실의 표기는 해당서류 여백에 확인상대처, 담당자, 확인방법, 금융 기관 담당자의 직위 및 성명, 확인한 날짜와 시간을 직접 적는 방법으로 함
- iii) 위의 “① 진위여부 확인방법” 이외의 방법으로도 확인 가능하며, 이 때 확인 사실의 표기는 위 ii)와 같음
- iv) 부실 자료제출자로 확인된 경우에는 당해 보증신청 건에 대한 보증절차를 종료하고 부실자료제출자에 대하여 전산등록하도록 함

1-9

신용조사 및 신용평가

전세보증금반환보증

- 주채무자가 개인인 경우 별도 신용조사 및 신용평가 없음
- 주채무자가 법인인 경우 한국평가데이터 주식회사가 제공하는 신용정보자료에 의해 보증서 발급일을 기준으로 주채무자의 채무불이행 및 조세체납 정보 등을 확인

전세금안심대출보증

- 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터 주식회사가 제공하는 신용정보자료에 의해 보증서 발급일을 기준으로 보증신청인의 채무불이행 및 조세체납 정보 등을 확인

1-10

담보취득

□ 채권양도 금액

1. 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증 포함) : 전세보증금반환보증 신청 금액
2. 전세자금대출특약보증 단독 신청 : 원칙적으로 전세보증금 이내에서 대출 신청

금액의 125%이상을 담보로 취득

▶ 전세금 안심대출보증 담보취득 예시

취급 유형(예시)	전세보증금	대출금	채권양도금액	비고
전세보증금 > 대출금125%	10,000만원	5,000만원	10,000 ~ 6,250만원	원칙
대출금125% > 전세보증금 > 대출금	6,000만원	5,000만원	6,000만원	예외
전세보증금 = 대출금	5,000만원 3,500만원	5,000만원 3,500만원	5,000만원 3,500만원	예외

* 채권양도금액은 전세보증금 반환보증 가입금액임(1억원 가입시 1억원 채권양도)

□ 채권양도 방법

○ 임차인이 전세보증금반환채권 양도 방법(채권양도통지 또는 승낙) 선택

※ 전세보증금 반환보증 단독 취급 시 통지형인 경우 보증서 발급 후 채권양도통지

→ 위탁은행은 보증서 발급 전 전문으로 채권양도통지 요청 유지(요청 시 즉시 승인, 보증서가 발급되면 HUG가 리파인에 채권양도통지 요청)

※ 전세금 안심대출 취급 시 통지형인 경우 발급 전 통지 및 유선통화 녹취가 이루어지나 임대인과 연락 되지 않는 등 녹취가 어려운 경우에는 해당 사실을 간기하고 진행

☞ 다만, 임대인에게 안내를 위하여 우선 통화를 시도하고 통화가 안된 경우에도 ① 채권양도 통지서 우편 도달 여부 확인 후 ② 임대인과 통화여부·결과 등을 간기하고 다음 절차 진행)

1. 채권양도 통지용

- 가. 임차인과 공사가 「채권양도계약서(통지용)」에 날인하여 양도계약 체결
나. 채권양도계약 사실에 대하여 「채권양도통지서」를 임대인에게 배달증명부 내용증명우편으로 통지

구 분	별지서식		업무주체
	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증	
채권양도계약서	제 6 호의 2	제 6 호의 6	
채권양도통지 위임장		제 6 호의 3	공사 또는 위탁은행
채권양도 통지서	제 6 호의 4	제 6 호의 7	(주)리파인

* 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(전자본인서명확인서)와 동일하여야 함

※ 채권양도통지 의뢰방법 [업무대행기관 리파인]

◆ 의뢰방법

- 주택도시보증공사(지사, 스마트지원센터) 및 수탁 금융기관 : 전산의뢰

* 수탁 금융기관: 우리은행, 신한은행, 농협은행, 하나은행, 부산은행, 기업은행, 국민은행, 수협은행, 대구은행, 광주은행, 경남은행

* 수탁 금융기관外: 리파인과 협의하여 안내 받음(TEL 02-2189-8799)

◆ 제출서류(서류 팩스 또는 이미지 전문 전송)

①채권양도계약서 사본(서식 제6호의2 또는 제6호의6) ②위임장(서식 제6호의 3) ③전세계약서 사본

- 송달장소 : 채권양도통지 위임장에 임차인이 채권양도통지 송달장소를 기재하도록 하고 통지사실을 임대인에게 미리 설명하도록 안내(민원 최소화)

☞ 임대인이 불가피한 사유로 자택에서 수령할 수 없는 경우에는 직장 등 수령 가능한 장소를 기재

- ◆ 통지결과 및 수령여부 확인: 대행기관으로부터 채권양도통지서 수령여부를 전산으로 확인(통지 미도달 시 별도 통보)
- * 업무대행기관은 의뢰한 건에 대하여
 - i) 채권양도통지서를 내용증명우편으로 통지하고, 배달증명서를 파일 형식으로 출력 보관함.
 - ii) 임대인에게 채권양도통지서 수령 여부를 유선으로 확인(녹취) 함
 - 전세금 안심대출보증 발급 시 임대인과 통화가 안되는 경우에는 통화기록 및 결과를 공사로 회신하고 다음 절차 진행
 - iii) 공인중개소 시세 적용 시 공인중개사의 확인 여부를 유선으로 확인(녹취) 함

※ 보증상품별 금융기관 연락처

구분	금융기관	대표번호	팩스번호
전세보증금반환보증	주택도시보증공사 (지사, 스마트지원센터)	02-2189-8753	02-6188-7333
	수탁 금융기관		
전세금안심대출보증	우리은행	02-2189-8730	02-6188-7331
	신한은행	02-2189-8760	이미지 전문 전송
	NH농협은행	02-2189-8786	02-6188-7322
	KEB하나은행	02-6188-6657	02-6188-7341
	BNK부산은행	02-2189-8786	02-6188-7322
	IBK기업은행	02-6188-6660	02-6188-7342
	KB국민은행	02-2189-8790	02-6188-7320
	수협은행	02-6188-6655	02-6188-7348

2. 채권양도 승낙용

- 가. 임대인, 임차인 및 공사가 전세보증금반환채권의 양도계약 체결[채권양도계약서(승낙용)]
- 보증서 발급 전 리파인에 채권양도계약서 및 임대차계약서를 송부

구 분	별지서식		업무주체
	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증	
채권양도계약서	제 6 호	제 6 호의 5	공사 또는 위탁은행

- 나. 제3자에게 채권양도의 대항력을 주장하기 위해서는 채권양도계약서에 확정일자를 받아서 보관할 것

□ 임차인이 전세대출 받은 경우 담보취득 관련 유의사항

- 임차인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공(질권설정, 채권양도 등)한 경우 보증발급 시 채권양도계약 및 리파인 채권양도통지의뢰를 생략함(보증이행 시 담보 취득(채권양도계약 체결))
- 임차인(개인)이 한국주택금융공사(HF)의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금 반환채권을 담보제공(질권설정, 채권양도 등)한 경우 보증가입 불가(채권보전 조치 되지 않은 HF보증부 전세대출을 받은 경우에만 보증가입 가능)

□ 보증심사의 기한

- 보증신청서 접수일로부터 3영업일 이내에 심사
- 보증요건이 충족되지 않거나, 보증서류가 구비되지 않은 경우에는 심사기간을 연장할 수 있으며, 그 사유를 보증신청서접수처리부에 적어야 함

□ 보증심사의 전결권(공사)

- ‘심사조서’를 작성하여 보증신청인의 자격 · 보증금지 · 보증한도 · 보증금액(전세 보증금)의 적정성 등을 심사한 후 영업지사장의 승인을 받아야 함

□ 연대보증인의 적정성

- 전세금안심대출보증(은행) : 공동임차인을 연대보증인으로 하여 적정성 심사

□ 보증기간

1. 전세보증금반환보증

- 보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지

※ 갱신 전세계약의 시작일 이전에 보증서 발급시 : 갱신 전세계약의 시작일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월

2. 전세금안심대출보증

- 보증부대출 실행(예정)일 ~ 대출원금의 상환일(전세계약기간의 만료일 후 1개월까지)

※ 대출만기일이 비영업일인 경우 전영업일을 보증기간 만료일로 함

※ 기금재원 전세자금대출 취급 시 잔금일이 비영업일인 경우 보증기간 만료일은 5영업일 이내에서 단축 가능

□ 보증료 산정

- 보증금액에 대하여 보증료율과 전세계약서 상 전세계약기간을 기준으로 산정

1. 전세보증금반환보증

- (보증신청 시) 보증금액 × 보증료율 × 전세계약기간 / 365

2. 전세금안심대출보증

- (전세보증금반환보증금액 × 보증료율 × 전세계약기간 / 365) +
 (전세자금대출특약 보증금액 × 보증료율 × 보증기간의 총 일수 / 365)

□ 보증료율

1. 전세보증금반환보증

보증금 액	주택유형	부채비율*	보증료율
9천만원 이하	아파트	80% 이하	연 0.115%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.139%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.139%
		80% 초과	연 0.154%
9천만원 초과 ~ 2억원 이하	아파트	80% 이하	연 0.122%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
2억원 초과	아파트	80% 이하	연 0.122%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%

- * 부채비율은 주택기액(주택가격X담보인정비율) 대비 선순위 채권금액과 전세보증금의 합산액을 의미
- * 주택임대차보호법 제3조제3항에 해당하는 중소기업 임차인 또는 전세보증금 전액을 전세권 설정하거나 설정한 전세권을 공사에 양도한 법인임차인을 포함
- * 단독·다가구주택에 대한 보증신청 시 보증채권자인 임차인보다 우선하는 전세보증금 합계를 확인하기 위하여 공사가 요구하는 서류(타 전세계약 체결내역 확인서)를 제출하지 못하는 경우 : 연 0.154%
- ex) '타 전세계약 체결내역 확인서를 제출하지 못하여 확정일자 현황자료로 선순위 보증금을 추정하는 경우를 의미'

2. 전세자금대출특약보증: 연 0.031%

□ 보증료 납부 및 수납방법

1. 납부방법: 전액 일시납 (**※ 분할 납부 일시 운영 중단, 재운영 별도 공지**)
 - 전세자금대출특약보증을 단독으로 신청하거나 보증부 월세대출을 신청한 경우에는 일시납만 허용

분납가능여부	전세보증금반환보증	전세금안심대출보증 (반환보증 + 특약보증)	대출특약보증 단독취급 (공공주택사업자용)
전세보증금 반환보증료	○	○ (보증부 월세대출은 X)	-
특약보증료	-	○ (보증부 월세대출은 X)	×

2. 수납방법

- 가. 공사 직접보증 : 해당 지사별 보증료 수납계좌
- 나. 위탁보증 : 위탁은행의 보증료 수납계좌(임차인 신청 시 자동이체 가능)

□ 보증료 분할 납부

1. 분납대상: 임차인(개인 또는 법인)이 보증 신청하는 경우 보증료를 6개월 단위로 분할하여 받을 수 있음
※ 보증료를 전액 일시납 하는 경우 1년 초과분에 대해 3% 할인되는 점도 임차인에게 안내
2. 납부기한: 이미 납부한 보증료 산정기간의 만료일까지(다만, 납부기일 도래전 보증채무 이행 시 대위변제일까지)
3. 납부연장: 당초 납부기한 다음날로부터 1개월까지 연장 가능
4. 지역배상금: 납부대상금액에 대하여 당초 납부기한 다음날부터 납부일까지 연7%로 일수 계산하여 산정한 지역배상금 받음
5. 보증서 발급시 특기사항 및 보증료 납부내역 기재

가. 전세보증금반환보증

보증 특기사항	"임차인의 미납보증료 납부기한 다음날로부터 1개월까지 납부하지 않은 경우에는 보증책임이 소멸되고, 납부기한 다음날로부터 1개월까지 미납보증료에 대하여 연 5%의 지역배상금이 부과되므로 불이익을 받지 않도록 납부기한까지 반드시 납부하시기 바랍니다. "
보증료 납부내역	. 납부보증료 : 원 . 미납보증료 : 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)

나 전세금안심대출보증

보증 특기사항	"임차인의 미납보증료 납부기한은 아래와 같으며, 미납보증료를 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 향후 보증금지는 물론 추가납부대상 보증료에 대하여 납부기일 다음날로부터 납부일까지 연5%의 지역배상금이 부과되므로 불이익을 받지 않도록 납부기한까지 반드시 납부하시기 바랍니다. "
보증료 납부내역	. 납부보증료 : 원 . 미납보증료 : 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)

※ 전액 일시납하는 경우 보증료 납부내역에 [납부보증료 : ○○○원, 미납보증료:0원] 으로 기재 하여 영수증 발급을 대체

6. 보증료 분납 안내(공사에서 휴대폰 문자 자동전송)

- 안내시기: 분납 보증료 납부 기한으로부터 1개월 이전(단, 납부기일 도래 전 보증

사고 접수 시 보증사고 접수일)

- 안내내용: 납부 대상 보증료 금액, 납부 기한, 보증료 미납시 보증책임의 실효 등

□ 보증료 할인·할증(대출특약보증료는 할인·할증 적용 없음)

- * 아래 할인·할증제도는 '23.5.1 신청되는 건부터 적용

<전세보증금반환보증료 할인·할증 적용기준>

임차인 구분	부채비율 60% 이하	사회배려 계층할인	전자 계약	모범납세자 할인	인터넷·모바일 보증	일시납 할인	보증료 할증 (선순위)
적용순서	②	③	④	⑤	⑥	⑦	①
개인(전세권 설정 포함)	○	○	○	○	○	○	○
임대차보호법 적용 중소기업 임차인, 전세권 전액을 설정·양도한 법인임차인	○	x	○	○	x	○	○
법인인 임차인	x	x	○	○	x	○	x

* 부채비율 = (전세보증금 + 선순위채권금액) / 주택가액

* 주택가액 = 주택가격 X 담보인정비율

1) 보증료 할인

- 가) 개인 임차인(주택임대차보호법 제3조제3항에 해당하는 중소기업 임차인, 전세보증금 전액을 전세권 설정하거나 설정한 전세권을 공사에 양도한 법인임차인을 포함) 보증신청 시 선순위채권금액과 전세보증금을 합산한 금액이 주택가액의 60% 이하인 경우 보증료의 10% 할인

- 나) 개인인 임차인이 보증을 신청하는 경우 사회배려계층 보증료 할인

보증료 할인 대상	1. 피보증인(배우자 포함)의 연소득이 50백만원 이하인 자
	2. 피보증인의 민법상 미성년 자녀(태아 포함)가 3인 이상인 다자녀가구
	3. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 장애인증명서 발급대상자인 가구
	4. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자 포함)의 직계존속인 세대원 중 1인 이상이 만 65세 이상인 고령자가구 또는 노인부양가구. 노인부양가구의 경우 보증신청일 기준 1년 이상의 기간 동안 만 65세 이상인 고령자와 동일한 세대를 구성하고 있는 가구에 한함.
	5. 피보증인과 그의 현재 배우자의 합산 연소득이 60백만원 이하이고, 혼인기간이 7년이내인 신혼부부(3개월 이내 결혼 예정자 포함)인 경우
	6. 피보증인이 「한부모가족지원법」에 따라 지원되는 한부모가족인 경우
	7. 「다문화가족지원법」제2조제1호에 따라 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구
	8. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 국가유공자 또는 국가유공자의 선순위 유족인 가구로서 독립유공자(유족) 확인원, 국가유공자(유족)확인원, 보훈보상대상자(유족)확인원, 5.18민주유공자(유족) 확인원, 특수임무유공자(유족)확인원, 고엽제병 적용대상 확인원, 지원대상자(유족) 확인원으로 유공자 본인 또는 수권자임을 확인받은 가구

	<p>9. 피보증인 또는 배우자, 피보증인(배우자포함)의 직계존비속인 세대원 중 1인 이상이 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따라 의사자 증서, 의사자 유족증, 의상자 증서, 의상자증으로 의상자 본인 또는 의사상자 수권자임을 확인받은 가구</p> <p>10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독 세대주인 만 65세 이상의 고령자</p> <p>11. 피보증인 또는 배우자가 배당이의 소송 당사자가 된 가구·단, 직전 임대차계약 및 현재 임대차계약상 주택임대차보호법 시행령 제11조 우선변제를 받을 임차인의 범위에 해당하고 피보증인 연소득이 40백만원 (배우자포함 60백만원) 이하인 경우</p>
할인율	<p>각 호 보증료율 할인대상에 해당하는 경우 보증료율 할인은 아래와 같이 적용 (중복할인은 하지 않음)</p> <p>가. 제1호, 제6호 및 제10호 : 보증료율의 60%</p> <p>나. 제2호부터 제5호, 제7호부터 제9호, 제11호 : 보증료율의 50%</p>

- * 전세금안심대출보증 특례지원 대상자는 전세보증금 반환보증 보증료의 50% 할인 (사회배려계층할인 중복X) (65p 참고)
- * 3호(장애인가구)에 해당하는 경우에는 민감정보제공동의서를 징구할 것
- * 다문화가구의 정의 (「다문화가족지원법」 제2조제1호에 해당하는 가구)

구분	(A)	(B)
①	결혼이민자 (재한외국인 처우 기본법 제2조제3호)	출생에 의한 국적 취득자(국적법 제2조)
		인지에 의한 국적 취득자(국적법 제3조)
		귀화에 의한 국적 취득자(국적법 제4조)
②	인지에 의한 국적 취득자(국적법 제3조)	출생에 의한 국적 취득자(국적법 제2조)
	귀화에 의한 국적 취득자(국적법 제4조)	인지에 의한 국적 취득자(국적법 제3조)
		귀화에 의한 국적 취득자(국적법 제4조)

* (A)와 (B)로 이루어진 가족(가구)의 경우 다문화가족 관련 보증료 할인 적용 대상

[다문화가족지원법]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “다문화가족”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가족을 말한다.
 - 가. 「재한외국인 처우 기본법」 제2조제3호의 결혼이민자와 「국적법」 제2조부터 제4조까지의 규정에 따라 대한민국 국적을 취득한 자로 이루어진 가족
 - 나. 「국적법」 제3조 및 제4조에 따라 대한민국 국적을 취득한 자와 같은 법 제2조부터 제4조까지의 규정에 따라 대한민국 국적을 취득한 자로 이루어진 가족

[국적법]

제2조(출생에 의한 국적 취득) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 출생과 동시에 대한민국 국적(國籍)을 취득한다.

1. 출생 당시에 부(父) 또는 모(母)가 대한민국의 국민인 자
 2. 출생하기 전에 부가 사망한 경우에는 그 사망 당시에 부가 대한민국의 국민이었던 자
 3. 부모가 모두 분명하지 아니한 경우나 국적이 없는 경우에는 대한민국에서 출생한 자
- ② 대한민국에서 발견된 기아(棄兒)는 대한민국에서 출생한 것으로 추정한다.

제3조(인지에 의한 국적 취득) ① 대한민국의 국민이 아닌 자(이하 “외국인”이라 한다)로서 대한민국의 국민인 부 또는 모에 의하여 인지(認知)된 자가 다음 각 호의 요건을 모두 갖추면 법무부장관에게 신고함으로써 대한민국 국적을 취득할 수 있다.

1. 대한민국의 「민법」 상 미성년일 것
 2. 출생 당시에 부 또는 모가 대한민국의 국민이었을 것
- ② 제1항에 따라 신고한 자는 그 신고를 한 때에 대한민국 국적을 취득한다.
- ③ 제1항에 따른 신고 절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조(귀화에 의한 국적 취득) ① 대한민국 국적을 취득한 사실이 없는 외국인은 법무부장관의 귀화허가(歸化許可)를 받아 대한민국 국적을 취득할 수 있다.

- ② 법무부장관은 귀화허가 신청을 받으면 제5조부터 제7조까지의 귀화 요건을 갖추었는지를 심사한 후 그 요건을 갖춘 사람에게만 귀화를 허가한다
- ③ 제1항에 따라 귀화허가를 받은 사람은 법무부장관 앞에서 국민선서를 하고 귀화증서를 수여받은 때에 대한민국 국적을 취득한다. 다만, 법무부장관은 연령, 신체적·정신적 장애 등으로 국민선서의 의미를 이해할 수 없거나 이해한 것을 표현할 수 없다고 인정되는 사람에게는 국민선서를 면제할 수 있다.
- ④ 법무부장관은 제3항 본문에 따른 국민선서를 받고 귀화증서를 수여하는 업무와 같은 항 단서에 따른 국민선서의 면제 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방출입국·외국인관서의 장에게 대행하게 할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 신청절차, 심사, 국민선서 및 귀화증서 수여와 그 대행 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[재한외국인 처우 기본법]

제1조(목적) 이 법은 재한외국인에 대한 처우 등에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 재한외국인이 대한민국 사회에 적응하여 개인의 능력을 충분히 발휘할 수 있도록 하고, 대한민국 국민과 재한외국인이 서로를 이해하고 존중하는 사회 환경을 만들어 대한민국의 발전과 사회통합에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재한외국인”이란 대한민국의 국적을 가지지 아니한 자로서 대한민국에 거주할 목적을 가지고 합법적으로 체류하고 있는 자를 말한다.
2. “재한외국인에 대한 처우”란 국가 지방자치단체가 재한외국인을 그 법적 지위에 따라 적정하게 대우하는 것을 말한다.
3. “결혼이민자”란 대한민국 국민과 혼인한 적이 있거나 혼인관계에 있는 재한외국인을 말한다.

- 다) 보증신청인이 보증신청 시 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템으로 전세 계약을 체결한 경우 보증료의 3%를 할인함
- 라) 모범납세자가 보증신청 시 보증료의 10%를 할인
- 우대기간 종료일이 경과하지 않은 정부포상 및 표창을 수상받은 자
- 마) 임차인이 보증신청 시 인터넷보증 또는 모바일보증을 이용하는 경우 보증료의 3%를 할인
- 바) 임차인이 보증신청 시 보증료를 일시에 전액 납부한 경우 1년 초과분에 대하여 3% 할인

◆ 보증료 할인 적용 시 확인서류

대상	확인서류
저소득가구	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 소득확인서류(근로소득원천징수영수증 등) <ul style="list-style-type: none"> * [별첨1] 연간인정소득 산출을 위한 세부기준 준용
다자녀가구	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 건강보험증(배우자의 소득여부 확인용) <ul style="list-style-type: none"> - 기혼인 피보증인의 건강보험증에 배우자가 등재되어 있는 경우 배우자 소득 확인서류를 별도로 제출할 필요 없으나 배우자가 등재되어 있지 않은 경우 배우자의 소득확인서류 추가 징구
장애인가구	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 주민등록등본 또는 가족관계증명서, (태아의 경우) 임신진단서 <input type="radio"/> 주민등록등본 <input type="radio"/> 장애인증명서(장애인복지법 시행규칙에 따라 시·군·구청장이 발급) 또는 장애인등록증(복지카드)
고령자가구 노인부양가구 독거노인	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 주민등록등본
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 혼인관계증명서, 연소득증빙서류 (3개월 이내 결혼예정자인 경우 청첩장, 예식장 계약서)
한부모가족	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 한부모가족증명서
다문화가족	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 외국인등록증 사본 또는 외국인등록증이 없는 경우 외국인등록(사실증명서(출입국관리사무소) 또는 국내거소신고증(외국국적동포 증빙 서류) <ul style="list-style-type: none"> - 다만, 구화한 경우 구화사실을 확인할 수 있는 서류(기본증명서 등) <input type="radio"/> 혼인관계증명서 또는 가족관계증명서
국가유공자	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 독립유공자(유족)증 사본 또는 독립유공자(유족)확인원 <input type="radio"/> 국가유공자(유족)증 사본 또는 국가유공자(유족)확인원 <input type="radio"/> 보훈보상대상자(유족)증 사본 또는 보훈보상대상자(유족)확인원 <input type="radio"/> 5.18민주유공자(유족)증 사본 또는 5.18민주유공자(유족)확인원 <input type="radio"/> 특수임무유공자(유족)증 사본 또는 특수임무유공자(유족)확인원 <input type="radio"/> 고엽제법 적용대상 확인원 <input type="radio"/> 지원대상자(유족) 확인원
의사상자	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 의사자(유족)증 사본 또는 의사자 증서
배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 배당표 및 배당이의 피소를 증빙할 수 있는 증명원(소장) <input type="radio"/> 종전 임대차계약의 임대차 계약서 <input type="radio"/> 연소득증빙서류
모범납세자	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> 모범납세자 증명서(우대기간 이내, 1개월 내 발급분) <ul style="list-style-type: none"> - 산업훈장, 산업포상, 대통령표창, 국무총리표창, 기획재정부장관표창, 국세청장표창에 한함

※ 전세금안심대출보증 특례지원 대상자는 '피해사실 확인서(지자체 발급)'으로 확인(65p 참고)

※ 필요시 추가적인 서류를 제출할 수 있음

※ (외국인 부부인 경우 혼인관계증명서 대체 가능서류) 아포스티유 인증을 거친 결혼증명서 또는 해외 영사관에서 「재외공관공증법」 규정에 의해 영사확인한 결혼증명서

2) 보증료 할증

보증신청인이 개인(주택임대차보호법 적용 중소기업임차인 포함)인 경우 주택가액 대비 선순위 채권금액이 50%를 초과하는 경우 산출한 보증료에서 10%를 할증함

□ 보증료의 환불 및 추징

구분	사유	조치
보증 취소	- 보증승인 내용과 실제 체결된 전세계약 내용이 다른 때	취소일까지의 보증료 공제후 보증료 환불
	- 보증채권자 등이 보증취소를 요청한 때	
	- 약관 등에 따라 보증취소	
보증 해지	- 전세계약이 종료되고 임대인이 전세보증금을 반환한 때	잔여 기간 보증료 환불
	- 보증채권자 등이 보증해지를 요청한 때	
	- 기타 주체무 소멸사실을 확인한 때	
보증 사고	- 보증약관에 따른 보증사고 발생시(공사의 보증이행 없이 사고사유 해소된 경우 제외)	보증료 환불하지 않음

* 보증료를 환불하거나 추징하는 경우 이미 받은 보증료에서 받아야 할 보증료를 차감하거나, 받아야 할 총 보증료에서 이미 받은 보증료를 차감하여 계산 (종전 보증서 발급시의 보증료율 적용)

1-13

보증서 발급 및 재발급

□ 보증서 발급방법

- 전산출력 : 보증금액 등 기재사항은 전산출력이 원칙
- 통지서 수령확인 : 전세금 안심대출보증의 채권양도통지방식인 경우 반드시 통지서 수령여부를 확인

□ 보증서 교부

- 보증신청인(임차인)에게 보증서발급 후 전세보증금반환보증서 또는 전세금 안심대출보증서를 교부함 ⇒ 위탁보증 취급 시 위탁기관에서 보증서 교부
- * 보증서 발급 후, 보증신청인(임차인)에게 보증서 및 약관 교부 필수

□ 보증서 재발급

- 보증서 분실이나 오손 등의 사유로 재발급 받고자 보증서재발급신청서(별지 서식 제2호의4)를 제출한 경우 당초 보증서의 내용과 동일한 보증서를 재발급 할 수 있음 (재발급 사유가 오손인 경우 해당 보증서 첨부)
- 특기사항란에 '0000년 00월 00일 재발행'이라는 문구를 기재하며, 회수된 보증서는 그 전면을 붉은색으로 교차선(×)을 그은 뒤 해당 보증신청서와 함께 보관

1-14

보증부대출의 실행(전세금안심대출보증)

□ 신규 전세계약

1. 전세목적물 입주전 보증신청하는 경우에는 보증신청인의 동의를 받아 잔금지급일에 보증부대출금을 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식으로 지급
(단, 임차인에게 본건 보증부대출 이외에 전세자금대출이 있는 경우에는 대환처리하고, 잔여금액을 임대인에게 지급함)
 2. 임대인의 대리인과 전세계약을 한 경우에는 대리인이 전세보증금 수령에 대한 권한을 위임받은 경우에만 지급 가능
 3. 전세계약사실이 확인되고 영수증, 무통장입금증, 잔금을 영수하였다는 내용이 기재된 전세계약서 등으로 잔금납입사실이 확인된 경우에는 임차인에게 직접 지급 가능
 4. 원칙적으로는 선지급 불가하나, 잔금지급일이 비영업일인 경우 전영업일에 실행 가능
 5. 임대인이 보증금지 대상인 경우, 보증서 발급일까지 보증금지 해제하는 조건으로 취급가능하며 주택도시보증공사 계좌에 직접 지급가능(Q41 참조)하며 채무완제에 따른 신규보증으로 간주
 6. 선순위 채권이 많은 전세목적물에 대한 전세금 안심대출보증 시 대출금의 입금방법
 - 선순위채권이 과다하여 전세보증금이 보증한도를 초과하는 경우로서 근저당권을 말소하거나 감액하는 조건으로 대출을 실행하고자 하는 경우 아래와 같이 처리 가능
 - ① 선순위채권(근저당권 등) 감액/말소를 임차인과 임대인이 전세계약서 등에서 명시적으로 동의하고 ② 전세대출 실행은행이 임대인 채권은행에 지급한 대출금액으로 선순위채권을 상환(상환영수증 증빙 필요)하는 경우
☞ 임대인 채권은행으로 지급한 대출금을 전세보증금 지급으로 인정
- * 부동산등기부등본 상 선순위 근저당 설정금액(채권최고액)이 말소 또는 감액되었는지를 추가로 확인하여 보증한도 이내에서 보증서가 발급되었는지 확인하여야 함.
- * 근저당권 말소/감액 조건부로 진행하였으나 실제 등기부등본 상 근저당권 설정금액이 말소/감액 되지 않아 보증한도를 초과한 보증서가 발급된 경우에는 잘못된 보증서 발급으로 대출보증이 면책될 수 있으므로 주의

□ 갱신 전세계약 시

1. 갱신계약의 경우 잔금지급일에 임대인에게 계좌입금 방식으로 지급으로 하되, 갱신계약에 따른 증액분을 초과하는 대출금에 대해서는 임차인에게 지급함

2. 단, 전세보증금 중 본건 보증부 대출 이외에 전세자금대출이 있는 경우에는 대환처리하고, 잔여금액을 임차인에게 계좌입금 방식으로 지급함

1-15

사후관리

전세금안심대출보증

- 주채무실행 확인(공사) : 보증부대출(실행,해지)통지서(별지서식 제15호의2) 등을 제출받아 주채무 실행여부 및 실행내역 등을 확인하여 보증발급 내역과 일치하는지 여부를 확인
- 입주(전입)사실 확인: 임차인이 조기에 대항력을 갖추도록 보증부대출 실행일 당일에 점유, 전입신고, 확정일자를 갖추도록 안내하여야 하며, 약관 제28조 상 대항력 ·우선변제권 상실이 확인되는 경우 면책이므로 담당자는 전입을 안내하고 대출
 - * 약관 제28조 “대출실행일에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖출 것”
 - * 대출실행일에 전입하지 않는다고 하여 보증면책·취소사유가 되는 것은 아니나 근저당 발생 등 선순위채권 발생, 임대인 변경 등 대항력 상실사유 인정되는 경우 임차인 귀책에 따른 면책 가능하다는 점을 안내
 - * (사후관리) 보증부대출 실행일로부터 1개월 이내(신혼부부는 3개월 이내*)에 주채무자의 주민 등록전입 여부를 확인함
- 보증기일 관리: 보증기간 종료일 1개월 이전에 주채무자 및 임대인에게 보증기한 만료예고안내(별지서식 제16호의2)를 하여 기한내에 보증을 해지하도록 하고 보증기한이 경과한 경우에는 그 사유를 파악하여 보증해지, 기한 연장 등 필요한 조치함
- 보증해지 관리: 보증기간 만료일로부터 2개월이 지나도록 보증이 해지되지 않은 경우에는 그 사유를 파악하여 관리함
- 분납보증료 납부 통지 안내(공사에서 휴대폰 문자 자동전송)
 - ①안내시기: 분납 보증료 납부 기한으로부터 1개월 이전
 - ②안내사항: 납부 대상 보증료 금액, 납부 기한, 지역배상금 등
 - ③안내방법: 분납보증료 납부 안내문(별지서식 제16호의4) 발송
- 공사 보증부 대출 대환
 - ① 정부 전세자금 대환대출 정책에 따라 공사 보증부 전세자금대출의 대환을 위하여

신규보증이 발급되고 종전 보증이 해지되는 경우 종전보증 취급금융기관은 신규보증 취급금융기관으로 종전 채권양도계약서류 원본 이관

* 전세자금대출 대환 후 2개월 이내 종전보증 취급금융기관에서 신규보증 취급금융기관으로 원본 이관(신규보증 취급금융기관에서 종전, 신규 채권양도계약서류 보관)

② 정부 전세자금 대환대출 정책에 따른 신규 전세금안심대출보증 발급 및 대환대상 대출 상환시 기존 전세금안심대출보증(반환+특약) 해지

1-16

보증의 해지

전세보증금반환보증

□ 보증해지

1. 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 해지하여야 함

가. 전세계약이 종료되고 보증채권자가 전세목적물의 점유를 주채무자에게 반환하고, 주채무자로부터 전세보증금을 반환받은 때 → 계약종료 및 명도 확인서(별지서식 제16호)를 통하여 전세목적물의 반환여부 확인

나. 공사가 보증약관에 따른 이행 책임 있는 보증금액을 대위변제한 때

다. 보증사고가 발생하지 않고 보증기간 만료일로부터 2개월이 경과한 때
※ 해지 기준일 : 보증기간 만료일

라. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 보증해지를 요청한 때 ※ 해지 기준일 : 보증해지 신청일

마. 납부기한까지 분납보증료를 납부하지 않고 1개월이 경과한 때

※ 해지 기준일 : 보증료 미납 시작일

→ 전세 계약기간 만료일 전까지 미납보증료와 지연배상금을 완납한 경우 보증해지 취소 할 수 있음. 다만, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 그러하지 아니함

바. 정부 전세자금 대환대출 정책에 따라 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 때 ※ 해지 기준일 : 대환대상 대출 대환일

사. 기타 주채무가 소멸된 사실을 확인한 때 ※ 해지 기준일 : 주채무 소멸일
예시) 보증해지(취소) 신청서와 주채무소멸 증빙서류(이사계약서+이사대금 이체내역서 또는 전세보증금 수령 계좌 거래내역서) 제출을 통한 해지

2. 보증료 환불

- 보증기간 이내에 보증을 해지한 경우에는 잔여보증기간에 대한 보증료를 환불하고, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 보증료를 환불하지 아니함(공사의 보증이행 없이 사고사유가 해소된 경우는 제외)
- 보증채권자(임차인)이 보증 가입일(보증서 발급일)로부터 15일 이내 보증 취소 또는 해지를 신청하는 경우, 보증 이용기간(보증 가입일 ~ 보증 해지일)만큼 보증료를 수취하고 그 외 보증료는 환불함 [’20.9.7 이후 신청 건부터 적용]
- 임차인이 전세보증금반환보증과 공사가 운용하는 임대보증금보증에 중복 가입한 경우, 보증해지 시에 중복가입한 보증금액 및 보증기간에 상응하는 보증료 환불(Q60번 추가)

- * ’21.8.2 업무매뉴얼 시행 전 해지된 건에 대해서도 적용하며, 임차인이 보증료 환불 요청 시, 보증해지를 취소하여 보증서를 살린 후 환불조치
 - (공사에서 직접 취급한 보증) 전산시스템 상 “보증사후관리-취소/정정관리”에서 보증해지를 취소 → 보증해지 시, 보증 중복에 따른 환불보증료 산정
 - (위탁기관에서 취급한 보증) 전산시스템 상 보증해지 취소시, 기 해지된 보증 복구 → 다시 보증해지 시, 보증 중복에 따른 환불보증료 산정 → 환불

- 보증료를 환불하는 경우 다음에 해당하는 계좌에 입금하여야 함.
 - ①보증신청서의 보증료 정산용 계좌 ②보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호) ③계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)
- * 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 현금으로 환불
- 보증료를 환불하는 경우에는 미환불보증료 회계전표 발생일 익일부터 3영업일 이내에 환불
 - * 환불 계좌번호 검증 불가 및 고객 연락두절 등 불가피한 경우 제외

전세금안심대출보증

□ 보증부대출의 상환

- 채권양도통지서에 따른 전세보증금 수령인(대리인 금융기관)이 임대인으로부터 전세보증금을 반환받아, ①보증부대출금을 먼저 상환처리하고, ②잔여 금액은 임차인에게 상환(계좌입금 방식)하도록 함

□ 보증의 해지(내역통지)

1. 주채무자가 보증부대출금을 전액 또는 일부 상환한 때 → 상환금액에 대하여 보증해지
2. 보증사고로 인하여 공사가 보증채무를 이행한 때
3. 기타의 사유로 주채무가 소멸한 때

□ 확인방법: 보증채권자(금융기관)으로부터 보증부대출(해지)통지서(별지서식 제15호의2)를 제출받아야 함

1-17

보증조건의 변경, 보증의 갱신 · 취소

□ 보증조건의 변경사항 (※변경 보증서 발급 전 종전 보증서를 반드시 해지해야 함)

1. 보증채권자 · 전세목적물의 변경 : 종전의 보증을 해지하고 신규보증서 발급

2. 주채무자(임대인) 변경

- 변경된 임대인에게 채권양도 사실을 안내(리파인에서 안내문 발송)
- 보증신청인이 보증조건 변경을 신청하는 경우 보증조건변경신청서(별지서식 제12호) 및 전세목적물의 부동산등기부등본을 제출받고 보증서를 교체 발급
※ 변경된 임대인이 법인인 경우에는 공사 영업지사를 통해 임대인 변경 가능
※ 변경된 임대인이 법인일지라도, 전세보증금반환보증 단독 취급 건은 보증 갱신이 가능하며, 전세금안심대출보증은 보증갱신 불가

3. 보증금액의 감액 · 증액

- 가. 보증금액 감액 시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 보증서를 교체 발급
※ 보증금액 감액 시 감액금액을 일부해지 처리
※ 전세자금대출 특약보증이 함께 발급된 경우에는 대출신청금액의 125% 미만으로 감액할 수 없음

- 나. 보증금액 증액시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 신규 보증서 발급절차에 준하여 보증심사 후 보증서를 교체 발급
⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등

※ 버팀목대출의 경우 보증금액 증액 시 보증심사 후 대출건별로 보증서를 발급

4. 특약보증기간 연장 방법 안내 (특약보증 연장의 경우 특약채권자인 은행의 판단이 필요하므로 연장관련 문의 시 은행으로 문의요청 必)

○ 기존 보증기간 6개월 연장 방법 안내

- 전세자금대출특약보증(반환보증 제외)의 경우 아래의 요건 충족 시 최대 6개월 연장 가능

① 보증약관에 따른 특약보증 사고가 발생하지 않을 것

② 보증기간의 만료일 전 1개월 이내에 보증조건변경신청서(별지서식제12호)를 제출할 것 (종전 규정에 따라 이미 2개월 이내로 특약보증을 연장한 임차인이 특약보증 연장을 신청하는 경우에는 보증기간을 경과하여 보증조건변경신청서를 제출하여도 기한 내 제출한 것으로 인정하며, 2개월 이내 연장한 기간과 합산하여 최대 6개월 이내에서 추가 연장 가능)

③ 연장기간에 대한 보증료를 선납할 것

○ 6개월 추가 연장 방법 안내(특약보증 6개월 연장 후 추가 적용가능)

- 전세자금대출특약보증(반환보증 제외)의 경우 아래의 요건을 충족 시 특약보증 6개월 연장 후 6개월 추가연장 가능

① 보증약관에 따른 특약보증 사고가 발생하지 않을 것

② 보증기간의 만료일 전 1개월 이내에 보증조건변경신청서(별지서식제12호)를 제출할 것

③ 연장기간에 대한 보증료를 선납할 것

④ 전세자금대출특약보증 추가 연장에 대한 확약서(별지서식제30호)를 제출할 것

⑤ 보증채권자가 전세계약기간 만료 2개월 전('20.12.10일 이전 전세계약 체결, 갱신 시 전세계약기간 만료 1개월 전)에 갱신거절의 통지를 발송하였음을 확인할 수 있는 서류

☞ 내용(배달)증명 발송서류 사본 또는 카카오톡, 문자메세지 전송내역, 공사 소정 전세계약 종료 확인서 등 (접수일자확인)

⑥ 의사표시 공시송달을 신청한 사실을 확인할 수 있는 서류*

* 나의 사건진행내용 인쇄본, 또는 사건번호 확인가능 서류 등 (사건명:의사표시의 공시송달 확인)

사건진행내용 인쇄 방법(사건번호 확인가능 서류 징구 시 확인 절차)

1) 대한민국 법원 대국민서비스클릭

2) 정보 → 사건검색 → 나의 사건검색

○ 임대인이 사망한 경우(법인의 대표자가 사망한 경우를 포함) 특약보증 연장

- 전세자금대출특약보증(반환보증 제외)의 경우 아래 요건을 충족시 특약보증 기간을 종전 보증기간 만료일의 다음날부터 4년 이내에서 보증신청인이 신청하는 기간만큼 연장 가능*

- * 총 4년 이내에서 횟수 제한 없이 분할 연장 가능(ex: 6개월 연장 후 3년 6개월 연장 가능)
- * '23.01.11. 이전 보증 발급 건(보증기간이 만료된 경우 포함)에도 적용

- ① 보증약관에 따른 특약보증 사고가 발생하지 않을 것
 - ② 연장기간에 대한 특약보증 보증료를 선납할 것
 - ③ 보증조건변경신청서(별지서식제12호) 및 보증이행청구를 위한 전세자금대출특약보증 연장 확약서(별지서식 제30호의2)를 제출할 것
 - ④ 임대인(법인의 대표자를 포함한다)이 사망한 사실을 확인할 수 있는 서류를 제출 할 것
 - 임대인의 기본증명서, 주민등록 등·초본, 가족관계증명서 등 사망 사실을 객관적으로 확인할 수 있는 서류의 사본이나 이미지 출력본도 인정

☞ 계약해지 내용증명 반송에 따라 임대인 초본(사망한 경우 말소자 초본) 발급,
임차권등기명령 신청 후 법원의 보정명령을 받아 행정복지센터(구, 주민센터)에서 발급 등 가능

※ 전세계약기간이 종료되었음에도 불구하고 보증금을 반환받지 못하여 특약보증만 연장하는 경우에는 주택보유수 확인 불필요 [보증조건변경(기한연장)으로 처리]

5. 보증서 발급시 기재 사항

- 특기사항란에 ‘이 보증서는 0000년 00월 00일 발급한 보증서 번호 제0호 보증서 내용 중 00를 00로 일부 변경한 교체, 추가 또는 정정보증서로

이 변경내용을 제외한 부분은 종전 보증서의 기재내용이 그대로 유효합니다.'
라고 기재하여 발급

□ 보증의 갱신

- 갱신보증 신청기한: 보증기간 만료일 전
- 갱신보증 기간: 갱신 보증서 발급일 ~ 갱신 전세계약서 또는 전세계약갱신 의향서에 기재된 전세계약기간 만료일 후 1개월
- 전세계약의 갱신사실을 확인하고 보증심사 후 갱신보증서 발급
⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등

갱신보증업무 구분(코드)	보증기간 연장(03)	보증금액증감(04) [보증기간연장 포함]
프로세스	갱신보증 신청⇒기발급 보증해지⇒갱신보증서 발급	갱신보증 신청⇒리파인통지(증액 시) ⇒기보증서 해지 ⇒갱신보증서 발급

* 갱신보증서 발급 시 기존 보증서를 해지하고 갱신보증서를 발급하여야 함

【필수 제출서류 : 보증금액의 변동이 없거나 감액되는 경우】

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶보증조건변경신청서(별지서식 제12호)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 자필서명 또는 인감날인 - 보증기간 연장, 임대인 변경 등 보증조건 변경 내용 확인
	▶개인정보제공동의서(임차인용) (별지서식 제3호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인의 자필서명 * 법인 임차인 징구 생략 - 전세보증금반환보증 단독인 경우 징구
	▶금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서(별지서식 제37호)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세자금대출 및 담보제공내역은 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능 - 취급점포 날인이 없는 경우 담당자 유선 확인하여 간기 후 취급 가능하며, 비대면으로 전세자금대출 받은 경우에는 취급점포 날인 생략 가능 - 보증신청인이 개인이고 전세보증금반환보증 단독인 경우 징구
고객 준비 서류	▶갱신 전세계약서 사본 이나 전세계약갱신의향서 또는 전세계약확인서 (별지서식 제13호, 별지서식 13호의2)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세계약 갱신 또는 연장 사실 확인
	▶건축물대장	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외('건축법' 위반 건축물 여부 확인 목적)
	▶고객요청시, 감정평가서	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)
본인 확인	▶주민등록등본 및 신분증 사본(개인) ▶사업자등록증 사본(개인사업자) ▶법인등기부 등본(법인)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증채권자 및 주체무자 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인·외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 <ul style="list-style-type: none"> · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증
	▶사회보험료 완납증명서 (임대인이 법인인 경우)	<ul style="list-style-type: none"> - 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인 (임대인이 주택사업자 또는 법인임대사업자인 경우 주택 사업자용 전세보증금 반환보증 취급)
	▶필요시, 인감증명서	<ul style="list-style-type: none"> - 인감 날인 시 인감증명서 징구

구 분	신청서류명	확인사항
기타	▶ 그 밖에 필요한 서류 (보증료 할인대상 증빙서류 등)	※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
	▶ 보증금 간액 확인 서류	- 간액 갱신계약일 경우, 보증금 간액을 확인할 수 있는 증빙서류 징구 ex) 계좌이체내역서
공사 확인 서류	공사 (위탁) 확인 ▶ 부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력 확인

* (전세보증금반환보증) 기준 채권양도 계약의 효력이 유효함에 따라 채권양도 관련 서류 제출 생략

* (전세자금대출특약보증) 기준 보증채무 약정의 효력이 유효함에 따라 보증채무 약정 체결 절차 생략

【추가 제출서류】 보증금액이 증액되는 경우

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	전세자금 대출특약 ▶ 보증채무약정서 (별지서식 제20호의2호)	- 보증신청인(연대보증인) 자필서명
	▶ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구 (다만, 임차인이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공한 경우에는 징구 생략)	
	i) 채권양도승낙용 .채권양도계약서(별지서식 제6호)	- 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 - 확정일자 받을 것
	ii) 채권양도통지용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의2) .위임장(별지서식 제6호의3)	- 임차인, 공사 기명날인 - 임차인의 자필서명 또는 인감날인 - 확정일자 받을 것(채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정일자로 갈음)
	계약 확인 ※ 2014년 1월 1일 이후 신축건물인 경우 “확정일자 현황자료” (주민센터 및 대법원 인터넷등기소 발급)로 대체 가능	- 단독, 다가구 주택인 경우에 한하여 징구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 * 임대인 또는 공인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 날인 또는 인감증명서상 인감과 동일할 것 * 공인중개업자 확인시 “중개사무소등록증” 사본 징구
	심사 서류 ▶ 사회보험료 완납증명서 (임대인이 법인인 경우)	- 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인 (임대인이 주택사업자 또는 법인임대사업자인 경우 주택사업자용 전세보증금 반환보증 취급)
고객 준비 서류	계약 확인 전세보증금 반환	▶ 전세보증금 수령 및 지급 확인서류 - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인중개사발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능)

【추가 제출서류】 임차인이 전세계약기간 중 대항력을 상실한 경우, 주택임대차보호법 미적용 법인임차인인 경우

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	계약 확인 ▶ 타 전세계약 확인내역(별지서식 제5호) ※ 2014년 1월 1일 이후 신축건물인 경우 “확정일자 현황자료” (주민센터 및 대법원 인터넷등기소 발급)로 대체 가능	- 단독, 다가구 주택인 경우에 한하여 징구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 * 임대인 또는 공인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 날인 또는 인감증명서상 인감과 동일할 것 * 공인중개업자 확인시 “중개사무소등록증” 사본 징구
	심사 서류 ▶ 사회보험료 완납증명서 (임대인이 법인인 경우)	- 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인 (임대인이 주택사업자 또는 법인임대사업자인 경우 주택사업자용 전세보증금 반환보증 취급)

※ 20.9.7. 이후 갱신 보증신청 시 수취체계 변경에 따른 보증료 환불 관련 안내

□ '20.9.7. 이전 발급된 기존 보증서(A) & '20.9.7 이후 발급하는 갱신 보증서(B)

○ (사례1) 기존 전세계약 종료일 전 갱신보증을 신청하여 보증서가 발급되는 경우

- 보증해지일을 '갱신보증서 발급일'로 지정하여 기존 보증서(A) 해지

☞ 기존 보증서의 미환불 보증료가 발생하는 경우 아래 방법 중 택 1

- ① 기존 보증서(A) 해지 보증료를 고객에게 환불 후 갱신보증서(B)의 보증료를 수취
- ② 기존 보증서(A)의 해지 보증료와 갱신보증서(B)의 보증료 일부를 상계처리 후, 잔여 금액을 수취

○ (사례2) 기존 전세계약 종료일 후 ~ 보증기간 종료 (+1개월) 전 갱신보증을 신청하여 보증서가 발급되는 경우

- 보증해지일을 '갱신 전세계약 시작일'로 지정하여 기존 보증서(A) 해지

☞ 기존 보증서(A)의 1개월치 미환불보증료 발생 → 갱신 보증서의 보증료와 미환불 보증료 상계처리 후 잔여 금액 수취

* 기존 보증서의 보증료는 보증기간 말일을 불산입하여 계산됨

○ (사례3) 갱신보증 신청기한을 경과하여 B 보증서를 신규로 신청하는 경우

- B보증서는 신규로 취급하고 중복 수취되는 보증료를 아래와 같이 처리

* A보증서 '+1개월 분 보증료'와 B보증서 '갱신 전세계약 시작일 ~ 1개월'간 보증료 중복

☞ 갱신된 계약기간에서 중복되는 기간을 제외한 후 잔여 계약기간만큼만 수취

○ (사례4) 2년 미만인 전세계약으로 보증 가입 후 주택임대차보호법 제4조에 따라 2년의 전세계약기간을 주장하여 보증을 연장하고자 하는 경우

- 전세계약 시작일을 기존 전세계약 종료일 다음날로 입력하여 갱신 보증서를 발급하고 중복되는 전세계약기간에 대한 보증료는 수취하지 않음

☞ 나머지 처리 절차는 위 사례 1 ~ 3을 적용하여 처리할 것

□ 보증의 취소

1. 전 세보증금반환보증

- 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 취소하고 주채무자 및 보증 채권자에게 보증해지(취소)통지서(별지서식 제15호)를 송부

- 가. 보증 발급한 내용과 실제 체결된 전세계약의 내용이 서로 다른 때
- 나. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 취소를 요청한 때
- 다. 보증약관 등에 따라 보증을 취소하는 것이 타당하다고 인정되는 때
- 보증서 전면을 붉은색으로 교차사선(x)을 긋고, 그 위쪽 여백에 “0000년 00월 00일 취소”라 표시한 후 결재를 받아 보관
- 취소일까지의 보증료를 공제하고 보증료를 환불하며, 환불시에는 계좌입금 의뢰서(별지서식 제18호)를 받아 그 계좌에 입금. 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 현금으로 환불

2. 전세자금대출특약보증

- 아래의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 보증 취소
- 가. 보증채무가 성립하기 전에 보증채권자로부터 보증부대출(취소)통지서(별지 서식 제15호의2)를 제출받은 경우
- 나. 그 밖에 보증을 취소하는 것이 타당하다고 인정되는 때

1-18

버팀목대출 보증기간 연장

□ 임대차 목적을 변경 시

- 금융기관에서 임대인으로부터 반환받은 전세보증금을 ①신규 목적물의 임대인에게 직접 입금하고, ②잔여금액은 임차인에게 반환(계좌입금 방식)
 - * 임차인 동의 시 잔여금액도 신규 목적물의 임대인에게 입금 가능
 - * 목적물 변경 및 보증기간 연장은 당일에 동시에 취급하는 경우에만 허용
- 신규 목적물에 대한 전세금안심대출보증 취급 시에는 새로운 보증서번호가 재번되므로 금융기관은 대출계정에 대한 담보물을 변경 처리
 - * 보증금액 증액 시 보증심사 대출건별로 특약보증서(대출보증서)를 발급

□ 임대차 목적을 변경이 없는 경우

- 갱신보증서를 발급하고 금융기관은 신규 채번된 갱신보증서 번호로 대출계정에 대한 담보물을 변경 처리
 - * 보증금액 증액 시 보증심사 대출건별로 특약보증서(대출보증서)를 발급

① 한국주택금융공사(HF)

○ 전세보증금 반환보증 상호가입 대상

- 임차인이 전세보증금 반환채권에 대한 채권보전조치(질권설정, 채권양도, 전세권부 근저당 등) 없이 취급한 HF 전세자금보증

※ 예시) '18.1월 한국주택금융공사 전세자금보증을 이용한 임차인이 '18.7월 이후 공사 전세보증금 반환보증을 신청하는 경우 보증가입 허용

○ 상호가입에 따른 채권보전 협조(공사 수행)

1. 보증가입내역 제공(전용선 이용)

- HUG 전세보증금 반환보증을 신청한 경우, 보증가입 내역을 HF에 제공

※ 근거 : 개인정보제공동의서

2. 채권보전협조

- (원칙) HF의 전세자금보증 대출사고 시 HUG는 2주 이내에 임대인에게 배달증명부내용증명으로 전세보증금 지급중지를 통보(리파인 수행)

※ HF 대출사고 정상화가 되더라도 전세계약 종료 시까지 임대인에게 지급 중지 통지 해제절차 생략

- (예외) HUG 전세보증금반환보증 가입하였으나 채권양도통지 미도달 건은 지급중지 통보 생략(HF가 직접 채권보전조치)

3. 보증금 지급

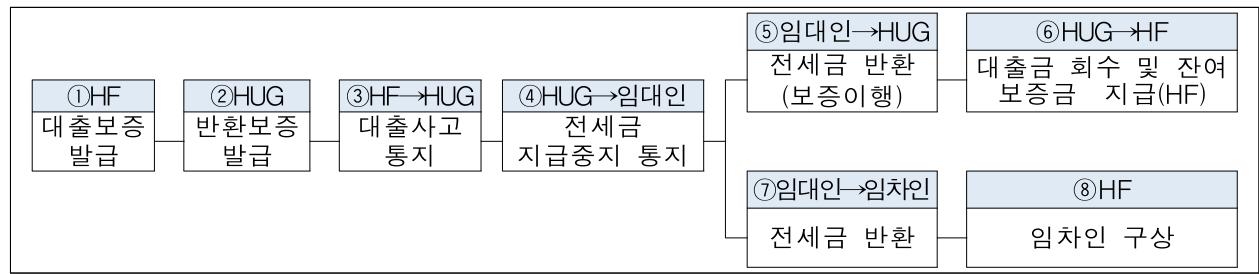
가. 임대인이 공사에 전세금 반환하거나 전세보증금반환보증 사고 발생으로 공사가 임차인에게 보증이행하는 경우

- 지사는 HF 대출보증채권을 조회(차세대) 후 HF에 우선변제하고 잔여금을 임차인에게 지급
- 다만, 대출사고가 정상화된 경우에는 임차인에게 직접 지급 가능

나. 임대인이 임차인에게 전세금 반환 시(공사 별도조치 없음)

- 지급중지 통보에도 불구하고 임대인이 임차인에게 직접 보증금 전액을 반환한 경우에는 HF(채권은행)가 임차인에게 직접 구상함

< HF 전세자금보증 사고 시 업무절차 >



* 전세보증금반환보증 사고 발생으로 공사가 보증이행하는 경우 ⑤, ⑥ 절차와 동일하게 처리

② SGI서울보증(SGI)

○ 전세보증금반환보증 상호가입 대상

- 임차인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공(질권설정, 채권양도 등)한 이후 동일 목적물에 대해 HUG의 전세보증금반환보증을 가입하는 경우(채권보전조치 무관)

○ 상호가입에 따른 채권보전 협조(공사 수행)

1. 보증가입내역 제공(전용선 이용)

- HUG 전세보증금반환보증을 신청한 경우, 보증가입내역을 SGI에 제공

* 근거 : 개인정보제공동의서

2. 보증금 지급

가. 보증이행 시점이 SGI 대출보증 사고 발생 전이거나 사고 발생 후(사고 사유 미해소) SGI의 대위변제 전인 경우

- 임차인이 상환해야 하는 대출원리금(이자는 보증채무 이행금 지급일 기준으로 산정)을 대출금융기관에 우선 지급하고 잔여금은 임차인에게 직접 지급

나. 보증이행 시점이 SGI의 대위변제 이후인 경우

- 임차인이 상환해야 하는 구상채권 금액(보증채무 이행금 지급일 기준 지연 손해금, 법적절차비용 및 기타 부대비용 등 채권을 포함)을 SGI에 우선 지급하고 잔여금은 임차인에게 직접 지급

< HUG 반환보증 사고 시 업무절차 >

HUG → 채권은행(後 SGI)
(보증사고 통지 및 협조
요청)

- SGI보증부 전세대출 임차인의 HUG 전세보증금반환보증 사고가 발생하여 이 행청구가 접수될 경우 HUG는 채권은행(後 SGI)에게 해당 사실 통지 및 협조 요청
- ※ 협조 요청 사항 : 임차인 대출잔액 및 담보설정 현황 등



채권은행·임차인→HUG
(담보해지 합의서
제출)

- 채권은행(後 SGI)-임차인간 HUG의 보증채무이행 시 담보가 해지된다는 합의서 (정지조건부 해지)를 작성하여 HUG에 제출(공사 양식)
- ※ HUG와 협약 체결한 금융기관의 경우 HUG가 금융기관을 대리하여 임차인과 담보해지 합의서 작성



HUG → 임차인
(보증이행심사 승인)

- HUG 보증이행 승인
- 임차인 명도일정 및 보증이행일자 확정
- 채권은행(後 SGI)은 보증이행일자 기준 임차인 대출잔액 HUG에 안내



HUG → 채권은행(後 SGI)
(대출채권)
HUG → 임차인
(충당 후 잔여금)

- 대위변제금 중 임차인 대출잔액을 채권은행(後 SGI)에게 우선 지급
- 채권은행(後 SGI)의 임차인 대출잔액 충당 후 잔여금은 임차인에게 지급
- HUG 보증채무이행과 동시에 기준 채권은행의 담보가 해지되고 HUG가 임차인과 임차보증금반환보증 채권양수도계약 체결



HUG → 임대인
(기준 담보해지 사실
및
채권양도사실 통지)

- 대위변제와 동시에 HUG가 임대인에게 채권은행(後 SGI)의 담보 해지 및 HUG 채권양도사실 통지

[전세보증금반환채권 담보제공여부 심사 프로세스 (위탁기관)]

※ 심사대상

- (대상 상품) 전세보증금반환보증 단독(임차인형, 특례 임차인형, 특례 임대인형)
- (대상 고객) 보증신청인이 개인인 경우에 한함
- (적용 범위) '24.4.17 이후 신규, 갱신보증 신청 건에 대해 적용

※ HUG-SGI 망연계 완료(~'24.5월) 이후 위탁전문을 통해 HF, SGI 보증가입여부 제공 예정

임차인 전세대출여부 확인 : 금융기관 전세자금대출 및 담보제공확인서 (별지서식 제37호)를 통해 보증신청주택의 전세대출 여부(Y/N) 확인

① **전세대출 없음(N)** : 2301 전문 141번 '전세대출여부 확인코드' (1. 없음) 입력

☞ (HUG) 공사 전산 내 신용정보원 전세대출정보 조회 ☞ (전세대출 없음) 통과, (전세대출 있음) 오류 메시지 표출 (대출기관, 등록점포, 금액 외 0건)*

* 오류메세지에 표출된 기관의 전세대출이 있음을 임차인에게 안내하고 소명 요청 → 보증신청 주택에 전세대출이 있는 경우 별지서식 제37호 재징구 받아 141번 항목 (2.있음)으로 전문 재송신하고, 보증신청주택의 전세대출이 아닌 것으로 소명하면 HUG 영업지사로 신청 안내 ('24.5월 추가 전산개발 완료되면 은행 자체 예외처리 가능해질 예정)

② **전세대출 있음(Y)** : 2301 전문 141번 '전세대출여부 확인코드' (2. 있음) 및 142(HF 담보제공여부), 143(SGI 담보제공여부), 144번(기타 담보제공여부) 입력

- 정보 수집·이용 근거 : 개인정보 수집·이용·제공·조회 동의서(별지서식 제3호)

☞ HF보증부대출(채권보전조치 無), SGI보증부대출(채권보전조치 무관)인 경우
예만 보증가입 가능

※ 만약 별지서식 제37호 기재내용 상 임차인이 대부업체 등에 보증신청주택의 전세보증금 반환채권을 담보제공한 것으로 확인되는 경우 보증 거절

1. 대출재원 : 기금재원 또는 기금 이차보전 은행재원

- * 기금 이차보전 은행재원대출은 재원구분코드를 기금으로 입력
- * 전세보증금 반환보증은 전부보증만 가능

2. 대출보증금액

- 전세보증금 대출금액과 월세금 대출금액(월세대출 예정총액)의 합계
 - * 월세대출 보증금액은 보증기간 내 예정된 월세대출 총액으로 함
 - * 월세대출 보증금액은 보증기간 내 증액이 불가능하므로 최대한도로 신청하거나 임차인이 원하는 한도로 신청 (단, 기금 대출업무 시행세칙에 따른 대출한도 증가시에만 증액 가능)

청년전용 전월세대출보증 신청 시 대출보증신청금액 작성요령(기금세칙한도 내)

- ① 전세금 5,000만원 / 전세대출 3,000만원 ⇒ 월세대출보증 960만원 신청
 - ② 전세금 5,000만원 / 전세대출 3,500만원 ⇒ 월세대출보증 500만원 신청
- ※ 월세대출특약보증은 기간 내 증액 또는 별도의 보증서가 발급될 수 없음

3. 대출보증 한도(가, 나, 다 중 적은 금액)

가. 전세보증금 이내

- * 버팀목전세자금대출 시 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하지 않음

나. 전세보증금반환보증금액의 80% 이내

다. 버팀목 전세자금대출금액 한도 이내

→ 전세보증금 대출금액과 월세금 대출금액(월세대출 예정총액)의 합계

※보증한도는 버팀목 대출 한도와 다르므로 대출한도는 별도의 조회 필요

4. 보증서 발급절차

- 전세금 안심대출보증 신청 후 월세대출특약보증(보증부 월세대출) 신청 가능
 - * 월세대출특약보증의 “근거보증 접수번호”에는 기신청한 전세보증금반환보증 번호 입력
 - * 리파인 통지 등 사후 절차는 월세대출 특약보증 신청까지 완료된 이후 처리가능

※ 신청절차

전세금 안심대출보증 신청 → 전세금 안심대출보증(보증부 월세대출) 신청
 → 리파인 통지 → 보증승인 → 보증발급

5. 채권양도

- 전세금 전액을 채권양도금액으로 함

6. 보증료 수납

- 전세보증금 반환보증 및 전세자금대출특약보증(보증금) : 분납가능(6개월, 1년)
- 월세대출특약보증 : 회차별 일괄선취만 허용
 - * 월세대출 기표시마다 보증기간 종료일까지의 보증료를 수납
 - * 월세대출 보증료 수취와 대출 기표는 동시에 이행하여야 함
 - * 월세대출 보증료 수납 등 보증료를 자동이체하는 경우에는 보증신청서 '보증료 자동이체 신청'란에 자동이체 계좌번호를 반드시 기재 받아야 함

7. 보증갱신 관련

- 청년전용 전월세대출보증을 갱신하는 경우 전산에는 갱신(기한연장) 또는 갱신(금액증감)으로 입력
 - 갱신(기한연장) 시 월세대출특약보증금액 중 기표된 월세대출금액을 제외한 나머지 보증금액을 해지처리할 것
- ex) 보증금 대출보증 3,000만원 / 월세 대출보증 960만원으로 발급되었고,
보증기간 동안 기표된 월세금액이 총 500만원인 경우
⇒ 갱신(기한연장) 시 기표하지 않은 월세대출보증 460만원은 해지하여야 함

8. 신청서 작성 요령

- 가. 전세금 안심대출보증 신청서(별지서식 제2호의2)상 전세자금대출 특약보증 금액란에 '대출신청금액총액(보증금 + 월세대출예정총액)'으로 표시
- 기재란 아래에 별도로 **보증금 OO원, 월세총액 OO원** 기재
- 나. 전세자금대출특약 보증채무약정서(별지서식 제20호의2)상 보증금액은 '대출 예정총액(보증금 + 월세총액)'로 표시
- ex) 대출신청금액(보증금 3,000만원, 월세총액 960만원)인 경우

※ 전세금안심대출보증 신청서

보증 신청 내용	전세보증금반환 보증금액	₩ 원
	전세자금대출 특약보증금액	₩ 원
		* 보증금 3,000만원 / 월세 960만원

※ 전세자금대출특약 보증채무약정서

제1조 (보증금액)

보증금액은 글	삼천구백육십만	원 으로 합니다
---------	---------	----------

- 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 특례지원과 관련하여 아래에 정하고 있지 않은 보증대상 주택, 전세계약의 요건, 권리관계, 보증한도 등 보증 심사 요건은 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증)과 동일하게 적용

전세보증금반환보증

1. 보증대상 주택

- 재난에 의해 피해를 받은 주택^{①②}(이하 “피해주택”이라 한다)으로 보증신청인이 거주하고 있는 주택

① 피해주택은 아래 지역에 속하는 주택으로 한정

‘19.4.4 선포 특별재난지역 (강원도 강릉, 동해, 속초, 고성, 인제)

‘22.3.6~8 선포 특별재난지역 (강원도 강릉, 동해, 삼척, 경상북도 울진)

② 피해주택은 지자체(도·시·군)에서 발급하는 ‘피해주택 사실 확인서’를 통해 확인

* 중앙재난안전대책본부·지자체 공문 등으로 피해주택 여부 확인될 경우 해당 서류로 갈음 가능

2. 보증신청인

- 피해주택에 거주하는 임차인

3. 특례지원 내용

- (신청 기한) 전세계약서상 전세계약서상 전세계약기간 종료일까지로 함

* (종전) 전세계약기간의 1/2이 경과하기 전까지 → (특례지원) 전세계약기간 종료일 까지

- (보증료 감면) 보증료 전액 감면

4. 제출서류

- 전세보증금반환보증 신청서류와 동일하며, 특례지원 대상자 확인을 위해 ‘피해주택 사실 확인서 사본(도·시·군 등 지자체 발급)’ 추가 징구

* 중앙재난안전대책본부·지자체 공문 등으로 피해주택 여부 확인될 경우 해당 서류로 갈음 가능

5. 취급 기관

- 공사 영업점에서 심사·발급

전세금안심대출보증

1. 보증대상 주택

- 보증신청인이 재난에 의해 피해를 받은 주택^{①②}(이하 “피해주택”이라 한다)에서 이주하기 위해 전세계약을 체결한 주택

① 피해주택은 아래 지역에 속하는 주택으로 한정

‘19.4.4 선포 특별재난지역 (강원도 강릉, 동해, 속초, 고성, 인제)

‘22.3.6~8 선포 특별재난지역 (강원도 강릉, 동해, 삼척, 경상북도 울진)

② 피해주택은 지자체(도·시·군)에서 발급하는 ‘피해주택 사실 확인서’를 통해 확인

* 중앙재난안전대책본부·지자체 공문 등으로 피해주택 여부 확인될 경우 해당 서류로 갈음 가능

2. 보증신청인

- 피해주택의 소유자

* 재난 발생 시점에 해당 피해주택에 거주하고 있던 소유자에 한함

3. 특례지원 내용

- (대출한도 확대) 대출한도를 전세보증금의 90%와 전세보증금반환보증금액의 90% 중 적은 금액으로 확대

* (종전) 전세보증금의 80%와 전세보증금반환보증금액의 80% 중 적은 금액 →
(특례지원) 전세보증금의 90%와 전세보증금반환보증금액의 90% 중 적은 금액

- (보증료 할인) 전세보증금반환보증 보증료의 50% 할인

* 사회배려계층 할인은 중복적용하지 않음

* 다만, 독거노인·한부모가정 등 사회배려계층 60% 할인에 해당하는 경우 60%를 적용

4. 제출서류

- 전세금안심대출보증과 동일하며, 특례지원 대상자 확인 위해 아래 서류 추가 징구

① 피해주택 사실 확인서 사본(도·시·군 등 지자체 발급)

* 중앙재난안전대책본부·지자체 공문 등으로 피해주택 여부 확인 될 경우 해당 서류로 갈음 가능

② 부동산등기부등본 등 피해주택 소유사실을 확인할 수 있는 서류

6. 취급 기관

- 위탁은행에서 심사·발급

1. 보증심사 완화대상 (단독 · 다가구 · 다중주택인 경우)

- 전세보증금 반환보증을 단독으로 발급하는 임차인으로서 ‘타 전세계약 체결내역 확인서’를 제출하지 못하여 선순위 전세보증금 확인이 어려운 경우
- 임대인·공인중개사 협조가 어려운 임차인에 대하여 다른 방법으로 선순위 전세보증금 수준을 확인할 수 있도록 방법 마련

2. 선순위 전세보증금 확인방법

- (확정일자 부여현황 제출) 임차인이 전입신고 한 주민센터(지자체), 법원 등기소(인터넷 등기소 포함) 등에서 발급받은 확정일자 부여현황(보증신청일로부터 5년간 자료) 제출
- 근린생활시설 등 상가 확인되는 경우 관할 세무서 혹은 인터넷 흠택스를 통하여 ‘상가건물 임대차현황서’를 발급받아 제출
- (산정방법) 주택·상가의 선순위보증금 및 후순위·공실의 최우선변제금을 합산하여 산정
 - (주택) 선순위보증금(① X ②) + 후순위·공실의 최우선변제금(③) = ④
 - (상가) 선순위보증금(가) + 후순위·공실의 최우선변제금(나) = 다

구분	주택	+	상가
①	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 등에서 발급한 “확정일자 부여현황” 상 보증금을 모두 합산하여 평균 보증금 산정 ※ 전·월세 계약 구분없이 계산 		<ul style="list-style-type: none"> • 건축물대장에서 상가가 확인되는 경우 “상가건물 임대차현황서”를 발급받아 확정일자 부여일을 확인, 보증신청인보다 우선하는 상가의 보증금*을 모두 합산
②	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인이 대항력과 우선변제권을 취득한 날 이전에 전입한 세대수 산정 ※ 전입세대열람내역 상 전입일자를 기준으로 확인, 임대인 세대 제외 	가	<ul style="list-style-type: none"> * 상가가 운영되고 있지 않음(폐업 등)을 증빙하면 ‘나’에서 최우선변제금으로 반영 ※ 동일한 위치(층·호수)·면적인 사례가 확인되는 경우에는 최근 보증금 현황만 반영
③	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물대장 상 가구 수(상가 제외)에서 임차인 세대와 ②의 세대수를 뺀 나머지 세대수에 보증신청일 기준 주택임대차보증법시행령 상 최우선변제금을 곱하여 후순위·공실의 최우선변제금 산정 	나	<ul style="list-style-type: none"> • 1) 상가가 운영되고 있지 않음(폐업 등)을 증빙한 경우 2)보증신청인보다 확정일자 부여일이 늦은 상가 수를 합산하여, 해당 상가 수에 보증신청일 기준 상가임대차법 시행령 상 최우선변제금을 곱하여 후순위·공실의 최우선변제금 산정
④	<ul style="list-style-type: none"> • ①과 ②의 결과 값을 곱한 후 ③을 합산하여 주택부분의 최종 선순위임차보증금(최우선변제금 포함)을 산정 	다	<ul style="list-style-type: none"> • 가와 나를 더하여 상가부분의 최종 선순위임차보증금(최우선변제금 포함)을 산정
☞ ④와 ‘다’를 합산하여 주택과 상가의 최종 선순위임차보증금(최우선변제금 포함)을 산정			

- (보증한도 제한) 확정일자 부여현황으로 선순위 전세보증금 수준을 추정하는 경우에는 보증신청인의 전세보증금이 ‘주택가액 × ($\frac{\text{임차인 점유면적}}{\text{건물연면적}}$)을 초과하지 아니하여야 함

* (임차인 점유면적) 전세계약서 상 기재된 임차인이 사용하고자 하는 면적

* (건물 연면적) 건축물대장 상 기재된 건물의 연면적

1. 직접보증 ➔ 인터넷 보증 신청 또는 공사 영업지사 직접 방문 신청
(전세보증금반환보증 [임차인용])

가. 공사 직접보증 취급 시 관할 영업지사 (별첨2: 업무거래관할구역 안내 참조)

- 보증신청인이 이용하기를 희망하는 영업지사
(단, 희망하는 부서가 없는 경우 실제규정에서 정하는 관할구역별로 전세목적물의 소재지를 관할하는 영업지사)

나. 전세보증금반환보증 업무흐름도



2. 위탁보증 ➔ 고객이 수탁기관 영업점 방문 신청
(전세보증금반환보증[임차인용], 전세금안심대출보증[임차인용])

* 임대인이 주택사업 또는 임대업 미등록 법인인 경우 공사에서 직접 취급

가. 위탁보증 취급시 공사 관할 영업지사 (별첨2: 업무거래관할구역 안내 참조)

- 전세목적물 소재지 관할 영업지사

☞ 전 세보증금반환보증만 단독 취급 시 수탁기관은 서류원본을 공사 관할 영업지사로 송부

나. 전세금안심대출보증 업무흐름도

업무흐름	주체	주요 업무 내용	비 고
보증 신청	보증신청	고객→은행	.보증상담, 신청서 및 약정서 작성 - 보증신청서류, 보증채무약정서 등 제출 .보증신청서류 등 제출 및 확인
		은행→공사	.개인고객등록/수정 요청 .보증신청내용 전산등록.통지
	보증심사	공사→은행	.보증금지/제한 심사, 신용조사 .보증한도 산출 등
	보증승인 (한도통지)	공사→은행	.(가능) 보증번호, 승인한도, 예상 보증료 승인조건 통지 .거절사유 통지



보증 승낙	보증승낙요청	은행→공사	.보증서 발급요청 : 발급 보증정보 입력	보증신청내용과 상이 시 재신청/ 신청 수정
	보증승낙통지	공사→은행	.보증금지/제한 여부 체크 .전자보증서 발급	



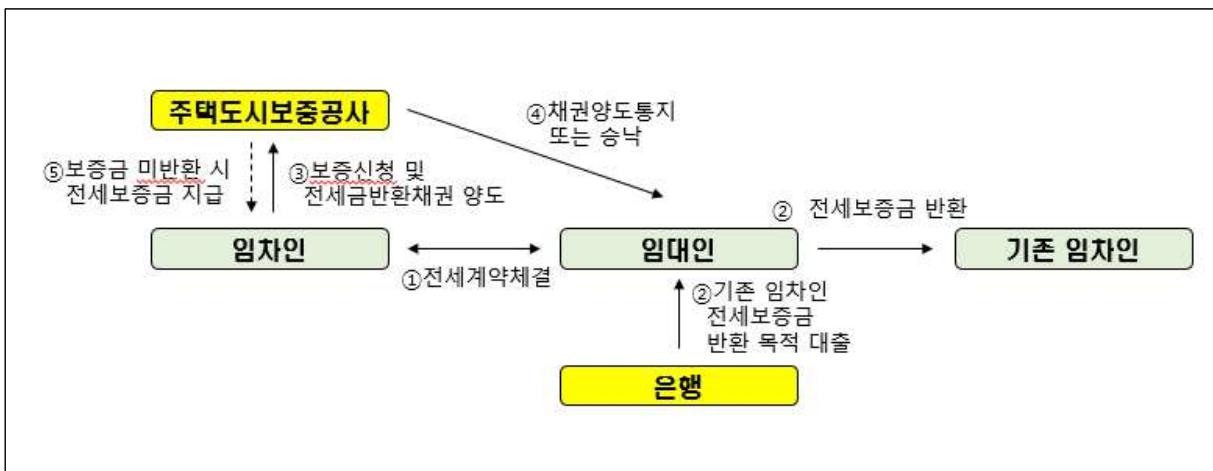
주채무실행/ 보증료 수입통지	고객→은행	1. 보증료 납부	
	은행→고객	2. 보증부대출의 실행	보증부대출금을 지정계좌에 입금
	은행→공사	3. 대출실행내역 통지	
		4. 보증료 이체 및 내역통지	

제2장 특례반환보증

□ 「특례반환보증」이란?

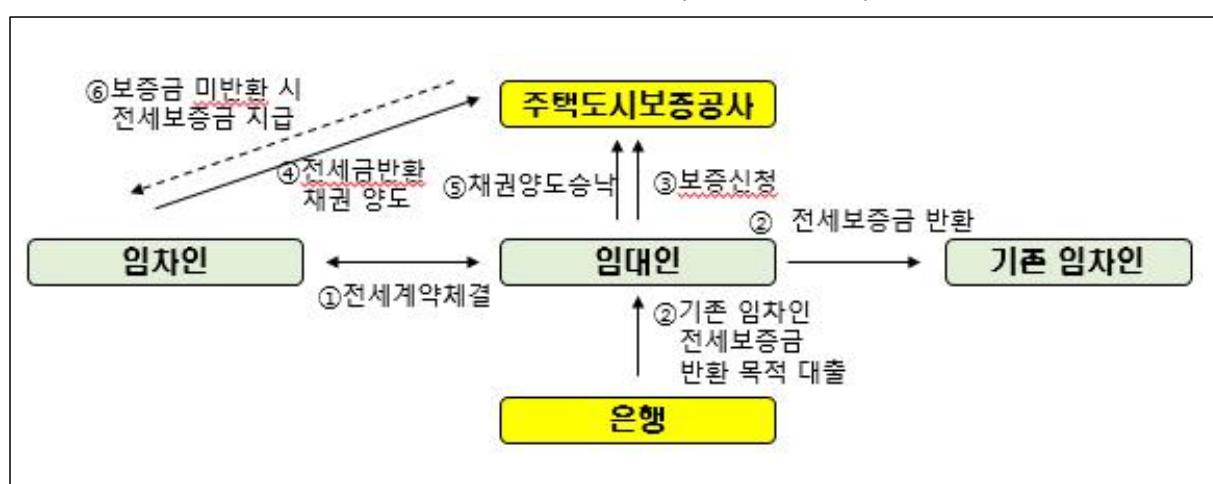
- '23년 하반기 경제정책방향(23.7.4.)에 따른 임대인의 기존 임차인에 대한 전세보증금 반환목적 대출(이하 '특례대출') 후 후속 임차인 보호를 위해 임대인(또는 후속 임차인)이 의무적으로 가입하는 전세보증금반환보증의 특례
- 전세보증금반환보증을 단독으로 취급하는 경우에만 적용하며, 전세자금대출특약보증과 함께 발급하는 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증)에는 적용하지 않음
- 기본적으로 기존 전세보증금반환보증 제도와 유사하나, 전세보증금 한도, 보증료율 및 할인·할증, 보증료 납부 주체, 신청서류 등 일부 상이

【임차인 신청】 특례 대출을 받은 임대인의 후속 임차인(개인)이 신청 ('23.7월 출시)



* 전세보증금 반환목적 대출 후 후속 임차인 들어오는 경우에는 ② → ① 순

【임대인 신청】 특례 대출을 받은 임대인이 신청 ('23.8월 출시)



* 전세보증금 반환목적 대출 후 후속 임차인 들어오는 경우에는 ② → ① 순

전세보증금반환보증 VS 특례반환보증

보증대상 주택

- p.5 참조

 전세계약의 요건

1. 전세계약기간: 1년 이상 (예시) 1.1 ~ 12.31 ⇒ 1년(초일 산입)

※ 보증기간을 연장(갱신)하는 경우에는 전세계약기간이 1년 미만인 경우에도 보증 허용

2. 전세보증금 : 상한 없음

※ 전세자금대출특약보증과 함께 발급되는 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증)은 기존 전세보증금 상한 (수도권 7억원, 기타 5억원) 적용하며, 특례반환보증 가입 불가

3. 전세계약서

- 신규계약: 공인중개업자와 계약관계인이 함께 작성·날인(확정일자 받을 것)
- 갱신계약: 공인중개업자와 계약관계인이 함께 작성·날인하고, 공인중개사 날인 및 확정일자 받은 갱신 전 전세계약서도 받음

4. 전세계약내용 필수 포함사항

- 계약당사자 및 공인중개업자
- 계약체결일 및 계약기간
- 주택의 소재지 및 유형
- 전세보증금 및 임차료
- 세입자 보호조치 특약

- ◆ 임대인은 임차인이 대항요건을 갖춘 이후 3개월 이내 본 주택에 대한 전세보증보험에 가입하고, 임차인이 가입한 경우 임대인이 보증료를 납부하고, 임차인이 대신 납부한 경우 임대인이 1개월 이내에 해당보증료를 임차인에게 지급한다.
 - ◆ 보증보험 가입을 위해 임차인이 취해야 할 조치가 있는 경우 임차인은 성실히 협력한다.

* 상단 특약문구(안)은 '23.7.27 보도된 금융위원회 보도자료에서 발췌

5. 전세계약 체결 : 특례대출을 받는 임대인과 후속 세입자가 체결하는 신규 전세계약

※ 신규 전세계약 인정 범위

- ① 특례대출을 전제로 이미 후속 세입자와 전세계약을 체결한 경우
- ② 특례대출을 받은 후 1년 이내 후속 세입자와 체결하는 신규 전세계약
- ③ ① · ②의 경우 기존 세입자가 전세보증금을 감액하여 갱신하는 전세계약을 포함함

2-2

전세목적물의 권리관계

○ p.7~10 참조

2-3

보증채권자 · 주채무자 · 보증신청인 및 보증료 납부주체

□ 보증채권자: 특례대출을 받은 임대인의 후속 임차인(전세계약을 감액 갱신하는 기준 임차인 포함, 개인에 한함)

▶ 보증금지 대상 (규정 제5조)

- ① 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 구상채권의 채무자
- ② 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ③ 그 밖에 보증함이 적절하지 못하다고 판단되는 경우

※ 외국인 또는 재외동포인 임차인이 「주택임대차보호법」 상 대항력 및 우선변제권 요건을 갖춘 경우 취급 가능

구 분	대 항 력		우 선 변 제 권
외국인	외국인등록, 체류지변경신고	점유	대항력 요건과 확정일자
재외 동포	외국국적동포		
	재외국민		

* 외국인 「출입국관리법」 제31조, 재외동포 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제6조 참고

▶ 외국인 및 재외동포의 정의

- * 외국인: 대한민국의 국적을 가지지 아니한 사람 (「출입국관리법」 제2조제2호)
- * 재외국민: 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자 (「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제1호)
- * 외국국적동포: 다음의 어느 하나에 해당하는 자
 - ① 대한민국의 국적을 보유하였던 자(대한민국정부 수립 이전에 국외로 이주한 동포 포함)로서 외국국적을 취득한 자
 - ② 부모의 일방 또는 조부모의 일방이 대한민국의 국적을 보유하였던 자로서 외국국적을 취득한 자 (「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제2호)

□ 주채무자: 특례대출을 받은 임대인

○ 임대인이 특례보증 신청하는 경우 채권양도 계약서(승낙형)[별지서식 제6호]을 징구

- 임대인이 비대면으로 신청하는 경우에는 첨부된 채권양도 계약서(승낙형) 사본을 확인하고, 원본을 우편으로 제출받아 처리

- 임대인이 외국인, 외국국적동포인 경우에는 채권양도 계약서(승낙형)[별지서식 제6호]을 받는 경우에만 보증발급 가능 (※ 신규, 보증갱신 동일하게 적용)
 - * 공동임대인 중 1인이 외국인 또는 외국국적동포인 경우에도 위와 같이 적용
 - * 보증이행청구 시 계약종료 증빙자료 제출에 대한 문제(의사통지 미도달 등)가 발생할 수 있으므로 보증신청인에게 주의해야 함을 안내할 것
 - * 대한민국 국적의 임대인이 해외에 거주 중인 경우 보증취급 후 국내에 있는 대리인에게(해외공관에서 확인한 위임장 등을 통하여 권한위임이 확인되어야 함) 채권양도 통지 또는 승낙을 받아 담보취득 가능. 다만, 임대인이 대리인에게 채권양도 관련 권한을 위임한 사실을 확인할 수 없는 경우에는 규정 제8조 제4항 단서에 따라 보증이행 시 담보를 취득하여야 함.
 - * 임차인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보 제공(질권설정, 채권양도 등)한 이후 전세보증금반환보증에 가입하는 경우 세칙 제8조 제4항에 따라 보증이행 시 담보를 취득(채권양도계약 체결)하며, 보증이행 시 담보 취득(채권양도계약 체결 및 통지(승낙) 등)에 협조해야 함을 안내할 것

▶ 보증금지 대상

- 보증갱신으로서 보증금액이 증가하지 않는 경우에는 보증금지 대상으로 보지 아니함
 - ① 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우
 - ② 공사에 대한 채무를 완제하지 아니한 경우
 - ③ 보증금지인 법인의 대표자, 경영실권자, 최대주식보유자(총 발행주식 대비 주식보유의 비율이 30% 이상인 자)이 개인 명의로 임대하는 경우
 - ④ 공사의 보증서를 위변조한 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)

- * ①,②를 보증 발급일까지 해소하는 조건으로 보증발급 가능하며 채무완제에 따른 신규보증으로 간주
- * 임대인 보증금지 여부는 보증신청일을 기준으로 확인
- * 보증금지인 법인 대표자가 개인 명의로 임대하는 경우 발견 시 영업부서(1566-9009)로 통보 요망

□ 보증신청인 : 임차인 또는 임대인

□ 보증료 납부주체 : 임대인

- 보증신청인(임차인, 임대인)과 무관하게 임대인이 보증료 납부 (임차인이 납부하고 임대인이 임차인에게 보증료를 지급하는 경우도 가능하나, 임대인 납부 원칙)

2-4

연대보증인

- p.15 참조

2-5

보증금액 · 보증한도

- (보증금액) 보증한도 이내에서 전세계약서 상 전세보증금 전부 (일부보증 불가)
- (보증한도) p.17 ~ 25 참조

2-6

보증상담

□ 보증신청인 본인 확인 후 안내

- 보증금지 사유, 보증취급 대상 및 조건, 보증내용, 책임범위 및 보증한도 등
- 보증신청인이 임대인이 보증금지 대상자에 해당하는지 여부를 문의할 경우, 임대인이 작성한 개인정보수집·이용 및 제3자 제공 동의서(별지서식 제1호 의2)를 제출받고 안내

□ 보증신청인 요청 시 상담확인서 발급

- 상담확인서는 단순한 확인사항임을 상담 시에 강조하여 상담확인서(별지 서식제1호)로 인한 분쟁이 발생하지 않도록 주의

□ 후속 임차인 전입 후 3개월 내 보증 미가입 시 특례대출 회수 등 대출 관련 제재 부과될 수 있으므로, 후속 임차인 전입 후 빠른 시일 내에 보증신청할 것을 안내

□ 특례반환보증은 전세보증금반환보증 단독 발급하는 경우만 운영하므로, 임차인이 전세금안심대출보증 발급받은 경우에는 특례반환보증 가입 불가함에 유의(Q67 참고)

2-7

보증신청 및 제출서류

□ 보증신청시기

○ 신청시기: 원칙 입주 후(확정일자 취득 포함)

1. 전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날로부터 전세계약서상
전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전

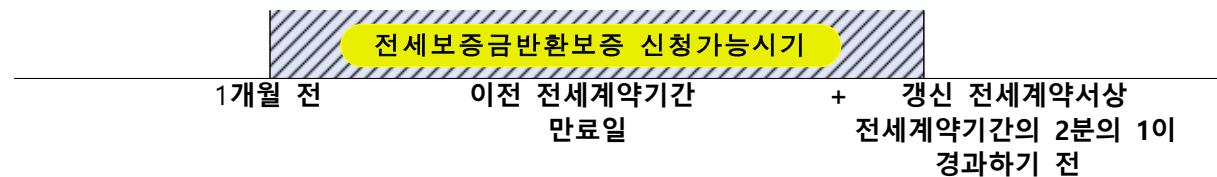
전세보증금 반환보증 신청 가능 시기

전세계약서상 잔금지급일과
전입신고일 중 늦은 날

+전세계약기간의 2분의 1이
경과하기 전

2. 전세계약 갱신시: 갱신 전 전세계약기간의 만료일 이전 1개월부터 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전

*유의사항: 「주택임대차보호법」이 적용되는 임차인의 경우에는 「주택임대차보호법」 대항력 요건(점유, 전입신고), 확정일자를 갖추어야 함 (전세보증금 증액분에 대한 확정일자 포함)



- ※ 시행일('23.7.27.) 이전 발급된 전세보증금반환보증의 임차인이 특례반환보증을 발급받고자 하는 경우(기존 임차인의 전세계약 감액 갱신 등) 신규보증으로 취급 (담보인정비율 90% 적용)
- ※ 다만, 후속 임차인 전입 후 3개월 내 보증 미가입 시 임대인 특례대출 회수 등 제재 부과될 수 있음에 유의

□ 신청서류

1. 고객신청서류 (소정양식)

【임차인 신청시】

* 심사 시 임대인 등으로부터 별도로 직접 제출받는 서류

구 분	신청서류명	확인사항
기본 사항	▶ 전세보증금반환보증신청서 (별지서식 제2호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인 자필서명 - 임대인 보증료 납부 시, 보증료 정산용 계좌번호는 확약서(보증료 정산 관련)(별지서식 제36호)에 기재된 계좌번호와 동일하게 기재하도록 <u>안내할</u> 것 - 보증료 할인 적용 없으므로 보증료를 할인란 미기재
	▶ 개인정보제공동의서(임차인용) (별지서식 제3호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인 자필서명
	▶ 금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서(별지서식 제37호)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세자금대출 및 담보제공내역은 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능 - 취급점포 날인이 없는 경우 담당자 유선 확인하여 간기 후 취급 가능하며, 비대면으로 전세자금대출 받은 경우에는 취급 점포 날인 생략 가능
공사 소정 양식	선택 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 장애인가구로서 할인받고자 하는 경우에만 필수적으로 징구(특례보증 신규 발급 시에는 할인 적용 없으므로, 갱신 시 해당사항 있을 시 징구)
	▶ 민감정보제공동의서 (별지서식 제3호4)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인 자필서명
권리 서류 (담보 취득)	▶ 전세보증금반환보증 확약서 (별지서식 제4호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인 자필서명
	▶ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구 (다만, 임차인이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공한 경우에는 징구 생략)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인, 공사 기명날인
	i) 채권양도승낙용 · 채권양도계약서(별지서식 제6호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것
	ii) 채권양도통지용 · 채권양도계약서(별지서식 제6호의2) · 위임장(별지서식 제6호의3)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인, 공사 기명날인 - 확정일자 : 채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정일자로 갈음

구 분	신청서류명	확인사항	
		<ul style="list-style-type: none"> * (위임장 관련) '법무법인 신세기'는 채권양도통지업무 대행업체가 지정한 임차인의 채권양도통지 제3자 위임기관임 	
대출 확인	▶ 대출 확인서(특례반환보증 관련) (별지서식 제34호)	<ul style="list-style-type: none"> - 대출 취급기관(은행) 작성 - 임대인 또는 대출은행 통해 징구하고, 보증발급 시점에 대출은행 담당자와 통화하여 대출내역 및 잔액 확인 대출확인서에 간기 후 취급(금융기관 등으로부터 수신된 전자정보로 확인되는 경우 징구 생략) - 은행에서 보증 취급 시 전산으로 확인되는 경우 징구 불필요 	
	▶ 개인(신용)정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서(특례반환보증용) (별지서식 제34호의2)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인 날인 또는 자필서명 - 임대인 신분증 사본 또는 인감증명서 첨부 	
기타	▶ 화약서(보증료 정산 관련) (별지서식 제36호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인 날인 또는 자필 서명 - 임대인이 보증료 납부하는 경우에 한하여 징구 	
	▶ 필요시, 타 전세계약 확인내역 ※ 확정일자 현황자료로 대체 가능 <u>(p66)</u>	<ul style="list-style-type: none"> - 단독, 다가구, 다중주택인 경우에 한하여 징구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) <ul style="list-style-type: none"> * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 - 임대인 또는 개인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 * 개인중개업자 확인시 "증개사무소등록증" 사본 징구 	
고객 준비 서류	▶ 확정일자부 전세계약서 사본	<ul style="list-style-type: none"> - 세입자 보호조치 특약 및 개인중개사 날인 확인 - 「부동산 거래 신고등에 관한 법률 시행규칙」상 "주택임대차계약 신고필증"을 제출하여 확정일자번호를 확인할 수 있는 경우, 확정일자부 전세계약서를 제출한 것으로 인정 * 기준 전세계약을 감액갱신하는 경우 - 개인중개사와 함께 세입자 보호조치 특약 포함한 갱신계약서 작성하고, 개인중개사 날인 및 확정일자 받은 갱신 전세계약서도 받음 - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 개인중개사 발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 <ul style="list-style-type: none"> * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능) 	
	▶ 전세보증금 수령 및 지급 확인서류	<ul style="list-style-type: none"> - 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택임대차보호법」상 대형력 구비(전입) 여부 확인 목적 - 단독, 다가구 주택의 경우에는 주택이 구분되어 있는 경우에도 주택 전체에 대한 전입세대열람내역 징구 	
	▶ 전입세대열람내역	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외('건축법' 위반 건축물 여부 확인 목적) 	
	▶ 건축물대장	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함) 	
	▶ 감정평가서(고객 요청시)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증채권자 및 주채무자 확인용 - 등본상 전입일자 확인이 어려운 경우 주소변동내역을 포함하여 징구 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인: 외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 <ul style="list-style-type: none"> · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증 	
고객 준비 서류	▶ 주민등록등본 및 신분증 사본(개인)	<ul style="list-style-type: none"> - 인감 날인 시 인감증명서 징구 * 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요 	
	▶ 필요시, 인감증명서		
공사 확인 서류	▶ 공사(위탁) 확인	▶ 부동산등기부등본	<ul style="list-style-type: none"> - 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력.확인

【임대인 신청시】

* 임차인으로부터 별도로 직접 제출받는 서류

구 분	신청서류명	확인사항
기본 사항	▶ 전세보증금반환보증신청서(임대인 신청 시) (별지서식 제2호의6)	- 임대인 자필서명 - 보증료 정산용 계좌번호는 확약서(보증료 정산 관련)(별지서식 제36호)에 기재된 계좌번호와 동일하게 기재하도록 안내할 것 - 보증료 할인 적용 없으므로 보증료율 할인란 미기재
	▶ 보증채무약정서 및 개인(신용)정보 수집·이용 제공조회 동의서(임대인용) (별지서식 제2호의7)	- 임대인 자필서명 - 임대인에게 약정서 사본 및 보증약관 교부
	▶ 개인정보제공동의서(임차인용) (별지서식 제3호)	- 임차인 날인 또는 자필서명 - 임차인 신분증 사본 또는 인감증명서 첨부
	▶ 금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서 (별지서식 제37호)	- 전세자금대출 및 담보제공내역은 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능 - 취급점포 날인이 없는 경우 담당자 유선 확인하여 간기 후 취급 가능하며, 비대면으로 전세자금대출 받은 경우에는 취급점포 날인 생략 가능
선택 사항	▶ 민감정보제공동의서	장애인가구로서 할인받고자 하는 경우에만 필수적으로 징구 (특례보증 신규 발급 시에는 할인 적용 없으므로, 갱신 시 해당 사항 있을 시 징구)
공사 소정 양식	▶ 전세보증금반환보증 확약서 (별지서식 제4호)	- 임차인 날인 또는 자필서명
	▶ 채권양도승낙용 채권양도계약서(별지서식 제6호)	- 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것 - 비대면신청 시 업로드 된 채권양도계약서 사본을 확인하고, 원본을 우편 등으로 제출받아 처리할 것 - 임차인이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금 반환채권을 담보제공한 경우에는 징구 생략
대출 확인	▶ 대출 확인서(특례반환보증 관련) (별지서식 제34호)	- 대출 취급기관(은행) 작성 - 보증발급 시점에 대출은행 담당자와 통화하여 대출내역 및 잔액 확인, 대출확인서에 간기 후 취급(금융기관 등으로부터 수신된 전자정보로 확인되는 경우 징구 생략) - 은행에서 보증 취급 시 전산으로 확인되는 경우 징구 불필요
	▶ 개인(신용)정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서(특례반환보증용) (별지서식 제34호의2)	- 임대인 자필 서명
기타	▶ 확약서(보증료 정산 관련) (별지서식 제36호)	- 임대인 자필 서명 - 임대인이 보증료 납부하는 경우에 한하여 징구
	▶ 필요시, 타 전세계약 확인내역 ※ 확정일자 현황자료로 대체 가능 (p66)	- 단독, 다가구, 다중주택인 경우에 한하여 징구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 - 임대인 또는 공인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 * 공인중개업자 확인시 "중개사무소등록증" 사본 징구
고객 준비 서류	▶ 확정일자부 전세계약서 사본 (갱신계약인 경우 최초 전세계약서 포함하여 제출)	- 세입자 보호조치 특약 및 공인중개사 날인 확인 - 「부동산 거래 신고등에 관한 법률 시행규칙」상 "주택임대차계약 신고필증"을 제출하여 확정일자번호를 확인할 수 있는 경우, 확정일자부 전세계약서를 제출한 것으로 인정 ※ 기존 전세계약을 감액갱신하는 경우 - 공인중개사와 함께 세입자 보호조치 특약 포함한 갱신계약서 작성하고, 공인중개사 날인 및 확정일자 받은 갱신 전 전세계약서도 받음 ※ 임차인이 확정일자 받은 계약서의 사본으로 징구
	▶ 전세보증금 수령 및 지급 확인서류	- 임차인으로부터 송금받은 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인중개사 발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증

구 분	신청서류명	확인사항	
고객 준비 서류	▶ 전입세대열람내역	* 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능)	
	▶ 건축물대장	- 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택임대차보호법」상 대향력 구비(전입) 여부 확인 목적 - 단독, 다가구 주택의 경우에는 주택이 구분되어 있는 경우에도 주택 전체에 대한 전입세대열람내역 징구	
	▶ 감정평가서(고객 요청시)	- 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적) - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)	
본인 확인	▶ 임차인 주민등록등본	- 보증채권자 및 주체무자 확인용 - 주민등록등본은 임차인 기준으로 징구 - 등본상 전입일자 확인이 어려운 경우 주소변동내역을 포함하여 징구 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인: 외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증	
	▶ 필요시, 인감증명서	- 인감 날인 시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요	
기타	▶ 국세, 지방세 완납증명서	- 증명서 유효기간 확인	
공사 확인 서류	공사 (위탁) 확인	▶ 부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력 확인

2. 서류제출에 따른 유의사항

- 가. 임대인 및 임차인이 다수인 경우 공사소정양식 해당란에 반드시 공동으로 기재하고 관련자 모두로부터 서류를 받을 것
- 나. 주민등록등본, 부동산등기부등본, 전입세대열람내역서는 보증신청일 기준으로 최근 1개월 이내 발급분임을 확인함
- 다. 단독주택 및 다가구주택의 경우 임대인 또는 임대차계약을 체결한 공인 중개사로부터 전세계약 현황에 대한 “확인서(별지서식 제5호)”를 받아야 함
- 라. 규정에서 정하는 기타 필요한 서류(갱신 포함)는 동 매뉴얼에서 정하는 바에 따름. 다만, 사안에 따라 추가적인 서류가 필요한 경우 고객 불편 최소화 및 일관성 있는 업무처리를 위해 개인보증처와 사전협의.

※ 참고사항

- 임대인의 개인정보 제공과 관련하여 「주택도시기금법 시행령」 제26조제2항*에 의거 동의서 징구를 생략하고 취급 가능

* 시행령법제26조제3항

③ 공사는 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록 번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제26조제1항제2호에 따른 보증에 관한 사무
2. 법 제26조제1항제3호에 따른 보증의 이행 및 구상권 행사에 관한 사무

2-8

신용조사 및 신용평가

- 해당사항 없음

2-9

담보취득

- 채권양도 금액 : 보증신청 금액 (전세계약서 상 전세보증금 전액)
- 채권양도 방법 : (임차인 신청 시) 채권양도통지 또는 승낙
(임대인 신청 시) 채권양도 승낙

1. 채권양도 통지용

- 가. 임차인과 공사가 「채권양도계약서(통지용)」에 날인하여 **양도계약** 체결
 나. 채권양도계약 사실에 대하여 「채권양도통지서」를 임대인에게 **배달증명부 내용증명우편**으로 통지

구 분	별지서식	업무주체
채권양도계약서	제 6 호의 2	공사 또는 위탁은행
채권양도통지 위임장	제 6 호의 3	
채권양도 통지서	제 6 호의 4	

* 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(전자본인서명확인서)와 동일하여야 함

※ 채권양도통지 의뢰방법 [업무대행기관 리파인]

◆ 의뢰방법

- 주택도시보증공사(지사, 스마트지원센터) 및 수탁 금융기관 : 전산의뢰
 - * 수탁 금융기관: 우리은행, 신한은행, 농협은행, 하나은행, 부산은행, 기업은행, 국민은행, 수협은행, 대구은행, 광주은행, 경남은행
 - * 수탁 금융기관外: 리파인과 협의하여 안내 받음(TEL 02-2189-8799)

◆ 제출서류(서류 팩스 또는 이미지 전문 전송)

- ① 채권양도계약서 사본(서식 제6호의2 또는 제6호의6) ② 위임장(서식 제6호의 3) ③ 전세계약서 사본
- 송달장소 : 채권양도통지 위임장에 임차인이 채권양도통지 송달장소를 기재하도록 하고 통지사실을 임대인에게 미리 설명하도록 안내(민원 최소화)

☞ 임대인이 불가피한 사유로 자택에서 수령할 수 없는 경우에는 직장 등 수령 가능한 장소를 기재

◆ 통지결과 및 수령여부 확인: 대행기관으로부터 채권양도통지서 수령여부를 전산으로 확인(통지 미도달 시 별도 통보)

- * 업무대행기관은 의뢰한 건에 대하여

i) 채권양도통지서를 내용증명우편으로 통지하고, 배달증명서를 파일 형식으로 출력 보관함.

ii) 임대인에게 채권양도통지서 수령 여부를 유선으로 확인(녹취) 함

- 전세금 안심대출보증 발급 시 임대인과 통화가 안되는 경우에는 통화기록 및 결과를 공사로 회신하고 다음 절차 진행

iii) 공인중개소 시세 적용 시 공인중개사의 확인 여부를 유선으로 확인(녹취) 함

※ 보증상품별 금융기관 연락처

구분	금융기관	대표번호	팩스번호
전세보증금반환보증	주택도시보증공사 (지사, 스마트지원센터)	02-2189-8753	02-6188-7333
	수탁 금융기관		
전세금안심대출보증	우리은행	02-2189-8730	02-6188-7331
	신한은행	02-2189-8760	이미지 전문 전송
	NH농협은행	02-2189-8786	02-6188-7322
	KEB하나은행	02-6188-6657	02-6188-7341
	BNK부산은행	02-2189-8786	02-6188-7322
	IBK기업은행	02-6188-6660	02-6188-7342
	KB국민은행	02-2189-8790	02-6188-7320
	수협은행	02-6188-6655	02-6188-7348

2. 채권양도 승낙용

가. 임대인, 임차인 및 공사가 전세보증금반환채권의 양도계약 체결[채권양도계약서(승낙용)]

- 보증서 발급 전 리파인에 채권양도계약서 및 임대차계약서를 송부

구 분	별지서식	업무주체
	전세보증금반환보증	
채권양도계약서	제 6 호	공사 또는 위탁은행

나. 제3자에게 채권양도의 대항력을 주장하기 위해서는 채권양도계약서에 확정일자를 받아서 보관할 것

□ 임차인이 전세대출 받은 경우 담보취득 관련 예외

- 임차인(개인)이 SGI서울보증의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공(질권설정, 채권양도 등)한 경우 보증발급 시 채권양도계약 및 리파인 채권양도통지의뢰를 생략함(보증이행 시 담보 취득(채권양도계약 체결))
- 임차인(개인)이 한국주택금융공사(HF)의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금 반환채권을 담보제공(질권설정, 채권양도 등)한 경우 보증가입 불가(채권보전 조치 되지 않은 HF보증부 전세대출을 받은 경우에만 보증가입 가능)

2-10

보증심사

□ 임대인의 특례대출 실행내역(잔액) 확인 : 대출기관 또는 임대인으로부터 별지서식 제34호(대출확인서) 정구하고, 보증발급일에 대출기관 담당자와 통화하여 대출내역 및 잔액 유무 확인 후 서식에 간기하고 처리

※ 신용정보원 연계 전산을 통해 대출내역 확인되는 경우 해당내역으로 갈음 (공사-신용정보원 연계 전산 오픈하였으며, 위탁은행-신용정보원 연계 전산 이용은 각

은행 담당자 또는 신용정보원(업무 소관기관) 등으로 문의)

- ※ 위탁은행에서 취급 시 자체 전산에서 대출내역 확인되는 경우 별지서식 제34호를 통한 확인 불요
- ※ 후속 임차인의 전세보증금으로 특례대출 전액 상환되는 경우에는 대출잔액 없으므로 특례반환보증 가입대상 아님

2-11

보증기간 · 보증료 납부

□ 보증기간

- 보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지

※ 갱신 전세계약의 시작일 이전에 보증서 발급시 : 갱신 전세계약의 시작일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월

□ 보증료 산정

- 보증금액에 대하여 보증료율과 전세계약서 상 전세계약기간을 기준으로 산정
 - 보증금액 × 보증료율 × 전세계약기간 / 365

□ 보증료율

- 신규 보증 : (아파트) 연 0.13% / (아파트 외) 연 0.15%
- 갱신 보증 (기존 전세보증금반환보증료율 적용)

보증금 액	주택 유형	부채 비율*	보증료율
9천만원 이하	아파트	80% 이하	연 0.115%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.139%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.139%
		80% 초과	연 0.154%
9천만원 초과 ~ 2억원 이하	아파트	80% 이하	연 0.122%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
2억원 초과	아파트	80% 이하	연 0.122%
		80% 초과	연 0.128%
	단독·다가구	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%
	기타	80% 이하	연 0.146%
		80% 초과	연 0.154%

- * 부채비율은 주택가액(주택가격X담보인정비율) 대비 선순위 채권금액과 전세보증금의 합산액을 의미
- * 단독·다가구주택에 대한 보증신청 시 보증채권자인 임차인보다 우선하는 전세보증금 합계를 확인하기 위하여 공사가 요구하는 서류(타 전세계약 체결내역 확인서)를 제출하지 못하는 경우 : 연 0.154%
- ex) '타 전세계약 체결내역 확인서를 제출하지 못하여 확정일자 현황자료로 선순위 보증금을 추정하는 경우를 의미'

□ 보증료 할인·할증

- 신규보증 : 할인·할증 적용 없음
- 간접보증 : 기존 전세보증금반환보증(임차인형) 할인을 동일하게 적용(p.46 ~ 48 참조)

□ 보증료 납부 및 수납방법

1. 납부방법: 전액 일시납 (※ 분할 납부 일시 운영 중단, 재운영 별도 공지)
2. 수납방법
 - 가. 공사 직접보증 : 해당 지사별 보증료 수납계좌
 - 나. 위탁보증 : 위탁은행의 보증료 수납계좌(임차인 신청 시 자동이체 가능)

□ 보증료의 환불 및 추징

구분	사유	조치
보증 취소	- 보증승인 내용과 실제 체결된 전세계약 내용이 다른 때 - 보증채권자 등이 보증취소를 요청한 때 - 약관 등에 따라 보증취소	취소일까지의 보증료 공제후 보증료 환불
보증 해지	- 전세계약이 종료되고 임대인이 전세보증금을 반환한 때 - 보증채권자 등이 보증해지를 요청한 때 - 기타 주체무 소멸사실을 확인한 때	잔여 기간 보증료 환불
보증 사고	- 보증약관에 따른 보증사고 발생시(공사의 보증이행 없이 사고사유 해소된 경우 제외)	보증료 환불하지 않음

※ 보증료를 환불하거나 추징하는 경우 이미 받은 보증료에서 받아야 할 보증료를 차감하거나, 받아야 할 총 보증료에서 이미 받은 보증료를 차감하여 계산 (종전 보증서 발급시의 보증료율 적용)

2-12

보증서 발급 및 재발급

- p.49 참조

2-13

보증 발급내역 집중

□ 특례반환보증 발급내역 전송 (영업부서 및 위탁기관 → 신용정보원)

- 공사-신용정보원* 간 연계 전산 구축 완료(보증발급 시 자동 전송되며, 별지서식 제35호를 통한 대출기관 통보 불요)

* 위탁은행-신용정보원 간 전산은 별개이므로(각 기관에서 전산 개발), 위탁은행에서 특례반환보증 발급 후에는 각 기관의 전산 개발 진행상황에 따라 별지서식 제35호를 통해 대출기관으로 통보하거나, 위탁은행

- 신용정보원 연계 전산을 통해 보증발급내역 전송할 것
- 대출기관에서는 신용정보원 연계 전산에서 보증발급내역* 확인될 시 해당내역으로 갈음
 - * 위탁발급 건의 경우 부동산고유번호로 식별 불가하고, 물건지 주소, 개인 식별번호 등으로 확인
- 위탁은행에서 취급 시 자체 전산에서 보증발급내역 확인되는 경우 별지서식 제35호를 통한 확인 불요

2-14

보증의 해지

- 보증해지
 1. 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 해지하여야 하며, 특례대출 상환은 보증해지사유가 아님
 - 가. 전세계약이 종료되고 보증채권자가 전세목적물의 점유를 주채무자에게 반환하고, 주채무자로부터 전세보증금을 반환받은 때 → 계약종료 및 명도 확인서(별지서식 제16호)를 통하여 전세목적물의 반환여부 확인
 - 나. 공사가 보증약관에 따른 이행 책임 있는 보증금액을 대위변제한 때
 - 다. 보증사고가 발생하지 않고 보증기간 만료일로부터 2개월이 경과한 때 (해지 기준일 : 보증기간 만료일)
 - 라. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 보증해지를 요청한 때 (해지 기준일 : 보증해지 신청일)

※ 임대인이 보증신청인인 경우 임차인의 위임을 받아(위임장 지참) 신청

 - 마. 납부기한까지 분납보증료를 납부하지 않고 1개월이 경과한 때 (해지 기준일 : 보증료 미납 시작일)

→ 전세 계약기간 만료일 전까지 미납보증료와 지연배상금을 완납한 경우 보증해지 취소 할 수 있음. 다만, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 그러하지 아니함
 - 바. 기타 주채무가 소멸된 사실을 확인한 때 (해지 기준일 : 주채무 소멸일)

예시) 보증해지(취소) 신청서와 주채무소멸 증빙서류(이사계약서+이사대금 이체내역서 또는 전세보증금 수령 계좌 거래내역서) 제출을 통한 해지
 2. 보증료 환불
 - 보증기간 이내에 보증을 해지한 경우에는 잔여보증기간에 대한 보증료를 환불하고, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 보증료를 환불하지 아니함(공사의 보증이행 없이 사고사유가 해소된 경우는 제외)

- 임대인이 납부한 보증료를 환불하는 경우 보증심사 시 징구한 확약서(보증료 임대인 납부시 정산용)(별지서식 제36호)의 계좌로 환불하여야 하며, 임차인이 납부한 보증료를 환불하는 경우 임차인이 신청하는 계좌로 환불함.
- * 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 보증료 납부자에게 현금으로 환불
- 보증료를 환불하는 경우 다음에 해당하는 계좌에 입금하여야 함.
 - ①보증신청서의 보증료 정산용 계좌
 - ②보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)
 - ③계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)
- * 임대인이 납부한 보증료를 환불하는 경우, 별지서식 제36호에 기재된 계좌와 동일한 계좌번호를 ①~③에 기재하여야 함. 다만, 해당 계좌로 입금할 수 없는 경우에는 임대인과 통화 후 임대인 명의의 다른 계좌로 입금할 수 있음. (해당 사실은 공사 양식에 간기)
- 보증료를 환불하는 경우에는 미환불보증료 회계전표 발생일 익일부터 3영업일 이내에 환불(환불 계좌번호 검증 불가 및 고객 연락두절 등 불가피한 경우 제외)
- 임차인이 전세보증금반환보증과 공사가 운용하는 임대보증금보증에 중복 가입한 경우, 보증해지 시에 중복가입한 보증금액 및 보증기간에 상응하는 보증료 환불(Q60)
 - * '21.8.2 업무매뉴얼 시행 전 해지된 건에 대해서도 적용하며, 임차인이 보증료 환불요청 시, 보증해지를 취소하여 보증서를 살린 후 환불조치
 - (공사에서 직접 취급한 보증) 전산시스템 상 “보증사후관리-취소/정정관리”에서 보증해지를 취소 → 보증해지 시, 보증 중복에 따른 환불보증료 산정
 - (위탁기관에서 취급한 보증) 전산시스템 상 보증해지 취소시, 기 해지된 보증 복구 → 다시 보증해지 시, 보증 중복에 따른 환불보증료 산정 → 환불

2-15

보증조건의 변경, 보증의 갱신 · 취소

□ 보증조건의 변경 (※변경 보증서 발급 전 종전 보증서를 반드시 해지해야 함)

※ 보증조건 변경 신청 주체는 보증신청인임

1. 전세목적물·임차인 변경 : 종전의 보증을 해지하고 신규보증서 발급

2. 임대인 변경

- 변경된 임대인에게 채권양도 사실을 안내(리파인에서 안내문 발송)

- 보증신청인이 보증조건 변경을 신청하는 경우 보증조건변경신청서(별지서식 제12호) 및 전세목적물의 부동산등기부등본을 제출받고 보증서를 교체 발급
- ※ 변경된 임대인이 법인인 경우에는 공사 영업지사를 통해 임대인 변경 가능
- ※ 특례반환보증(임대인형)의 임대인 변경을 신청하는 경우에는 변경된 임대인의 보증채무약정서(별지서식 제2호의7)도 추가로 징구

3. 보증금액의 감액·증액 ※ 임대인이 보증신청인인 경우 임차인의 위임을 받아(위임장 지참) 신청

- 가. 보증금액 감액 시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 보증서를 교체 발급
 - ※ 보증금액 감액 시 감액금액을 일부해지 처리
 - ※ 보증금액 감액하여 전액보증 → 일부보증으로 전환은 불가(전액보증만 가능)
 - ※ 다만, 시행일('23.7.27.) 이전 발급된 전세보증금반환보증의 임차인이 특례반환보증을 발급받고자 하는 경우에는(기존 임차인의 전세계약 감액 갱신 등) 신규보증으로 취급(담보인정비율 90% 적용)
- 나. 보증금액 증액 시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 신규보증서 발급절차에 준하여 보증심사 후 보증서를 교체 발급
⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등

4. 보증서 발급시 기재 사항

- 특기사항란에 ‘이 보증서는 0000년 00월 00일 발급한 보증서 번호 제0호 보증서 내용 중 00를 00로 일부 변경한 교체, 추가 또는 정정보증서로 이 변경내용을 제외한 부분은 종전 보증서의 기재내용이 그대로 유효합니다.’라고 기재하여 발급

□ 보증의 갱신

구 분	특례반환보증(신규)	특례반환보증(갱신)
보 증 신 청 인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임차인 : 특례대출을 받은 임대인의 후속 임차인(전세 계약을 감액 갱신하는 기준 임차인 포함, 개인에 한함) ■ 임대인 : 특례대출을 받은 임대인 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임차인만 가능
보증료 납부주체	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대인(임차인, 임대인 신청 모두 임대인이 납부) <ul style="list-style-type: none"> * 임차인이 납부하고 임대인이 임차인에게 보증료를 지급하는 경우도 가능하나, 임대인 납부 원칙 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임차인만 가능
전세금 요건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전세보증금 상한 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 좌 동
특례대출 요건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대인의 특례대출 이용(대출잔액 있는 경우에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 해당사항 없음
보증금액	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전세보증금 전부(일부보증 불가) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전세보증금 전부 또는 일부
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연 0.13% (아파트), 연 0.15% (기 타) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연 0.115~0.128%(아파트) ■ 연 0.139~0.154%(아파트 외)
보증료 할인/할증	<ul style="list-style-type: none"> ■ 할인/할증 적용 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 할인/할증 적용 (전세보증금반환보증(임차인형)과 동일)

- 갱신보증 신청인 : 임차인
- 갱신보증 신청기한: 보증기간 만료일 전
- 갱신보증 기간: 갱신 보증서 발급일 ~ 갱신 전세계약서 또는 전세계약갱신 의향서에 기재된 전세계약기간 만료일 후 1개월
- 전세계약의 갱신사실을 확인하고 보증심사 후 갱신보증서 발급
 - ⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등
 - ⇒ 공사 전산처리 : 기존 보증서 해지 후 신규 발급(특례보증 갱신 시 보증료율, 할인·할증 기준은 기존 전세보증금반환보증을 따르므로, 신규 발급 형태로 처리)

갱신보증업무 구분(코드)	보증기간 연장(03)	보증금액증감(04) [보증기간연장 포함]
프로세스	갱신보증 신청⇒기발급 보증해지⇒갱신보증서 발급	갱신보증 신청⇒리파인통지(증액 시) ⇒기보증서 해지 ⇒갱신보증서 발급

* 갱신보증서 발급 시 기존 보증서를 해지하고 갱신보증서를 발급하여야 함

- ※ 시행일('23.7.27.) 이전 발급된 전세보증금반환보증의 임차인이 특례반환보증을 발급받고자 하는 경우(기존 임차인의 전세계약 감액 갱신 등) 신규보증으로 취급 (담보인정비율 90% 적용)
- ※ 특례반환보증 갱신 시에는 보증금액 증액* 불가(증액은 최초 특례반환보증을 기준으로 판단)

【필수 제출서류 : 보증금액의 변동이 없거나 감액되는 경우】

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶보증조건변경신청서(별지서식 제12호)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 자필서명 또는 인감날인 - 보증기간 연장, 임대인 변경 등 보증조건 변경 내용 확인
	▶개인정보제공동의서(임차인용) (별지서식 제3호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인의 자필서명 * 법인 임차인 징구 생략
	▶금융기관 전세자금대출 및 담보 제공 확인서(별지서식 제37호)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세자금대출 및 담보제공내역은 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능 - 취급점포 날인이 없는 경우 담당자 유선 확인하여 간기 후 취급 가능하며, 비대면으로 전세자금대출 받은 경우에는 취급점포 날인 생략 가능
고객 준비 서류	▶갱신 전세계약서 사본이나 전세계약 갱신의향서 또는 전세계약확인서 (별지서식 제13호, 별지서식 13호의2)	<ul style="list-style-type: none"> - 전세계약 갱신 또는 연장 사실 확인
	▶건축물대장	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적)
	▶고객요청시, 감정평가서	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)
본인 확인	▶주민등록등본 및 신분증 사본(개인)	<ul style="list-style-type: none"> - 보증채권자 및 주채무자 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구

구 분	신청서류명	확인사항
공사 확인 서류		<ul style="list-style-type: none"> - 외국인 외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 <ul style="list-style-type: none"> · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증
	▶필요시, 인감증명서	<ul style="list-style-type: none"> - 인감 날인 시 인감증명서 정구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 정구 불필요
	기타 ▶보증금 간액 확인 서류	<ul style="list-style-type: none"> - 간액 갱신계약일 경우, 보증금 간액을 확인할 수 있는 증빙서류 정구 ex) 계좌이체내역서
공사 확인 서류	▶부동산등기부등본	<ul style="list-style-type: none"> - 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력 확인

* (전세보증금 반환보증) 기준 채권양도 계약의 효력이 유효함에 따라 채권양도 관련 서류 제출 생략

【추가 제출서류】 임차인이 전세계약기간 중 대항력을 상실한 경우

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶타 전세계약 확인내역(별지서식 제5호) ※ 2014년 1월 1일 이후 신축건물인 경우 “확정일자 현황자료” (주민센터 및 대법원 인터넷등기소 발급)로 대체 가능	<ul style="list-style-type: none"> - 단독, 다가구 주택인 경우에 한하여 정구(선순위 전세보증금액 등 확인 목적) * 공실이 있는 경우 포함하여 기재 * 임대인 또는 공인중개업자로부터 자필서명 * 전세계약서상 날인 또는 인감증명서상 인감과 동일할 것 * 공인중개업자 확인시 “중개사무소등록증” 사본 정구
	▶사회보험료 완납증명서 (임대인이 법인인 경우)	<ul style="list-style-type: none"> - 4대 사회보험료 완납여부를 통해 임금체불여부 확인 (임대인이 주택사업자 또는 법인임대사업자인 경우 주택사업자용 전세보증금 반환보증 취급)

□ 보증의 취소

- 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 취소하고 주채무자 및 보증채권자에게 보증해지(취소)통지서(별지서식 제15호)를 송부
 - 가. 보증 발급한 내용과 실제 체결된 전세계약의 내용이 서로 다른 때
 - 나. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 취소를 요청한 때
 - * 임차인형의 경우 임차인이 보증취소 신청, 임대인형의 경우 임대인이 임차인의 위임을 받아(위임장 지참) 보증취소 신청
 - 다. 보증약관 등에 따라 보증을 취소하는 것이 타당하다고 인정되는 때
- 보증서 전면을 붉은색으로 교차사선(x)을 긋고, 그 위쪽 여백에 “0000년 00월 00일 취소”라 표시한 후 결재를 받아 보관
- 취소일까지의 보증료를 공제하고 보증료를 환불하며, 임대인이 납부한 보증료를 환불하는 경우 보증심사 시 정구한 확약서(보증료 임대인 납부시 정산용)(별지서식 제36호)의 계좌로 환불하고, 임차인이 납부한 보증료를 환불하는 경우 임차인이 신청하는 계좌로 환불함.
- * 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 보증료 납부자에게 현금으로 환불
- 보증료를 환불하는 경우 다음에 해당하는 계좌에 입금하여야 함.
 - ①보증신청서의 보증료 정산용 계좌

②보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)

③계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)

- ※ 임대인이 납부한 보증료를 환불하는 경우, 별지서식 제36호에 기재된 계좌와 동일한 계좌번호를 ①~③에 기재하여야 함. 다만, 해당 계좌로 입금할 수 없는 경우에는 임대인과 통화 후 임대인 명의의 다른 계좌로 입금할 수 있음.
(해당 사실은 공사 양식에 간기)

2-16

단독 · 다가구 · 다중주택에 대한 보증심사 완화

○ p.67 참조

2-17

특례반환보증 업무흐름도

□ 당장 후속 세입자 있는 경우

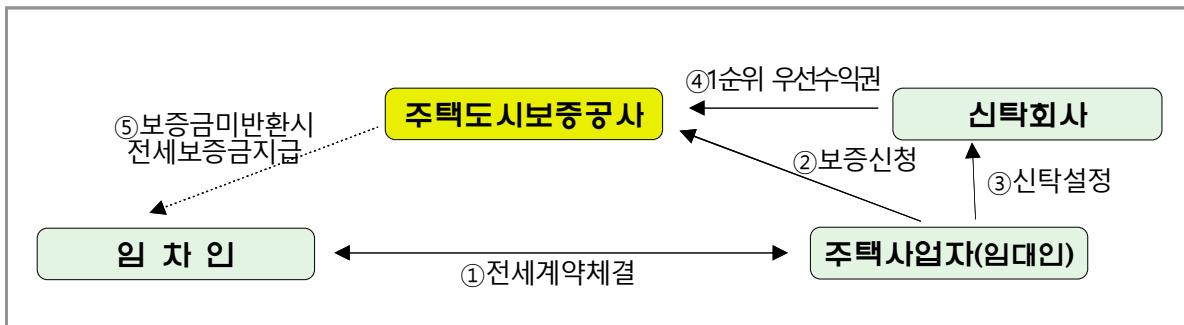
구 분	주 요 내 용	비 고
대출상담/신청 	<ul style="list-style-type: none">○ 대출 관련 안내 및 대출신청 등<ul style="list-style-type: none">* '23.7.4. 하반기 경제정책방향에 따른 규제 완화 대출	<ul style="list-style-type: none">○ 은행-임대인
전세계약 	<ul style="list-style-type: none">○ 전세계약 체결(특례반환보증 가입 특약)	<ul style="list-style-type: none">○ 임대인-임차인
대출실행 	<ul style="list-style-type: none">○ 대출실행○ 대출정보 전송○ 전세목적물 전입	<ul style="list-style-type: none">○ 은행→기존 임차인○ 은행→신용정보원○ 임차인
보증신청 	<ul style="list-style-type: none">○ 공사 지사/비대면채널/위탁은행 통해 신청<ul style="list-style-type: none">* 임차인형 : (7월)지사/인터넷보증, (8월)안심전세App, 은행 오픈* 임대인형 : (8월)지사/인터넷보증, (9월)안심전세App, 은행 오픈	<ul style="list-style-type: none">○ (임차인형) 임차인○ (임대인형) 임대인
보증심사 	<ul style="list-style-type: none">○ 임대인, 임차인에게 별도 확인 필요한 서류 징구○ 임대인 대출정보 확인 등<ul style="list-style-type: none">* 신용정보원 전산에 집중된 대출정보 조회, 전산 구축 전 신청 건에 대해서는 별지서식 제34호 대출 확인서(특례반환보증용)(은행 작성) 통해 확인	<ul style="list-style-type: none">○ 신청서류 참고(p.76~79)
보증발급 (후속 세입자 전입 후 3개월 내) 	<ul style="list-style-type: none">○ 보증료 납부○ 보증 발급○ 보증 가입내역 전송(신용정보 집중)<ul style="list-style-type: none">* 신용정보원 전산 구축 전 신청 건에 대해서는 대출취급기관에 별지서식 제35호 특례 반환보증 가입내역 확인서 송부	<ul style="list-style-type: none">○ 임대인 납부 의무○ HUG 또는 위탁은행○ HUG 또는 위탁은행 → 신용정보원

□ 당장 후속 세입자 없는 경우

구 分	주 요 내 용	비 고
대출상담/신청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대출 관련 안내 및 대출신청 등 * '23.7.4. 하반기 경제정책방향에 따른 규제 완화 대출 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 은행-임대인
대출실행	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대출실행 ○ 대출정보 전송 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 은행→기존 임차인 ○ 은행→신용정보원
전세계약 (대출실행 후 1년 이내 계약 체결)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세계약 체결(특례반환보증 가입 특약) ○ 전세목적물 전입 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인-임차인 ○ 임차인
보증신청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 지사/비대면채널/위탁은행 통해 신청 <ul style="list-style-type: none"> * 임차인형 : (7월)지사/인터넷보증, (8월)안심전세App, 은행 오픈 * 임대인형 : (8월)지사/인터넷보증, (9월)안심전세App, 은행 오픈 	<ul style="list-style-type: none"> ○ (임차인형) 임차인 ○ (임대인형) 임대인
보증심사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인, 임차인에게 별도 확인 필요한 서류 징구 ○ 임대인 대출정보 확인 등 <ul style="list-style-type: none"> * 신용정보원 전산에 집중된 대출정보 조회, 전산 구축 전 신청 건에 대해서는 별지서식 제34호 대출 확인서(특례반환보증용)(은행 작성) 통해 확인 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신청서류 참고(p.76~79)
보증발급 (후속 세입자 전입 후 3개월 내)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증료 납부 ○ 보증 발급 ○ 보증 가입내역 전송 <ul style="list-style-type: none"> * 신용정보원 전산 구축 전 신청 건에 대해서는 대출취급 기관에 별지서식 제35호 특례 반환보증 가입내역 확 인서 송부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인 납부 의무 ○ HUG 또는 위탁은행 ○ HUG 또는 위탁은행 → 신용정보원

제3장 주택사업자용 전세보증금반환(전세금안심대출)보증

【주택사업자용 전세보증금반환보증 상품구조】



주택사업자(법인 임대사업자 포함)가 소유권보존등기가 완료된 미분양주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호의 민간매입임대주택을 임대하여 보증 신청하는 경우, 공사가 보증대상 주택의 담보신탁 1순위 우선수익권을 취득하고 보증 취급

3-1

보증대상주택 및 전세계약의 요건

□ 보증대상 주택

○ 연립 · 다세대, 주거용 오피스텔*, 아파트(도시형생활주택 포함)

- 주택사업자(법인 임대사업자 포함)가 다음 각 호의 주택을 임대하는 경우

※ 주거용 오피스텔: 「건축법 시행령」별표1의 제14호 나목에 따른 오피스텔 중
상 · 하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및
목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함)을 갖춘 주거용 오피스텔

1. 「건축법」 제11조에 의한 건축허가에 따라 주택(20세대 이상)과 주택외의 시설을
동일 건축물로 건축(주상복합주택)한 소유권보존등기가 완료된 미분양주택
2. 법인임대사업자 : 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호의 민간매입임대주택

□ 전세계약의 요건

1. 전세계약기간: 1년 이상 (예시) 1.1 ~ 12.31 ⇒ 1년(초일 산입)
※ 보증기간을 연장(갱신)하는 경우에는 전세계약기간이 1년 미만인 경우에도 보증 허용
2. 전세보증금 : 한도 제한 없음, 공인중개업자의 전세계약서 날인요건 없음
※ 버팀목대출(주택도시기금 재원 대출)을 취급할 경우 대출대상 주택은 주택도시기금 대출업무 시행세칙에 따름

3. 전세계약내용 필수 포함사항

- 계약당사자
- 계약체결일 및 계약기간
- 주택의 소재지 및 유형
- 전세보증금 및 임차료

※ 전세보증금으로 공사 보증부 담보대출금의 상환을 약정하는 경우에는 전세계약내용에 전세보증금 수납계좌를 필수적으로 기재
⇒ 자금관리약정서상 수납계좌와 동일여부 확인

3-2

전세목적물의 권리관계

- 소유권에 대한 권리침해 사항 (경매신청, 압류, 가압류, 거처분, 가등기 등)이 없어야 함
- 대출실행일에 소유권에 대한 권리침해 사항이 말소(접수증 포함) 가능한 경우에는 취급 가능

1. 대항력 및 우선변제권

- 임차인이 「주택임대차보호법」에 따른 점유(주택의 인도), 전입신고(주민등록), 확정일자를 갖출 것
→ 중소기업이 직원 사택으로 사용하는 주택에 대하여는 전세계약서상 확정일자를 갖추고, 소속 직원 명의로 전입신고를 마치고, 인도를 받아야 함
 - 「주택임대차보호법」의 적용을 받지 않는 법인 임차인 또는 전세권을 공사에 이전한 임차인은 대항력 요건을 갖추지 않은 경우에도 보증대상에 포함
- ※ 주택임대차보호법상 대항력이 있는 중소기업 법인 임차인인 경우에는 소속 직원이 전출할 경우 대항력이 상실되어 면책될 수 있음을 안내할 것

- 대출실행일(또는 다음 영업일)에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 경우 그 기간 사이 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함 (약관 제13조 및 제28조의 보증효력 유효 적용범위)

구분	전세자금대출특약보증 효력	전세보증금반환보증 효력
평일 이사	수탁은행이 <u>평일(영업일) 대출실행 전 부동산등기부등본을 확인한 후</u> 보증부 대출을 실행하고, <u>당일 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인하면</u> 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.	임차인이 <u>평일(영업일) 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것이 확인되면</u> 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.
주말 또는 공휴일 이사	수탁은행이 주말 또는 공휴일 <u>직전 영업일에 대출실행 전 부동산등기부등본을 확인한 후</u> 보증부대출을 실행하고, <u>다음 영업일에 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인하면</u> 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.	임차인이 주말 또는 공휴일 <u>다음 영업일에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것이 확인되면</u> 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.

- ※ 그 기간 사이 : 보증부 대출실행일과 대항력 및 우선변제권 효력발생시 사이를 말함.
- ※ 선순위채권 발생으로 인한 권리침해를 방지하기 위해 가능한 한 대출실행일에 전입신고가 이루어 질 수 있도록 임차인에게 안내할 것

2. 건물과 토지의 소유권

- 전세목적물의 건물과 토지는 모두 동일 임대인의 소유일 것
 - ☞ 건물과 토지의 소유자 모두를 공동임대인으로 하여 임대차계약을 체결한 경우 보증취급 가능
- 주택법 제2조 제24호의 공공택지로서 지적미정리로 대지권이 미등기인 경우 보증취급 가능(지자체 지적과 확인 후 간기)
 - 보증대상 주택이 아파트인 경우에 한함

3. 타 세대의 전입내역 : 전입세대열람내역 확인 시 타 세대의 전입내역이 없을 것

4. 선순위 채권 : 선순위 채권이 없을 것

※ (중요) 보증요건

- 전세보증금 + 선순위채권 ≤ 주택가격 × 담보인정비율

5. 전세목적물에 임차인의 전세권이 설정된 경우에는 이를 공사로 이전하거나
말소할 것

6. 공사 보증부 담보대출금의 미상환잔액 : ‘모기지보증’ 등 공사가 발급한 보증을
담보로 실행된 대출금의 미상환 잔액은 주택가액의 60% 이내일 것

- 전세보증금으로 공사 보증부 담보대출금을 즉시 상환하도록 약정하는 경우에는 해당금액을 미상환 잔액에서 차감 가능 ⇒ 자금관리약정(별지서식 제21호의2) 체결 필요

※ 전세금안심대출보증 특치

- ①보증신청인의 “점유 및 전입신고” 및 ②“전입세대열람내역 확인결과 타 세대의 전입내역이 없을 것” 요건을 적용하지 않음

3-3

보증채권자 · 주채무자 및 보증신청인

전세보증금반환보증

□ 보증채권자: 전세계약을 체결한 임차인

▶ 보증금지 대상 (규정 제5조)

- ①공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 구상채권의 채무자
- ②위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우
(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ③그 밖에 보증함이 적절하지 못하다고 판단되는 경우

※ 외국인 또는 재외동포인 임차인이 「주택임대차보호법」 상 대항력 및 우선변제권 요건을 갖춘 경우 취급 가능

구 분	대 항 력		우 선 변 제 권
외국인	외국인등록, 체류지변경신고		
재외 동포	외국국적동포 국내거소신고	점유	대항력 요건과 확정일자
재외국민	주민등록신고		

* 외국인 「출입국관리법」 제31조, 재외동포 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제6조 참고

▶ 외국인 및 재외동포의 정의

- * 외국인: 대한민국의 국적을 가지지 아니한 사람 (「출입국관리법」 제2조제2호)
- * 재외국민: 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자 (「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제1호)
- * 외국국적동포: 다음의 어느 하나에 해당하는 자
 - ① 대한민국의 국적을 보유하였던 자(대한민국정부 수립 이전에 국외로 이주한 동포 포함)로서 외국국적을 취득한 자
 - ② 부모의 일방 또는 조부모의 일방이 대한민국의 국적을 보유하였던 자로서 외국국적을 취득한 자 (「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제2조제2호)

□ 주채무자 : 주택사업자(법인임대사업자를 포함)인 임대인

▶ 보증금지 대상 (연대보증인 포함, 규정 제26조)

- 보증갱신으로서 보증금액이 증가하지 않는 경우에는 보증금지 대상으로 보지 아니함
- ① 보증규정 제8조제1항 각 호의 사유가 있는 경우
- ② 보증규정 제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사유가 있는 경우
- ③ 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우
(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ④ 보증금지인 개인 임대인이 법인을 설립하여 법인명의로 임대하는 경우
- ⑤ 공사의 보증서를 위·변조한 경우 (발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ⑥ 그 밖에 보증함이 적절하지 못하다고 판단되는 경우

□ 보증신청인 : 주택사업자(법인임대사업자를 포함)인 임대인

▶ 관리형토지신탁의 경우 보증신청

- * 위탁자 및 시공자가 보증신청인 및 주채무자가 될 수 있음
- ① 위탁자 : 원칙적 보증신청인 및 주채무자
- ② 시공자 : 신탁공사 및 위탁자로부터 전세계약체결 및 보증신청에 대한 동의를 받은 경우
 - + 전세계약서상 전세보증금반환책임이 있는 경우

전세금안심대출보증

□ 보증채권자: 주채무자에게 전세자금을 대출하는 아래의 금융기관

- 「은행법」에 의하여 인가를 받은 금융기관
- 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행
- 「중소기업은행법」에 의한 중소기업은행
- 농업협동조합중앙회 및 수산업협동조합중앙회
- 「보험업법」에 의하여 허가를 받아 설립된 보험공사

□ 주채무자(보증신청인): 만19세 이상의 자연인으로서 아래 요건①,②,③을 모두 충족하여야 함

- 다만, “중소기업취업청년 전월세보증금대출(중소기업 취업청년에 지원되는 버팀목 전세자금 대출)”을 이용하려는 임차인의 경우, 만 19세가 되는 해의 1월 1일을 맞이하였을 것
- 임차인이 외국인 또는 재외동포(재외국민, 외국국적동포)인 경우 취급 불가
 - * 공동명의 임차인 중 1인이 외국인 또는 재외동포인 경우에도 취급 불가

▶ 보증금지 대상 (규정 제33조)

- ① 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터주식회사가 제공하는 신용정보자료 **신용조사 결과 채무불이행 또는 조세체납 정보가 있는 경우**
- ② 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 **구상채권의 채무자관계자인 경우**
- ③ 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ④ 보증규정 제9조제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 경우
 - 공사의 융자원리금 또는 보증부대출금 상환을 연체중인 경우(융자금이자는 1개월 이상 연체하고 있는 경우에 한한다)
 - 공사가 보증신청인으로부터 취득한 담보물에 압류, 가압류 또는 가처분 등의 강제집행이 있음을 알게 된 경우
 - 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우. 다만, 하자보수보증 및 임대보증금보증의 보증사고 또는 보증채무이행청구의 경우를 제외한다.
 - 공사에 대한 연대채무 또는 보증채무(합병 또는 상속 이외의 채무인수로 발생한 채무를 포함한다)가 발생하여 채무감면 또는 분할상환의 승인을 받았으나 지정된 기일에 상환하지 아니한 경우

□ **임대인** : 주택사업자(법인임대사업자를 포함)인 임대인

3-4

연대보증인

전세보증금반환보증

□ **입보대상** : 개인연대보증인¹⁾은 입보면제대상 아닌 경우 필수 입보, 시공자²⁾는 입보사유 해당시 입보

- 1) 개인연대보증인: 경영실권자 또는 최다주식보유자
- 2) 시공자: 보증대상 주택사업의 시공자

□ **연대보증인의 자격**: 보증금지 대상에 해당하지 않을 것

▶ 개인연대보증인 입보면제사유

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 의한 공공기관
2. 특별법에 따라 설립된 법인
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 부동산신탁회사
4. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단에 속하는 법인
5. 「보증규정」에 따른 우수거래고객, 우수실적고객 또는 신용평가등급이 BBB+ 이상인 고객
6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제15항제3호의 주권상장법인. 다만, 관리 종목에 편입된 업체는 제외한다.
7. 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 집합투자기구 등 단일사업을 독립적으로 시행하기 위하여 설립한 특수목적법인

-
- ▶ **시공자 입보사유** (시공자 요청시 아래의 금액을 초과하여 연대보증 가능)
- 1) 보증대상이 아파트인 경우: **전세보증금액과 선순위채권 등을 합한 금액이 주택가격의 80%를 초과하는 경우 그 초과 금액**
 - 2) 보증대상이 연립주택 또는 주거용 오피스텔인 경우: **전세보증금액과 선순위채권 등을 합한 금액이 주택가격의 70%를 초과하는 경우 그 초과금액**
-

전세금안심대출보증

□ 입보대상: 공동명의 임차인

- 전세계약을 체결한 임차인이 2인 이상인 경우에는 보증신청인(전세대출 차주) 이외의 임차인은 연대보증 하여야 함

□ 연대보증인 자격 및 입보방법

- 보증신청인에 대한 보증금지 및 신용조사를 준용
- 연대보증인은 보증채무약정서(별지서식 제20호의2)상의 연대보증인란에 반드시 서명 또는 날인하고, 개인정보제공동의서(임차인용)의 연대보증인란에도 서명 또는 날인하여야 함
 1. 인적사항, 금액란, 보증기간 등이 정확하게 기재되었는지 확인(신청서와 대조)
 2. 보증채무약정서상의 약정인 및 연대보증인 서명 확인(필요시 신청서와 대조)
 3. 연대보증인란의 연대보증기간 및 보증채무최고액란의 기재 정확성 확인
 - ▶ 연대보증기간: 약정인의 보증기간과 동일
 - ▶ **보증채무최고액:** 보증금액의 120%에 해당하는 금액을 한글로 반드시 기재(백만원 미만 단위 절상)
 4. 약정서를 낱장으로 인쇄하여 사용하는 경우 간인 함
 5. 약정인의 신분증 사본 등 본인확인서류를 보증채무약정서 뒷면에 함께 편 철하여 보관함

- 보증기간 연장시 보증채무약정을 체결하지 아니함. 다만, 보증금액이 증액되는 경우에는 보증채무약정을 체결

전세보증금반환보증

※ (중요) 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증의 공통 보증요건

- 전세보증금 + 선순위채권 등 ≤ 주택가격 × 담보인정비율

□ 보증금액 : (보증한도 이내에서) 전세계약서상 전세보증금 전액

□ 보증한도 : 주택가격 이내에서 다음 산식에 따라 산정한 금액으로 함

$$\text{보증한도} = \underline{\text{주택가격}}^1 \times \underline{\text{담보인정비율}}^2 - \underline{\text{선순위 채권}}^3$$

1) 주택가격

가. 적용가격 : 감정평가금액

나. 평가방법

- 공사가 선정한 감정평가기관이 평가한 감정평가금액
(감정평가일로부터 3개월 이내)
- 감정평가서에는 평가목적을 담보제공용으로 하며, 평가대상물건을 전부 또는 주택형별, 동별, 층별, 향별로 1세대씩 샘플감정을 할 수 있음
(금융기관의 담보제공 등을 위하여 감정평가를 받은 경우에는 이를 활용 가능)

2) 담보인정비율 : 주택유형 및 연대보증인 입보여부에 따라 달리 정함

담보인정비율	주택사업자
100%	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트로서, 시행자와 시공자가 다른 경우에는 시공자가 규정 제30조 제2항에 따라 연대보증하거나 시공자가 보증신청인으로서 주채무를 부담하는 경우. 다만, 해당 아파트에 공사의 모기지보증 등 보증부 대출금의 미상환 잔액이 있는 경우에는 90%를 적용함
80%	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트로서, 시행자와 시공자가 다른 경우에 시공자가 규정 제30조 제2항에 따라 연대보증하지 않는 경우 • 연립주택 및 주거용 오피스텔로서, 시행자와 시공자가 다른 경우에 시공자가 규정 제30조 제2항에 따라 연대보증하거나 시공자가 보증신청인으로서 주채무를 부담하는 경우
70%	<ul style="list-style-type: none"> • 연립주택 및 주거용 오피스텔로서, 시행자와 시공자가 다른 경우에 시공자가 규정 제30조 제2항에 따라 연대보증하지 않는 경우

3) 선순위 채권 등 산정방법 : 선순위채권 + 공사 보증부 담보대출금의 미상환 잔액

- 주택(상가)임대차보호법에 따른 최우선변제금액은 고려하지 않음(한도산정 시 차감하지 아니함)

② 공사 보증부 담보대출금의 미상환 잔액: '후분양대출보증', '모기지보증', 'PF보증' 등 공사가 발급한 보증을 담보로 실행된 대출금의 미상환 잔액

- * 대출금의 미상환 잔액이 보증대상주택별로 명확히 구분되지 않는 때(사업장 단위로 보증이 발급되는 경우 등)에는 다음 산식에 따라 계산한 금액을 보증대상 주택의 미상환 잔액으로 봄

$$\text{PF보증등 담보부 대출금의 미상환 잔액} \times \frac{\text{보증대상주택의 분양가}}{\text{PF보증약정 등에 따른 공사의 담보취득 대상 세대의 총 분양가}}$$

※ 집단취급승인 신청시 전세보증금으로 공사 보증부 담보대출금의 즉시 상환을 약정하는 경우 상환예정액은 미상환 잔액에서 차감함

□ 사업자별 보증한도 (주택사업자용)

: 「보증한도규정」 제7조에 따른 고객포괄한도 적용

▶ 「보증한도규정」 제7조 (고객포괄한도)

- ① 고객포괄한도는 고객별 신용평가(신용평가규정에 따른 신용평가를 말하며, 이하 같다)를 거쳐 매년 1회 산정한다.
- ② 고객포괄한도는 다음 각 호에서 정한 보증군별 보증한도 범위 내에서 이용하여야 한다.
 - 주택개발보증군 및 주거안정보증군 : 고객포괄한도의 70퍼센트 이내
 - < 삭 제 >
 - 금융보증군 : 고객포괄한도의 30퍼센트 이내
- ③ 제1항에도 불구하고 고객의 재무상태 등이 변경된 경우에는 새로이 고객포괄한도를 산정하여 부여할 수 있다.
- ④ 고객포괄한도는 개인고객과 정비사업자금대출보증 중 초기 사업비대출보증 및 도시재생사업금융보증 중 수요자중심형 도시재생지원자금보증 대하여는 적용하지 아니한다.

전세금안심대출보증

※ (중요) 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증의 공통 보증요건

- 전세보증금 + 선순위채권 등 ≤ 주택가격 × 담보인정비율

□ 보증금액 : 보증부대출 예정금액

□ 보증한도

※ 전세금안심대출보증 특칙

- 보증한도 산정 시 기존 임차인의 전입내역이 있는 경우에는 선순위채권으로 차감하지 않음

□ 보증한도(은행재원) : 다음 금액 중 적은 금액으로 함

1. 전세보증금의 80%(신혼부부 및 청년가구, 배당이의 소송 당사자** 90%)

* 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하여 산출

** 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

2. 전세보증금반환보증금액의 80%(신혼부부 및 청년가구, 배당이의 소송 당사자*는 90%)

* 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

※ 보증한도 적용 대상

신혼부부 : 연소득 6천만원 이하, 혼인기간 7년 이내인 가구(3개월 내 결혼예정자 포함)

청년가구 : 연소득 5천만원 이하, 만 19세 이상 34세 이하인 가구

☞ 동일 목적물에서 기존 보증을 전세보증금 증액 없이 연장하는 경우 혜택대상에서 보증한도 유지 가능

3. 보증신청인(배우자포함)이 1주택자인 경우 2억원(지역무관)

- 기존 주택보유수 산정기준을 적용함

- 다만, '20.07.10 이전에 임대차계약(갱신계약 포함)을 체결한 경우로서 임대차 계약 존부, 계약금 납부사실을 입증한 경우에는 종전규정 적용(목적물변경, 대출금 액 증액이 없는 경우 갱신 시 한도유지)

※ 1주택자의 경우 최초보증을 '20.7.10 전 신청한 경우 주택취득시점과 무관하게 갱신 시 기존보증한도 적용(목적물변경, 증액이 없는 경우). 다만, 최초보증을 '20.7.10 이후 신청한 경우 무주택자로 진행하였으나 1주택자가 된 경우 보증 갱신 시 1주택자 한도 적용(주택보유수 산정기준을 적용하며 이외 별도 예외 없음)

4. 보증목적물 소재지가 수도권인 경우, 4억원, 그 외는 3.2억원

- 다만, 신혼부부, 청년가구 및 배당이의 소송 당사자*는 수도권 4.5억, 그 외 3.6억원

* 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인

** 동일 목적물에서 전세보증금 증액없이 기존 보증을 갱신하는 경우 보증갱신 시에 신혼 부부, 청년가구 및 배당이의 소송 당사자가 아닐지라도 기존 보증한도 이용 가능

5. 부채비율이 90%를 초과하는 경우 전세보증금의 60%와 전세보증금반환보증 금액의 60% 중 적은 금액

* 부채비율 = (선순위채권 + 임차보증금) / 주택가격(주택가격 X 담보인정비율)

** 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하여 산출

*** 신혼부부 및 청년가구, 배당이의 소송 당사자 가구도 동일하게 적용

예시① (담보인정비율 100%) 수도권 소재 아파트 주택가격 5억원, 전세보증금 4억원, 선순위 채권 1억원, 계약기간 전체 월세 600만원(25만원×24개월), 1주택자인 경우

$$\text{☞ 부채비율 } 100\% = (1\text{억원}+4\text{억원}) / 5\text{억원} \quad *부채비율 90\% \text{ 초과}$$

1) 전세보증금 반환보증금액 4억원

2) 대출보증한도 2억원(①, ②, ③, ④, ⑤ 중 적은 금액)

① 3억 2천만원(4억원의 80%)

② 315,200,000원((4억원 - 계약기간 월세 600만원)×80%)

③ 2억원 (1주택자)

④ 4억원 (수도권)

⑤ 236,400,000원 ((4억원 - 계약기간 월세 600만원)×60%)

예시② (담보인정비율 100%) 부산 소재 아파트 주택가격 2억원, 전세보증금 1억원, 선순위 채권 3천만원, 계약기간 전체 월세 600만원(25만원×24개월), 1주택자인 경우

$$\text{☞ 부채비율 } 65\% = (3\text{천만원}+1\text{억원}) / 2\text{억원} \quad *부채비율 90\% \text{ 이하}$$

1) 전세보증금 반환보증금액 1억원

2) 대출보증한도 75,200,000원(①, ②, ③, ④ 중 적은 금액)

① 8천만원(1억원의 80%)

② 75,200,000원((1억원 - 계약기간 월세 600만원)×80%)

③ 2억원 (1주택자)

④ 3.2억원 (수도권 이외 지역)

예시③ (담보인정비율 70%) 부산 소재 아파트 주택가격 2억원, 전세보증금 1억원, 선순위 채권 3천만원, 계약기간 전체 월세 600만원(25만원×24개월), 1주택자인 경우

$$\text{☞ 부채비율 } 약 93\% = (3\text{천만원}+1\text{억원}) / 1\text{억}4\text{천만원} \quad *부채비율 90\% \text{ 초과}$$

1) 전세보증금 반환보증금액 1억원

2) 대출보증한도 56,400,000원(①, ②, ③, ④, ⑤ 중 적은 금액)

① 8천만원(1억원의 80%)

② 75,200,000원((1억원 - 계약기간 월세 600만원)×80%)

③ 2억원 (1주택자)

④ 3.2억원 (수도권 이외 지역)

⑤ 56,400,000원 ((1억원 - 계약기간 월세 600만원)×60%)

□ 기금(버팀목)대출 보증한도: 다음 금액 중 적은 금액으로 함

1. 전세보증금 이내

- * 버팀목전세자금대출 시 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하지 않음

2. 전세보증금반환보증금액의 80%에 해당하는 금액

- * 중소기업 취업청년, 비정상거처 거주자 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 100%에 해당하는 금액
- * (우리은행만 해당) 노후고시원 거주자 이주자금 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 100%에 해당하는 금액

3. 버팀목전세자금 대출한도 금액(주택도시기금 대출업무 시행세칙에 따른 호당 대출한도)

- * 청년 전월세대출보증은 특약보증 신청금액과 월세대출보증 신청금액이 기금대출 보증한도 이내여야 함

※ 청년전용 보증부 월세대출(기금)

- 보증한도(보증금대출 + 월세대출)는 기금(버팀목)대출 보증한도를 적용
(①전세보증금 ②전세보증금 반환보증금액 80% ③버팀목 대출한도 금액 중 적은 금액)

4. 부채비율이 90%를 초과하는 경우 전세보증금반환보증금액의 60%

- * 부채비율 = (선순위채권 + 임차보증금) / 주택가액(주택가격 X 담보인정비율)
- ** 버팀목전세자금대출 시 보증부 월세계약(전세보증금이 있는 월세계약)인 경우 전세보증금은 임대차기간 전체에 해당하는 월세 합계액을 차감하지 않음
- *** 중소기업 취업청년, 노후고시원 거주자, 비정상거처 거주자 대상 버팀목 전세자금대출인 경우에는 적용하지 않음

▶ 전세금안심대출보증 취급요건

- ① 전세계약을 체결하고 “전세보증금의 5%이상에 해당하는 금액을 기지급” 해야 함

- 확인서류
 - 임대인 계좌로 입금한 무통장입금증 또는 계좌이체내역서
 - 임대인이 확인한 영수증
 - 임차보증금의 5%이상을 영수하였다는 내용이 기재된 전세계약서 사본
- 지급사실의 확인을 생략할 수 있는 경우
 - 갱신 전세계약시 舊임차보증금이 新임차보증금의 5%이상인 경우

- ② 전세보증금이 전세보증금반환보증의 발급 요건을 충족할 것

- ③ 전세보증금반환보증과 연계하여 신청할 것

- ④ 보증신청인(배우자 포함)의 주택보유 현황이 각 목을 충족할 것

- 가. 1주택 이하일 것

- 나. 규제대상 아파트 구입에 해당하지 않을 것

3-6

전세금 안심대출보증 주택보유수 산정 등

- 임차인용 전세금 안심대출보증 다주택자 보증제한 및 규제대상 아파트 구입자 참고(1-6)

3-7

보증상담

- 보증신청인 본인 확인 후 안내
 - 보증금지 사유, 보증취급 대상 및 조건, 보증내용, 책임범위 및 보증한도 등
- 보증신청인 요청시 상담확인서 발급
 - 상담확인서는 단순한 확인사항임을 상담시에 강조하여 상담확인서(별지서식 제1호)로 인한 분쟁이 발생하지 않도록 주의

1. 집단취급승인의 신청

가. 신청자: 주택사업자와 금융기관이 공동으로 신청

나. 신청시기: 제한없음

다. 집단취급승인 신청서류

구 분	신청서류명	확인사항	
공사 소정 양식	▶집단취급승인 신청서	- 신청인 및 금융기관 기명날인	
	▶금융거래정보제공동의서	- 신청인 기명날인 - 전세보증금 및 월임차료수납계좌 기재	
	▶신용정보제공동의서(임대인)	- 신청인 및 시공자 기명날인 - 개인 연대보증인 자필서명 또는 기명날인	
	▶보증채무약정서	- 신청인 및 시공자 기명날인, 개인연대보증인 자필서명 또는 기명날인	
담보 취득	▶담보신탁계약서	- 위탁자, 신탁자, 우선수익권자 등 기명날인, 개인인 경우 자필서명 또는 기명날인	
고객 준비 서류	연대 보증인	▶주주명부 또는 주식이동상황명세서	- 개인연대보증인의 적격여부를 확인할 필요가 있을 경우
	보증 대상 확인	▶보증대상 주택에 대한 국세, 지방세 완납을 증명하는 서류	- 보증대상주택에 대한 국세, 지방세 체납여부 확인
		▶전입세대열람내역	- 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인
		▶감정평가서	- 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)
	본인 확인	▶법인등기부 등본(법인) ▶사업자등록증 사본(개인사업자)	- 주체무자 확인용 - 신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구
		▶인감증명서	- 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
공사 확인 서류	공사 (위탁) 확인	▶부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력.확인

2. 집단취급승인의 심사: 보증금지 해당여부 등을 집단취급승인 심사조서(별지 서식 제9호의5)에 의하여 심사

3. 집단취급의 승인

1) 승인: 영업지사장이 심사조서에 따라 심사한 후 승인

2) 승인유효기간: 승인일로부터 6개월

☞ 집단취급승인의 유효기간은 집단취급승인 후 건별보증이 이루어지기 위한 최소한의 유효기간을 설정한 것으로, 집단승인 후 한 세대라도 건별보증발급이 이루어진 경우에는 유효기간을 적용하지 않음

- 3) 승인 통지: 신청인 또는 금융기관에 집단취급 승인(별지서식 제9호의6)을 통지함
- 4) 보증료율: 집단취급 승인일을 기준으로 보증료율 적용
- 5) 사업자별 보증한도: 발급된 보증의 잔액 기준으로 산정
(집단취급승인 금액은 사업자별 보증한도에서 차감하지 아니함)
4. 약정 등 체결: 신청인 및 연대보증인과 보증채무약정을 체결하고, 담보신탁계약상 1순위 우선수익권을 취득, 공사 보증부 담보대출금의 상환약정시 자금관리 약정(별지서식 제21호의2) 체결
5. 조건변경 신청: 대상주택, 금융기관 등을 변경(승인유효기간 연장 포함)하고자 하는 경우 집단취급승인조건 변경신청서(별지서식 제12호의2) 및 제반서류를 공사에 제출 → 검토 후 보증채무약정서 등을 교체 또는 정정하고 담보취득(필요시) 후 집단취급승인조건 변경승인(별지서식 제12호의3)을 통지

3-9

보증신청 및 제출서류

전세보증금반환보증

□ 보증신청시기

- 신청시기: 원칙 입주 후(확정일자 취득 포함)

1. 전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날로부터 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 10이 경과하기 전

전세보증금반환보증 신청 가능 시기	
전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날	+ 전세계약기간의 2분의 10 경과하기 전

2. 전세계약 갱신시: 갱신 전 전세계약기간의 만료일 이전 1개월부터 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 10이 경과하기 전

*유의사항: 「주택임대차보호법」이 적용되는 임차인의 경우에는 「주택임대차보호법」 대항력 요건(점유, 전입신고), 확정일자를 갖추어야 함 (전세보증금 증액분에 대한 확정일자 포함)

전세보증금반환보증 신청 가능 시기		
1개월 전	이전 전세계약기간 만료일	+ 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 10 경과하기 전

□ 신청서류

1. 고객신청서류 (소정양식) : 주택사업자의 경우 집단취급승인 및 보증과 관련하여 기 제출받은 서류를 활용 가능한 경우에는 아래 서류 중 일부 생략 가능
2. 서류제출에 따른 유의사항
 - 가. 임대인 및 임차인이 다수인 경우 공사소정양식 해당란에 반드시 공동으로 기재하고 관련자 모두로부터 서류를 받을 것
 - 나. 주민등록등본, 부동산등기부등본, 전입세대열람내역서는 보증신청일 기준으로 최근 1개월 이내 발급분임을 확인함

【주택사업자 신청시】

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶전세보증금반환보증신청서	- 보증신청인 기명날인
	▶금융거래정보제공동의서	- 임대인 기명날인 - 전세보증금 및 월임차료수납계좌 기재
	▶신용정보제공동의서(임대인)	- 임대인 기명날인 및 임차인의 자필서명
	▶개인정보제공동의서(임차인)	- 법인 임차인 징구 생략
	▶채권양도승낙용 채권양도계약서(별지서식 제6호)	- 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인(인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것
	▶필요시, 주주명부 또는 주식이동 상황명세서	- 개인연대보증인의 적격여부를 확인할 필요가 있을 경우
고객 준비 서류	▶확정일자부 전세계약서 사본 (갱신계약인 경우 최초 전세계약서 포함하여 제출)	※ 갱신 전세계약서가 없는 경우 - 묵시적 갱신인 경우 최초전세계약서와 전세계약갱신 의향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고)
	▶전세보증금 수령 및 지급 확인서류	- 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증 등 - 임대인이 확인한 영수증
	▶건축물대장	- 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적)
	▶전입세대열람내역	- 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택 임대차보호법」상 대항력 구비(전입) 여부 확인 목적 *「주택임대차보호법」이 적용되지 않는 법인임차인도 타 세대 전입내역 등 확인 위해 징구
	▶감정평가서	- 공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함
고객 준비 서류	▶주민등록등본 및 신분증 사본(개인) ▶사업자등록증 사본(개인사업자) ▶법인등기부 등본(법인)	- 보증채권자 및 주체무자 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인·외국인등록증/시실증명 및 외국인등록증 - 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증
	▶필요시, 인감증명서	- 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
공사 확인 서류	▶부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력.확인

전세금안심대출보증

□ 보증신청시기

○ 전세계약 체결일로부터 다음 기한 내에 신청

1. 신규 전세계약 시 : “전세계약 체결일” ~ “잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 3개월”

* 단, 입주 후 보증 신청 시 전세목적물 소재지에 전입신고 후 보증 신청하여야 함

2. 갱신 전세계약 시 : “갱신 전세계약 체결일” ~ “갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 3개월”

* 갱신 전세계약서의 임차인과 구임대차계약의 임차인이 동일세대원으로서 부양 가족인 경우에도 갱신 임대차계약으로 인정(배우자 및 배우자예정자 포함)

* 형제·자매간 임차인 변경 제외

□ 신청서류

1. 고객신청서류 (소정양식)

구 분	신청서류명	확인사항
기본 사항	▶전세금안심대출보증 신청서 [보증료 자동이체 신청서]	<ul style="list-style-type: none">- 보증신청인 자필서명(보증신청서 하단)- 인적사항 대조, 재무상황 대조- 신청서 뒷장 보증료 자동이체 신청 계좌번호 작성확인(주택사업자용의 경우 일시납만 허용)
	▶개인정보제공동의서(임차인용)	<ul style="list-style-type: none">- 임차인의 자필서명* 담보취득이 채권양도승낙방식인 경우에만 개인정보제공 동의서(임대인용)을 함께 징구* 법인 임차인 징구 생략- 보증신청인(임차인)의 배우자가 분양권·입주권을 가진 경우 배우자에게 개인정보제공동의를 받아야 함
	▶보증채무약정서 [개인정보활용동의서 포함]	<ul style="list-style-type: none">- 보증신청인(연대보증인) 자필서명- (뒷장) 개인정보활용동의서 자필서명
공사 소정 양식	▶전세금안심대출보증 확약서	<ul style="list-style-type: none">- 보증신청인 자필서명(1,2p 모두 징구해야 함)
	▶임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구	<ul style="list-style-type: none">i) 채권양도승낙용 채권양도계약서(별지서식 제6호의5)- 임대인, 임차인, 공사 기명날인- 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감 증명서 징구)- 확정일자 받을 것
권리 서류 (담보 취득)	ii) 채권양도통지용 채권양도계약서 (별지서식 제6호의6) 위임장 (별지서식 제6호의3)	<ul style="list-style-type: none">- 임차인, 공사 기명날인- 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (날인시 인감증명서 징구)- 확정일자 받을 것(채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정 일자로 갈음)
	▶주택사업자용인 경우(승낙용) 채권양도계약서 (별지서식 제6호의8) 채권양도승낙서 (별지서식 제6호의9)	<ul style="list-style-type: none">- 임대인, 공사 기명날인- 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감증명서 징구)- 확정일자 받을 것

	주택 보유 확인 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 이용 관련 확약서(별첨13) 	<ul style="list-style-type: none"> - '18.10.15 시행 이후 신규 이용자가 연장시점에 2주택 이상을 소유하고 있는 경우 보증연장이 거절될 수 있음을 안내 ex) (신규) 무주택 또는 1주택 → (갱신) 2주택 이상 보유자인 경우 - 기존 보증을 '18.10.15 이전에 이용한 자가 갱신신청하는 경우 징구
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 다주택 처분 확약서(별첨12) 	<ul style="list-style-type: none"> - '18.10.15 시행일 전 규정에 따라 보증을 연장(갱신)하는 경우에만 징구 ※ 갱신(연장)당시 2주택 이상 보유자만 해당
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ HOMS 관련 이용 동의서 	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청인 및 배우자 - 주택소유여부 확인을 위한 개인정보 제공동의서
고객 준비 서류	소득 직장 인자 영업 자 기타	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 연간소득확인서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 등
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 재직증명서 	<ul style="list-style-type: none"> - 건강보험자격득실확인서로 대체 가능
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 필요시, 건강보험자격득실확인서 	<ul style="list-style-type: none"> - 근로자 재직 여부 및 재직 기간 확인
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 연간소득확인서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 소득금액증명원 등의 총 소득액
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 사업자등록증 사본 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업자등록증명원으로 대체 가능 ("보험설계사 등"은 제출 생략 가능)
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 연금수령확인서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 연금증서 또는 연금수령증 등으로 확인
고객 준비 서류	전세 계약 관련 서류	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 확정일자부 전세계약서 원본 또는 사본 (갱신계약인 경우 최초 전세계약서 포함 제출) 	<ul style="list-style-type: none"> - 전세계약 내용(임대인, 임차인, 전세보증금 등) * 신청인과 임차인, 소유자와 임대인 일치 확인 ※ 갱신 전세계약서가 없는 경우 - 묵시적 갱신인 경우 최초전세계약서와 전세계약갱신의 향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고)
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 계약금 등 이미 납부한 금액을 확인할 수 있는 서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인 중개사발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능)
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주민등록등본 및 신분증 사본 	<ul style="list-style-type: none"> - 본인 확인용
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 필요시, 인감증명서 	<ul style="list-style-type: none"> - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 배우자소득 합산시 주민등록등본에서 배우자 확인이 안 되는 경우 가족관계등록부 추가 징구 - 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건축물대장 	<ul style="list-style-type: none"> - 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적)
	기타	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 고객요청시, 감정평가서 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정시 감정가격을 기준으로 한 경우 징구 (공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함)
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전입세대열람내역 	<ul style="list-style-type: none"> - 타 세대 전입내역, 선순위 전세계약 유무 확인 및 「주택 임대차보호법」상 대항력 구비(전입) 여부 확인 목적 ※ 전세계약서상의 잔금지급일 이전에 전세금안심대출보증서 발급시에는 제출하지 않아도 됨 - 단독, 다가구 주택의 경우에는 주택이 구분되어 있는 경우에도 임대인의 협조를 얻어 주택 전체에 대한 전입세대열람내역 징구
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세자금대출 실수요자 증명확인 	<ul style="list-style-type: none"> - 규제대상 아파트 구입자임에도 불구하고 전세대출을 받아야 하는 실수요자임을 증명하는 경우에는 예외적으로 허용
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법정대리인의 보증부대출에 대한 동의서 	<ul style="list-style-type: none"> - "중소기업취업청년 전월세보증금대출"을 이용하려는 미성년자에 한함 - 기금대출 심사서류를 통해 보증부대출이용에 대한 법정 대리인의 동의를 확인한 경우, 생략 가능

금융기관 확인	부채 서류	▶ 은행연합회 신용정보조회서	- 금융기관 협조서류(보증신청일 기준)
	기타	▶ 부동산등기부등본 (주택사업자용의 경우 생략)	- 소유자 및 권리침해, 선순위권리 사실 확인용

2. 서류제출에 따른 유의사항

- 가. 공동명의 임차인일 경우 공사소정양식 해당란에 반드시 공동으로 기재하고 관련자 모두로부터 서류 징구
- 나. 갱신 전세계약 또는 보증금 증액 또는 월세에서 전세로 전환계약의 경우에는 신·구계약서를 모두 징구
(구계약서는 확정일자 날인이 없어도 가능하나 계약내용을 확인하여야 함)
- 다. 제출서류는 보증신청일 기준으로 최근 1개월 이내 발급분임을 확인
- 라. 보증신청서 뒷장의 환불계좌정보를 확인
- 보증료를 정산 받을 계좌번호: 기재 여부를 필히 확인하고 누락 시 보증요구

3. 제출서류의 진위여부 확인 및 표기

가. 진위여부 확인방법

확인대상서류	확인방법	확인처
주민등록증	<ul style="list-style-type: none"> - 전화로 확인하기 국번없이 ARS 1382번 > 주민등록번호 13자리 > 발급일자(yyy-mm-dd)입력 - 인터넷으로 확인하기 민원24 (www.minwon.go.kr)접속 > '확인서비스' > '주민등록증 진위확인/잠김해제' 	안전행정부
운전면허증	<ul style="list-style-type: none"> - 도로교통공단 (dl.koroad.or.kr)접속 빠른 면허서비스 > 운전면허정보조회 "면허증진위여부조회" 접속 성명, 주민번호, 면허증번호 입력 후 조회 	도로교통 공단
재직증명서	<ul style="list-style-type: none"> - 재직회사에 재직 여부, 증명서 발급사실, 증명내용을 확인 - 고용보험 인터넷 홈페이지(www.ei.go.kr)에서 고객이 직접 인터넷을 통하여 확인된 자료를 화면 출력한 것도 인정 	발급처 고용노동부
근로소득원천 징수영수증	<ul style="list-style-type: none"> - 위.변조가 의심되는 경우 관할세무서가 발급한 "소득금액증명원"을 추가로 제출받아 확인 	세무서
소득금액증명원 및 사업자등록증	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 세무서에 발급번호와 소득자 일치여부 조회 - 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)를 통해 휴폐업여부확인 	
건강보험증	<ul style="list-style-type: none"> - ARS 1577-1000번 - 위.변조가 의심되는 경우 '건강보험 자격득실 확인서', 건강.장기 요양보험료납부확인서'를 추가로 제출받아 확인 	국민건강 보험공단
부동산등기사항 전부증명서	<ul style="list-style-type: none"> - 위.변조가 의심되는 경우 대법원 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 부동산등기사항전부증명서를 직접 발급받아 확인 (포털화면 좌하단 '인터넷등기소') 	대법원

나. 제출서류의 진위여부 표기

- 1) 위의 “(1)제출서류 목록” 중 소득·직장서류는 진위여부를 확인한 후 그 사실을 표기
- 2) 확인사실의 표기는 해당서류 여백에 확인상대처, 담당자, 확인방법, 금융 기관 담당자의 직위 및 성명, 확인한 날짜와 시간을 직접 적는 방법으로 함
- 3) 위의 “① 진위여부 확인방법” 이외의 방법으로도 확인 가능하며, 이 때 확인 사실의 표기는 위 ii)와 같음
- 4) 부실자료제출자로 확인된 경우에는 당해 보증신청 건에 대한 보증절차를 종료하고 부실자료제출자에 대하여 전산등록하도록 함

3-10

신용조사 및 신용평가

전세금안심대출보증

- 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터 주식회사가 제공하는 신용 정보자료에 의해 보증서 발급일을 기준으로 보증신청인의 채무불이행 및 조세 체납 정보 등을 확인

3-11

담보취득

전세보증금반환보증

- 담보신탁: 공사가 지정한 표준양식 또는 이에 준하는 담보신탁계약서를 징구
 - ① 공사가 제1순위 우선수익자로서, 수익한도금액은 보증금액의 120%
 - ② 공사의 피담보채권이 ‘조건부채권 및 장래채권’으로 명확히 표시
 - ③ 공사의 우선수익권보다 변제순위가 앞서는 각종 신탁비용(신탁보수, 신탁회사의 구상채권 등) 항목이 표준양식에 비하여 과다하지 않은지 확인
 - ④ 신탁부동산에 대하여 전세계약을 체결할 때에는 반드시 공사의 동의를 받도록 하는 내용이 명확히 표시
 - ⑤ 공사 이외의 후순위 수익자를 세울 때에는 공사의 동의를 받도록 하는 내용이 명확히 표시
 - ⑥ 신탁계약기간이 ‘보증기간+1년’으로 설정되어 있고, 계약기간 종료시 우선 수익자의 채권(조건부채권 및 장래채권)이 잔존할 때에는 자동으로 신탁계약 기간이 연장되도록 명확히 표시

전세금안심대출보증

□ 담보취득: 전세보증금반환채권 전액을 양도 받음

1) 임차인과 공사간의 「채권양도계약서(승낙용)」를 날인하여 전세보증금반환채권의 양도계약을 체결하고, 주택사업자로부터 별도양식으로 채권양도승낙 확인

- ▶ 채권양도계약서 양식(공사양식, 별지서식 제6호의8)
 - 임차인의 자필서명 또는 인감 날인 .
- ▶ 채권양도승낙서 양식(공사양식, 별지서식 제6호의9)
 - 임대인의 인감 날인(인감증명서 수령)

2) 제3자에게 채권양수의 대항력을 주장하기 위해서는 채권양도계약서 및 채권양도승낙서에 확정일자를 받아서 보관할 것

※ 유의사항: 주택사업자용의 경우 채권양도 승낙 방식만 허용

3) 채권양도 금액은 전세계약서상 전세보증금 전액으로 함

3-12

보증심사

□ 보증심사의 전결권

- '심사조서'를 작성하여 보증신청인의 자격 · 보증금지 · 보증한도 · 보증금액(전세보증금)의 적정성 등을 심사한 후 영업지사장의 승인을 받아야 함

□ 연대보증인의 적정성(주택사업자용 전세보증금반환보증 / 전세금안심대출보증)

- 주택사업자용: 연대보증인의 자격, 연대보증금액(시공자 입보시) 등의 적정성 심사
- 전세금안심대출보증: 공동임차인을 연대보증인으로 하여 적정성 심사

3-13

보증기간 · 보증료 납부

□ 보증기간

1. 전세보증금반환보증

- 보증서발급일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지

※ 갱신 전세계약의 시작일 이전에 보증서 발급시 : 갱신 전세계약의 시작일 ~ 전세계약기간의 만료일 후 1개월

2. 전세금안심대출보증

- 보증부대출 실행(예정)일 ~ 대출원금의 상환일(전세계약기간의 만료일 후 1개월까지)

※ 대출만기일이 비영업일인 경우 전영업일을 보증기간 만료일로 함

□ 보증료 산정

- 보증금액에 대하여 보증료율과 보증기간 총 일수를 기준으로 산정

※ 총 일수: 보증기간의 말일은 산입하지 않음(한편넓기). 다만, 보증기간의 시작일 또는 대출실행일에 당해 보증이 해지되는 경우에는 총 일수를 1일로 계산함

1. 전세보증금반환보증

- 보증금액 × 보증료율 × 전세계약기간 / 365

2. 전세금안심대출보증

- (전세보증금반환보증금액 × 보증료율 × 전세계약기간 / 365) +
(전세자금대출특약 보증금액 × 보증료율 × 보증기간의 총 일수 / 365)

* 청년전용 전월세대출보증은 일괄선취방식만 가능(월세부분은 회차별 일괄선취)

□ 보증료율

1. 전세보증금반환보증 주택사업자용

보증금액	주택유형	부채비율	AA 이상	A+	A- BBB+	BBB-	BB+~ CC	C, D
9천만원 이하	아파트	80% 이하	0.056%	0.066%	0.089%	0.146%	0.282%	0.606%
		80% 초과	0.066%	0.090%	0.148%	0.286%	0.617%	1.421%
	단독·다가구	80% 이하	0.057%	0.068%	0.094%	0.157%	0.309%	0.672%
		80% 초과	0.067%	0.092%	0.152%	0.297%	0.643%	1.486%
	기타	80% 이하	0.059%	0.072%	0.105%	0.183%	0.370%	0.820%
		80% 초과	0.069%	0.096%	0.163%	0.322%	0.703%	1.632%
9천만원 초과 ~2억원 이하	아파트	80% 이하	0.057%	0.067%	0.092%	0.152%	0.297%	0.642%
		80% 초과	0.067%	0.091%	0.150%	0.292%	0.631%	1.456%
	단독·다가구	80% 이하	0.057%	0.069%	0.097%	0.164%	0.324%	0.707%
		80% 초과	0.067%	0.093%	0.155%	0.303%	0.657%	1.521%
	기타	80% 이하	0.059%	0.073%	0.107%	0.189%	0.385%	0.855%
		80% 초과	0.069%	0.097%	0.165%	0.328%	0.717%	1.667%
2억원 초과	아파트	80% 이하	0.057%	0.068%	0.095%	0.160%	0.316%	0.688%
		80% 초과	0.067%	0.092%	0.153%	0.300%	0.650%	1.502%
	단독·다가구	80% 이하	0.058%	0.070%	0.100%	0.172%	0.343%	0.754%
		80% 초과	0.068%	0.094%	0.158%	0.311%	0.676%	1.567%
	기타	80% 이하	0.060%	0.075%	0.111%	0.197%	0.404%	0.902%
		80% 초과	0.070%	0.099%	0.168%	0.336%	0.736%	1.713%

- * 보증채무약정 관계자 중 신용평가등급이 우수한 자를 기준으로 산정
- * 집단취급승인일 기준 보증료율 적용

2. 전세자금대출특약보증: 연 0.031%

□ 보증료 납부 및 수납방법

1. 납부방법: 전액 일시납
2. 수납방법

가. 공사 직접보증(전세보증금반환보증) : 해당 지사별 보증료 수납계좌

나. 위탁보증(전세금안심대출보증) : 위탁은행의 보증료 수납계좌

□ 보증료의 환불 및 추징

구분	사유	조치
보증 취소	<ul style="list-style-type: none"> - 보증승인 내용과 실제 체결된 전세계약 내용이 다른 때 - 보증채권자 등이 보증취소를 요청한 때 - 약관 등에 따라 보증취소 	최소일까지의 보증료 공제후 보증료 환불
보증 해지	<ul style="list-style-type: none"> - 전세계약이 종료되고 임대인이 전세보증금을 반환한 때 - 보증채권자 등이 보증해지를 요청한 때 - 기타 주체무 소멸사실을 확인한 때 	잔여 기간 보증료 환불
보증 사고	<ul style="list-style-type: none"> - 보증약관에 따른 보증사고 발생시(공사의 보증이행 없이 사고사유 해소된 경우 제외) 	보증료 환불하지 않음

※ 보증료를 환불하거나 추징하는 경우 이미 받은 보증료에서 받아야 할 보증료를 차감하거나, 받아야 할 총 보증료에서 이미 받은 보증료를 차감하여 계산 (종전 보증서 발급시의 보증료율 적용)

3-14

보증서 발급 및 재발급

□ 보증서 발급방법

- 전산출력 : 보증금액 등 기재사항은 전산출력이 원칙
- 통지서 수령확인 : 채권양도통지방식인 경우 반드시 통지서 수령여부를 확인

□ 보증서 교부

- 보증신청인(임차인)에게 보증서발급 후 전세보증금반환보증서 또는 전세금 안심대출보증서를 교부함 ⇒ 위탁보증 취급시 위탁기관에서 보증서 교부

* 보증서 발급 후, 보증신청인(임차인)에게 보증서 및 약관 교부 필수

□ 보증서 재발급

- 보증서 분실이나 오손 등의 사유로 재발급 받고자 보증서재발급신청서(별지 서식 제2호의4)를 제출한 경우 당초 보증서의 내용과 동일한 보증서를 재발급 할 수 있음 (재발급 사유가 오손인 경우 해당 보증서 첨부)
- 특기사항란에 ‘0000년 00월 00일 재발행’이라는 문구를 기재하며, 회수된 보증서는 그 전면을 붉은색으로 교차선(×)을 그은 뒤 해당 보증신청서와 함께 보관

3-15

보증부대출의 실행(전세금안심대출보증)

□ 주택사업자용

- 집단취급 승인서(별지서식 제9호의6)상 명시한 전세보증금 수납계좌에 보증부 대출을 실행하여야 함. 다만, 개별 임차인이 전세보증금을 완납한 경우에는 해당 임차인에게 지급 가능

3-16

사후관리

전세보증금반환보증

□ 보증기한완료예고통지, 임차료 자금관리 등(필요시)

전세금안심대출보증

□ 주채무실행 확인: 보증부대출(실행,해지)통지서(별지서식 제15호의2) 등을 제출 받아 주채무 실행여부 및 실행내역 등을 확인하여 보증발급 내역과 일치 하는지 여부를 확인

□ 입주(전입)사실 확인: 임차인이 조기에 대항력을 갖추도록 보증부대출 실행일 당일에 점유, 전입신고, 확정일자를 갖추도록 안내하여야 하며, 약관 제28조 상 대항력 ·우선변제권 상실이 확인되는 경우 면책이므로 담당자는 전입을 안내하고 대출

* 약관 제28조 “대출실행일에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖출 것”

* 대출실행일에 전입하지 않는다고 하여 보증면책·취소사유가 되는 것은 아니나 근저당

- 발생 등 선순위채권 발생, 임대인 변경 등 대항력 상실사유 인정되는 경우 임차인 귀책에 따른 면책 가능하다는 점을 안내
- * 보증부대출 실행일로부터 1개월 이내*에 주채무자의 주민등록전입 여부를 확인함

- **보증기일 관리:** 보증기간 종료일 1개월 이전에 주채무자 및 임대인에게 보증기한 만료예고안내(별지서식 제16호의2)를 하여 기한내에 보증을 해지하도록 하고 보증기한이 경과한 경우에는 그 사유를 파악하여 보증해지, 기한 연장 등 필요한 조치함
- **보증해지 관리:** 보증기간 만료일로부터 2개월이 지나도록 보증이 해지되지 않은 경우에는 그 사유를 파악하여 관리함
- **분납보증료 납부 통지 안내 :** 주택사업자용은 보증료 분납 불가

3-17

보증의 해지

전세보증금반환보증

□ 보증해지

1. 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 해지
 - 가. 전세계약이 종료되고 보증채권자가 전세목적물의 점유를 주채무자에게 반환하고, 주채무자로부터 전세보증금을 반환받은 때
→ 계약종료 및 명도확인서(별지서식 제16호)를 통하여 전세목적물의 반환여부 확인
 - 나. 공사가 보증약관에 따른 이행 책임 있는 보증금액을 대위변제한 때
 - 다. 보증사고가 발생하지 않고 보증기간 만료일로부터 2개월이 경과한 때
※ 해지 기준일 : 보증기간 만료일
 - 라. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 보증해지를 요청한 때 ※ 해지 기준일 : 보증해지 신청일
 - 마. 납부기한까지 분납보증료를 납부하지 않고 1개월이 경과한 때
※ 해지 기준일 : 보증료 미납 시작일
→ 전세 계약기간 만료일 전까지 미납보증료와 지연배상금을 완납한 경우 보증해지 취소 할 수 있음. 다만, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 그러하지 아니함
 - 바. 기타 주채무가 소멸된 사실을 확인한 때

예시) 보증해지(취소) 신청서와 주채무소멸 증빙서류(이사계약서+이사대금 이체내역서 또는 전세보증금 수령 계좌 거래내역서) 제출을 통한 해지

2. 보증료 환불

- 보증기간 이내에 보증을 해지한 경우에는 잔여보증기간에 대한 보증료를 환불하고, 약관에 따른 보증사고가 발생한 경우에는 보증료를 환불하지 아니함(공사의 보증이행 없이 사고사유가 해소된 경우는 제외)
- 보증료를 환불하는 경우 다음에 해당하는 계좌에 입금하여야 함.
 - ①보증신청서의 보증료 정산용 계좌 ②보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호) ③계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)
- * 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 현금으로 환불
- 보증료를 환불하는 경우에는 미환불보증료 회계전표 발생일 익일부터 3영업일 이내에 환불
- * 환불 계좌번호 검증 불가 및 고객 연락두절 등 불가피한 경우 제외

전세금안심대출보증

□ 보증부대출의 상환

- 채권양도통지서에 따른 전세보증금 수령인(대리인 금융기관)이 임대인으로부터 전세보증금을 반환받아, ①보증부대출금을 먼저 상환처리하고, ②잔여금액은 임차인에게 상환(계좌입금 방식)하도록 함

□ 보증의 해지(내역통지)

1. 주채무자가 보증부대출금을 전액 또는 일부 상환한 때 → 상환금액에 대하여 보증해지
2. 보증사고로 인하여 공사가 보증채무를 이행한 때
3. 기타의 사유로 주채무가 소멸한 때

□ 확인방법: 보증채권자(금융기관)으로부터 보증부대출(해지)통지서(별지서식 제15호의2)를 제출받아야 함

□ 보증조건의 변경사항 (※변경 보증서 발급 전 종전 보증서를 반드시 해지해야 함)

1. 보증채권자 · 전세목적물의 변경 : 종전의 보증을 해지하고 신규보증서 발급

2. 주채무자(임대인) 변경

- 변경된 임대인에게 채권양도 사실을 안내(리파인에서 안내문 발송)
- 보증신청인이 보증조건 변경을 신청하는 경우 보증조건변경신청서(별지서식 제12호) 및 전세목적물의 부동산등기부등본을 제출받고 보증서를 교체 발급

3. 보증금액의 감액 · 증액

- 가. 보증금액 감액 시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 보증서를 교체 발급

※ 보증금액 감액 시 감액금액을 일부해지 처리

- 나. 보증금액 증액시: 보증조건변경신청서(별지서식 제12호)를 제출받고 신규 보증서 발급절차에 준하여 보증심사 후 보증서를 교체 발급

⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등

※ 베팀목대출의 경우 보증금액 증액 시 보증심사 후 대출건별로 보증서를 발급

4. 보증서 발급시 기재 사항

- 특기사항란에 ‘이 보증서는 0000년 00월 00일 발급한 보증서 번호 제0호 보증서 내용 중 00를 00로 일부 변경한 교체, 추가 또는 정정보증서로 이 변경내용을 제외한 부분은 종전 보증서의 기재내용이 그대로 유효합니다.’라고 기재하여 발급

□ 보증의 갱신 (※종전 보증서의 보증기간 만료시 종전 보증서를 반드시 해지해야 함)

- 갱신보증 신청기한: 보증기간 만료일 전
- 갱신보증 기간: 갱신 보증서 발급일 ~ 갱신 전세계약서 또는 전세계약갱신 의향서에 기재된 전세계약기간 만료일 후 1개월
- 전세계약의 갱신사실을 확인하고 보증심사 후 갱신보증서 발급

⇒ 심사내용: 보증대상, 보증금액, 보증기간, 보증한도 등 보증신청 내용의 적정성, 규정 제5조에 따른 보증금지 해당여부 등

갱신보증업무 구분(코드)	보증기간 연장(03)	보증금액증감(04) [보증기간연장 포함]
프로세스	갱신보증 신청⇒기발급 보증해지⇒갱신보증서 발급	갱신보증 신청⇒리파인통지(증액 시) ⇒기보증서 해지 ⇒갱신보증서 발급

* 갱신보증서 발급 시 기존 보증서를 해지하고 갱신보증서를 발급하여야 함

【필수 제출서류】

구 분	신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	▶보증조건변경신청서(별지서식 제12호)	- 보증신청인 자필서명 또는 인감날인 - 보증기간 연장, 임대인 변경 등 보증조건 변경 내용 확인
	▶금융거래정보제공동의서	- 임대인 기명날인 - 전세보증금 및 월임차료수납계좌 기재
	▶신용정보제공동의서(임대인)	- 임대인 기명날인 및 임차인의 자필서명
	▶개인정보제공동의서(임차인)	- 법인 임차인 징구 생략
고객 준비 서류	▶갱신 전세계약서 사본 이나 전세계약 갱신의향서 또는 전세계약확인서 (별지서식 제13호, 별지서식 13호의2)	- 전세계약 갱신 또는 연장 사실 확인
	▶건축물대장	- 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적)
	▶감정평가서	- 공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰, 감정비용 고객부담, 감정평가 유효기간이 경과하지 않아야 함
	▶주민등록등본 및 신분증 사본(개인) ▶사업자등록증 사본(개인사업자) ▶법인등기부 등본(법인)	- 보증채권자 및 주체무자 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 외국인 외국인등록사실증명 및 외국인등록증 - 재외동포 · 외국국적동포: 국내거소신고사실증명 및 국내거소신고증 · 재외국민: 주민등록등본 및 주민등록증
기타	▶필요시, 인감증명서	- 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
	▶그 밖에 필요한 서류 (보증료 할인대상 증빙서류 등)	
공사 확인 서류	▶부동산등기부등본	- 대법원인터넷등기소(www.iros.go.kr) 출력.확인 유효함에 따라 채권양도 관련 서류 제출 생략

* (전세보증금반환보증) 기존 채권양도 계약의 효력이 유효함에 따라 보증채무 약정 체결 절차 생략

【추가 제출서류】 보증금액이 증액되는 경우

구 분	신청서류명		확인사항
공사 소정 양식	권리 서류 (담보 취득)	전세자금 대출특약	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보증채무약정서(별지서식 제20호의2호) ▶ 주택사업자용은 채권양도 승낙방식만 취급
		채권양도승낙용 .채권양도계약서(별지서식 제6호)	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 - 확정일자 받을 것
고객 준비 서류	계약 확인	전세보증금 반환	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인에게 송금한 계좌이체내역서, 무통장입금증, 공인중개사발급 영수증 등 - 임대인이 확인한 영수증 * 전세계약서상 도장 또는 서명과 동일한 경우 인감증명서 생략 가능 (전세계약서에 전세보증금 완납 여부가 기재된 경우에는 임대인의 서명날인도 가능)

- '20.9.7. 이전 발급된 기존 보증서(A) & '20.9.7 이후 발급하는 갱신 보증서(B)
- (사례1) 기존 전세계약 종료일 전 갱신보증을 신청하여 보증서가 발급되는 경우
 - 보증해지일을 '갱신보증서 발급일'로 지정하여 기존 보증서(A) 해지
 - ☞ 기존 보증서의 미환불 보증료가 발생하는 경우 아래 방법 중 택 1
 - ① 기존 보증서(A) 해지 보증료를 고객에게 환불 후 갱신보증서(B)의 보증료를 수취
 - ② 기존 보증서(A)의 해지 보증료와 갱신보증서(B)의 보증료 일부를 상계처리 후, 잔여 금액을 수취
- (사례2) 기존 전세계약 종료일 후 ~ 보증기간 종료 (+1개월) 전 갱신보증을 신청하여 보증서가 발급되는 경우
 - 보증해지일을 '갱신 전세계약 시작일'로 지정하여 기존 보증서(A) 해지
 - ☞ 기존 보증서(A)의 1개월치 미환불보증료 발생 → 갱신 보증서의 보증료와 미환불 보증료 상계처리 후 잔여 금액 수취
 - * 기존 보증서의 보증료는 보증기간 말일을 불산입하여 계산됨
- (사례3) 갱신보증 신청기한을 경과하여 B 보증서를 신규로 신청하는 경우
 - B보증서는 신규로 취급하고 중복 수취되는 보증료를 아래와 같이 처리
 - * A보증서 '+1개월 분 보증료'와 B보증서 '갱신 전세계약 시작일 ~ 1개월'간 보증료 중복
 - ☞ 갱신된 계약기간에서 중복되는 기간을 제외한 후 잔여 계약기간만큼만 수취

- (사례4) 2년 미만인 전세계약으로 보증 가입 후 주택임대차보호법 제4조에 따라 2년의 전세계약기간을 주장하여 보증을 연장하고자 하는 경우
 - 전세계약 시작일을 기준 전세계약 종료일 다음날로 입력하여 갱신 보증서를 발급하고 중복되는 전세계약기간에 대한 보증료는 수취하지 않음
- ☞ 나머지 처리 절차는 위 사례 1 ~ 3을 적용하여 처리할 것

□ 보증의 취소

1. 전세보증금반환보증

- 아래의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증을 취소하고 주채무자 및 보증채권자에게 보증해지(취소)통지서(별지서식 제15호)를 송부
 - 가. 보증 발급한 내용과 실제 체결된 전세계약의 내용이 서로 다른 때
 - 나. 보증채권자 등이 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)로 취소를 요청한 때
 - 다. 보증약관 등에 따라 보증을 취소하는 것이 타당하다고 인정되는 때
- 보증서 전면을 붉은색으로 교차사선(x)을 긋고, 그 위쪽 여백에 “0000년 00월 00일 취소”라 표시한 후 결재를 받아 보관
- 취소일까지의 보증료를 공제하고 보증료를 환불하며, 환불시에는 계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)를 받아 그 계좌에 입금. 다만, 별도의 신청이 있는 경우 환불영수증(별지서식 제19호)을 받고 현금으로 환불

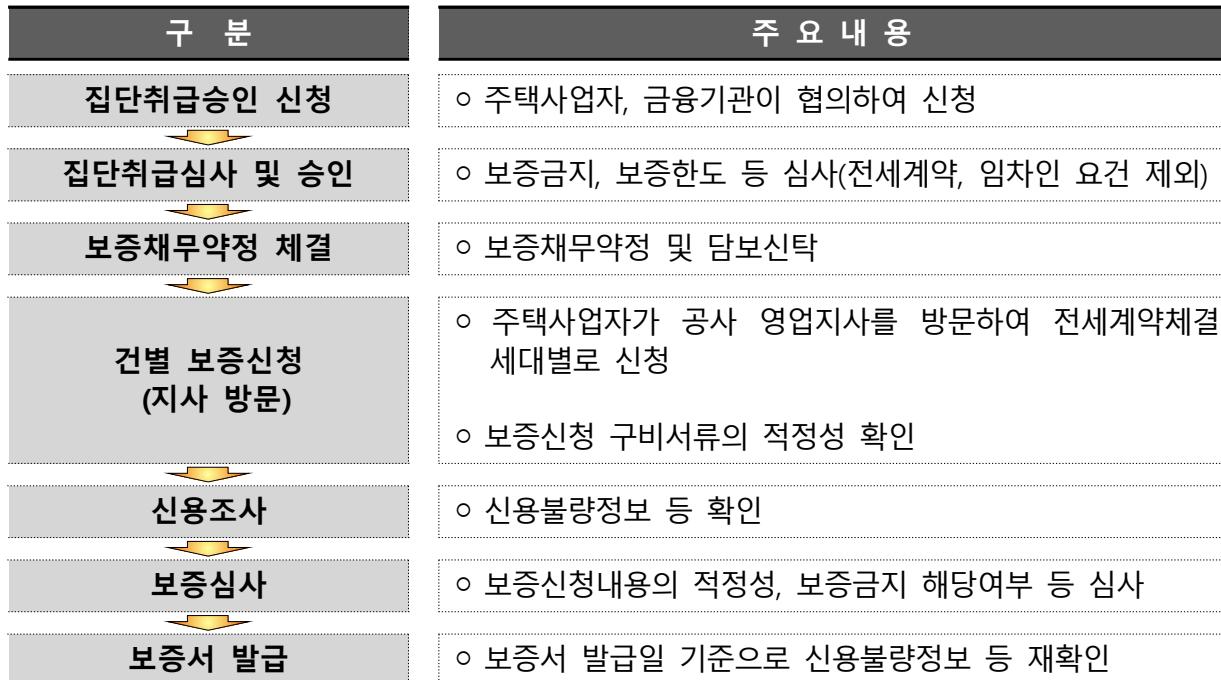
2. 전세자금대출특약보증

- 아래의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 때에는 보증 취소
 - 가. 보증채무가 성립하기 전에 보증채권자로부터 보증부대출(취소)통지서(별지서식 제15호의2)를 제출받은 경우
 - 나. 그 밖에 보증을 취소하는 것이 타당하다고 인정되는 때

1. 직접보증 : 주택사업자용 전세보증금반환보증

가. 관할 영업지사 : 법인 등기부상 본점 소재지를 관할하는 영업지사

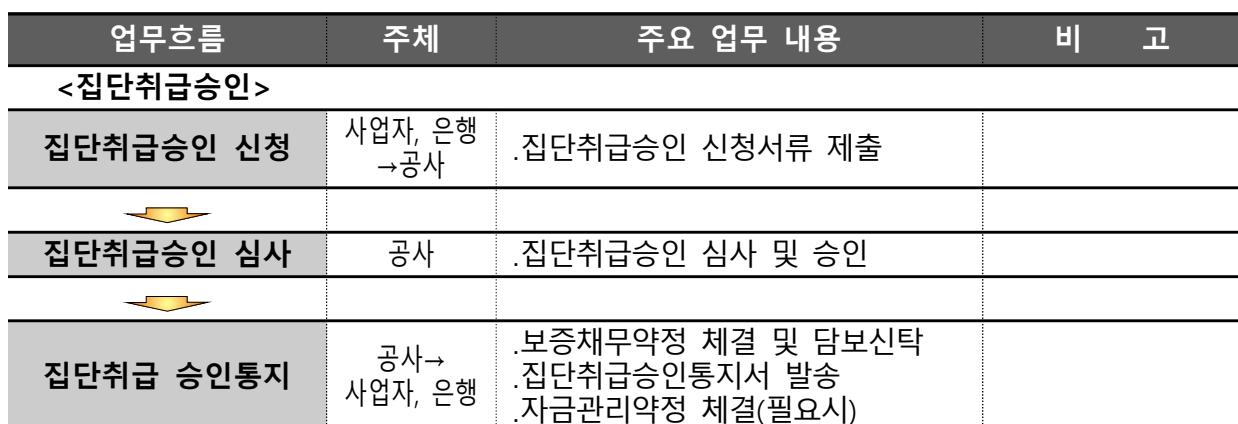
나. 주택사업자용 전세보증금반환보증 업무흐름도



2. 위탁보증 : 주택사업자용 전세금안심대출보증

가. 관할 영업지사 : 법인 등기부상 본점 소재지를 관할하는 영업지사

나. 주택사업자용 전세금안심대출보증 업무흐름도



<건별승인>

보증 신청	보증신청	임차인→은행	.보증상담, 신청서 및 약정서 작성 - 보증신청서류, 보증채무약정서등 제출 .보증신청서류 등 제출 및 확인	전세금안심대출 보증채무약정서
		사업자→은행	.채권양도 승낙	
		은행→공사	.개인고객등록/수정 요청 .보증신청내용 전산등록.통지	
		공사→은행	.보증금지/제한 심사, 신용조사 .보증한도 산출 등	
	보증승인 (한도통지)	공사→은행	.(가능) 보증번호, 승인한도, 예상보증료 승인조건 통지 .거절사유 통지	
보증 승낙	보증승낙요청	은행→공사	.보증서 발급요청 : 발급 보증정보 입력	보증신청내용과 상이시 재신청/ 신청 수정
	보증승낙통지	공사→은행	.보증금지/제한 여부 체크 .전자보증서 발급	
주채무실행/ 보증료 수입통지		사업자, 임차인 →은행	1. 보증료 납부	
		은행→임차인	2. 보증부대출의 실행	보증부대출금을 지정계 좌에 입금
		은행→공사	3. 대출실행내역 통지 4. 보증료 이체 및 내역통지	

제4장 공공임대주택 전세금안심대출보증

공공임대주택 전세금안심대출보증 개요

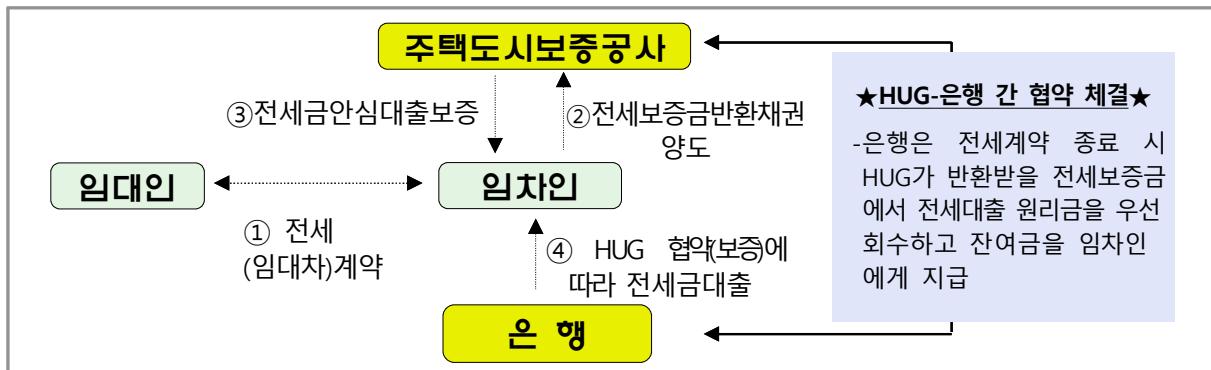
□ 「공공임대주택 등 전세금안심대출보증」: 전세보증금반환보증 발급 없이 전세자금대출 특약보증만 단독으로 발급

- 공공주택사업자* 또는 민간건설임대주택**을 건설하는 임대사업자와 임대차계약을 체결한 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금(기금재원 또는 은행재원)의 원리금 상환책임을 부담하는 보증

*국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 ('15.12.29일부터는 「공공주택특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자)

**공공택지에 짓거나 주택도시기금을 지원받아 건설하는 임대주택이나 「임대주택법」 전부개정으로 민간임대주택에 관한 특별법 시행('15.12.29)일 이후에는 같은법 제49조제1항의 민간건설임대주택 또는 분양주택을 전부 우선공급 받아 임대하는 민간매입임대주택을 말함 → 공공건설임대주택 여부 전세(임대)계약서로 확인 가능

【상품구조】



* 주택도시보증공사(HUG)가 임차인의 전세보증금반환채권을 양도 받고 보증 취급

4-1

보증대상주택 및 전세계약의 요건

※ 공공주택사업자와 계약한 임차인은 ①보증대상 주택유형, ②전세계약기간(1년 이상), ③목적물의 권리관계, ④공인중개사 날인여부를 심사하지 않음

□ 보증대상 주택

- (공공주택사업자) 「공공주택 특별법」에서 정한 공공주택사업자와 임대차계약을 체결한 경우 주택유형을 제한하지 않음

- (임대사업자) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 제1항의 민간건설임대주택, 분양 주택의 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택을 건설하는 임대사업자와 임대차계약을 체결한 경우
- 단독·다가구·연립·다세대주택, 주거용 오피스텔, 아파트(도시형생활주택 포함)

□ 전세계약의 요건

□ 공통사항

1. 전세계약기간 : 1년 이상

- * 「공공주택 특별법」에서 정한 공공주택사업자와 임대차계약을 체결한 경우 전세계약기간 제한 없음
- * 표준임대차계약서상 임대차 계약기간에도 불구하고 매1년 단위로 정할 수 있음
- * 보증기간을 연장(갱신)하는 경우에는 전세계약기간이 1년 미만인 경우에도 보증 허용

2. 전세계약을 체결하고 전세보증금의 5%이상을 임대인에게 지급해야 함

(확인서류) 임대인계좌로 입금한 무통장 입금증 또는 계좌이체내역서, 임대인이 확인한 영수증, 전세보증금의 5%이상을 받았다는 내용이 기재된 전세계약서 사본

3. 전세보증금 : (은행 재원) 수도권 7억, 그 외 지역 5억 (주택자인 경우 최대 2억)
(기금 재원) 주택도시기금대출업무 시행세칙에서 정한 바에 의함

4. 공인중개사 날인 여부 확인 불필요

□ (참고사항) 「공공주택 특별법」에서 정한 공공주택사업자와 임대차계약을 체결한 경우 아래의 요건을 적용하지 않음

- * 민간건설임대주택 또는 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택의 임대사업자와 계약을 체결한 경우는 아래 요건 적용하므로 주의

- (권리관계) 대항요건(인도와 전입신고) 및 확정일자를 갖추거나 전세권을 설정할 것
 - 전세목적물의 건물과 토지는 모두 임대인 소유일 것
 - 전세목적물의 공부상 소유권의 권리침해(경매신청, 압류, 가압류, 가처분 및 가등기 등)가 없을 것
 - 전입세대열람내역 확인결과 타 세대의 전입내역이 없을 것
 - 전세목적물에 임차인의 전세권이 설정된 경우 이를 공사로 이전할 것
 - 보증대상 주택이 건축물대장에 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것(아파트 제외)
- (전세계약기간) 1년 이상일 것

- 대출실행일(또는 다음 영업일)에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 경우 그 기간 사이 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함(약관 제13조 및 제28조의 보증효력 유효 적용범위)

구분	전세자금대출특약보증 효력	전세보증금반환보증 효력
평일 이사	수탁은행이 <u>평일(영업일) 대출실행 전 부동산등기부등본을 확인한 후 보증부대출을 실행하고, 당일 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인</u> 하면 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.	임차인이 <u>평일(영업일) 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것이 확인되면 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.</u>
주말 또는 공휴일 이사	수탁은행이 주말 또는 공휴일 <u>직전 영업일에 대출실행 전 부동산등기부등본을 확인한 후 보증부대출을 실행하고, 다음 영업일에 임차인이 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것을 확인</u> 하면 그 기간 사이 전세보증금에 대한 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.	임차인이 주말 또는 공휴일 <u>다음 영업일에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 것이 확인되면 그 기간 사이 전세보증금에 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함.</u>

* 그 기간 사이 : 보증부 대출실행일과 대항력 및 우선변제권 효력발생시 사이를 말함.

* 선순위채권 발생으로 인한 권리침해를 방지하기 위해 가능한 한 대출실행일에 전입신고가 이루어 질 수 있도록 임차인에게 안내할 것

- 보증대상주택에 경매신청·압류·가압류 등 권리침해가 없어야 하며, 임차인의 전세권이 설정된 경우에는 이를 공사에 이전하거나 말소할 것
- 전입세대열람내역 확인 결과 다른 세대의 전입이 없을 것(잔금 납부일전에 보증을 취급하는 경우 제외)

집단취급 승인(선택가능)

1. 집단취급 승인의 신청

- 신청자: 임대사업자 또는 공공주택사업자와 금융기관이 공동으로 신청
 - 금융기관 지정이 없는 경우 임대사업자 단독 신청 가능
- 집단취급승인 신청서류: 집 단취급승인 신청서(별지서식 제2호의5), 그 밖에 필요한 서류

2. 신청시기: 제한없음

3. 집단취급 승인의 심사: 보증금지 해당여부 등을 집단취급승인 심사조서(별지서식 제9호의7)에 의하여 심사

4. 집단취급 승인

- 승인: 영업지사장이 심사조서에 따라 심사한 후 승인
- 승인유효기간: 승인일로부터 6개월
- 승인 통지: 신청인 또는 금융기관에 집단취급 승인(별지서식 제9호의8)을 통지함

보증신청인 등 주요내용

1. 주체무자(보증신청인)

- 만19세 이상의 자연인으로서 공공임대사업자(이하 임대사업자) 또는 공공건설임대주택을 건설하는 임대사업자(이하 공공주택사업자) 와 임대차계약을 체결한 임차인.
 - * 임차인이 외국인 또는 재외동포(재외국민, 외국국적동포)인 경우 취급 불가
 - * 공동명의 임차인 중 1인이 외국인 또는 재외동포인 경우에도 취급 불가
- (기금재원 취급 시) 버팀목전세자금대출 신청이 가능한 임차인이어야 함
 - * “중소기업취업청년 전월세보증금대출(중소기업 취업청년에 지원되는 버팀목 전세자금 대출)”을 이용하려는 임차인의 경우, 만 19세가 되는 해의 1월 1일을 맞이하였을 것

▶ 보증금지 대상 (규정 제33조)

- ① 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터주식회사가 제공하는 신용정보자료 **신용조사 결과 채무불이행** 또는 **조세체납 정보가 있는 경우**
- ② 공사가 보증채무를 이행함으로써 발생한 **구상채권의 채무자관계자인 경우**
- ③ 위조 또는 변조된 서류 및 부실자료를 제출하는 등 속임수에 의하여 보증을 받고자 하는 경우(발견일로부터 1년간 보증을 금지)
- ④ 보증규정 제9조제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 경우
 - 공사의 융자원리금 또는 보증부대출금 상환을 연체중인 경우(융자금이자는 1개월 이상 연체하고 있는 경우에 한한다)
 - 공사가 보증신청인으로부터 취득한 담보물에 압류, 가압류 또는 거처분 등의 강제 집행이 있음을 알게 된 경우
 - 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우. 다만, 하자 보수보증 및 임대보증금보증의 보증사고 또는 보증채무이행청구의 경우를 제외한다.
 - 공사에 대한 연대채무 또는 보증채무(합병 또는 상속 이외의 채무인수로 발생한 채무를 포함한다)가 발생하여 채무감면 또는 분할상환의 승인을 받았으나 지정된 기일에 상환하지 아니한 경우

2. 보증한도

- (은행재원) 전세보증금의 80%이내(신혼부부 및 청년가구는 90%)

* 1주택자인 경우 최대 2억

▶ 보증부 월세계약 (전세보증금이 있는 월세계약)

- 임대차기간 전체에 해당하는 월세합계액을 전세보증금에서 차감하여 산정
- ▶ 신혼부부 : 연소득 6천만원 이하, 혼인기간 7년 이내인 가구(3개월 내 결혼예정자 포함)
- ▶ 청년가구 : 연소득 5천만원 이하(배우자 포함), 만 19세 이상 34세 이하인 가구

- (버팀목대출) 전세보증금 80%이내와 버팀목전세자금 대출 한도 중 적은 금액

* 중소기업 취업청년, 비정상거처 거주자 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 전세보증금 100%이내에서 버팀목전세자금 대출 한도 금액
* (우리은행만 해당) 노후고시원 거주자 이주자금 대상 버팀목 전세자금대출의 경우 100%이내에서 버팀목전세자금 대출 한도 금액
* 청년전용 보증부 월세대출의 보증한도(보증금대출+월세대출)는 버팀목대출 보증한도 적용

▶ 주택도시기금 대출업무 시행세칙에 따름

▶ 보증부 월세계약 (전세보증금이 있는 월세계약)

- 임대차기간 전체에 해당하는 월세합계액을 전세보증금에서 차감하지 아니함

- 전세보증금은 임대인에게 실제 지급되는 전세보증금*(계약금, 중도금, 잔금 등의 합산액)을 말함

* 보증발급일에 유선 통화 등을 통해 실제 지급되는 전세보증금 재확인 후 대출 실행하고, 실지급액이 기재된 증빙서류 징구

3. 보증금액: 금융기관으로 전세자금 용도로 대출 받는 금액

4. 보증기간: 대출실행일로부터 전세계약기간 종료 후 1개월 까지

5. 보증신청기간 : 전세계약체결일로부터 다음 각 호의 신청기한까지

- 신규 전세계약: 전세계약서상 잔금지급일 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내

※ 기존 전세대출을 주택도시기금 대출업무 시행세칙 제429조의11제4항에 따라 버팀목 전세자금 대출로 대환하는 경우에는 전세계약서상 잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 6개월 이내

- 갱신 전세계약: 갱신 계약을 체결한 날(월세를 전세로 전환한 경우: 전환일)로부터 3개월 이내

※ 기존 전세대출을 주택도시기금 대출업무 시행세칙 제429조의11제4항에 따라 버팀목 전세자금 대출로 대환하는 경우에는 갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 6개월 이내

* 정부의 전세자금 대환대출 정책(주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축방안, '23.9.25.)에 따라 대출 이동중계시스템을 통해 기존 공사의 보증부 전세대출을 대환하는 경우에는 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전까지 신청 가능

▶ 건설임대주택의 보증취급 시기

- 임대주택법 제18조 제2항에 따라 부기등기가 의무인 임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제4조1항에 따른 공공주택사업자가 임대하는 주택으로서 임시사용승인 또는 사용검사를 득한 경우에는 소유권보존등기 이전에도 전세자금대출특약보증을 취급할 수 있음
- ※ 민간임대주택에 관한 특별법의 적용을 받는 임대주택은 소유권보존등기 이후에 취급 가능

6. 보증료율: 연0.031%

- 분할 납부 적용 없음

□ 연대보증인

1. 입보대상

- 공동명의 임차인: 전세계약을 체결한 임차인이 2인 이상인 경우에는 보증 신청인 (전세대출 차주) 이외의 임차인은 연대보증 하여야 함

▶ 임차인이 외국인, 재외동포(재외국민, 외국국적동포)인 경우 취급 불가

*공동명의 임차인 중 1인이 외국인 또는 재외동포인 경우 취급 불가

2. 연대보증인 자격

- 신용조사 결과 보증금지 사유(규정 제33조)에 해당하지 않을 것
- 연대보증인은 보증채무약정서상의 연대보증인란에 반드시 서명날인하고, 개인 정보제공동의서(임차인용)의 연대보증인란에도 서명날인하여야 함

□ 신용조사

1. 보증신청인에 대한 신용조사는 나이스신용평가정보주식회사 또는 한국평가데이터 주식회사가 제공하는 신용정보자료에 의해 보증신청인의 채무불이행 및 조세체납정보 등 확인
2. 신용조사 기준일: 보증서 발급일

□ 담보취득

- 보증신청인(임차인)으로부터 전세보증금 이내에서 대출 받고자 하는 금액의 최소 125% 이상 전세보증금반환채권을 양도 받아야 함
- 취득방법: 임대인으로부터 채권양도 승낙을 받거나 임대인에게 채권양도 사실 통지

□ 보증부대출의 실행

1. 신규 전세계약

- 가. 전세목적물에 입주 전 보증신청하는 경우에는 보증신청인의 동의를 받아 잔금 지급일에 보증부대출금을 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식으로 지급 다만, 임차인에게 본건 보증부대출금 이외에 전세자금대출이 있는 경우에는 대환처리 하고, 잔여금액을 임대인에게 지급
- 나. 임대인의 대리인과 전세계약을 한 경우에는 임대인 또는 대리인 모두에게 보증부대출금 지급이 가능하나 가급적 임대인에게 지급
- 다. 전세계약사실이 확인되고 영수증, 무통장 입금증, 잔금을 영수하였다는 내용이 기재된 전세계약서 등으로 잔금납입 사실이 확인된 경우에는 임차인에게 직접 지급 가능
- 라. 원칙적으로 선 지급 불가하나, 잔금지급일이 비영업일인 경우 전 영업일에 실행 가능

2. 갱신 전세계약

- 갱신계약의 경우 잔금지급일에 임대인에게 계좌입금 방식으로 지급으로 하되, 갱신계약에 따른 증액분을 초과하는 대출금에 대해서는 임차인에게 지급함.

다만, 전세보증금 중 본 건 보증부 대출 이외에 전세자금대출이 있는 경우에는 대환처리하고, 잔여금액을 임차인에게 계좌입금 방식으로 지급함

□ 사후관리

1. **주채무실행 확인:** 보증부대출(실행, 해지)통지서(소정양식) 등을 제출 받아 주채무 실행여부 및 실행내역 등을 확인하여 보증발급 내역과 일치하는지 확인
- **입주(전입)사실 확인:** 임차인이 조기에 대항력을 갖추도록 보증부대출 실행일 당일에 점유, 전입신고, 확정일자를 갖추도록 안내하여야 하며, 약관 제28조 상 대항력 ·우선변제권 상실이 확인되는 경우 면책이므로 담당자는 전입을 안내하고 대출
 - * 약관 제28조 “대출실행일에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖출 것”
 - * 대출실행일에 전입하지 않는다고 하여 보증면책·취소사유가 되는 것은 아니나 근저당 발생 등 선순위채권 발생, 임대인 변경 등 대항력 상실사유 인정되는 경우 임차인 귀책에 따른 면책 가능하다는 점을 안내
 - * 보증부대출 실행일로부터 1개월 이내에 주채무자의 주민등록전입 여부를 확인함
3. **보증기일 관리:** 보증기간 종료일 1개월 이전에 주채무자 및 임대인에게 보증기한 완료예고통지를 하여 기한내에 보증을 해지하도록 하고, 보증기한이 지난 경우에는 그 사유를 파악하여 보증을 해지하거나 기한연장 등 필요한 조치를 취함
4. **보증해지 관리:** 보증기간 만료일로부터 2개월이 지나도 보증이 해지되지 아니한 경우에는 그 사유를 파악하여 관리함
5. **공사 보증부 대출 대환 :** 정부 전세자금 대환대출 정책에 따라 공사 보증부 전세자금대출의 대환을 위하여 신규보증이 발급되고 종전 보증이 해지되는 경우 종전보증 취급금융기관은 신규보증 취급금융기관으로 종전 채권양도 계약서류 원본 이관
 - * 전세자금대출 대환 후 2개월 이내 종전보증 취급금융기관에서 신규보증 취급금융기관으로 원본 이관(신규보증 취급금융기관에서 종전, 신규 채권양도계약서류 보관)

□ 보증부대출금 상환 및 보증해지

1. 보증부대출금 상환

- 채권양도통지서에 따른 전세보증금 수령인(대리인 금융기관)이 임대인으로부터 전세보증금을 반환받아 ①보증부대출금을 먼저 상환처리하고, ②잔여금액은 임차인에게 상환(계좌입금 방식)하도록 함

2. 보증해지

- 임차인(주채무자)이 전세자금의 일부 또는 전부를 상환한 때
- 보증사고로 인하여 공사가 보증채무를 이행한 때
- 그 밖의 사유로 주채무가 소멸한 때

4-3

전세금 안심대출보증 주택보유수 산정 등

□ 임차인용 전세금 안심대출보증 다주택자 보증제한 및 규제대상 아파트 구입자 참고(1-6)

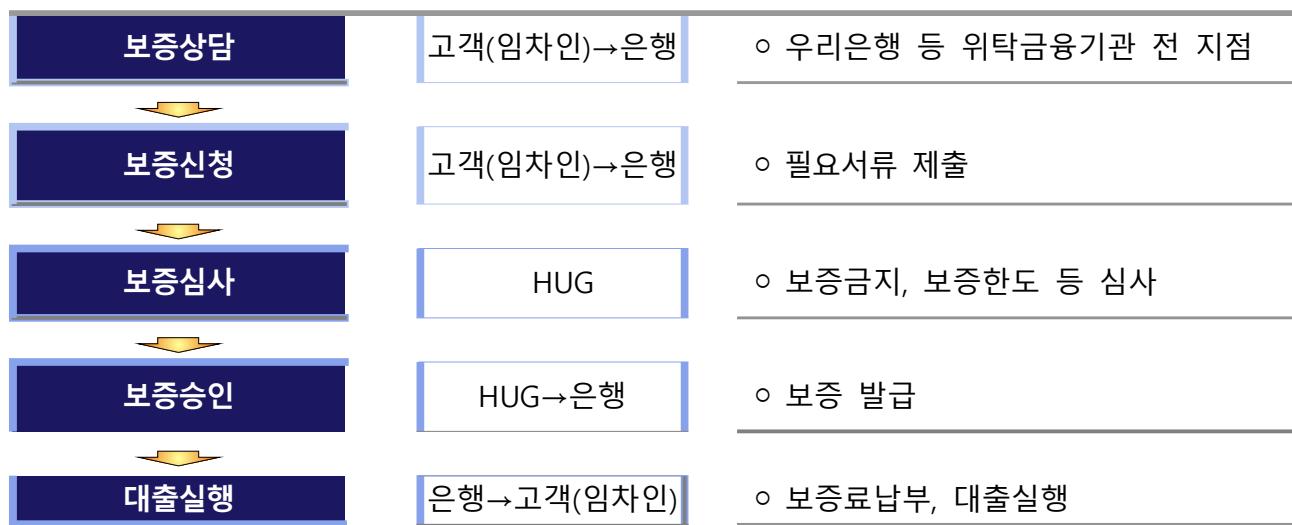
4-4

보증신청 필요서류(임차인)

□ 보증 신청시 필요서류 및 확인사항

구 분		신청서류명	확인사항
공사 소정 양식	기본 사항	▶ 전세금안심대출보증 신청서 [보증료 자동이체 신청서]	- 보증신청인 자필서명(보증신청서 하단) - 인적사항 대조, 재무상황 대조 - 신청서 뒷장 보증료 자동이체 신청
		▶ 개인정보제공동의서(임차인용)	- 임차인의 자필서명 - 보증신청인(임차인)의 배우자가 분양권·입주권을 가진 경우 배우자에게 개인정보제공동의를 받아야 함
		▶ 보증채무약정서 [개인정보활용동의서 포함]	- 보증신청인(연대보증인) 자필서명 - (뒷장) 개인정보활용동의서 자필서명
	권리 서류 (담보 취득)	▶ 전세금안심대출보증 확약서	- 보증신청인 서명 또는 날인(1,2p 모두 징구해야 함)
		▶ 임차인의 선택에 따라 아래 중 하나에 해당하는 서류 징구	
		i) 채권양도승낙용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의5)	- 임대인, 임차인, 공사 기명날인 - 임대인, 임차인의 자필서명 또는 인감날인 (인감날인시 인감증명서 징구) - 확정일자 받을 것
		ii) 채권양도통지용 .채권양도계약서(별지서식 제6호의6) .위임장(별지서식 제6호의3)	- 임차인, 공사 기명날인 - 확정일자 : 채권양도통지시 배달증명부 우편의 확정일자로 갈음
	주택 보유 확인 관련	▶ 이용 관련 확약서(별첨13)	- '18.10.15 시행 이후 신규 이용자가 연장시점에 2주택자이상을 소유하고 있는 경우 보증연장이 거절될 수 있음을 안내 ex) (신규) 무주택자 또는 1주택자 → (갱신시점) 2주택자 이상 보유자
		▶ 다주택 처분 확약서(별첨12)	- '18.10.15 시행일 전 규정에 따라 보증을 연장(갱신)하는 경우에만 징구 ※ 갱신(연장)당시 2주택 이상 보유자만 해당
		▶ HOMS 관련 이용 동의서	- 보증신청인 및 배우자 - 주택소유여부 확인을 위한 개인정보 제공동의서
고객 준비	소득 직장 직장인	▶ 연간소득확인서류	- 근로소득원천징수영수증 등
		▶ 재직증명서	- 건강보험자격득실확인서로 대체 가능

서류	서류 자영업자	▶ 건강보험자격득실확인서(필요시)	- 근로자 재직 여부 및 재직 기간 확인
		▶ 연간소득확인서류	- 소득금액증명원 등의 총 소득액
		▶ 사업자등록증 사본	- 사업자등록증명원으로 대체 가능 ("보험설계사 등"은 제출 생략 가능)
	기타	▶ 연금수령확인서류	- 연금증서 또는 연금수령증 등으로 확인
금융 기관 확인	부채 서류	▶ 은행연합회 신용정보조회서	- 금융기관 협조서류(보증신청일 기준)
	기타	▶ 부동산등기부등본	- 소유자 및 권리침해, 선순위권리 사실 확인용
고객 준비 서류	전세 (임대차) 계약 관련 서류	▶ 확정일자부 전세(임대차)계약서 원본 (갱신계약인 경우 최초 임대차계약서 포함 제출)	- 전세(임대차)계약 내용(임대인, 임차인, 전세(임대)보증금 등) * 신청인과 임차인 소유자와 임대인 일치 확인 ※ 갱신 전세 계약서가 없는 경우 - 목시적 갱신인 경우 최초전세계약서와 전세계약갱신의 향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고)
		▶ 계약금 등 이미 납부한 금액을 확인할 수 있는 서류	- 지급사실 확인(무통장 입금증, 지로영수증 등) - 전세계약서상의 잔금지급일 이후 보증을 신청하는 경우, 임대인에게 보증금을 송금한 이체내역서, 무통장입금증 등 전세 보증금 수령 및 지급 증빙자료 징구
	본인 확인	▶ 주민등록등본 및 신분증 사본	- 본인 확인용 - 보증신청일 기준 최근 1개월 이내 발급분 징구 - 배우자소득 합산 시 주민등록등본에서 배우자 확인이 않되는 경우 가족관계등록부 추가 징구
		▶ 인감증명서(필요시)	- 인감 날인시 인감증명서 징구 ※ 내방하여 자필서명으로 대체한 경우 징구 불필요
	기타	▶ 건축물대장	- 보증대상주택이 아파트인 경우 제외(「건축법」 위반 건축물 여부 확인 목적)
		▶ 전입세대열람내역	- 전세계약서상의 잔금지급일 이전에 전세금안심대출보증을 발급하는 경우에는 제출하지 않아도 됨(단독, 다가구 주택 제외)
		▶ 전세자금대출 실수요자 증명확인	- 규제대상 아파트 구입자임에도 불구하고 전세대출을 받아야 하는 실수요자임을 증명하는 경우에는 예외적으로 허용
		▶ 법정대리인의 보증부대출에 대한 동의서	- "중소기업취업청년 전월세보증금대출"을 이용하려는 미성년자에 한함 - 기금대출 심사서류를 통해 보증부대출 이용에 대한 법정대리인의 동의를 확인한 경우, 생략 가능



연간인정소득 산출을 위한 세부기준

1. 소득종류별 연간소득 확인방법

소득종류		제출 및 확인서류	연간소득 인정기준
근로소득	1년 이상 재직자 1년 미만 재직자 휴직자 1년이상 근무자 (택일) 휴직자 (1년미만 근무자) 복직자	최근년도 근로소득 원천징수영수증	1) 1년 소득확인 시 영수증상 근무처별소득명세의 현 근무지 소득 계 2) 1년 소득확인 불가 시 (소득합계 ÷ 해당월수) × 12
		급여명세표 등*	최근 1년간 급여액의 합계
		최근년도 근로소득 원천징수영수증 + 급여명세표 등*	1년 미만 근로소득원천징수영수증상 근무처별소득명세의 현근무지 소득 계 + 그외의 기간에 해당하는 급여액
		최근년도 소득금액 증명원(근로소득자용) 또는 소득확인증명서(ISA가입용)	1) 1년 소득확인 시 증명원상 소득금액 2) 1년 소득확인 불가 시 (소득합계 ÷ 해당월수) × 12
		최근년도 소득금액 증명원(근로소득자용) 및 급여명세표 등* 또는 소득확인증명서(ISA가입용) + 급여명세표 등*	1년 미만 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA가입용)상 소득금액 + 그외의 기간에 해당하는 급여액
		최근년도 근로소득 원천징수영수증	(소득합계 ÷ 해당월수) × 12
사업소득	최근년도 소득금액 증명원(근로소득자용) 또는 소득확인증명서(ISA가입용)	최근년도 소득금액 증명원 또는 소득확인증명서(ISA가입용)상 소득금액	
		급여명세표 등*	휴직직전 최근 1년간 급여액의 합계
		급여명세표 등*	(휴직직전 급여명세표 합계액 ÷ 해당월수) × 12
연금소득	1년 이상 수령자 1년 미만 수령자 기타소득	급여명세표 등*	복직이후 월 평균급여(급여명세표 합계액 ÷ 해당월수) × 12 ※ 3개월 급여가 없는 경우 휴직자와 동일
		소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA가입용)	증명원상 소득금액
		종합소득세 과세표준확정신고 및 납부 계산서 (세무사확인분)	계산서상 종합소득금액
사업소득		최근년도 사업소득 원천징수영수증(연말정산용만 인정)	영수증상 소득금액
연금소득	1년 이상 수령자	연금수급권자 확인서 등 기타 연금을 확인할 수 있는 지급기관의 증명서 단, 연금수령액이 표기되지 않는 경우	최근 1년간 수령액의 합계
	1년 미만 수령자	연금 수령통장** (배우자 명의의 통장에 입금된 경우 포함)	(연금수령합계액 ÷ 해당월수) × 12
기타소득		소득금액증명원	증명원상 소득금액

* 임금대장, 근로소득원천징수부, 갑근세원천징수확인서

** 통장분실 등 입금통장 사본 징구가 불가능한 경우에는 해당 금융기관 거래내역서로 확인

2. 부부합산 연소득 산정방법

- 가. 신청일 현재 같은 종류 또는 다른 종류의 소득이 2건 이상인 경우에는 합산 할 수 있다.
(다만, 여러종류의 소득을 합산하는 경우에는 종합소득세 신고자용 소득금액 증명원의 소득액이 중복 산정되지 않도록 유의하여야 한다.)
- 나. 근로소득인 경우 최근년도 원천징수영수증 상 비과세소득은 제외한다.
- 다. 근로·사업소득은 현재 소득을 기준으로 산정하며, 근로소득인 경우 12개월 미만의 소득은 연환산 한다. (사업소득은 연환산 불가, 前 직장의 소득은 불인정)
- 라. 소득발생기간이 1개월 이상으로 입증된 소득만을 인정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입증서류상의 수령액이 1개월 미만인 경우에는 일할 계산하여 연환산 하거나 연봉(근로)계약서 상 소득으로 추정할 수 있다.
ex) 소득발생기간이 9.15~9.30인 경우,
$$\text{소득인정금액} = \text{소득발생금액} / 16\text{일} \times 30 \times 12\text{개월}$$
- 마. 사업자등록증이 있는 개인사업자의 경우 최근년도 소득금액증명원을 제출하였으나 신규 사업을 개시하여 상호가 변경되었다면, 업종 및 업태가 동일한 경우에 소득을 인정하며, 보험설계사 등이 제출한 최근년도 소득자료가 현 사업과 동일한 업종 및 업태의 소득자료인 경우 소득을 인정한다.
- 바. 일용계약직의 경우 세무서발행 소득금액증명원(소득구분 일용근로소득)상의 금액 또는 최근 1년 이내 일용근로소득 지급명세서의 합계액을 기준으로 인정 한다. 다만, 객관적인 서류로 재직기간이 입증되는 경우에는 연 환산 가능하다.
- 사. 근로·사업소득의 경우 과세신고 하였으나 아직 전년도 소득입증자료가 발급 되지 않는 경우에는 전전년도 소득입증자료로 연소득 산정하며 근로소득의 경우 전년도 원천징수영수증이 발급되는 경우에는 전전년도 소득입증자료를 사용할 수 없다.
- 아. 휴직자가 최근 3년내에 1개월 이상의 소득이 없으면 무소득으로 간주한다.
- 자. 소득을 입증하였으나, 신청일 현재 퇴직(또는 폐업)한 경우에는 퇴직증명서 (또는 건강보험자격득실확인서) 또는 폐업증명서 등으로 소득없음이 확인되는 경우에는 연소득이 없는 것으로 간주한다.
- 차. 건강보험자격이 직장가입자(임의계속 가입자를 포함)의 피부양자인 경우 무소득자로 추정한다.
- 카. 연금의 범위는 공적연금*, 기업연금, 개인연금을 포함한다.
- * 군인연금, 공무원연금, 사립학교교원연금, 국민연금(노령연금, 장해연금, 유족연금 등) 등 국가, 지방 자치단체, 공공기관이 지급하는 모든 종류의 연금 소득(기초생활수급비, 국가유공자 보상금, 보훈 급여 등 연금 형식으로 지급하는 각종 보상금과 수당 등을 포함)
- 타. 소득은 국내에서 발생한 소득만 인정 가능하고 해외에서 발생한 소득은 인정 불가하다.
- 파. 외국인 배우자가 국내에 없는 경우 소득이 없는 것으로 추정한다. (국내에 없다는 객관적인 서류 징구 후 대출거래약정서 특약사항란에 “신청일 현재 외국인

배우자가 국내에 없음을 확인함”이라는 특약문구 작성)

- 하. 국세청(www.hometax.go.kr → 증명발급 → 사실증명발급신청)의 ‘사실증명원’(신고사실없음) 제출하는 경우 무소득자로 추정한다.

3. 재직 및 사업영위 사실확인

- 가. 근로소득자인 경우 건강보험자격득실확인서로 확인한다. (다만, 직장건강보험 적용 제외 등의 사유로 직장건강보험에 가입하지 않은 경우에는 재직증명서 및 사업자등록증*(또는 사업자등록증명원) 사본으로 확인

* 국세청홈페이지의 사업자등록상태 조회를 통하여 사업영위 확인

- 나. 사업소득자인 경우 사업자등록증*(또는 사업자등록증명원)으로 확인한다.

* 국세청홈페이지의 사업자등록상태 조회를 통하여 사업영위 확인

- 다. 근로소득 또는 사업소득자인 경우 상기와 같은 방법으로 확인이 불가능한 경우에는 경력증명서, 위촉증명서, 고용계약서 등 이와 유사한 형태의 계약서 등으로 확인 할 수 있다.

- 라. 기타

1) 연금·이자·배당·기타 소득의 경우에는 사실확인 생략

2) 건강보험가입내역으로 소득종류(직장, 사업소득)를 확인하여 소득증명 서류를
징구

[별첨2]

업무거래 관할구역 안내

관할	업무구역	전화(담당자)
		팩 스
서울 서부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 영등포구 의사당대로 8 (태흥빌딩 4층) (우, 07236) ◦ 서울특별시: 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포구 ◦ 경기도: 광명시, 김포시, 안양시 	1566-9009 02)3771-6540
서울 북부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 종로구 청계천로 41 (영풍빌딩 5층) (우, 03188) ◦ 서울특별시: 강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 성동구, 성북구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구 	1566-9009 02)397-2731
서울 동부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 317, 6층(역삼동, 동춘타워) ◦ 서울특별시: 강남구, 강동구, 송파구 	1566-9009 02)6098-7551
서울 남부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 서초구 서초대로 254, 2층 (오피런스빌딩) (우, 06647) ◦ 서울특별시: 서초구 ◦ 경기도: 과천시, 광주시, 이천시, 하남시, 양평군, 여주시 	1566-9009 070-7614-3714
인천 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 인천광역시 남동구 백범로 357 (한국교직원공제회 인천회관 13층) (우, 21544) ◦ 인천광역시 및 경기도 부천시 	1566-9009 032)211-4360
부산 울산 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 부산광역시 동구 중앙대로 240(현대해상 부산사옥 14층) (우, 48732) ◦ 부산광역시 및 울산광역시 전역 	1566-9009 051)922-7788
대구 경북 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 대구광역시 수성구 동대구로 334 교원공제회관 15층 (우, 42028) ◦ 대구광역시 및 경상북도 전역 	1566-9009 053)210-2930
광주 전남 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 광주광역시 서구 시청로 26 (광주빛고을센터 6층) (우, 61964) ◦ 광주광역시, 전라남도 전역 	1566-9009 062)350-5990
대전 충남 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 대전광역시 서구 둔산북로 56 (한화생명 10층) (우, 35233) ◦ 대전광역시, 세종특별자치시 ◦ 충청북도 : 옥천군, 영동군, 충청남도 공주시, 보령시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군 	1566-9009 070-7611-6235
충북 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 충북 청주시 흥덕구 강서로 107, 12층 (BYC빌딩 12층) (우, 28377) ◦ 충청북도 : 청주시, 충주시, 제천시, 보은군, 증평군, 진천군, 괴산군, 음성군, 단양군 ◦ 충청남도 : 천안시, 아산시, 서산시, 당진시, 흥성군, 예산군, 태안군 	1566-9009 043)913-2070
경남 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 경상남도 성산구 상남로 25 (산업은행 1층) (우, 51505) ◦ 경상남도 전역 	1566-9009 070-7611-6240
전북 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 전북 전주시 완산구 온고을로 1 (교원공제회관 3층) (우, 54949) ◦ 전라북도 전역 	1566-9009 063)250-6450
경기 북부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 경기도 의정부시 평화로 489 2층(전기공사공제조합) ◦ 경기도: 구리시, 남양주시, 동두천시, 의정부시, 가평군, 양주시, 연천군, 포천시, 고양시, 파주시 	1566-9009 031)894-3270
경기 남부 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 경기도 수원시 팔달구 권광로 178 (한국교직원공제회관 9층) (우, 16488) ◦ 경기도: 성남시, 수원시, 안성시, 용인시, 안산시, 시흥시, 평택시, 화성시, 오산시, 의왕시, 군포시 	1566-9009 031)8002-7070
강원 지사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 강원도 원주시 북원로 2135 (NH농협 원주시지부 3층) (우, 26383) ◦ 강원도 전역 	1566-9009 033)902-6666
제주 출장소	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주소: 제주특별자치도 제주시 은남길 8, 삼성화재 제주사옥 6층(연동)(우, 63124) ◦ 제주도 전역 	1566-9009 064)909-7666

전세자금대출특약보증 사고 관련 관할구역 안내

관할	업무구역	전화(담당자) 팩스
	<p>▶ 주소: 서울특별시 종로구 삼봉로 71 광화문G타워 2층 (03150)</p>	
서울 북부 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 강북구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 성북구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구 - 경기도 고양시, 구리시, 남양주시, 동두천시, 의정부시, 파주시, 가평군, 양주시, 연천군, 포천시 - 강원도 전역 	1566-9009 02)6021-8670
	<p>▶ 주소: 서울 서초구 방배천로 91, 구산타워 6층 (06675)</p>	
서울 동부 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 강남구, 서초구, 광진구, 성동구, 용산구, 강동구, 송파구, 관악구, 동작구, 구로구, 금천구 	1566-9009 02)2050-7861
	<p>▶ 주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 24(전경련회관) 44층 (07320)</p>	
서울 서부 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 강서구, 양천구, 영등포구 - 경기도 김포시, 부천시 	1566-9009 02)6123-8240
	<p>▶ 주소: 인천 부평구 부평동 203-14, 현대해상 부평사옥 8층 (21390)</p>	
인천 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 인천광역시 전역 	1566-9009
	<p>▶ 주소: 경기도 성남시 분당구 수내동 11-5, 휴맥스빌리지 4층 (13595)</p>	
경기 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 경기도 광주시, 성남시, 안성시, 용인시, 이천시, 하남시, 여주시, 양평군, 과천시, 광명시, 군포시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안양시, 오산시, 의왕시, 평택시, 화성시 	1566-9009
	<p>▶ 주소: 부산광역시 동구 중앙대로 244, 흥국빌딩 13층 (48732)</p>	
영남 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도 전역 - 대구광역시 및 경상북도 전역 	1566-9009 051)922-7470
	<p>▶ 주소: 대전광역시 서구 청사로 136, 대전무역회관 11층 (35220)</p>	
중부 관리 센터	<ul style="list-style-type: none"> - 광주광역시, 전라남북도 및 제주도 전역 - 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남북도 전역 	1566-9009 042)719-5551

* 대출차주 전세목적물 주소에 따라 관할이 지정되나 다른 센터에서 동일 임대인의 다중사고로 인하여 전세보증금 반환보증에 대한 사고처리를 하고 있는 경우에는 전세자금대출특약보증 관련 담당 센터가 변경될 수 있음

[별첨3]

전세보증금반환보증약관

제정 2013. 8.27

개정 2013.11.26

개폐정리 2015. 6.30

개정 2017. 3.13

개정 2017.10.23

개정 2017.11.27.

개정 2019. 9.27.

개폐정리 2020. 7.21.

개폐정리 2020.12. 4.

개정 2022.12.29.

개정 2024. 4.26.

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【전세보증금】 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 해지 또는 종료시 되돌려 받을 금전으로서 전세계약서에 적힌 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 전세보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임이 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비 상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제

권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우

8. 보증채권자가 전세계약기간이 만료된 후 주채무자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
9. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는 제3자와 체결한 새로운 전세계약에 따른 채무
10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계 법령에 따라 갱신 혹은 연장된 이후에 발생한 채무
11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유 또는 보증채권자가 권리행사를 계을리함으로써 생긴 손해

【주채무자】 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종료시 전세보증금을 되돌려주기로 약정한 임대인으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【전세계약】 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용·수익할 수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을 지급한 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사항)

공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기 전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)
2. 보증채권자가 전세목적물을 제3자에 전대한 경우
3. 전세보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생

할 우려가 있는 경우

5. 보증채권자가 제11조(대위 및 구상)의 협조 의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생 할 우려가 있는 경우

【주택임차권등기】 전세계약이 끝난 후 보증금을 되돌려 받지 못한 경우 임차인이 주택임대차보호법 제3조의3에 따라 전세 목적물의 소재지를 관할하는 법원으로부터 임차권등기명령을 받아서 전세목적물에 마치는 등기를 말합니다.

【전대】 보증채권자가 임대인의 동의를 얻어 전세목적물을 전 차인에게 재임대하는 것을 말합니다.

제4조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환 보증책임 전부
2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의 전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴 의무)

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

1. 주체무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
2. 주체무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가 변경된 경우
3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우
4. 보증사고가 발생한 경우
5. 보증사고 사유가 없어진 경우
6. 전세계약이 해지 또는 종료된 경우
7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우

② 공사는 주체무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고)

- ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.
1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1개월 이내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
 2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매

또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자

가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약 기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

③ 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.

④ 제1항제1호의 전세계약의 해지 또는 종료는 보증채권자가 주체무자에 대한 내용증명우편 등의 방법으로 입증해야 합니다.

【정당한 사유】 제6조제1항제1호의 정당한 사유란 원상복구 비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주체무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다.

【묵시적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 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, 경공 매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제7조(보증채무 이행청구)

① 보증채권자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 공사에 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.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류)

① 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 보증채무 이행청구서
2. 신분증 사본
3. 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경

우에는 생략할 수 있음)

4. 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료 되었음을 증명하는 서류
5. 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
6. 배당표 등 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매시)
7. 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
8. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

② 보증채권자는 공사로부터 전세계약과 관계 있는 서류사본의 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」 제2조제1호에 따른 전자문서를 의미함

제9조(보증채무의 이행)

① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 다음 각 호의 사항을 심사하고 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다.

1. 전세목적물에 대한 권리관계
2. 전세목적물에 대한 접유상황
3. 전세목적물에 대한 원상복구비용 주장, 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주체무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
4. 약관에 따른 면책사항 해당여부
5. 그 밖에 이행심사에 필요한 사항

② 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수일로부터 1개월 이내(제8조제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 요청일로부터 보증채권자의 보완 완료일까지 기간은 이행기간에 포함되지 않음)에 이행을 위한 심사를 마친 후 보증채권자의 전세목적물의 명도와 동시에 보증금액을 지급합니다.

③ 공사는 제7조의 보증채무 이행청구 접수 후 주체무자가 이의제기하거나 보증채권자를 주체무자로 하는 보증사고가 접수되는 등 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

④ 제1항의 심사를 제2항의 기한 이내에 마치지

못하는 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 알리고 그 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행 거절 또는 유보결정을 알립니다.

⑤ 공사는 제2항 및 제4항의 기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무이행금액을 지급하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급 일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

⑥ 공사가 보증채무를 이행할 경우 보증채권자는 보증채무 이행과 동시에 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
2. 보증채권자가 제7조에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등)(다만, 일부보증의 경우 제외)
3. 공사가 제11조 제2항에 따른 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세계약서 원본 등)
4. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

⑦ 공사는 제1조의 보증이행 대상금액에서 다음 각 호의 금액을 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

1. 보증채권자가 주체무자에게 부담하는 위약금
2. 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 전세목적물을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 비용

⑧ 보증채권자가 공사에 채무가 있는 경우 그 금액은 보증채무 이행금액에서 상계합니다.

【정당한 사유】 제9조제5항의 정당한 사유란 임차인 사정에 의한 명도확인 지연, 임대인의 이의제기, 본조 제4항에 따른 심사연장 등 공사가 보증채무이행금을 지급하지 않을 사유가 있는 경우를 말합니다.

제10조(전세목적물의 명도책임)

① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주체무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

③ 보증채권자는 보증이행심사를 마친 날로부터 3개월 이내에 전세목적물을 명도하여야 합니다.

제11조(대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 공사는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 공사에 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 자체 없이 응해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.
- ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 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 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항 또는 제3항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인해 제1항의 권리를 행사하지 못하게 된 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제12조(보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관이 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.
- ② 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대하여 보증서에 적힌 내용과 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

제13조(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, 보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제14조(사기 행위에 대한 특례)

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

【사기 또는 허위】 공사가 수사 개시 결정 통지를 받은 경우 등 사기 혐의가 확인되는 경우, 실제와 다른 전세계약(보증 요건 충족 또는 대출 목적의 이면계약 체결 등 포함)으로 공사를 기망하여 재산상의 이익을 얻는 경우 등을 말합니다.

제15조(부당이득 반환)

- ① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.
- ② 보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려주어야 합니다.

제16조(양도 및 질권설정 금지)

- ① 보증서는 공사의 서면 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임 또는 특약 보증책임을 부담하지 않습니다.
- ② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제4장 그 밖의 사항

제17조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제18조(분실 · 도난 등)

보증채권자는 보증서를 분실 · 도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고해야 합니다. 신고하지 않음으로써 일어나는 모든 사고에 대해 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제19조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부

서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제20조(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 확대해 해석하지 않습니다.

제21조(개인정보보호)

① 공사는 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 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, 아래 각호의 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 불가피하게 필요한 경우
4. (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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않는 경우에 한한다.
- ② 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

전세금안심대출보증약관

제정	2013.11.26
개폐정리	2013.12.20
개정	2014. 1.28
개폐정리	2014. 6.20
개폐정리	2015. 6.30
개폐정리	2017. 2.24
개정	2017. 3.13
개정	2017.10.23.
개정	2017.11.27.
개정	2019. 9.27
개폐정리	2020. 7.21
개정	2020. 7.24
개폐정리	2020.12. 4
개정	2021. 6.25
개정	2024. 4.26.

제1장 전세보증금반환보증 관련사항

제1절 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.

【전세보증금】 임차인이 임대인에게 지급하고 전세계약 해지 또는 종료시 되돌려 받을 금전으로서 전세계약서에 적힌 금액을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 주채무자가 전세보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임이 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보

- 증조건을 공사의 동의 없이 임의변경하여
발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비 · 유익비 상환
등의 채무
 7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제
권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공
사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한
이 있는 경우
 8. 보증채권자가 전세계약기간이 만료된 후 주
채무자와 체결한 새로운 전세계약에 따른
채무
 9. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조 제4
항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는
제3자와 체결한 새로운 전세계약에 따른
채무
 10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계
법령에 따라 갱신 혹은 연장된 이후에 발
생한 채무
 11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유
또는 보증채권자가 권리행사를 계을리함
으로써 생긴 손해

【주채무자】 임차인과 전세계약을 체결하고 계약해지 또는 종
료시 전세보증금을 되돌려주기로 약정한 임대인으로서 보
증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【전세계약】 임대인이 임차인에게 임차목적물을 사용 · 수익할
수 있게 하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 전세보증
금을 지급하기로 하는 계약(전세보증금이 있는 월세계약을
포함)을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 주채무자와 전세계약을 체결하고 전세보증금을
지급한 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증조건】 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보
증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증
특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제3조(면책사항)

공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는
는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책
임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 상의 대
항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증
채권자가 주택임차권등기가 완료되기 전 거주
를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우
등)
2. 보증채권자가 전세목적물을 제3자에 전대한
경우
3. 전세보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융
기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압
류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손

- 해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)
를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생
할 우려가 있는 경우
 5. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조
의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생
할 우려가 있는 경우

【주택임차권등기】 전세계약이 끝난 후 보증금을 되돌려 받지
못한 경우 임차인이 주택임대차보호법 제3조의3에 따라 전세
목적물의 소재지를 관할하는 법원으로부터 임차권등기명령을
받아서 전세목적물에 마치는 등기를 말합니다.

【전대】 보증채권자가 임대인의 동의를 얻어 전세목적물을 전
차인에게 재임대하는 것을 말합니다.

제4조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환
보증책임 전부
2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의
전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입
었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴의무)

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

1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
 2. 주채무자, 보증채권자, 연대보증인의 주소가
변경된 경우
 3. 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등
경·공매 관련사항을 통보받은 경우
 4. 보증사고가 발생한 경우
 5. 보증사고 사유가 없어진 경우
 6. 전세계약이 해지 또는 종료된 경우
 7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는
사항이 발생한 경우
- ② 공사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한
사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않
음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을
부담하지 않습니다.

제2절 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고)

- ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중
하나가 발생한 경우를 말합니다.

- 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1개월 이내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
- 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우
- 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약 기간이 개신(목시적 개신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.
- 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증'이행' 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.
- 제1항제1호의 전세계약의 해지 또는 종료는 주체무자에 대한 내용증명우편 등의 방법으로 보증채권자가 입증해야 합니다.

【정당한 사유】 제6조제1항제1호의 정당한 사유란 원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주체무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다.

【목시적 개신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 개신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 개신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지 개신거절의 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, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

제7조(보증채무 이행청구)

- 보증채권자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
- 보증채권자가 이행청구를 한 경우 공사가 필요한 서류의 제출을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 응해야 합니다.
- 보증채권자는 보증사고일로부터 2개월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제8조(보증채무 이행청구시 제출서류)

- 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

합니다.

- 보증채무 이행청구서
- 신분증 사본
- 보증서 또는 그 사본(공사가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있음)
- 내용증명우편 등 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
- 명도확인서 또는 퇴거예정확인서
- 배당표 등 전세보증금중 전세보증금 중 받지 못한 금액을 증명하는 서류(경·공매시)
- 계좌입금의뢰서 또는 보증채권자 명의의 통장 사본
- 전세보증금 납부를 확인할 수 있는 서류(계좌이체증명서 등)
- 공사가 요구하는 그 밖의 서류
- 보증채권자는 공사로부터 전세계약과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 경우에는 이에 응해야 합니다.
- 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」 제2조제1호에 따른 전자문서를 의미함

제9조(보증채무의 이행)

- 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 다음 각 호의 사항을 심사하고 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다.
 - 전세목적물에 대한 권리관계
 - 전세목적물에 대한 점유상황
 - 전세목적물에 대한 원상복구비용 주장, 전세보증금이 있는 월세계약의 경우 연체임차료 주장 등 주체무자의 보증채권자에 대한 항변권 또는 보증채무 이행에 대한 이의제기 여부
 - 약관에 따른 면책사항 해당여부
 - 그 밖에 이행심사에 필요한 사항
- 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수일로부터 1개월 이내(제8조제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 요청일로부터 보증채권자의 보완 완료일까지 기간은 이행기간에 포함되지 않음)에 이행을 위한 심사를 마친 후 보증채권자의 전세목적물 명도와 동시에 보증금액을 지급합니다.
- 공사는 제7조의 보증채무 이행청구 접수 후 주체무자가 이의제기 하거나 보증채권자를 주체

무자로 하는 보증사고가 접수되는 등 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

④ 제1항의 심사를 제2항의 기한 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.

⑤ 공사는 제2항 및 제4항의 기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무이행금액을 지급하지 않는 경우 그 자체된 날로부터 보증채무 이행금 지급 일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다.

⑥ 공사는 특약보증채권자가 회수하지 못한 보증부대출금액과 이자를 특약보증채권자에게 먼저 지급하고 남은 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

⑦ 공사가 보증채무를 이행할 경우 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행함과 동시에 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서

2. 보증채권자가 제7조에 따라 이행청구를 한 경우 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류(주택임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등) (다만, 일부보증의 경우 제외)

3. 공사가 제12조 제2항에 따른 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세계약서 원본 등)

4. 공사가 요구하는 그 밖의 서류

【특약보증】 전세자금대출특약보증의 약정이며, 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금의 원리금 상환을 책임지는 보증을 말합니다. 이하 같습니다.

【특약보증채권자】 전세자금대출특약보증 보증채권자의 약정이며, 특약주채무자와 대출계약을 체결하고 전세자금을 지급한 금융기관으로서 보증서에 적힌 특약보증채권자를 말합니다. 이하 같습니다.

【특약주채무자】 전세자금대출특약보증 주채무자의 약정이며, 금융기관과 대출계약을 체결하고 전세자금대출을 받은 임차인으로서 보증서에 적힌 특약주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【정당한 사유】 제9조제5항의 정당한 사유란 임차인 사정에 의한 명도확인 지연, 임대인의 이의제기, 본조 제4항에 따른 심사연장 등 공사가 보증채무이행금을 지급하지 않을 사유가 있는 경우를 말합니다.

제10조(보증채무 이행금액)

① 공사는 제1조의 보증이행 대상금액에서 다음 각 호의 금액을 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.

1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시 가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 전세목적물을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 비용

② 공사가 제26조에 따른 특약보증의 보증채무를 이행한 경우 등 보증채권자가 공사에 채무가 있는 경우에는 다음 각 호의 이행금액을 상계하고 보증채무를 이행합니다.

1. 제21조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 보증채무 이행금액 합계액 및 그 이행에 소요된 비용
2. 제21조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 보증채무 이행금액 합계액에 대한 그 이행일의 다음날로부터 공사에서 내규로 정한 지연이자 등
3. 그 밖에 보증채권자가 공사에 채무가 있는 경우 그 금액

③ 제2장의 특약보증에 대한 보증채무 이행금액이 전세보증금반환보증의 보증채무 이행금액을 넘는 경우에는 공사는 그 넘는 금액에 대해 보증채권자에게 구상권을 가집니다.

제11조(전세목적물의 명도책임)

① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

③ 보증채권자는 보증이행심사를 마친 날로부터 3개월 이내에 전세목적물을 명도하여야 합니다.

제12조(대위 및 구상)

① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우에는 공사는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리로 대위해 가집니다.

② 보증채권자는 공사에 제1항의 권리로 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 자체없이 응해야 합니다. 또한, 공사는 보증채무의 이행전이라도 서류제출 및 조치를 요구할 수 있

습니다.

- ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 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 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 공사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항 또는 제3항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인해 제1항의 권리를 행사하지 못하게 된 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제3절 보증채무의 성립과 효력

제13조(보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관에 따라 유효하게 성립합니다.
- ② 제1항에도 불구하고 보증채권자는 보증부대출 실행일(전세계약 개시일이 비영업일인 관계로 직전 영업일에 보증부대출이 실행된 경우에는 다음 영업일을 말함)에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무의 효력이 발생하지 않은 것으로 합니다.
- ③ 제2항의 보증부대출 실행일 다음날까지의 전세목적물에 대한 권리관계가 보증서 발급시 기초가 된 권리관계와 상이할 경우에는 보증효력이 발생하지 않습니다.
- ④ 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 전세계약에 따른 주채무자의 전세보증금 반환의무에 대해 보증서에 적힌 내용과 약관이 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.

【보증부대출】 보증서에 적힌 특약보증조건에 적합하게 보증효력이 발생된 대출을 말합니다. 이하 같습니다.

【확정일자】 해당 문서가 작성된 일자를 증명하기 위한 것으로 법원 또는 관공서 등에서 전세계약서에 부여한 날짜를 말합니다. 이하 같습니다.

제14조(보증조건의 변경)

- ① 주채무자 및 보증채권자는 공사로부터 서면 동의를 받지 않고는 보증조건을 변경할 수 없습니다.
- ② 보증조건의 변경은 공사가 변경사항을 주채무자 및 보증채권자에게 서면으로 알리거나 보

증서의 보증조건을 정정하여 재발급한 경우에만 성립합니다.

제15조(사기행위에 대한 특례)

- ① 공사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결했거나 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.

【사기 또는 허위】 공사가 수사 개시 결정 통지를 받은 경우 등 사기 혐의가 확인되는 경우, 실제와 다른 전세계약(보증요건 충족 또는 대출 목적의 이면계약 체결 등 포함)으로 공사를 기망하여 재산상의 이익을 얻는 경우 등을 말합니다.

제16조(부당이득 반환)

- ① 공사가 지급한 보증채무 이행금이 이 약관에 따른 보증이행 대상이 아닌 채무로 추후 확인될 경우 보증채권자는 그 해당금액 및 법적조치비용 등을 공사에 되돌려주어야 합니다.
- ② 보증채권자가 공사 및 주채무자로부터 이중으로 변제받은 경우 보증채권자는 즉시 공사로부터 받은 금액을 공사에 되돌려주어야 합니다.

제2장 전세자금대출특약보증 관련사항

제1절 특약보증채무의 내용

제17조(특약보증금액)

- ① 특약보증금액은 특약보증채권자가 특약주채무자에게 대출하는 보증부대출금액으로 합니다.
- ② 특약보증채권자가 보증부대출금액을 특약보증금액 이하로 대출하는 경우에는 별도로 알리지 않더라도 보증금액은 실행된 보증부대출금액으로 합니다.

제18조(특약보증책임범위)

공사는 보증서에 적힌 특약보증기간 이내에 회수되지 않은 보증부대출금액에 한해 특약보증책임을 부담합니다.

제19조(특약보증채권자의 알릴의무)

특약보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체 없이 그 사실을 공사에 알려야 합니다. 다만 제4호의 사

실은 제24조 제1항에서 정한 기한내에 알려야 합니다.

1. 보증부대출이 실행된 경우
2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸된 경우
3. 특약보증조건의 변경에 따른 실행절차를 마친 경우
4. 특약보증사고가 발생한 경우
5. 특약보증사고사유가 없어진 경우

제20조(회수금의 변제충당)

- ① 보증부대출과 관련된 회수금은 보증부대출의 원금, 약정이자, 연체이자의 순서로 변제 충당해야 합니다.
- ② 다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당해야 합니다.
 1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대해 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
 2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 그 밖의 명칭으로 그 밖의 명칭으로 미리 납입 받은 금전으로부터의 회수금
 3. 보증부대출에의 지정변제금
 4. 그 밖에 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금
- ③ 제2항에 해당하지 않는 회수금은 보증부대출 이외의 채권에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 보증부대출의 변제에 충당해야 합니다.
- ④ 제3항의 “보증부대출 이외의 채권”이라 함은 특약주채무자가 특약보증채권자에게 주된 채무자로서 부담하는 채무를 말하며, 특약주채무자가 제3자를 위해 부담하는 보증채무 및 어음상의 채무 등을 포함하지 않습니다.

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

제21조(특약보증채무 이행범위)

- ① 공사는 다음 각 호 금액의 합계액을 특약보증채무로 이행합니다.
 1. 보증부대출 채권액중 미회수금액으로 특약보증금액을 넘지 않는 원금
 2. 제1호의 이행액에 대한 특약보증채무 이행일 까지 해당 보증부대출이 이행기에 이르지

않은 경우에 적용될 이자율(연체이자율 제외)에 따른 미수이자액

3. 특약보증채권자가 보증부대출금액의 회수를 위해 지급한 비용중 공사가 인정한 금액
- ② 공사는 제1항 제2호에 상관없이 다음 각 호에 대해서는 보증채무를 이행하지 않습니다.
1. 특약보증채권자가 특별한 사유없이 제25조 제3항의 청구기한이 지난 후에 특약보증채무의 이행을 청구한 경우에는 제25조 제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일 까지 발생한 미수이자액
 2. 특약보증채권자가 제25조 제9항에 따라 보완요청받은 서류제출을 특별한 사유없이 지연한 경우에는 제25조 제9항에 따른 보완요청기한 종료일 다음날부터 보완서류 도착일까지 발생한 미수이자액
 - ③ 특약보증채권자가 보증부대출금액과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 특약보증채무의 이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 공사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제22조(면책사항)

공사는 특약보증과 관련해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증서의 특약보증조건을 위반해 대출을 취급한 경우
2. 보증부대출과 관련해 공사의 동의없이 보증서 발급 이전에 특약주채무자와 특약보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
3. 공사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당된 경우
4. 제28조(특약보증채무의 성립 및 책임)를 위반하여 위반해 보증부대출을 실행한 경우
5. 제30조(특약보증조건의 변경 제한)를 위반한 경우
6. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우
7. 특약보증사고 발생 후 공사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보를 해지하거나 해지하거나 포기한 경우
8. 제19조(특약보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

9. 제20조(회수금의 변제충당)을 위반해 채권을 충당한 경우
10. 제24조(사고사유 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 특약보증사고가 발생한 사실을 알리지 않음으로써 공사의 채권보전에 장애를 준 경우
11. 제31조(보증부대출의 실행금지)를 위반해 보증부대출을 실행한 경우
12. 특약보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출의 회수가 불가능해진 경우

[특약보증조건] 전세자금대출특약보증 보증조건의 약정이며, 전세자금대출과 관련하여 보증서에 적힌 특약보증금액, 특약보증기간, 특약주체무자, 특약보증채권자, 전세목적물, 전세보증금, 전세계약기간 및 보증 특기사항 등을 말합니다. 이하 같습니다.

제23조(면책범위)

제22조에 따른 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제22조 제1호부터 제6호까지의 경우 특약보증책임 전부
2. 제22조 제7호부터 제12호까지의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액 등 해당 면책사유로 인해 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제2절 특약보증채무의 청구와 이행절차

제24조(사고사유 및 통지기한 등) ① 특약보증사고라 함은 아래에 열거된 특약보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다. 특약보증채권자는 특약보증사고가 발생한 경우에는 그 사실을 아래의 통지기한 내에 공사에 서면 또는 전산으로 알려야 합니다.

특약보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우	사고사유가 발생한 날로부터 1개월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 않고 3개월이 지난 경우	사고사유가 발생한 달의 마지막 날부터 1개월 이내
3. 특약보증채권자가 보증부대출의 기한이익을 상실시킨 경우 다만, 특약보증채권자가 이자 연체를 이유로 기한이익을 상실시킨 경우에는 이자가 약정 기일에 변제되지 않고 3개월이 지난 경우에 특약보증사고가 발생한 것으로 봅니다.	사고사유가 발생한 날로부터 10일 이내
4. 특약보증채권자의 보증부대출 취급점에서 특약주체무자가	사고사유가 발생한 날로부터

종합신용정보집중기관의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록 사유가 발생한 경우	1개월 이내
5. 특약주체무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 근거한 파산신청 또는 회생절차개시의 신청이 있거나, 특약주체무자의 청산이 시작된 경우	특약보증채권자가 사고사유가 발생한 사실을 알게 된 날로부터 10일 이내
6. 공사가 특약보증채권자에게 특약보증사고 발생사실을 통지한 때	-

- ② 특약보증채권자는 특약보증 사고사유가 해소된 경우 그 사실을 공사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.
- ③ 특약보증사고가 발생한 후 사고사유가 없어진 경우에는 그 특약보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 합니다. 2개 이상의 특약보증사고가 발생된 경우에는 그 사고사유가 전부 없어져야 특약보증사고가 없어진 것으로 합니다.

제25조(특약보증채무이행 청구시기 및 방법 등)

- ① 특약보증채권자는 특약보증사고 발생일로부터 3개월이 지난 후에 공사에 특약보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
- ② 특약보증채권자는 특약주체무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 상관없이 공사에 특약보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.
 1. 특약주체무자에게 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 파산이 선고된 경우
 2. 제1호 이외에 보증부대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정한 경우
- ③ 특약보증채권자는 공사의 서면 동의가 없으면 제1항 및 제2항에서 정한 때로부터 6개월 이내에 특약보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
- ④ 제3항에도 불구하고 특약보증사고 발생일 이후 대출거래약정서에 따라 보증부대출의 기한의 이익이 부활된 때에는 특약보증채권자는 특약보증채무의 이행청구를 유예하여야 합니다.
- ⑤ 특약보증채권자가 이행청구를 유예한 이후 기한의 이익이 다시 상실된 때에는 그 기한의 이익 상실일을 특약보증사고 발생일로 보며, 이 때 이행청구시기는 제1항부터 제3항까지의 내용을 준용합니다.
- ⑥ 특약보증채권자는 제4항 및 제5항에 따라 이행청구가 유예되거나 부활한 기한의 이익이 다시 상실된 경우 보증부대출의 기한의 이익과 관

련하여 다음 각 호 사항을 지체 없이 공사에 알려야 합니다.

1. 이행청구를 유예한 경우 : 기한의 이익의 부활 시기 및 사유
 2. 부활한 기한의 이익이 다시 상실된 경우 : 기한의 이익의 재상실 시기 및 사유(본 통지로 제24조에 따른 통지를 대체합니다)
- ⑦ 특약보증채권자가 특약보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출해야 합니다.
1. 보증채무 이행청구서
 2. 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
 4. 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류
 5. 그 밖에 특약보증사고사유가 발생한 근거서류
- ⑧ 특약보증채권자는 공사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 제출을 요청받은 때에는 이에 응해야 합니다.
- ⑨ 특약보증채권자가 제7항의 서류를 제출하지 않은 경우 공사는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑩ 공사는 특약보증채권자의 특약보증채무 이행청구서(공사가 요청한 서류 등을 포함)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 특약보증채무를 이행합니다. 다만, 특약보증채권자가 특약보증채무 이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출을 마친 날로부터 1개월 이내에 특약보증채무를 이행합니다.

제26조(특약보증채무 이행 방법)

- ① 보증부대출에 대한 특약보증채무의 이행은 제21조제1항에서 정한 보증채무금액 전액을 상환하는 방법으로 합니다.
- ② 특약보증채권자는 공사의 특약보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 제출해야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 보증부대출에 관한 모든 약정서류의 원본. 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본
 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본(해당되는 경우에 한함). 다만, 공사가 보증부대출의 전액을 변제하

지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본

제27조(권리보전)

- ① 특약보증채권자는 공사의 구상권 보존 및 행사에 적극 협조해야 하며, 공사로부터 이에 필요한 서류의 제출과 제2항의 채권보전 및 행사에 필요한 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.
- ② 특약보증채권자는 담보물의 경매, 특약주채무자에 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 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ③ 특약보증채권자는 공사가 특약보증채무를 이행한 경우 즉시 보유하고 있는 담보에 대해 담보물의 접유이전, 대위담보권의 이전등기 등 공사가 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비할 수 있도록 협조해야 합니다.
- ④ 특약보증채권자는 공사가 특약보증채무의 이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출 관련 유가증권상의 권리를 대위할수 있도록 특약보증채무 이행을 받는 즉시 공사에 해당 유가증권을 유효한 방법으로 양도해야 합니다

제3절 특약보증채무의 성립과 효력

제28조(특약보증채무의 성립 및 책임)

- ① 공사의 특약보증채무는 보증서를 발급한 때부터 약관에 따라 유효하게 성립합니다.
- ② 특약보증의 효력은 특약보증채권자가 보증서 발급일로부터 60일 이내에 특약보증조건에 적합하게 보증부대출을 실행한 때에 발생합니다.
- ③ 공사는 특약보증채권자가 전세계약에 따른 전세보증금 지원명목으로 대출한 경우에만 특약보증책임을 부담합니다.
- ④ 제2항에도 불구하고 특약주채무자가 보증부대출 실행일(전세계약 개시일이 비영업일인 관계로 직전 영업일에 보증부대출이 실행된 경우에는 다음 영업일을 말함)에 전세목적물의 접유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 특약보증책임을 부담하지 않습니다.
- ⑤ 제4항의 보증부대출 실행일 다음날까지의 전세목적물에 대한 권리관계가 보증서 발급시 기

초가 된 권리관계와 상이할 경우에는 보증효력이 발생하지 않습니다.

제29조(특약보증기간과 보증부대출기간의 관계)

보증부대출금액의 대출기간(이하 “보증부대출기한”이라 한다)은 보증서에 적힌 특약보증기간과 같아야 합니다.

제30조(특약보증조건의 변경 제한)

- ① 특약보증채권자는 공사로부터 특약보증조건의 변경통지를 받지 않고는 보증부대출기간의 연장, 전세대출과목의 변경, 특약주채무자의 변경 등 특약보증채무에 영향을 미칠 수 있는대출약정의 내용을 변경해서는 안됩니다.
- ② 특약보증조건의 변경은 공사가 특약보증채권자에게 서면 또는 전산으로 알린 경우에만 성립합니다.
- ③ 공사는 제2항의 통지에 적합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 특약보증책임을 부담합니다.
- ④ 특약보증채권자는 공사의 특약보증조건변경통지로 보증부대출기간을 연장하는 경우 기준대출을 소멸시키고 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 보증부대출기간을 연장해서는 안됩니다.
- ⑤ 특약보증채권자가 공사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 공사는 새로운 채무자(채무인수인)에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

제31조(보증부대출의 실행금지)

특약보증채권자는 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 공사의 서면 동의 없이 보증부대출을 실행해서는 안됩니다.

1. 제24조 제1항에서 정한 특약보증사고사유가 발생한 경우
2. 특약보증채권자의 보증부대출 취급점에서 공사의 다른 보증서에 따른 보증부대출에 대해 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유가 발생한 경우
3. 특약보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제3장 공통사항

제32조(보증채무의 이행장소)

보증채무 또는 특약보증채무의 이행장소는 공사의 관할영업부서 또는 소관부서로 합니다.

제33조(양도 및 질권설정 금지)

- ① 보증서는 공사의 서면 동의 없이는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임 또는 특약보증책임을 부담하지 않습니다.
- ② 제1항에 따른 보증채권의 양도를 공사가 서면 동의한 경우 보증과 관련한 권리와 의무를 모두 양도한 것으로 합니다.

제34조(분실·도난 등)

보증채권자 또는 특약보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 공사에 신고해야 합니다. 신고하지 아니하여 일어나는 모든 사고에 대해 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제35조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 공사가 피고인 경우에는 공사의 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자 또는 특약보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제36조(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 이행대상이 아닌 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대해 해석하지 않습니다.

제37조(개인정보보호)

- ① 공사는 보증의 유지, 관리, 보증이행 및 대위권 행사를 위해 (신용)정보주체의 동의를 받아 개인정보(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, 아래 각호의 경우에는 (신용)정보주체의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수

있습니다.

1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위하여 불가피한 경우
3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위하여 불가피하게 필요한 경우
4. (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 위하여 필요하다고 인정되는 경우
5. 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공·이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않는 경우에 한한다.

② 공사는 보증과 관련된 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

Q1 전세계약이 묵시적 계약 갱신인 경우 별도의 갱신 계약서를 작성하지 않아도 보증신청이 가능한지?

A1 가능함. 종전의 계약과 동일한 조건(**전세보증금 등**)이어야 하며, 이 경우 「주택임대차보호법」상 임대차 존속기간은 2년이므로 동 기간을 보증기간으로 하여 보증취급이 가능함.

단, 묵시적 갱신의 경우 임차인은 언제든지 계약 해지할 수 있으므로 중도에 계약 해지(보증금 반환 확인)시 보증료 정산이 가능함

또한, 최초 전세계약이 공인중개사를 통하여 이미 확정일자를 득하여 체결한 계약인 경우에는 별도의 확정일자를 득하지 아니하여도 됨

(묵시적계약인 경우에 한하여 갱신 계약서 작성가능하며, 묵시적 계약의 경우 계약기간은 2년으로함.
동일조건으로 계약기간을 2년과 다르게 하는 경우에는 별도의 계약서 작성필요)

※ 「주택임대차보호법」

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絕)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다. <개정 2009.5.8>

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

Q2 임차인 계약자 본인이 아닌 대리인이 보증을 신청하거나 우편으로 제출서류를 작성.날인하여 보증신청이 가능한지?

A2 반드시 본인이 직접 지사를 방문하여 신청하여야 함

대리인 또는 우편으로 신청할 경우 약관법상의 채권양도계약서 등 중요사항의 설명의무를 이행한 것으로 보기 어려우므로 본인 이외의 자가 신청하는 것은 불가

(전세보증금반환보증 인터넷신청시 공인인증서로 로그인 하여 직접 신청하고, 제출서류는 등기 우편으로 발송 가능)

Q3 임차인 또는 임대인이 공동(2인 이상)인 경우에도 취급이 가능한지?

A3 가능함. 다만, 대항력 유지 요건(전입 등) 등은 원칙적으로 공동 임차인 모두 충족하여야 하지만, 전세보증금에 대해서는 각자의 지분을 표시하지 않으므로 불가분채권으로 봄. 불가분채권일 때에는 공동명의자 중 한 명만이라도 전입신고가 되어 있고 실제거주를 한다면 공동명의자에게도 대항력과 우선변제권의 효력이 발생한다고 볼 수 있음 (임대인이 공동인 경우에도 채권양도 통지 등이 모두 도달해야 하므로 취급시 유의)

대법원 1996. 2.27. 선고 95다35616 판결【임대차보증금반환】

2. 피고 주장에 대한 판단

(중략) “전세계약을 체결하고 이를 인도받았고, 원고들의 공동임차인으로서의 권리는 불가분적인 채권이라고 할 것인데, 공동임차인 중 1인인 원고 오△△가 1993. 8. 26. 이 사건 주택으로 주민등록을 마친 것 아니 이로써 원고들은 위 임차권에 관하여 주택임대차보호법상의 대항력을 갖추었다 할 것이고”....(중략)

Q4 임차인 또는 임대인이 외국인인 경우 취급이 가능한지?

A4-1 임차인이 외국인인 경우 → 전세보증금반환보증 취급가능, 전세금안심대출보증 취급불가

A4-2 임대인이 외국인인 경우 → 채권양도계약서(승낙용)에 한하여 취급 가능

Q5 임대인 및 임차인 변경은 없으나, 전세금을 일부 증액한 갱신 계약인 경우 최초 전세계약서에 공인중개업자가 확인하였다면, 세칙 제4조제3호다목의 요건(공인중개사 작성·날인)을 충족한 것으로 볼 수 있는지?

A5 최초 전세계약서에 공인중개업자가 날인한 계약이라면 세칙 제4조제3호다목의 요건을 충족한 것으로 봄

Q6 보증료를 납부하고 보증서를 발급받은 경우 납부한 보증료에 대하여 우리 공사가 국세청에서 시행하는 현금영수증 발행이 가능한지?

A6 현금영수증 의무발행업종은 소득세법시행령 제210조의3제1항제4호 및 같은 조 제9항 관련하여 별표 3의3에 따른 업종으로 보증, 보험, 은행업 등은 해당하지 않아 발행하지 않음

Q7 채권양도통지 방식으로 담보를 취득하는 경우 임대인의 자택주소 이외에 회사 등 주소로 통지할 수 있는지?

A7 채권양도 통지는 수령인의 대리범위(가족 등)을 고려하여 자택주소로 통지하는 것을 원칙으로 하나, 부득이 자택주소로 받을 수 없는 경우에는 예외적으로 회사 등에도 통지할 수 있음.

* (송달주소) 임대인 본인 주소·거소 혹은 직장(우편 수령 등을 위하여 별도로 지정한 장소 가능)

* (수령인) 본인, 동거가족(직계존·비속 등), 직장인 경우 직장동료 등 (위임장에 따라 채권양도 통지 수령을 위임한 경우에는 대리인도 가능)

* 우편사서함, 경비원 등은 채권양도 통지서를 수령한 것으로 간주하지 아니함

Q7-1 임대인 본인이 채권양도 통지서 수령을 거부한 경우에도 전세금 안심대출보증 발급이 가능한지?

A7-1 채권양도 통지서는 내용증명부 배달증명 우편으로 발송하고 이를 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 의사표시는 도달한 것으로 간주 (대판 2008다19973)

Q7-2 전세계약 당시 임대인 동의 없이 임차권을 양도 또는 담보제공하지 못한다고 약정한 경우에도 보증발급이 가능한지?

A7-2 임차권의 양도를 금지한 것은 임차인 임차보증금반환채권의 양도까지 금지하는 것으로 볼 수는 없으므로(대판 93다13131) 보증발급 가능

Q7-2 전세계약서에 임차보증금반환채권에 대한 양도 또는 질권설정 금지를 특약사항으로 명시한 경우에는 보증발급이 가능한지?

A7-3 지명채권의 양도는 당사자가 반대의 의사를 표시한 경우에는 양도하지 못하여(민 449조 2항) 보증발급 시 담보취득이 불가능하므로 보증발급 불가능

Q8 전세목적물이 건물미등기 상태인 경우에도 전세금안심대출(보증) 취급이 가능한지?

A8 불가. 보증신청서류 중 부동산등기부등본은 필수서류이며,

- 1) 동 서류를 징구하여 전세목적물의 권리침해 없음을 확인하고,
- 2) 전세계약서상의 임대인과 등기부등본상의 소유자가 일치하여야 취급 가능

Q9 주거용 오피스텔의 기준은?

A9 등록된 공인중개업자가 확인한 '중개물건 확인서' 등(전세계약서)에서 주거용 오피스텔임이 확인되고, 전입신고가 되는 경우 또는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제2조제2호에 해당하는 경우(등기부등본 갑구의 민간임대주택등기로 확인, 중개물건 확인서의 주택 용도 확인 불요)

Q10 미분양주택의 의미?

A10 미분양주택은 준공(사용)검사를 득하고 소유권보존등기가 주택건설사업자 명의로 등기되고 소유권 이전등기가 발생하지 않은 주택을 말함

Q11 아파트 및 주거용오피스텔의 주택가액 산정시 등기부상 거래가격을 적용(최근 1년간 거래가격이 존재하는 경우)하는 경우 분양가격도 적용가능한지?

A11 분양가격은 적용 불가함. 주택가격 등 산정기준상 1년 이내의 최근 매매 거래가액이 있는 경우에는 분양가격보다 먼저 적용하여야 함

Q12 건물과 토지의 소유주가 다른 경우 보증 가능한가요?

A12 취급불가. 전세목적물의 건물과 토지의 소유주가 모두 동일한 임대인이어야 함
다만, 건물소유자와 토지소유자 모두를 공동임대인으로 하여 임대차계약을 체결한 경우에는 보증 취급 가능(임대인이 공동인 경우에도 채권양도 통지 등이 모두 도달해야 하므로 취급시 유의)

Q13 소유권보존등기만 이루어진 신규분양아파트(주거용 오피스텔 포함)에 분양권자인 임대인과 전세계약을 체결하였습니다. 소유권이전등기는 집단으로 이루어질 예정이라 임대인이 등본상 소유권자로 나타나지 않는데 이러한 경우 보증취급이 가능한지?

A13 분양권자인 임대인의 분양계약서, 임대인의 분양대금 잔금납입영수증을 받고 보증취급이 가능합니다.(부동산등기특별조치법 제2조 제3항에 의거) (**분양권자: 최초수분양자, 전매권자 포함**)

Q14 전세계약을 체결한 임차인이 전세보증금 일부를 지급한 후 임차목적물이 양도되어 新소유자가 있는 경우 보증취급이 가능한지?

A14 대항력 확보(확정일자, 전입 및 점유) 전 소유자가 변경되는 경우 新소유자와의 전세계약서(확정일자 필수)를 징구하여 보증 취급(기존 소유자와의 전세계약서로 공인중개사 날인 확인가능)

Q15 임차주택의 매매계약서상 매도인(現소유자)과 전세계약을 체결하고 임차인의 전세보증금 잔금 납부일과 매수인의 매매대금 잔금 납부일이 같은 날인 경우 보증취급이 가능한지?

A15 (반환보증) 新소유자와의 전세계약서(확정일자 필수)를 징구하여 대항력 확보 확인 후 보증 취급.
(안심대출보증) 안심대출보증의 경우 ①현소유자, 新소유자 대상 전세계약서를 각각 징구(p.8 계약서 문구 참조), ②현소유자 기준으로 보증발급, ③발급 이후 소유권 변동을 확인하여 新소유자로 주체무자 변경 처리

※ 임차인이 제출한 전세계약서에 매매 예정(진행) 사실이 기재되어 있거나 임차인이 해당 물건에 대하여 진행된 매매계약서를 제출하여 매매예정이 확인되는 경우에 적용

Q16 전세계약 체결 전 임차주택의 매매가 예정된 경우, 매매계약서상 매수인과 체결한 전세계약서로 보증취급이 가능한지?

A16 (반환보증) 新소유자와 전세계약서를 징구하고 소유권 변경 확인 후 보증취급(現소유자와의 전세 계약서로 공인중개사 날안 확인가능)

(안심대출보증)

- ① 매매 잔금납부일(소유자 변경등기일)이 전세 잔금납부일(전입 및 점유일) 이후일 경우 현소유자 와의 전세계약서 징구 및 보증발급 후 소유권 변경을 확인하여 주체무자 변경 처리(現소유자는 보증금지 대상이 아닐 것)
- ② 매매 잔금납부일(소유자 변경등기일)이 전세 잔금납부일(전입 및 점유일) 이전일 경우 新소유자 와의 전세계약서 징구 및 소유권 변경 확인 후 대출실행
- ③ 매매 잔금납부일(소유자 변경등기일)과 전세 잔금납부일(전입 및 점유일)이 같을 경우 소유권 변경 확인

Q17 개인인 임대인이 주택건설사업자인지 여부를 반드시 확인해야 하는지?

A17 전세계약서를 제출받아 주택건설사업자 여부를 확인토록 하되, 확인이 곤란할 경우에는 개인으로 간주하여 취급 가능

Q18 위탁보증 취급시 업무처리방법은?

A18 보증업무위탁협약에 따라 전용선(컴퓨터 통신)을 이용하여 전자문서로 제규정 및 약관에 따른 모든 서면 통지(보증신청, 보증사고 통지 등)를 갈음할 수 있음

Q19 채권양도 통지방식에서 임대인이 채권양도를 거부할 경우 보증이 가능한지?

A19 임대인이 채권양도를 거부하더라도 채권양도통지서를 수령한 경우 채권양도의 효력이 발생하므로 취급 가능

Q20 타 세대의 전입내역에 임대인의 전입내역이 포함되는지?

A20 임대인의 전입은 임차인의 대항력에 문제가 없으므로 타 세대의 전입으로 보지 않고 취급 가능

Q21 임대차 목적물이 공유인 경우 51% 이상의 지분을 소유한 공유자와 단독으로 체결한 임대차계약에 대해 보증 취급이 가능한지?

A21 임대인 1인과 계약을 체결한 경우 경매 시 임대차계약서 상 임대인의 지분에 한해서 회수가 가능하므로 공유자 전원과 계약 체결해야 보증취급 가능함

Q22 가족간 임대차 계약을 체결한 경우 보증취급이 가능한지?

A22 가족간(직계존비속) 임대차계약을 경매절차에서 대항력을 인정하지 않을 수 있어 불가능함. 그 외 형제, 자매, 친인척 간 임대차계약은 임대차계약서, 임대보증금(월세) 지급 여부 등을 심사하여 취급 가능

Q23 집합건물에서 토지 별도등기인 경우 보증취급 가능한지?

A23 별도등기 내용이 압류·가압류, 가치분·가등기 등 권리 침해인 경우 취급 불가(다만, 별도등기 내용이 지하철공사로 인한 지상권 설정인 경우 취급 가능)

Q24 행정기관의 지상권설정(소방도로, 구청전화 확인)이 별도등기 되어 있는 경우 보증가입이 가능한지?

A24 별도등기가 행정기관의 지상권(소방도로 등) 및 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기규칙에 따른 구분지상권의 경우 가능합니다.

Q25 토지와 건물의 근저당권자가 지상권도 동시에 설정하고 있는 경우에도 보증취급이 가능한지?

A25 지상권자가 건축물을 짓는 것에 동의한 것으로 간주할 수 있어 취급 가능합니다.

Q26 토지의 근저당권자가 지상권을 동시에 설정하였으나, 건축된 주택에는 근저당권을 설정하지 않은 경우에도 보증취급이 가능한지?

A26 건물 소유자(임대인)이 지상권자로부터 "지상권 사용승낙에 따른 합의서"를 받은 경우에는 보증 취급이 가능합니다. → 보증신청시 "합의서" 제출 필요

Q27 전세보증금반환보증 신청인이 국가기관인 경우 신청서류?

A27 국가기관은 공법인으로서 법인임차인 전세보증금반환보증으로 발급이 가능함.
보증신청시 의사표시의 진정성 확인을 위해 관인대장을 징구하고 전세계약서, 채권양도 계약서 등 관련 서류의 인영이 관인대장에 기록된 인영과 동일한지 확인하고 취급

Q28 최초 전세계약서에 임대차계약 갱신으로 증액된 전세보증금을 표시하고 재차 확정일자를 받은 경우 우선변제권이 유효한 전세계약으로 볼 수 있는지?

A28 주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 업무처리지침[행정예규 제1053호] 제6조 제2항에 따라 확정일자 부여가 가능하므로 우선변제권이 유효. 다만, 증액된 보증금액은 재차 확정일자를 받은 날 이전에 권리를 취득한 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 없음

Q29 공인중개소로부터 확인받은 시세로 주택가격을 적용할 경우 금융기관 부담으로 신용조사 또는 채권추심 업체가 조사한 가격조사보고서를 적용할 수 있는지? (삭제)

A29 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조의 신용조사 또는 채권추심 업무를 영위하는 업체가 공인중개소 탐문 등을 통해 시세를 조사한 경우 해당 가격을 공인중개소 확인시세로 적용 가능

Q29 전세보증금 반환보증 해지 및 보증료 환불 시 필요서류는?

A29 1. 보증해지 신청 서류

- 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)와 신분증 사본을 보증을 취급한 영업점에 방문, 우편, 팩스 등을 제출하는 경우 신청일을 기준으로 보증을 해지합니다. 다만, 전세계약이 보증해지 신청일 전에 종료된 경우 계약종료 및 명도확인서(별지서식 제16호)를 제출하면 전세계약 종료일을 기준으로 보증을 해지합니다.

2. 보증료 환불 서류

- 보증신청 시 보증료 정산용 계좌를 기재한 경우 별도 서류 없이 정산용 계좌에 환불하며 별도의 계좌에 입금을 원할 경우 계좌입금의뢰서(별지서식 제18호), 통장사본, 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)를 제출하시면 해당 계좌에 환불하여 드립니다.

Q30 구분등기 된 주택 또는 오피스텔에 임차인 외 타세대가 전입되어 있는 경우 보증취급이 가능한지?

A30 타 세대가 전입되어 있는 경우에는 세칙 제4조 제2호 라목에 의거 보증취급이 불가능함. 다만, 세대분리된 가족이 전입되어 있는 경우에는 가족관계증명서 및 세대분리된 가족에게 무상거주확인서를 받고 취급 가능

Q31 신혼부부이면서 청년가구에 해당하는데 소득이 4,500만원인 경우 보증한도와 보증료율 할인은 어떻게 되는지?

A31 대출보증한도는 90% 적용, 보증료율 할인은 저소득층가구(제1호) 할인 60% 적용

Q32 전세보증금 반환보증만 신청하는 경우에도 다주택자 요건에 따른 보증제한이 있는지?

A32 주택소유여부에 따른 보증제한은 전세금 안심대출보증에만 해당하고 전세보증금 반환보증을 단독으로 취급하는 경우에는 적용하지 않음

Q33 전세금 안심대출보증을 신청하려고 하는데 무주택자이지만 부부합산 소득이 1억원을 초과하는 경우 보증신청이 제한되는 건지? (삭제)

A33 무주택자는 소득요건을 적용하지 아니함

Q34 다주택 처분 조건부(2녀)로 보증기간을 연장하였으나, 재연장 직전에 주택을 처분한 경우 보증기간 연장이 가능한지?

A34 보증기간 재연장(대출실행) 전까지 등기부상 처분이 완료된 경우에는 보증기간 연장이 가능함
ex) 대출 실행 후 2년 ~ 보증만료일(2년 1개월) 사이에 등기부상 처분이 완료된 경우

Q35 다주택 처분 조건부로 대출보증기간을 1년간 연장하였으나 대출 만기 시점까지 1주택 초과분을 처분하지 않은 차주가 1년의 범위 내에서 재연장을 신청하는 경우 보증기간 연장이 가능한지?

A35 불가함. 다주택 처분 조건부 보증기간 연장은 1회에 한하여 허용함

Q36 외국인 배우자가 국내에 없는 경우 주택보유수 확인 방법은?

A36 배우자 해외 체류 등으로 개인정보 수집·이용·제공 동의서 등 서류징구 불가한 경우 보증 취급 불가.

Q37 임대인으로부터 보증금을 반환받지 못하여 전세자금대출특약보증만 6개월 연장하려고 하는데 주택보유수를 확인하여야 하나요?

A37 특약보증 6개월 연장 제도는 임대인의 보증금 미반환으로 인한 특약보증 사고를 방지하기 위한 제도로서 주택보유수 확인이 필요하지 않습니다.

* 단, 기존 보증이용자가 전세계약을 갱신하여 보증을 연장하는 경우라면 주택보유수 확인이 필요

Q38 개인임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 임대주택을 보유한 경우 주택 보유수에 포함되는지?

A38 원칙적으로 주택보유수에 포함하나 '18.9.13일까지 구입한(매매계약 체결일 기준)* 임대주택이라면 주택보유수에서 제외*

- 대책발표일 및 개정규정 시행일('18.10.15) 이후 임대주택 등록을 하더라도 보증신청일 전까지 등록이 완료 되면 주택보유수에서 제외(시 . 군 . 구청이 발급한 임대사업자 등록증 및 매매계약서 등 필수 징구)

* 계약 존부 및 계약금 납부내역 등 증빙자료를 통해 입증할 필요

** < 주택시장 안정대책 > 발표일('18.9.13)

*** 임대주택을 주택보유수에서 제외한 경우에는 기한연장 시에도 임대주택으로 등록 · 유지 중인지 반드시 확인하여야 하며, 말소 등으로 더 이상 임대주택이 아닌 것이 확인되는 경우 해당 주택 취득일 및 최초 보증신청일에 따라 기한연장 가능 여부 판단 (기한연장 시점에 확인)

→ 주택시장 안정 보완대책(국토부, 20.7.10) 중 단기임대(4년)와 아파트 장기일반매입임대(8년)폐지 등에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제3호 서식의 임대사업자 등록증으로 변동내역을 확인

Q39 배우자가 외국인인 경우 주택소유확인시스템 등록은 어떻게 하는지?

A39 외국인인 배우자의 여권, 외국인등록증, 국내거소신고증 등을 제출받아 금융거래 실명번호(예금 신규 시 실명번호)로 주택소유확인시스템 등록

Q40. 임대인이 공사의 채무자인 경우, 채무의 완납조건으로 전세금안심대출보증 발급가능한지?

A40. 임대인이 '전세금 안심대출보증 입금요청서(임대인 & 임차인 날인)', '변제요청서', '정보제공요 청서'[별첨14~16]를 작성, 대출금으로 주택도시보증공사 채무 완납가능하여 보증서 발급일까지 임대인 금지해제 가능한 경우에 한하여 보증서 발급 가능하며 채무완제에 따른 신규보증으로 간주

ex) 채무금(이자 등 포함): 1억, 대출가능금액: 8천만원 인 경우

임대인이 먼저 2천만원 상환하였을 경우에 한하여 보증서 발급 가능하며 보증금지 해제

※ 임대인이 보증금지 대상인 경우, 안심 취급절차

1. 임대인이 은행에서 '전세금 안심대출보증 입금요청서(임대인 & 임차인 날인)', '변제요청서', '정보제공요 청서'작성, 제출
2. 은행은 임대인이 '1번'에서 작성한 서류 사본을 주택도시보증공사 해당 센터에 송부, 남은 채권금액 확인 후 임대인에게 대출가능 금액을 제외한 채무를 대출 실행 전에 완납 가능한지 확인
3. 은행은 지사 & 센터에 연락, 임대인 금지 예외요청
4. 은행은 대출가능금액(보증서 발급전제)을 제외한 나머지 금액을 임대인이 주택도시보증공사에 납부한 것을 센터에 확인
5. 은행은 대출금액으로 채무 완제가능여부 확인 후(원금 및 이자 등 포함) 주택도시보증공사 센터에 연락, 센터 계좌로 송금, 임대인 금지해제 (보증서 발급일까지)

Q41 '23.5.30에 감정평가일로부터 3개월이 경과하지 않은 감정평가서(감평금액 1억)를 제출한 연립·

다세대 주택 임차인(보증금 9천 2백만원, 선순위채권 0원)이 보증을 신청한 경우, 가입 가능한지

A41 보증한도를 초과하는 건으로 보증가입 불가

- 보증한도 = 주택가격 × 담보인정비율(90%) - 선순위채권
- 동 건의 경우, 연립·다세대주택 거주 임차인이 감정평가서로 신청한 건으로
 - ① 주택가격은 감정평가금액의 90%가 적용되는 바, 주택가격은 9천으로 산정,
 - ② 담보인정비율은 주택유형에 관계없이 90%가 적용, ③ 선순위채권은 없는바,
- 전세보증금(9천 2백만원)이 보증한도(9천×90% = **8천 1백만원**)를 초과하여, 보증가입 불가
 - * 다만, 위와 같은 보증한도 산정은 '23.5.1. 이후 신청되는 건부터 적용됨에 유의

Q41-1 '23.5.1.에 보증을 신청하며 감정평가일이 '23.1.17.인 감정평가서를 제출하는 경우, 해당 감정 평가서를 사용할 수 있는지

A41-1 불가. '23.5.1.부터 감정평가일로부터 3개월이 경과하지 않은 감정평가서만 사용 가능

< 보증신청일에 따른 감정평가 유효기간 적용례 >

- '23.4.30.에 신청된 건으로 감정평가일이 '22.12.15.인 감정평가서를 제출한 경우, 감정평가 유효기간 6개월을 경과하지 않았는 바, 해당 감정평가서 사용 가능
- '23.5.3.에 신청된 건으로 감정평가일이 '23.2.1.인 감정평가서를 제출한 경우, 감정평가 유효기간 3개월을 경과하였는 바, 해당 감정평가서 사용 불가

Q41-2 단독·다가구주택 임차인이 '23.5.4.에 신규로 보증을 신청하며 1년 이내 매매가격과 공시가격이 모두 있는 경우, 주택가격 산정시 매매가격을 사용할 수 있는지

A41-2 불가. '23.5.1.부터 공시가격 140%가 1년 이내 매매가격 보다 우선적용

< 단독·다중·다가구주택 관련, 보증신청일에 따른 주택가격 산정기준 적용례 >

- '23.4.30.까지 신청되는 건은 1년 이내 매매가격이 공시가격 140%보다 우선 적용
- '23.5.1.부터 신청된 건은 공시가격 140%가 1년 이내 매매가격 보다 우선 적용

※ (주의) '22.12.31. 까지 신청된 건은 공시가격 150%가 적용. 동 기준에 따라 발급된 건은 '23.5.1. 이후 갱신 시에도 공시가격 150%가 적용되며, 주택가격 적용순서는 매매가격 기준보다 공시가격 150%가 우선 적용

Q42 다가구 주택가격 산정 시 상가 6층 다가구주택2층의 건물의 경우 주택가격 산정방법

A42 "①국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격"에 상가시가표준액(건물+토지)을 합산하여 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액으로 적용 가능

* "①국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격"은 주택부분의 건물과 토지 금액이므로 상가부분의 건물과 토지 금액을 합산하여 계산함

** 상가시가표준액은 "③주택 건물시가표준액" 확인절차와 동일하게 해당지자체에 유선으로 확인함

Q43 건물에대한 시가표준액 문의 시 지자체에서 알려주는 미공시 주택가격(토지+건물)을 적용 가능한지

A43 미공시 주택가격은 국토부에 공시되지 않은 경우로 인정불가능하며 건물에 대한 시가표준액을 문의, 적용해야 함

※ 개념구분: ①시가표준액 ②미공시 주택가격 ③공시 주택가격

① 시가표준액(건물)

- 취득세, 등록면허세, 재산세 등 과세표준이 되는 금액

② 미공시 주택가격(건물+토지가치 합산) (※주택가격 산정기준으로 불인정)

- 재산세 부과(7월,9월)를 위해 1월1일~5월31일 중 사용승인된 주택에 대한 미공시 주택가격

③ 공시 주택가격(건물+토지가치 합산)

- 01월01일 ~ 05월31일(사용승인일 기준) : 해당년도 9.30 공시
- 06월01일 ~ 12월31일(사용승인일 기준) : 익년도 4.30 공시

※ 주택가격의 산정기준

- 미공시 주택가격의 경우 토지부분의 가치가 합산된 가격으로 주택가격 산정기준에 적용 불가능하며, 주택가격 산정기준③을 적용하지 않도록 유의

(*건물 시가표준액에 미공시 주택가격 적용 시 아래의 ③번가격 산정 시 토지부분 가치가 두 번 반영)

구 분	산 정 기 준
연립, 다세대	<ul style="list-style-type: none">①국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 140%에 해당하는 금액②안심전세App에서 공시되는 주택시세의 하한가('23.8.31 이후 신청되는 건부터 적용)③해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액④토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액의 90%☞ 상기 산정기준 순서대로 적용
단독, 다가구	<ul style="list-style-type: none">①국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 140%에 해당하는 금액②해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액③토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액 또는 감정평가금액☞ 상기 산정기준 순서대로 적용

Q44 임대인이 1인 법인(또는 급여를 받는 종업원이 없는 법인)이며 납부할 보험료가 없어 사회보험료완납증명서 제출 불가할 경우 대체서류는?

A44 ① 4대보험 중 일부만 미가입인 경우 : 임대인 사업장의 "4대사회보험 사업장 가입자 명부" 또는 4대 사회보험 사업장 가입내역 확인서" 확인하여 가입된 보험에 대해서만 완납증명서 확인(4대사회보험 포털사이트, www.4insure.or.kr)

② 4대보험 모두 미가입인 경우 : CRETOP을 조회하여 종업원이 0명인 경우 사회보험료완납증명서 제출 생략가능(기업개황→ 종업원현황)

③ 4대보험 모두 미가입 또는 모두 신규적용 등으로 보험료 고지이력 없는 경우 : 건강보험공단 공문 제출 가능 (건강보험공단 지사에 "4대 사회보험료 납부여부 정보제공 동의서" 제출 시 공문 회신)

④ 위 ①, ②, ③의 방법이 불가한 경우 : 가입불가능 (CRETOP에서 종업원이 1명으로 나오는 경우도 불가능)

Q45 소유권이전등기 전 소유권보존등기만 이루어진 경우 수분양자의 기준이 어떻게 되는지

A45 최초분양계약자인 경우에 한함(분양권 전매자인 경우 취급 불가)

Q45 전세계약기간을 1년만 작성한 후 묵시적 계약갱신(2년)이 된 경우 보증가입가능한지

A45 해당 건은 주택임대차보호법 제6조 묵시적 계약갱신(2년)으로 보지 않으므로 보증가입 불가. 다만, 기존 1년 이후 주임법 제4조에 따라 기존계약을 1년 연장한 경우 기가입자 보증갱신 가능.

- ☞ ① 기존1년 + 1년연장(주임법4조) → 가능(보증 기가입자일 경우만 보증갱신 가능, 신규불가)
- ② 기존1년 + 묵시적갱신 2년(주임법6조) → 불가 (③번 방법으로 해야함)
- ③ 기존1년 + 1년연장(주임법4조) + 묵시적갱신 2년(주임법6조) → 가능

※ 묵시적 계약 갱신의 기준

1. 전세계약이 2년 미만인 경우

전세계약기간이 17.1.1~17.12.31인 경우, 계약 갱신 시 전세계약서를 다시 작성하지 않는 경우(전세계약은 17.1.1~18.12.31로 봐야함(주택임대차보호법 제4조)

따라서 묵시적계약은 18.1.1~19.12.31이 아닌 19.1.1 ~ 20.12.31로 봐야함(주택임대차보호법 제6조)

신청시기	보증신규		보증갱신	
	가능여부	추가서류	가능여부	추가서류
계약기간의 1/2이전 신청한 경우	○	X		
계약시작 1년 이내 신청한 경우	○	전세계약확인서		
계약시작 2년 이내 신청한 경우	X	X	○(보증만기 이전신청)	전세계약확인서
계약시작 2년~3년이내 신청한 경우	○	갱신의향서	○(보증만기 이전신청)	갱신의향서

ex) 계약기간 17.1.1~17.12.31 계약서만 있는 경우

- ① 계약기간 1/2이전에 신청한 경우
 - 보증서 발급(발급일자~17.12.31)
 - 갱신 시 전세계약확인서 작성 후 보증서 갱신(18.1.1~18.12.31)
 - 갱신 시 갱신의향서 작성 후 보증서 갱신(19.1.1~20.12.31)
- ②(계약기간 1/2이후~17.12.31)에 신청한 경우
 - 전세계약확인서 작성 후 보증서 발급 (발급일자~18.12.31)
 - 갱신 시 갱신의향서 작성 후 보증서 갱신(19.1.1~20.12.31)
- ③(18.1.1~18.12.31)에 신청한 경우
 - 보증서 발급불가(계약서작성 필요)
- ④(19.1.1~20.12.31)에 신청한 경우
 - 갱신의향서 작성 후 보증서 발급 (발급일자~20.12.31)

ex) 계약기간 17.1.1~18.6.30 계약서만 있는 경우

- ① 계약기간 1/2이전에 신청한 경우
 - 보증서 발급(발급일자~18.6.30)
 - 갱신 시 전세계약확인서 작성 후 보증서 갱신(18.6.30~18.12.31)
 - 갱신 시 갱신의향서 작성 후 보증서 갱신(19.1.1~20.12.31)
- ②(계약기간 1/2이후~17.12.31)에 신청한 경우
 - 전세계약확인서 작성 후 보증서 발급 (발급일자~18.12.31)
 - 갱신 시 갱신의향서 작성 후 보증서 갱신(19.1.1~20.12.31)
- ③(18.1.1~18.12.31)에 신청한 경우
 - 보증서 발급불가(계약서작성 필요)
- ④(19.1.1~20.12.31)에 신청한 경우
 - 갱신의향서 작성 후 보증서 발급 (발급일자~20.12.31)

2. 전세계약이 2년 이상인 경우

전세계약기간이 17.1.1~19.6.30인 경우, 묵시적계약은 19.7.1~21.6.30임

주택임대차보호법

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絕)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

- ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

Q46 주택가격산정시 등기부등본상 1년이내 최근매매 거래가액을 사용하고자 할 때, 1년이내 기간의 기산일이 등기부등본상 “등기원인일”인지 “등기접수일”인지?

A46 주택가격산정은 등기원인일 기준

Q46 주택가격산정시 분양가액을 사용할 경우, 부가가치세(VAT)는 포함하는가요?

A46 부가가치세 포함한 가격을 분양가액으로 봅니다.

Q47 주택보유수 확인시, 배우자가 실종·의식불명 등 주택보유수 확인을 위한 “개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(국토교통부 제출)”의 제출이 불가능한 경우

A47 은행재원 보증신규 및 갱신 시 배우자에 대한 주택보유수 검증절차 생략 가능. 다만, 실종아동등·가출인신고접수증(접수일기준 1년 경과분), 실종선고 판결문, 병·의원 진단서 등 객관적 증명서류 및 보증대상자로부터 “배우자 주택보유수 사실 확인서(별첨18)를 필수 징구.

* 수사기관을 통한 “신고 처리결과 확인” 등으로 단순가출이 아닌 실종사건임이 확인되는 경우 접수일로부터 1년 미경과시에도 기한연장 가능

Q48 신규분양아파트의 임대인 잔금대출을 위해서 임차인이 전출할 예정일 경우, 안심대출이 가능한가요?

A48 ①전세계약서상 특약사항으로 잔금대출로 인한 근저당권 설정예정사실과 예정금액을 명시하였고, ②보증신청시 선순위채권으로 근저당권 설정예정금액을 입력하였다면 발급가능 ③임차인 전출 이후 재전입할 경우 보증발급시 근저당권설정예정금액과 실제 등기부등본상 근저당권이 사후적으로 일치하게 설정되었다면 면책사항이 아니고 보증이 유효함 (일치하지 않으면 면책사항)

Q49 배당이의소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인 보증료 할인의 경우 반환보증 단독일 경우에도 할인대상에 포함되는가?

A49 안심대출보증뿐 아니라 반환보증의 경우에도 보증료를 할인함

Q50 임차인이 보유한 주택이 재건축·재개발 중인 경우 고가주택 대상 확인방법은? (삭제)

A50 관리처분계획인가 전 재건축·재개발주택은 주택에 해당하며, 관리처분계획인가 이후(입주권)에 해당하는 주택은 주택으로 보지 아니함. 다만, 입주권인 경우에도 잔금대출을 받거나 본인 앞으로 소유권보존(이전)등기가 된 경우에는 주택으로 간주하여 고가주택여부를 확인하여야 함

Q51 ‘등기 전에 잔금대출을 받은 경우’를 주택보유수에 포함하는 이유는?

A51 신축주택은 입주 후(최대 1년 이상) 등기가 이루어지므로, 입주가능한 주택을 보유한 경우에도 주택보유 집계에서 누락될 수 있음. 이 점을 악용하여 잔금대출을 받고 전세를 놓아 실거주는 하지 않으면서 자신의 전세자금은 공적 전세대출로 충당하는 우회 갭투자 형태를 차단할 필요

Q52-1 주택임대차보호법 시행령 상 최우선변제권 소액임차인 판단시 우선변제를 받을 임차인의 범위와 지역

A52-1 아래 표 참조(주택임대차보호법 시행령 정리, 23.9.26. 시행일 기준)

ex. 서울의 경우 전세보증금이 1억 6천 5백만원 이하

구분	우선변제를 받을 임차인의 범위	우선변제를 받을 일정액의 범위
서울특별시 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시	1억 6천 5백만원 이하	5천 5백만원 이하
*과밀억제권역 - 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동 · 불로동 · 마전동 · 금곡동 · 오류동 · 왕길동 · 당하동 · 원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지는 제외한다] - 의정부시 - 구리시 - 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일파동, 이파동, 삼파동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) - 하남시 - 고양시 - 수원시 - 성남시 - 안양시 - 부천시 - 광명시 - 과천시 - 의왕시 - 군포시 - 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외한다]	1억 4천 5백만원 이하	4천 8백만원 이하
광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시	8천 5백만원 이하	2천 8백만원 이하
그 밖의 지역	7천 5백만원 이하	2천 5백만원 이하

Q52-2 상가임대차법 시행령 상 최우선변제권 소액임차인 판단시 우선변제를 받을 임차인의 범위와 지역

A52-2 아래 표 참조(상가임대차법 시행령 정리, 23.1.1. 시행일 기준)

ex. 서울의 경우 전세보증금이 6천 5백만원 이하

구분	우선변제를 받을 임차인의 범위	우선변제를 받을 일정액의 범위
서울특별시 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다)	6천 5백만원 이하	2천 200만원 이하
*과밀억제권역	5천 5백만원 이하	1천 900만원 이하

<ul style="list-style-type: none"> - 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지는 제외한다] - 의정부시 - 구리시 - 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일파동, 이파동, 삼파동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) - 하남시 - 고양시 - 수원시 - 성남시 - 안양시 - 부천시 - 광명시 - 과천시 - 의왕시 - 군포시 - 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외한다] 		
광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	3천 8백만원 이하	1천 300백만원 이하
그 밖의 지역	3천만원 이하	1천만원 이하

Q53. 노인복지주택인지 여부는 어떻게 확인하는지?

A53. 부동산등기부등본 상 '노유자시설' 또는 '노인복지시설'임이 확인되는 경우에는 ① '노인복지주택 설치신고필증'을 제출받아 확인하거나 ② 관할 지자체 또는 보건복지부(요양보험운영과)에서 등록된 노인복지주택인지 여부를 유선으로 확인

Q54. 노인복지주택 입소자격자 기준이 무엇인지?

A54. 노인복지법 제33조의2에서 규정하고 있는 입소자격자로서 **만 60세 이상 노인(배우자는 만 60세 미만도 가능)**를 의미함

※ 다만, 2008년 8월 4일 전 건축법에 따라 허가받거나 주택법에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택은 입소자격자가 아닌 자도 입소 가능하므로 건축물대장 표제부 상 건축허가일 또는 지자체를 통해 확인할 것

Q55. 노인복지주택에 대하여도 전세금 안심대출보증 취급이 가능한지?

A55. 대출 가능 여부를 은행과 협의할 필요가 있으므로 전세금 안심대출보증은 운영하지 아니하나 추가 협의 후 전세금 안심대출보증으로 확대할 예정 (※시스템 미비로 반환, 대출 은행 미취급)

Q56. '20.7.10 무주택자(4억)로 보증발급 후 주택을 구입한 경우 보증제한이 있는지?

A56. 다주택자, 규제대상아파트 구입자에 해당하지 않는 경우 기존 보증만기일까지 한도는 유지되나 갱신 시 1주택자(2억원) 보증한도 적용대상여부 확인 및 심사.

Q57 6.17대책에 따른 규제가 다주택자에 대한 전세대출 보증 제한 등 종전규제와 달리 적용되는 것인지?

A57 기 시행 중인 기준 전세대출 관련 규제(9.13, 12.16대책*)는 6.17대책 규제와 별도로 종전과 다름

없이 적용. 따라서, 규제대상아파트 약정 위반과 별개로 다주택에 대한 약정위반 여부를 반드시 검증하여야 함

Q58. (세입자 만기가 빠른 경우) 6.17대책에 따른 실거주사유에 해당하여 대출회수 유예기간 중 규제대상아파트를 처분한 경우 업무처리 방법은?

A58 처분확인이 된 경우에도 회수유예기간 까지만 보증이용이 가능하며, 유예기간 중 규제대상아파트를 처분하여 입주대상 아파트가 없는 경우에도 유예기간 후 대출금회수에 따른 규제대상자로 운영

Q59. 토지공시가격, 시가표준액으로 주택가격 산정 시 시가표준액 0원으로 입력, 보증발급가능한 조건인 경우 발급가능한지?

A59 토지 공시지가를 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액이 보증조건을 충족하는 경우 보증발급 가능

Q60. 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 임대보증금보증이 의무화됨에 따라 전세보증금반환보증과 공사가 운용하는 임대보증금보증에 중복가입 한 임차인에게 보증료를 어떻게 환불하는지?

A60 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 해지시, 임대보증금보증과 중복가입 된 보증금액 및 보증기간에 상응하는 보증료를 환불

◆ 환불 보증료 = ①보증 간 중복가입 된 보증금액 × ②전세보증금반환보증 보증료율 × ③보증료 산정기간 중복일수/365

① 임대보증금보증과 전세보증금반환보증에 가입된 보증금액이 중복되는 금액

② 전세보증금반환보증 발급 당시, 보증료율

③ 각 보증의 보증료 산정기간(보증기간 또는 전세계약기간) 중복일수

Q61. 역월세 갱신 전세계약은 보증취급 가능한지? (전세계약 갱신 시 주택가격 하락 등으로 전세가격이 하락하여 임대인이 전세가 하락분에 대한 보증금을 반환하는 대신 임차인에게 비용 지급 경우)

A61 아래 ①유형1과 같이 갱신 전세계약서 상의 전세보증금을 명확히 특정할 수 있는 경우에만 '역월세 갱신 전세계약' 보증취급 가능하고, ②유형2와 같이 전세보증금에 대해 혼동을 주는 표현(가령, '미반환 보증금', '감액보증금', '보증금 감액분', '원보증금 A억원, 재계약보증금 B억원' 등)이 있는 경우 보증심사 사항인 전세보증금의 명확화가 필요하므로 계약서 수정 등 보완 필요

【 역월세 유형 】

1. [유형1] 보증금이 동일하고 역월세를 지급하는 계약

구 분	최초 계약	갱신 계약	비고
주택 가격	6억원	5억원	역월세 42만원 지급
보증금	5억원	5억원	- 감액 요구분 1억원의 대출이자(5%) 상당액

☞ 갱신 전세보증금을 5억으로 명확히 특정가능하므로 보증 가능

2. [유형2] 보증금을 감액하고 추가적으로 역월세를 지급하는 계약

구 분	최초 계약	갱신 계약	비고
주택가격	5억원	4억원	
보증금	5억원	4억원	역월세 40만원 지급

☞ 갱신 전세보증금 불명확(5억 또는 4억으로 모두 해석 가능)하므로 보증 불가

※ '유형2' 관련 보완 예시(예시일뿐 표준양식 아님)

전세보증금 : 5억원

임대인은 임차인에게 1억원에 대한 4.8%의 이자율로 월 400,000원(연 4,800,000원)을 임차인 계좌 00은행 [1234-5678-9]으로 매달 1일 지급하기로 한다.

* 역월세 있는 신규 전세계약은 보증취급 불가

Q62. 특례반환보증료는 세액공제 대상에 포함되나요?

A62. 특례반환보증료는 세액공제 대상이 아닙니다.

Q63. 특례반환보증이 아닌 기존 전세보증금반환보증이나 임대보증금보증을 가입해도 되는지?

A63. 특례대출을 받은 경우 후속 세입자와의 전세계약에 대해서는 특례반환보증으로 가입하여야 합니다.

Q64. 등록임대사업자가 특례대출을 받은 경우 기존 임대보증금보증의 기간이 만료되기 전에도 특례 반환보증 가입해야 하는지?

A64. 임대보증금보증 기간이 남은 상태에서 후속 임차인을 받는 경우 특례반환보증 가입해야 하며, 기 납부한 임대보증금보증 보증료는 동일 보증기관의 특례반환보증에 가입할 경우 중복기간만큼 보증료 환불이 가능하므로 기존 보증 발급기관과 동일한 기관 상품 이용 필요

Q65. 특례반환보증 취급 기관이 궁금합니다.

A65. 특례반환보증을 취급하는 보증기관은 주택도시보증공사, 한국주택금융공사, SGI 서울보증이며, 기관마다 보증요건등이 일부 상이합니다. (보증요건은각 기관 홈페이지 등을 참조)

Q66. 임차인에게 보증금을 반환하지 못해 보증사고 접수된 경우, 특례대출을 받아 임차인에게 보증 금을 반환하는 것이 가능한지?

A66. 공사에서 대위변제하기 전까지는 가능합니다.

Q67. 임차인이 HUG 전세금안심대출보증에 가입하였는데 임대인이 특례대출을 받아 특례반환보증에 가입해야 합니다. 이런 경우에는 어떻게 하나요?

A67. 임대인이 특례대출을 받았을 경우 의무적으로 특례반환보증(HUG, HF, SGI 중 선택)에 가입하셔야 합니다. 따라서 이미 가입한 HUG 전세금안심대출보증(전세보증금반환보증+전세자금대출특약보증 결합형)은 더 이상 이용하실 수 없으며, 특례반환보증과 함께 이용하실 수 있는 HF 전세자금대출보증 가입가능 여부를 은행 영업점에 문의해 주시기 바랍니다.

Q68. 특례반환보증 대상 여부는 어떻게 판단할 수 있나요?

A68. 임대인이 특례대출을 받기 위해서는 후속 임차인과 전세계약서 상 아래 특약이 포함된 임대차계약을 체결해야 하므로(전세계약을 감액 갱신하는 기존 임차인의 경우에도 작성 필요), 특례반환보증 가입 대상인지 전세계약서를 통해 확인하시면 됩니다.

* (그림) 금융위원회 보도자료(23.7.27.) 별첨4 발췌

【 특약 문구(안) 】

- ◆ 임대인은 임차인이 대항요건을 갖춘 이후 3개월 이내 본 주택에 대한 전세보증보험에 가입하고, 임차인이 가입한 경우 임대인이 보증료를 납부하고, 임차인이 대신 납부한 경우 임대인이 1개월 이내에 해당보증료를 임차인에게 지급한다.
- ◆ 보증보험 가입을 위해 임차인이 취해야 할 조치가 있는 경우 임차인은 성실히 협력한다.

【한방계약서 예시】
 * 공인중개사 전용 한방프로그램에 메뉴 신설 예정

부동산(연립주택) 전세 계약서									
계약관련 협의한 내용은 아래 문서 첨부문서를 기재한 다음 별도로 대화판 문서와 함께 첨부하여 제출합니다.									
1. 부동산의 표지									
2. 허가 및 배분증명서 도면등									
3. 계약 내용									
4. 계약금									
5. 계약금 유보									
6. 계약금 유보									
7. 계약금 유보									
8. 계약금 유보									
9. 계약금 유보									
10. 계약금 유보									
11. 계약금 유보									
12. 계약금 유보									
13. 계약금 유보									
14. 계약금 유보									
15. 계약금 유보									
16. 계약금 유보									
17. 계약금 유보									
18. 계약금 유보									
19. 계약금 유보									
20. 계약금 유보									
21. 계약금 유보									
22. 계약금 유보									
23. 계약금 유보									
24. 계약금 유보									
25. 계약금 유보									
26. 계약금 유보									
27. 계약금 유보									
28. 계약금 유보									
29. 계약금 유보									
30. 계약금 유보									
31. 계약금 유보									
32. 계약금 유보									
33. 계약금 유보									
34. 계약금 유보									
35. 계약금 유보									
36. 계약금 유보									
37. 계약금 유보									
38. 계약금 유보									
39. 계약금 유보									
40. 계약금 유보									
41. 계약금 유보									
42. 계약금 유보									
43. 계약금 유보									
44. 계약금 유보									
45. 계약금 유보									
46. 계약금 유보									
47. 계약금 유보									
48. 계약금 유보									
49. 계약금 유보									
50. 계약금 유보									
51. 계약금 유보									
52. 계약금 유보									
53. 계약금 유보									
54. 계약금 유보									
55. 계약금 유보									
56. 계약금 유보									
57. 계약금 유보									
58. 계약금 유보									
59. 계약금 유보									
60. 계약금 유보									
61. 계약금 유보									
62. 계약금 유보									
63. 계약금 유보									
64. 계약금 유보									
65. 계약금 유보									
66. 계약금 유보									
67. 계약금 유보									
68. 계약금 유보									
69. 계약금 유보									
70. 계약금 유보									
71. 계약금 유보									
72. 계약금 유보									
73. 계약금 유보									
74. 계약금 유보									
75. 계약금 유보									
76. 계약금 유보									
77. 계약금 유보									
78. 계약금 유보									
79. 계약금 유보									
80. 계약금 유보									
81. 계약금 유보									
82. 계약금 유보									
83. 계약금 유보									
84. 계약금 유보									
85. 계약금 유보									
86. 계약금 유보									
87. 계약금 유보									
88. 계약금 유보									
89. 계약금 유보									
90. 계약금 유보									
91. 계약금 유보									
92. 계약금 유보									
93. 계약금 유보									
94. 계약금 유보									
95. 계약금 유보									
96. 계약금 유보									
97. 계약금 유보									
98. 계약금 유보									
99. 계약금 유보									
100. 계약금 유보									
101. 계약금 유보									
102. 계약금 유보									
103. 계약금 유보									
104. 계약금 유보									
105. 계약금 유보									
106. 계약금 유보									
107. 계약금 유보									
108. 계약금 유보									
109. 계약금 유보									
110. 계약금 유보									
111. 계약금 유보									
112. 계약금 유보									
113. 계약금 유보									
114. 계약금 유보									
115. 계약금 유보									
116. 계약금 유보									
117. 계약금 유보									
118. 계약금 유보									
119. 계약금 유보									
120. 계약금 유보									
121. 계약금 유보									
122. 계약금 유보									
123. 계약금 유보									
124. 계약금 유보									
125. 계약금 유보									
126. 계약금 유보									
127. 계약금 유보									
128. 계약금 유보									
129. 계약금 유보									
130. 계약금 유보									
131. 계약금 유보									
132. 계약금 유보									
133. 계약금 유보									
134. 계약금 유보									
135. 계약금 유보									
136. 계약금 유보									
137. 계약금 유보									
138. 계약금 유보									
139. 계약금 유보									
140. 계약금 유보									
141. 계약금 유보									
142. 계약금 유보									
143. 계약금 유보									
144. 계약금 유보									
145. 계약금 유보									
146. 계약금 유보									
147. 계약금 유보									
148. 계약금 유보									
149. 계약금 유보									
150. 계약금 유보									
151. 계약금 유보									
152. 계약금 유보									
153. 계약금 유보									
154. 계약금 유보									
155. 계약금 유보									
156. 계약금 유보									
157. 계약금 유보									
158. 계약금 유보									
159. 계약금 유보									
160. 계약금 유보									
161. 계약금 유보									
162. 계약금 유보									
163. 계약금 유보									
164. 계약금 유보									
165. 계약금 유보									
166. 계약금 유보									
167. 계약금 유보									
168. 계약금 유보									
169. 계약금 유보									
170. 계약금 유보									
171. 계약금 유보									
172. 계약금 유보									
173. 계약금 유보									
174. 계약금 유보									
175. 계약금 유보									
176. 계약금 유보									
177. 계약금 유보									
178. 계약금 유보									
179. 계약금 유보									
180. 계약금 유보									
181. 계약금 유보									
182. 계약금 유보									
183. 계약금 유보									
184. 계약금 유보									
185. 계약금 유보									
186. 계약금 유보									
187. 계약금 유보									
188. 계약금 유보									
189. 계약금 유보									
190. 계약금 유보									
191. 계약금 유보									
192. 계약금 유보									
193. 계약금 유보									
194. 계약금 유보									
195. 계약금 유보									
196. 계약금 유보									
197. 계약금 유보									
198. 계약금 유보									
199. 계약금 유보									
200. 계약금 유보									
201. 계약금 유보									
202. 계약금 유보									
203. 계약금 유보									
204. 계약금 유보									
205. 계약금 유보									
206. 계약금 유보									
207. 계약금 유보									
208. 계약금 유보									
209. 계약금 유보									
210. 계약금 유보									
211. 계약금 유보									
212. 계약금 유보									
213. 계약금 유보									
214. 계약금 유보									
215. 계약금 유보									
216. 계약금 유보									
217. 계약금 유보									
218. 계약금 유보									
219. 계약금 유보									
220. 계약금 유보									
221. 계약금 유보									
222. 계약금 유보									
223. 계약금 유보									
224. 계약금 유보									
225. 계약금 유보									
226. 계약금 유보									
227. 계약금 유보									
228. 계약금 유보									
229. 계약금 유보									
230. 계약금 유보									
231. 계약금 유보									
232. 계약금 유보									
233. 계약금 유보									
234. 계약금 유보									
235. 계약금 유보									
236. 계약금 유보									
237. 계약금 유보									
238. 계약금 유보									
239. 계약금 유보									
240. 계약금 유보									
241. 계약금 유보									
242. 계약금 유보									
243. 계약금 유보									
244. 계약금 유보									
245. 계약금 유보									

Q72. 전세보증금반환채권에 타 기관의 채권보전조치가 되어있는 대출을 대환하는 경우 보증취급이 가능한지?

< 전세금안심대출보증 확약서 >

권리침해 여부확인(약관 제3조)

본인은 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보 제공(전세보증금 전부 또는 일부) 등 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며, 동 권리침해로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 이와 관련한 법적 책임을 이의 없이 부담하겠습니다.

A72. 확약서 및 보증약관 위반으로 보증취급 불가함.

Q73. 전세보증금반환채권에 타 기관의 채권보전조치가 되어있는 경우 전세보증금반환보증(단독) 취급 가능한지?

A73. 전세보증금반환채권에 채권보전조치 된 경우에는 SGI 보증부대출의 경우에만 전세보증금반환보증(단독) 가입 가능함.

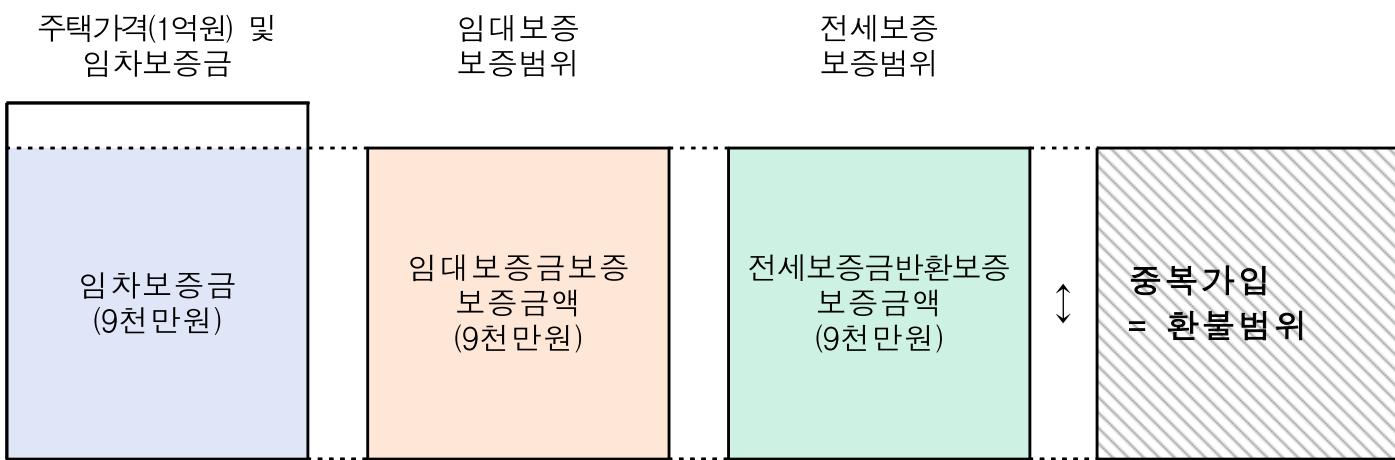
- ◆ 임대보증금보증과 전세보증금반환보증이 중복되는 경우, 중복가입 유형에 대해 “보증 간 중복가입된 보증금액” 및 유형별 환불여부를 정리

- 중복가입 유형 및 환불여부 -

구분	임대보증	전세보증	환불여부
Case 1	전액	전액	O
Case 2	전액	일부	O
Case 3	일부	전액	O
Case 4	일부	일부	중복가입된 금액 유무에 따라 환불

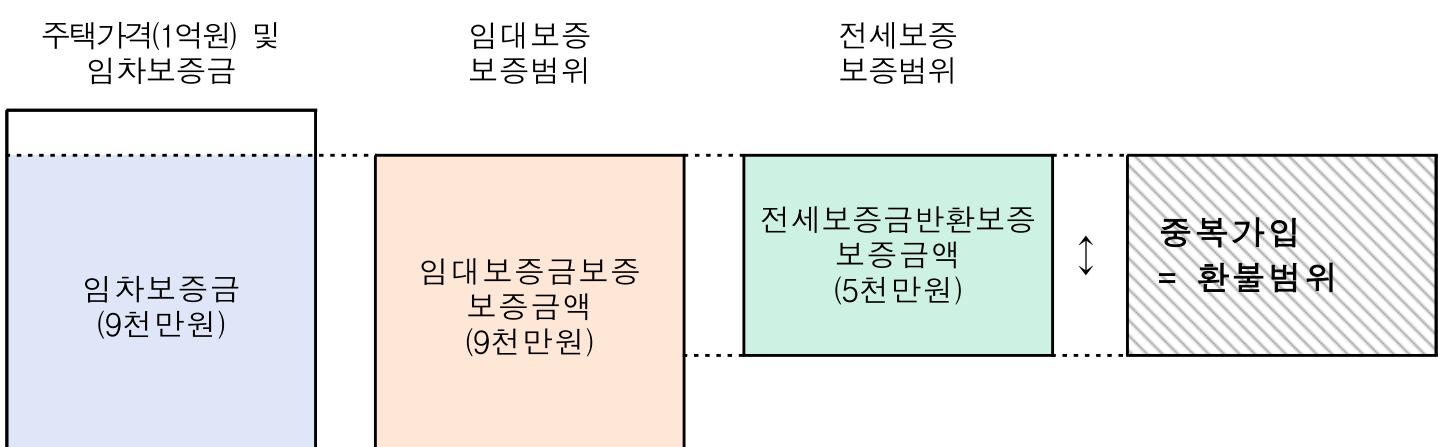
1 임대보증 전액가입, 전세보증 전액가입 : 보증료 환불

* (예시) 주택가격 1억원, 임차보증금 9천만원, 임차인이 각 보증에 전액 가입된 경우



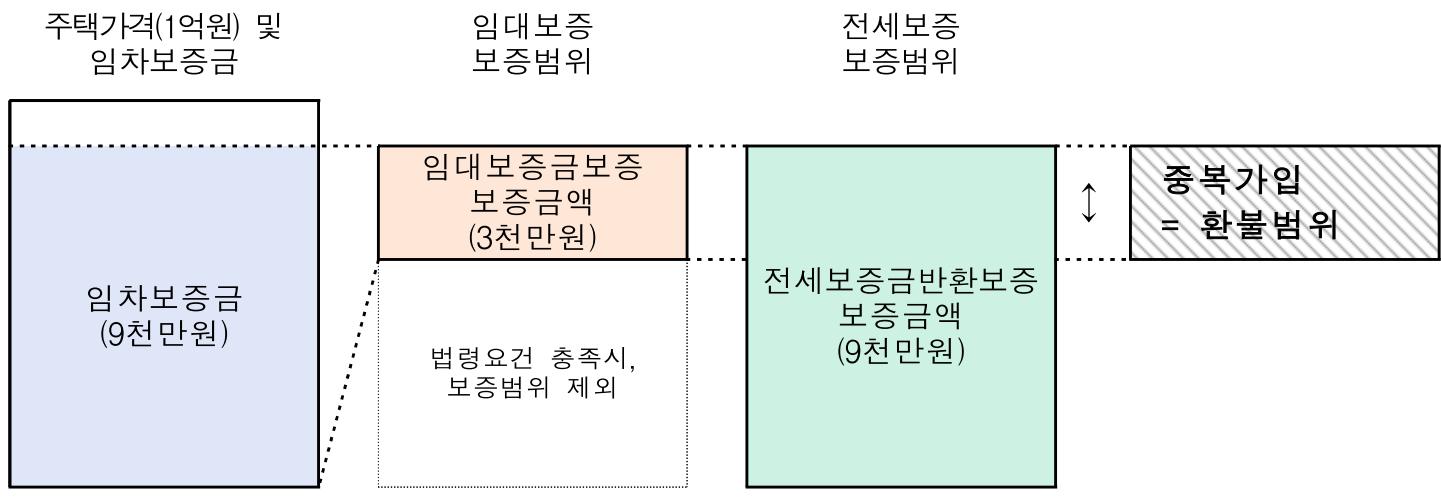
2 임대보증 전액가입, 전세보증 일부가입 : 보증료 환불

* (예시) 주택가격 1억원, 임차보증금 9천만원, 임차인이 전세보증에 일부만 가입한 경우



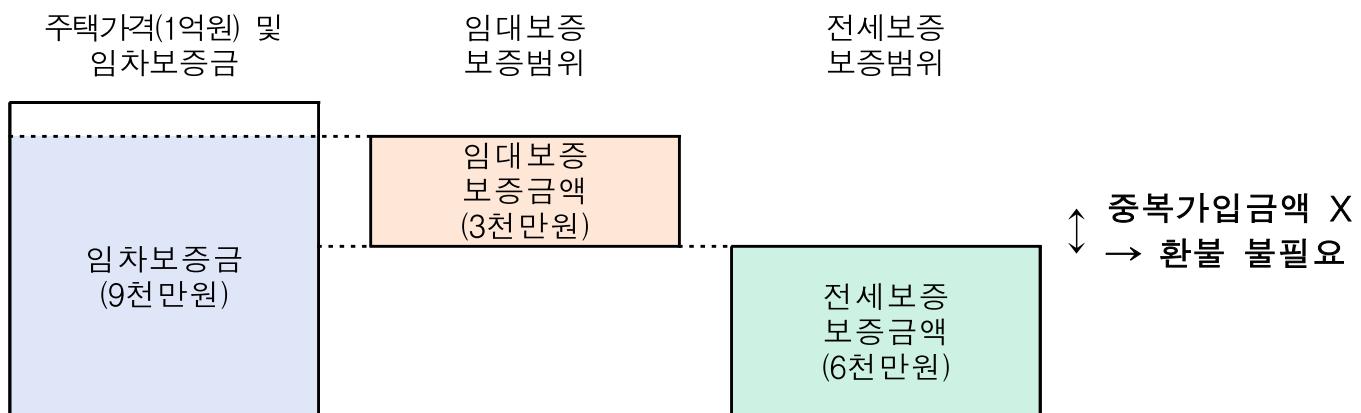
3) 임대보증 일부가입, 전세보증 전액가입 : 보증료 환불

* (예시) 주택가격 1억원, 임차보증금 9천만원, 임차인이 임대보증에 일부만 가입된 경우

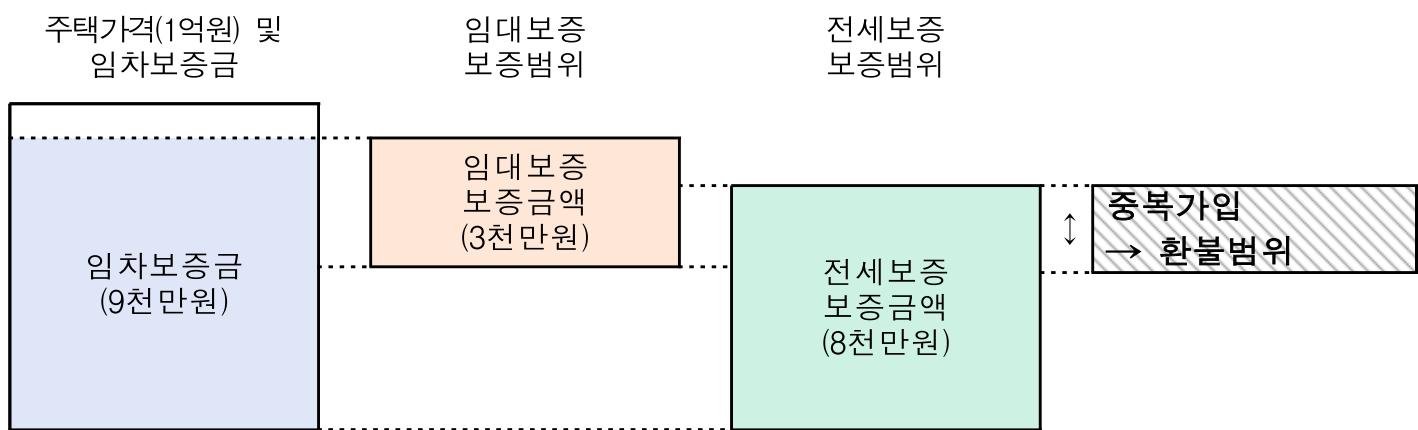


4) 임대보증 일부가입, 전세보증 일부가입

① 보증간 중복금액이 없는 경우



② 보증간 중복금액이 있는 경우

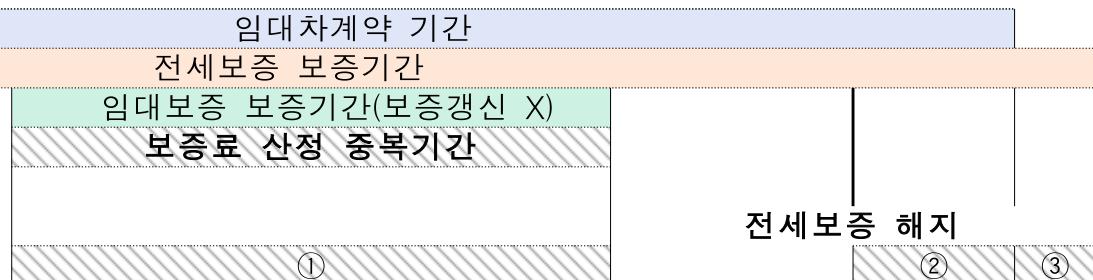


- ◆ 전세보증 신청시기에 따라 보증료 산정기간 중복일수가 상이해질 수 있는 바, 적용례를 정리

구분	보증유형	보증료 산정기간
1	임대보증	보증기간 (보증서 발급일로부터 1년)
2	'20.9.7 이전 신청한 전세보증	보증기간 (보증서 발급일로부터 전세계약 종료 1개월)
3	'20.9.7 이후 신청한 전세보증	전세계약기간 (전세계약 시작일로부터 전세계약 종료일)

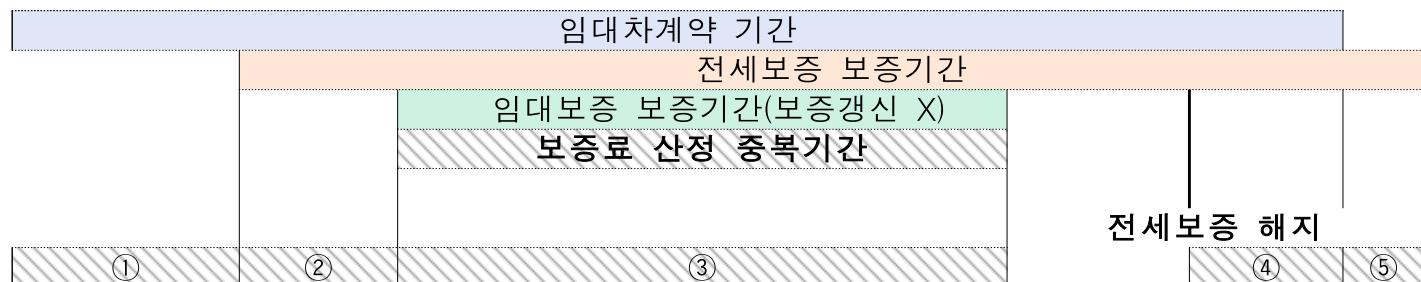
① 전세보증 보증기간 내 “임의해지”

- * (예시1) 임대차계약 개시일에 전세보증 발급 후, 임대보증이 발급된 경우



- ◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ① 환불 (②, ③은 잔여 보증기간에 대한 정산보증료)

- * (예시2) 전세보증이 임대보증보다 우선 발급된 경우



- ◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ③ 환불(④,⑤는 잔여보증기간에 대한 정산보증료)

- '20.9.7 이후 신청 건은 전세계약기간만큼 보증료를 수취토록 보증료 산정방식을 개편하였는 바,
- ① 환불 시 개정된 수취·정산체계 개념을 왜곡시킬 수 있으며, ②는 전세보증만 발급된 상황에서의 전세보증 이용료로서 환불 불가

* (예시3) 임대차계약 개시일에 임대보증 발급 후, 전세보증이 발급된 경우



◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ②를 환불하며, 이후 신청 건은 ①, ② 환불(③, ④는 잔여보증기간에 대한 정산보증료)

- '20.9.7 이후 신청 건은 전세계약기간만큼 수취토록 보증료 산정방식을 개편하였는 바, ①은 임대보증 발급시 이미 수취하였으며 임차인이 실제 이중납부한 기간으로 환불 필요

* (예시4) 임대보증이 전세보증보다 우선 발급된 경우



◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ③을 환불하며, 이후 신청 건은 ②, ③ 환불 (④, ⑤는 잔여보증기간에 대한 정산보증료)

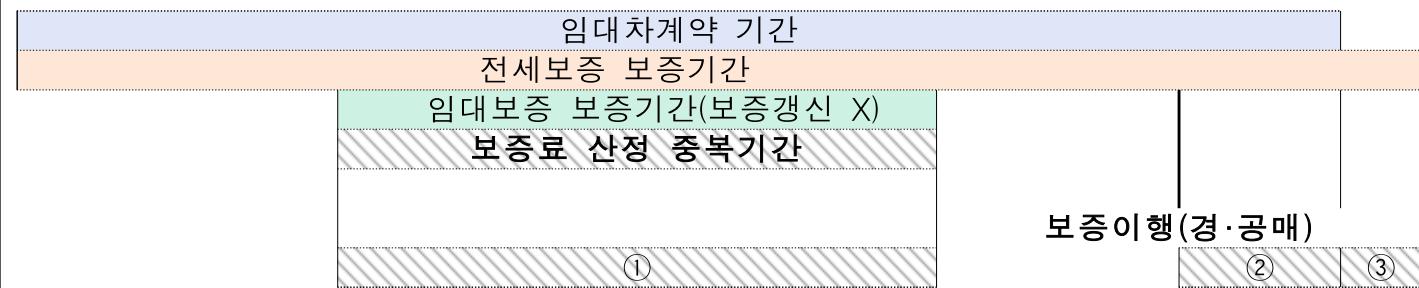
- '20.9.7 이후 신청건은 전세계약기간만큼 보증료를 수취토록 보증료 산정방식을 개편하였는 바,
- ① 환불 시 개정된 수취·정산체계 개념을 왜곡시킬 수 있어 환불 불가하며, ②는 임대보증 발급시 이미 수취하였으며, 임차인이 실제 이중납부한 기간이기 때문에 환불 필요

② 전세보증 보증기간 “기간경과에 따른 해지”

- 상기 기술된 전세보증 보증기간 내 “임의해지” 논리와 동일

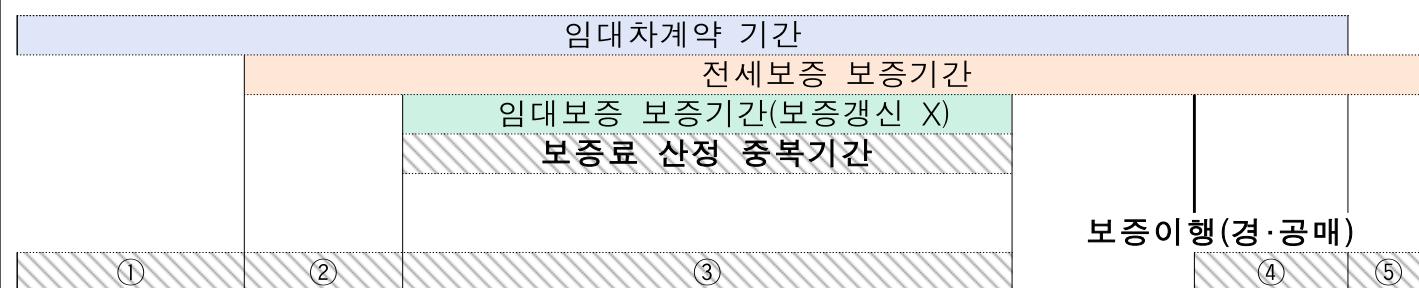
3 보증이행(경·공매, 보증기간 내 합의해지)에 따른 해지

* (예시1) 임대차계약 개시일에 전세보증 발급 후, 임대보증이 발급된 경우



◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ① 환불

* (예시2) 전세보증이 임대보증보다 우선 발급된 경우



◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ③ 환불

* (예시3) 임대차계약 개시일에 임대보증 발급 후, 전세보증이 발급된 경우



◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ②를 환불하며, 이후 신청 건은 ①, ② 환불

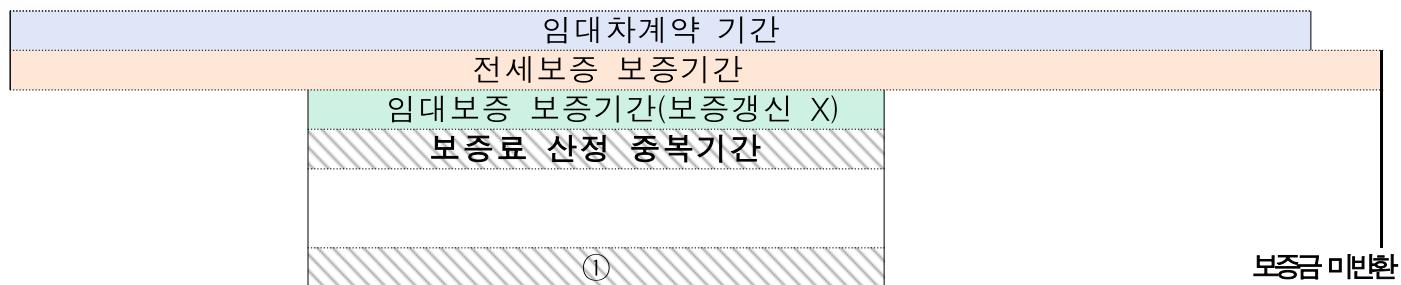
* (예시4) 임대보증이 전세보증보다 우선 발급된 경우



◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ③을 환불하며, 이후 신청 건은 ②, ③ 환불

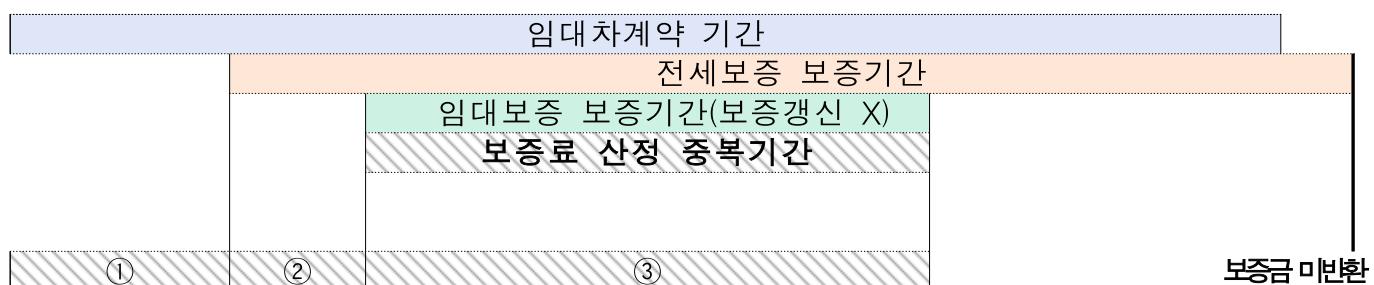
4 보증이행(전세계약 종료 후 미반환)에 따른 해지

* (예시1) 임대차계약 개시일에 전세보증 발급 후, 임대보증이 발급된 경우



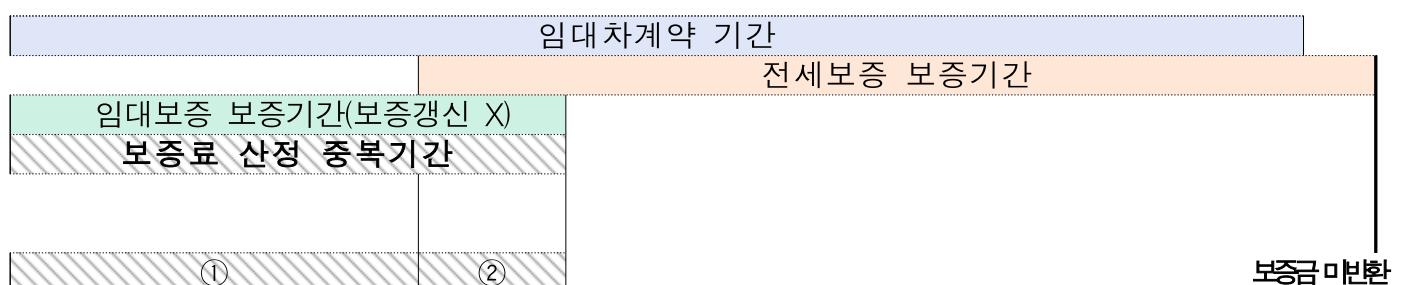
- ◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ① 환불

* (예시2) 전세보증이 임대보증보다 우선 발급된 경우



- ◆ 전세보증 신청시기와 무관하게 ③ 환불

* (예시3) 임대차계약 개시일에 임대보증 발급 후, 전세보증이 발급된 경우



- ◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ②를 환불하며, 이후 신청 건은 ①, ②를 환불

* (예시4) 임대보증이 전세보증보다 우선 발급된 경우



- ◆ '20.9.7 이전 신청 건은 ③을 환불하며, 이후 신청 건은 ②, ③을 환불

전세보증금반환보증 관련 별지서식

□ 서식 목록

구 분	통 지 용	승 낙 용
보증상담	<input type="radio"/> 보증상담확인서 <input type="radio"/> 개인정보 수집이용 및 제3자 제공 동의서	<input type="radio"/> 보증상담확인서 <input type="radio"/> 개인정보 수집이용 및 제3자 제공 동의서
보증신청	<input type="radio"/> 보증신청서 <input type="radio"/> 개인정보제공동의서(임차인용) <input type="radio"/> 채권양도계약서(통지용) <input type="radio"/> 위임장(통지용) <input type="radio"/> 채권양도통지서 <input type="radio"/> 확약서 <input type="radio"/> - <input type="radio"/> - <input type="radio"/> 확인서(단독, 다가구)	<input type="radio"/> 보증신청서 <input type="radio"/> 개인정보제공동의서(임차인용) <input type="radio"/> 채권양도계약서(승낙용) <input type="radio"/> - <input type="radio"/> - <input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 금융거래정보제공동의서 <input type="radio"/> 신용정보제공동의서 <input type="radio"/> 좌 동
보증갱신	<input type="radio"/> 전세계약갱신의향서 <input type="radio"/> 전세계약확인서	<input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 좌 동
보증조건변경	<input type="radio"/> 보증조건변경신청서	<input type="radio"/> 좌 동
보증취소/해지	<input type="radio"/> 보증해지(취소)신청서 <input type="radio"/> 보증(해지,취소)통지서 <input type="radio"/> 계약종료 및 명도확인서	<input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 좌 동
보증서 발급 / 재발급	<input type="radio"/> 보증서 <input type="radio"/> 보증서재발급신청서	<input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 좌 동
사후관리	<input type="radio"/> 분납보증료 납부 안내	<input type="radio"/> 좌 동
특례반환보증 관련 추가서류	<input type="radio"/> 보증신청서(임대인 신청시) <input type="radio"/> 보증채무약정서(임대인 신청시) 및 개인(신용)정보 수집·이용·제공·조회 동의서 (임대인용) <input type="radio"/> 대출 확인서(특례반환보증용) <input type="radio"/> 개인(신용)정보 수집·이용 및 제3자 제공동의서(특례반환보증용) <input type="radio"/> 특례반환보증 가입내역 확인서 <input type="radio"/> 확약서(보증료 임대인 납부시 정산용)	<input type="radio"/> 좌 동 <input type="radio"/> 좌 동

보증상담 확인서

□ 대상주택 현황

소재지			
소유자	성명 주민등록번호	면적 -	m ² 주택(건물)유형
소유권 침해여부			
소유자 보증금지 여부	<input type="checkbox"/> 정상(보증취급 가능) <input type="checkbox"/> 보증금지 대상자(보증취급 불가)		소유자 개인정보제공동의서 제출 Y / N

* 소유자 보증금지 여부는 '개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서'를 제출한 경우에만 안내 가능

□ 보증상담 내역

주택가격 (A) (산정기준)	금 원 ()			
	종 류	설정일자	채권자	설정금액 (원)
등기부상 저당권 등 설정금액 (B)	저 당 권			
	기 타			
	합 계			
보증취급 가능한 전세보증금(C) [A×()% - B]	금 원	선순위채권 등 요건충족여부 (세칙 제5조)		
유의사항	보증취급 가능한 전세보증금(C)을 초과하는 전세계약을 체결 하는 경우에는 전세보증금 등으로 초과금액을 상환한 것이 등기부상 확인되는 경우에 공사의 보증취급이 가능함			

1. 상기 확인서는 주택가격 대비 공사가 취급가능한 전세보증금액과 상담 시점에 임대인이 보증금지 대상자로 등록되었는지에 대한 단순한 안내로서 보증발급 시점에 제출하는 증빙서류와 상담내용이 다르거나, 보증신청인 및 임대인의 신용상태 조회결과 및 기타 사항이 공사의 취급요건에 해당하지 않는 경우에는 보증이 발급되지 않을 수 있습니다.
2. 또한, 본 서식은 보증취급 여부 및 의향 등에 대한 안내자료이며, 보증책임을 부담하는 증서는 아닙니다.

년 월 일

주택도시보증공사 ()지사 담당자 : (☎)

개인(신용)정보 수집 · 이용 및 제3자 제공 동의서



주택도시보증공사 약

본 동의는 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제18조, 제23조, 제24조, 제24조의2, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조 내지 제34조, 「주택도시기금법시행령」 제26조 제2항에 따라 보증신청인의 상담에 필요한 절차입니다.

본인(주택소유자, 임대인)은 아래의 내용을 확인하신 후 개인(신용)정보 수집 · 이용 · 제공에 필수 동의를 하여 주시기 바랍니다.

1. 수집 · 이용에 관한 사항

수집 · 이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증금지 여부 조회 및 임차인(보증신청인) 안내
수집 · 이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호) ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI)
보유 · 이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동의일로부터 보증 종료시까지 (단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 수집 · 이용)
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인(신용)정보 수집 · 이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의하지 않더라도 공사 보증상품 이용에 불이익을 받지 않습니다. 다만, 보증신청인(임차인)의 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 상담에 제약이 있을 수 있습니다.

2. 제공에 관한 사항

제공 대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증신청인(성명 : _____, 생년월일 : _____)
제공 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 가입을 위한 임대인 보증금지 대상자 여부 확인
제공 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성명, 생년월일, 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 보증금지 대상자 여부
보유 · 이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인(신용)정보 제공에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의하지 않더라도 공사 보증상품 이용에 불이익을 받지 않습니다. 다만, 보증신청인(임차인)의 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증) 상담에 제약이 있을 수 있습니다.

년 월 일

동의구분	동의내용	동의자 (신청인)
1. 개인(신용)정보 수집 · 이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집 · 이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

동의구분	동의내용	동의자 (공동신청인)
1. 개인(신용)정보 수집 · 이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집 · 이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

전세보증금반환보증 신청서



주택도시보증공사 앞

· 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다. 아래 기재내용은 당사의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 누락되는 부분 없이 사실대로 기재하시기 바랍니다.

보증신청인	<input type="checkbox"/> 임차인 <input type="checkbox"/> 주택사업자	보증가입 알선 공인중개소	공인중개소명 사업자등록번호
성명 (상호 또는 법인명)		대표자명 (법인인 경우)	
주민등록번호 (법인등록번호)		사업자등록번호	
현거주지 주소 (사무소 소재지)	□□□□ - □□□□		보증료율 할인
우편수령	<input type="checkbox"/> 자택 <input type="checkbox"/> 직장	E-mail	
연락처	자택		
	직장		
수신동의	<input type="checkbox"/> 보증료 납부기한, 보증효력 변동사항 등 보증 관련 안내사항에 대한 이메일 또는 문자메세지 수신에 동의함		
물건정보	주 소	□□□□ - □□□□	주택 종류
권리관계	소유자(임대인)	(-)	
전세 계약정보	임차인	(-)	선순위 채권금액
	보증금	₩	임차료 (지급일)
	계약유형	<input type="checkbox"/> 전세계약 <input type="checkbox"/> 보증금이 있는 월세계약	계약기간
	대항력 종류		보증금 수납계좌
사용용도	전세목적물을 주거목적으로 사용하십니까? (예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>)		
보증신청정보	보증신청금액	₩	(일금 원)
	보증기간	년 월 일 ~	년 월 일
“보증신청세대가 다수일 경우 목록 별첨”			
<ol style="list-style-type: none"> 신청인은 보증신청과 관련하여 귀 공사가 신용정보 집중 기관에 등록 관리되고 있는 본인에 관한 신용거래 정보를 활용하는데 동의하며, 귀 공사에서 정한 사항을 이행함을 확약합니다. (확인함 <input type="checkbox"/>) 귀 공사는 본신청서에 기재된 정보의 사실여부를 검증할 수 있으며, 만일 기재내용이 사실과 다를 경우 보증승인을 취소하거나 보증을 받은 후 회수하더라도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다. (확인함 <input type="checkbox"/>) 보증료 수취·정산체계에 대해 명확히 안내받았으며, 보증료를 분할하여 납부하는 경우에는 귀 공사의 소정요율 및 계산방법에 의하여 산정된 보증료를 귀 공사가 정하는 시기에 납부하고, 분납보증료 미납시에는 보증이 해지되어도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다. (확인함 <input type="checkbox"/>) 			
신청일자 :		년 월 일	신청인 : (인/서명)
기타 사항			결재란 담당 팀장 영업부서장

보증료 정산 관련

정 산 용 계좌번호	보증료 정산 및 전세보증금 반환시 돌려받을	계좌번호		은행		예금주
---------------	----------------------------	------	--	----	--	-----

제출서류 안내

제출서류	비 고
신분증 사본	• 법인등기부 등본(법인의 경우), 사업자등록증사본(개인사업자의 경우), 신분증 사본(개인의 경우, 주민등록증, 여권, 공무원증, 운전면허증)
부동산등기부등본 및 감정평가서 전입세대열람내역서	• 감정평가서는 공사 직원의 안내에 따라 제출할 것
건축물대장	• 부동산용도 및 위반건축물 여부 확인을 위해 필수 제출
전세계약서	• 주택임대차보호법이 적용되는 임차인의 경우에는 확정일자 있는 전세계약서 사본
신용정보 활용 동의서	• 당사 소정 양식 ※ 필요시 추가서류를 제출할 수 있음

보증료율 할인시 제출서류 안내

할인대상	제출서류
저소득가구	• 연소득증빙서류, 건강보험증 사본 등
다자녀가구	• 주민등록등본 또는 가족관계증명서
장애인가구	• 장애인증명서, 주민등록등본
고령자가구, 노인부양가구, 독거고령자가구	• 주민등록등본
신혼부부	• 혼인관계증명서, 연소득증빙서류 * 3개월이내 결혼예정자인 경우 청첩장, 예식장 계약서
한부모가족	• 한부모가족증명서
다문화가족	• 외국인등록증(필수), 혼인관계증명서 또는 가족관계증명서 * 외국인가족증명서가 없는 경우, 외국인등록사실증명서(출입국관리사무소)
국가유공자 또는 의사상자 가구	• 국가유공자증 또는 의사상자증 사본 등
배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인	• 배당표, 배당이의 피소를 증빙할 수 있는 증명원(소장), 종전 임대차계약서, 연소득증빙서류
모범납세자	• 모범납세자 증명서(우대기간 이내, 1개월 내 발급분) - 산업훈장, 산업포장, 대통령표창, 국무총리표창, 기획재정부장관표창, 국세청장표창에 한함

전세보증금반환보증 보증신청서 작성방법안내

<신청서>

항 목	작 성 요 령
보증신청인	• 신청인이 임차인인지, 주택사업자인지 여부를 기재
신청고객	현 거주지 주소
	• 번지, 동, 호수까지 정확하게 기재
	연락처
	• 현거주지 전화 및 휴대폰과 e-mail을 정확하게 기재
신청내용	비상연락처
	• 본인 부재시 전화통화 가능한 비상연락처 및 관계, 성명을 기재
	주소
	• 주택의 소재지를 번지 등 호수까지 정확히 기재 (전세계약서 및 공부상 건물구분 표시와 일치)
	주택 종류
	• 공부상 용도를 기준으로 공사 직원의 안내에 따라 기재(등기부 등본확인)
	• 주택유형의 분류는 주택법 및 건축법시행령 별표1에 따름
	소유자(임차인)
	• 전세계약서(공부상 주택의 소유자(임차인) 및 임차인과 일치할 것
	선순위채권금액
	• 직원의 안내에 따라 기재
전세보증금 / 임차료	• 전세 계약서상 기재된 전세보증금과 월별 임차료를 기재
계약유형	• 전세 계약서상 임차료 유무에 따른 분류
계약체결일 / 계약기간	• 전세 계약서상 전 세 계약 체결일 전세계약기간을 기재
대항력종류	• 전입신고(전세계약서상 확정일자 포함), 전세권(임차권)등기가 있는 경우 종류기재
전세보증금 수납계좌	• 전세계약서상 기재된 전세보증금 및 임차료를 납부할 계좌번호 및 정보(변경시 변경신고 하야함)
보증신청금액	• 전세계약서상 기재된 전세보증금 기재 (보증신청 주택수가 다수인 경우 전세보증금의 합계 기재)

보증신청주택 목록

[임차인 보증신청시]

□ 보증대상 주택 권리내용

(단위 : 원)

NO	주소	주택종류	소유자(임대인) 성명	소유자주민번호 (사업자번호)	선순위채권 금액
1					
2					
3					
4	동이호 101동 101호 주택에 대한 임차인 보증신청	보증신청시	활용		
5	ex) 시설 활용목적으로 법정 10년 이내 보증	보증신청			
6					
7					

□ 전세계약 내역

(단위 : 원)

NO	계약 유형	전세보증금	임차료 (지급일)	전세보증금 수납계좌	계약체결일	계약기간	대항력취득종류 (취득일자)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							

보증신청주택 목록

(주택사업자 보증신청시)

□ 보증대상 주택 권리내용

(단위 : 원)

NO	동 호 수	감정 가격	감정가격×()% (A)	차감항목			보증신청 가능액 (A-B)
				후분양대출보증 담보부 대출잔액	모기지보증 담보부 대출잔액	PF보증 담보부 대출잔액	
				(B)			
1	동 호						
2							
3							
4							
5							
6							
7							

※ (세대별) 보증신청 가능액 : 감정가격의 ()%를 한도로, A-B 이내

□ 전세계약 내역

(단위 : 원)

NO	동 호 수	계약 유형	전세보증금	임차료 (지급일)	임차인 성명	임차인 주민번호 (사업자번호)	전세보증금 수납계좌	계약체결일	계약기간	대항력취득종류 (취득일자)
1	동 호									
2										
3										
4										
5										
6										
7										

전세보증금반환보증 협약서

전 세 목 적 물 소 재 지	
-----------------	--

본인은 상기 전세목적물의 임차인으로서 주택도시보증공사(이하 '공사'라 함)에 전세보증금반환보증을 신청함에 있어 임대차계약의 해지권 행사사실이 없고, 해당사실이 있는 경우 보증계약이 취소됨에 동의하며, 다음 각 사항을 확인하고 신의성실에 따라 이행할 것을 확약합니다.

구 분	내 용	본인확인
대항력 유지 (약관제3조)	위 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 거주 이전, 주민등록 이전, 전세목적물에 대한 경매배당절차에 미참가, 주거목적 외 사용 등에 의하여 대항력 또는 우선변제권을 상실한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.	
전대차 금지 (약관 제3조)	본인(임차인)이 전세목적물을 제3자에게 전대한 경우에는 대항력 유무와 상관없이 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.	
권리침해 여부확인 (약관 제3조)	본인은 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보 제공* (전세보증금 전부 또는 일부) 등 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며, 동 권리침해로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 이와 관련한 법적 책임을 이의 없이 부담하겠습니다. *단, 공사와 업무협약을 체결한 서울보증보험(주의) 보증부 전세대출을 위한 전세보증금반환채권 담보 제공은 가능)	
통지의무 (약관제5조)	다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 하며 이를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 염려가 있을 경우에는 보증책임을 부담하지 않습니다. <input type="radio"/> 주체무자 또는 보증채권자가 변경된 경우 <input type="radio"/> 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우 <input type="radio"/> 전세계약이 해지 또는 종료된 경우	
양도, 질권설정 등 금지 (약관 제16조)	이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없음을 확인하며, 본인이 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않음을 확인합니다.	
경매배당	보증약관에서 정한 보증사고 발생으로 공사가 임차인에게 전세보증금의 일부를 지급한 경우 공사의 채권과 임차인의 잔여 전세보증금 채권은 동순위로서, 경매 등 전세목적물로부터 전세보증금을 회수할 때 각각의 채권금액 비율로 안분하여 회수하도록 하고 임차인이 인분비율을 초과하여 회수하는 경우에는 그 초과금액을 공사에 즉시 반환할 것을 확약합니다.	
보증료 분할납부의 경우 확약	분납보증료를 납부기한(납부기한 전 보증이행 시 대위변제일) 다음날로부터 1개월까지 납부하지 않은 경우에는 납부기한 다음날에 보증계약은 자동해지되고, 납부기한 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대하여 연5퍼센트의 지역배상금이 부과됨에 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	(인/서명)
전세보증금 (보증이행금) 우선변제 (한국주택금융공사)	위 전세목적물에 대해 한국주택금융공사의 전세자금보증(채권보전조치 없는 경우)을 가입한 경우에는 전세자금보증 사고(연체, 기한이익 상실 등) 시 본인이 받을 전세보증금 또는 보증이행금으로 한국주택금융공사(채권은행 포함)의 주체무 또는 보증채무이행금 등의 변제에 우선 충당하는 것에 동의합니다.	
보증 가입 및 보증이행금 우선변제 (서울보증보험(주)) /담보취득 협조	위 전세목적물에 대해 서울보증보험(주)의 보증부 전세대출을 위해 전세보증금반환채권을 담보제공한 이후 공사의 전세보증금반환보증에 가입하는 경우 전세보증금 전액을 보증금액으로 하여 보증가입할 것을 확약합니다. 또한 공사 약관에서 정한 보증사고가 발생한 경우, 공사의 보증이행금으로 서울보증보험(주)(대출금융기관 포함)의 주체무 또는 보증채무이행금 등의 변제에 우선 충당함에 동의하며, 공사의 보증이행 시 공사의 담보취득을 위하여 공사가 요청하는 모든 절차(채권양도계약 체결 및 통지(승낙) 등 포함) 및 필요한 행위를 이행하겠습니다.	
계약 해지 통지 및 보증의 갱신	갱신거절의 통지가 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 임대인에게 도달(여러명인 경우 전원에게 도달)하여야 임대차계약이 종료되며, 그렇지 않은 경우에는 임대차계약이 묵시적으로 갱신됩니다. 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 보증기간 만료 전에 보증갱신을 신청해야 보증갱신 심사가 가능함을 확인합니다. 이울리, 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 계약해지 통지가 임대인에게 도달하고 3개월이 경과하여야 계약이 해지됨을 양지하고 있습니다. 한편, 문자메시지 등 전자적 방법으로 계약 해지를 통지할 경우 임대인 본인의 연락처로 통지하겠으며, 임대인 연락처의 진위여부를 확인할 수 있는 입증자료(임대차계약서, 매매계약서 등) 제출이 필요함을 확인합니다.	
보증증복가입에 따른 보증료 환불	위 전세목적물에 전세보증금반환보증 보증기간 내 임대보증금보증과 증복가입된 보증금액이 있는 경우, 보증해지 시 귀 공사의 내규에 따라 산정된 보증료를 환불받을 수 있음을 인지하며, 이에 대해 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	

본인은 협약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 서명 또는 날인하여 제출합니다.

20 년 월 일

임차인 성명 : (인/서명)

* 날인은 임대차계약서상 날인 또는 인감증명서(본인 서명확인서)상 인감(서명)과 동일할 것

주택도시보증공사 귀중

전세보증금반환보증 확약서 (대항력 없는 법인임차인용)

전세목적물 소재지	
-----------	--

본인은 상기 전세목적물의 임차인으로서 귀 주택도시보증공사(이하 ‘공사’라 함)에 전세보증금반환보증을 신청함에 있어 다음 각 사항을 확인하고 신의성실에 따라 이행할 것을 확약합니다.

구 분	내 용	본인확인
전세권 유지 및 이전 협약	<ol style="list-style-type: none"> 본인은 위 전세목적물에 등기한 전세권을 태인에게 이전하거나 말소하지 않을 것을 확약합니다. (전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우에도 동일합니다) 본인은 보증이행금의 수령 시 전세권에 대한 권리를 공사에 위임·이전하는 등 공사로부터 보증이행금 구상에 필요한 조치를 요청받은 때에는 자체 없이 응하겠습니다. 본인이 위의 내용을 위반함으로써 전세보증금 회수와 관련하여 공사의 손해가 발생하거나 증가된 경우에는 이와 관련한 민형사상 책임을 이의 없이 부담하겠습니다. 	
권리침해 여부 확인 (약관 제3조)	본인은 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융 기관 담보 제공(전세보증금 전부 또는 일부) 등 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며, 동 권리침해로 인해 공사의 손해가 발생하거나 증가된 경우에는 이와 관련한 민형사상 책임을 이의 없이 부담하겠습니다.	
통지의무 (약관 제5조)	<p>다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 하며, 이를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 염려가 있을 경우에는 보증책임을 부담하지 않습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주체무자 또는 보증채권자가 변경된 경우 ○ 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우 ○ 전세계약이 해지 또는 종료된 경우 	
양도 및 질권 설정 등 금지 (약관 제16조)	이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없음을 확인하며, 본인이 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않음을 확인합니다.	
경매배당	보증약관에서 정한 보증사고 발생으로 공사가 임차인에게 전세보증금의 일부를 지급한 경우 공사의 채권과 임차인의 잔여 전세보증금 채권은 동순위로서, 경매 등 전세목적물로부터 전세보증금을 회수할 때 각각의 채권금액 비율로 안분하여 회수하도록 하고 임차인이 안분비율을 초과하여 회수하는 경우에는 그 초과금액을 공사에 즉시 반환할 것을 확약합니다.	(인)
보증료 분할납부의 경우 협약	분납보증료를 납부기한(납부기한 전 보증이행 시 대위변제일) 다음날로부터 1개월까지 납부하지 않은 경우에는 납부기한 다음날에 보증계약은 자동해지되고, 납부기한 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대하여 연5%의 지연배상금이 부과됨에 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	
계약 해지 통지 및 보증의 갱신	<p>갱신거절의 통지가 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 임대인에게 도달(여러명인 경우 전원에게 도달)하여야 임대차계약이 종료되며, 그렇지 않은 경우에는 임대차계약이 목시적으로 갱신됩니다. 임대차계약이 목시적으로 갱신된 경우, 보증기간 만료 전에 보증갱신을 신청해야 보증갱신 심사가 가능함을 확인합니다. 아울러, 임대차계약이 목시적으로 갱신된 경우 계약해지 통지가 임대인에게 도달하고 3개월이 경과하여야 계약이 해지됨을 양지하고 있습니다.</p> <p>한편, 문자메시지 등 전자적 방법으로 계약 해지를 통지할 경우 임대인 본인의 연락처로 통지하겠습니다. 임대인 연락처의 진위여부를 확인할 수 있는 입증자료(임대차계약서, 매매계약서 등) 제출이 필요함을 확인합니다.</p>	
보증증복가입에 따른 보증료 환불	위 전세목적물에 전세보증금반환보증 보증기간 내 임대보증금보증과 증복가입된 보증금액이 있는 경우, 보증해지 시 귀 공사의 내규에 따라 산정된 보증료를 환불받을 수 있음을 인지하며, 이에 대해 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	

본인은 확약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 날인하여 제출합니다.

20 년 월 일

임차인 : (인)

* 날인은 임대차계약서상 날인 또는 인감증명서상 인감과 동일할 것
주택도시보증공사 귀중

전 세보증금 반환보증을 위한 개인정보 수집·이용·제공·조회 동의서 (임차인용)



주택도시보증공사 앞

본 동의는 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제23조, 제24조 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조, 제24조, 제32조, 제34조에 따라 고객님과의 보증체결 및 보증이행 등에 필요한 절차입니다.

아래 내용을 확인하신 후 개인정보 수집·이용·제공·조회에 펼수 동의를 하여 주시기 바랍니다.

※ 공사는 업무수탁자(공사와 위탁계약을 체결한 금융기관 및 위탁업체, 보증체결·유지·관리·이행에 필요한 업무를 위탁받은 자)와 개인정보 처리 업무를 위탁하는 계약을 체결할 수 있습니다.

1. 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증체결·유지·관리·이행, 주택거주 및 점유여부, 사용사실 확인 ○ 대위변제시 대위권 행사 ○ 통계처리(모형 개발, 요율 산출 및 검증 등) ○ 법령상 의무이행
수집·이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호) ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI), 주소, 전자우편, 연락처, 소득(보증료 할인목적), 임대차 계약정보 (물건정보, 임대인 정보, 보증금, 선순위채권, 계약기간), 계좌번호(보증료 환불용), 신용거래정보(대출현황 등 확인) ○ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 등
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동의일로부터 보증 종료시까지 (단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 수집·이용)
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 본 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부하는 경우 보증체결·이행 등이 불가능합니다.

2. 제공·조회에 관한 사항

제공·조회 기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ (행정·공공기관 및 보험회사) 한국주택금융공사, 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단, 서울보증보험(주) ○ (신용정보집중기관등) 한국신용정보원, NICE신용평가, 코리아크레딧뷰로 등
제공·조회 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ (행정·공공기관 및 보험회사) 보증요건 및 할인내역 확인 ○ (신용정보집중기관등) 보증체결·유지·관리·이행 등 상거래관계 상담, 설정 및 유지 여부 판단, 채권관리 등을 위한 신용정보 조회
제공·조회 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호) ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI), 주소, 전자우편, 연락처, 소득(보증료 할인목적), 임대차 계약정보 (물건정보, 임대인 정보, 보증금, 선순위채권, 계약기간), 계좌번호(보증료 환불용), 보증가입내역 ○ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 등
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제공된 날로부터 개인(신용)정보를 제공 받는 자의 이용목적을 달성할 때까지 (단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 제공·조회)
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 제공·조회에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 본 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부하는 경우 보증체결·이행 등이 불가능합니다.

년 월 일

동의구분	동의내용	동의자(신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
동의구분	동의내용	동의자(공동신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

금융거래정보제공동의서

명 의 인 인 적 사 항	주 소	주 소
	상 호	상 호
	성 명 (대표자)	성 명 (대표자)
	사업자(주민) 등록 번호	사업자(주민) 등록 번호
※ 인감날인은 법인(개인)인감 또는 당해 통장에 날인된 거래인감을 날인할 것.		

_____ 은행 귀중

당사(본인)는 당사(본인) 명의의 금융거래 정보등의 제공에 대하여 아래와 같이 동의 합니다.

정보를 제공받을자	주택도시보증공사 지점장	정보를 제공할 금융 기관
제공할 정보등의 범위	가. 계좌번호 _____에 대한 모든 입출금내역 나. 주택도시기금 융자금 관련한 모든 금융거래정보(연체내역, 금융거래현황 등)	
동의서 유효기간	관련 _____ 보증해지 시 까지	
※ 제출서류 안내 : 통장사본 (전세보증금 및 임차료 수납통장)		

년 월 일

주택도시보증공사 귀중

전세보증금반환보증을 위한 기업(신용)정보 제공 · 조회 및 개인(신용)정보 수집 · 이용 · 제공 · 조회 동의서 [법인기업용]

주택도시보증공사 귀중

■ 법인에 관한 사항

주택도시보증공사가 당사(본인)로부터 취득한 아래의 신용정보는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조의 규정에 따라 타인에게 제공 · 활용시 당사의 동의를 얻어야 하는 정보입니다. 이에 당사(본인)는 귀 공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리 등 (금융)거래와 관련하여 아래의 내용과 같이 주택도시보증공사가 당사의 기업(신용)정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.

1. 기업(신용)정보의 이용(제공 · 조회)에 관한 사항

제공받는 자 및 조회대상기관	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신용정보집중기관 : 한국신용정보원 등 ▶ 신용조회회사 : 한국기업데이터(주), NICE평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등
제공받는 자의 이용 목적 및 주택도시보증공사의 조회목적	<p>가. 제공받는 자의 이용 목적(신용정보집중기관 및 신용조회회사에 대한 제공)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 본인의 신용을 판단하기 위한 자료로 활용하거나 공공기관에서 정책자료로 활용 <p>나. 주택도시보증공사의 제공 · 조회 목적 귀 사의 기업(신용)정보는 주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리와 관련하여 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 귀 사의 기업(신용)정보를 조회하기 위한 목적으로 제공됩니다.</p>
제공 · 조회할 기업(신용) 정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 등에게 제공되는 기업(신용)정보의 항목 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기업체개요(법인식별정보, 연혁, 관계기업 등) 및 대표자와 경영진(실제경영자, 주주상황 등) ▶ 사업장 및 가동현황(주요시설 및 제품, 규격표시 및 특허, 시설투자계획, 면허 등) ▶ 영업상황(판매실적 및 계획, 주요구매처 등) 및 금융회사 거래상황(여신거래, 차입금, 담보물 등) ▶ 재무상황(대차대조표, 손익계산서, (제조)원가명세서, 이의 잉여금처분계산서 등) ▶ 부가세정보, 공공정보, 신용등급 및 신용평가점수 ▶ 기타 신용정보주체의 신용거래능력을 판단할 수 있는 정보 <p>* 본 항목의 이전에 수집된 기업(신용)정보도 포함됩니다.</p>
제공받은 자의 기업(신용)정보 보유·이용 기간	기업(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회시 또는 제공된 목적을 달성할 때까지 보유·이용됩니다. 동의 철회 또는 제공된 목적 달성을 후에는 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
제공 · 조회 동의의 효력기간	주택도시보증공사의 조회 결과 귀사와의 (보증)채무약정 등 금융거래가 개시되는 경우에는 귀사가 본 동의서를 제출한 시점부터 본인 또는 관련기업이 신청한 (보증)채무약정시 또는 본인 관련 채무가 전액상환되는 시점까지 제공·조회 동의의 효력이 속집됩니다. 다만, 주택도시보증공사의 조회 결과 귀사가 신청한 (보증)채무약정이 주택도시보증공사 또는 본인(관련기업)의 의사에 의하여 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 기업(신용)정보의 제공 · 조회에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (보증)채무약정 거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

2. 행정 · 공공기관 및 금융회사 정보제공에 관한 사항

<input type="checkbox"/> 본인은 아래와 같이 행정 · 공공기관 및 금융회사가 본인에 대한 정보를 주택도시보증공사에 제공하고 주택도시보증공사가 사용목적에 따라 이용하는 것에 대하여 동의합니다.	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상기관 : 국가기관(국토해양부, 행정안전부, 국세청 등), 지방자치단체, 국민연금공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단, 그 밖의 대통령령으로 정하는 공공단체, 은행법에서 정한 은행 ■ 제공정보 : 부동산정보, 직장 및 고용 · 급여정보, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 대여금고 이용정보 등 ■ 사용목적 : (보증)채무약정, 구상권행사 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 동의서 유효기간 : (보증)채무 또는 구상채무 소멸시까지

3. 세무회계자료의 전자적 제출에 관한 사항

<input type="checkbox"/> 본인은 (보증)채무약정과 관련하여 세무회계자료를 본인 기업 또는 기장대행 세무사(회계사)가 주택도시보증공사에 전자적 방식으로 제출하는데 동의합니다.			
<input type="checkbox"/> (보증)채무약정의 해지 시까지 귀 기금에서 기장대행 세무사(회계사)에게 요청하거나 본인 기업이 국세 신고하는 때에는, 본인의 별도 동의 없이 아래 자료가 주택도시보증공사에 전송 되는데 동의함.			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 세무제표 ■ 부가가치세신고자료 ■ 법인세 또는 소득세 신고자료 			
<input type="checkbox"/> 세무회계자료의 전자적 제출과 관련하여 발생하는 수수료는 주택도시보증공사에 부담되며, 신용평가 및 (보증)채무약정시 이 자료가 활용되는 경우에는 해당 수수료를 본인 기업이 부담하겠습니다.			

* 상기 동의내용이 변경될 경우 홈페이지(www.khug.or.kr)에 게시하는 방법으로 고지할 예정입니다.

* 서명하는 경우에는 신분증사본 제출, 인감날인 하는 경우에는 인감증명서 제출.

■ 경영실권자 및 대표자에 관한 사항

주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리 등 (금융)거래와 관련하여 주택도시보증공사가 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제23조 제1호, 제24조 제1항 제1호와 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조, 제24조, 제32조 내지 제34조에 따라 본인의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인은 주택도시보증공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는 것과 주택도시보증공사가 개인(신용)정보를 조회하기 위하여 아래와 같이 개인(신용)정보를 수집·이용·제공하는 것에 동의합니다.

1. 개인(신용)정보의 수집·이용·제공·조회에 관한 사항

① 수집이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (보증)채무약정 또는 (금융)거래관계의 설정 여부 판단 ▪ (보증)채무약정 또는 (금융)거래관계의 설정·유지·이행·관리 ▪ 채권관리, 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원 처리 ▪ 법령상 의무이행, 고객만족도 조사 ▪ 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 개인(신용)정보를 조회
수집·이용할 항목	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별번호, 주소, 전화번호 등 연락처 ▪ (금융)거래정보 : 상품종류, 대출(현금서비스 포함), 채무보증, 신용카드(체크카드 포함), 당좌(가계당좌)예금 등 ▪ 신용능력정보 : 재산·채무·소득의 총액, 납세실적 등 ▪ 신용도판단정보 : 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 공공정보, 신용등급, 신용평점정보, 다른 기관의 신용정보 조회 기록 등 ▪ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 및 신용도 판단에 필요한 정보 <p>※ 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.</p>
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ [경영실권자 및 대표자 동의일로부터 본인이 관계자(경영실권자, 대표자)인 모든 회사가 신청한 신용평가 효력과 법인의 (보증)채무약정 거래 종료일까지] ▪ [(보증)채무약정서상 주채무자 및 연대보증인과 (보증)채무약정 관련 동의자 동의일로부터 (보증)채무약정의 소멸 또는 구상채무 등의 소멸시까지] ▪ 단, (보증)채무약정 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행, 주택도시보증공사의 리스크 관리 업무만을 위하여 보유·이용됩니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보 중 필수적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (금융)거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다. 위 개인(신용)정보 중 선택적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 거부하실 수 있으며, 다만 동의하지 않으시는 경우 금융거래 조건 등에 불이익을 받으실 수 있습니다.

② 제공조회에 관한 사항

제공받는 자 및 조회 대상기관	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신용정보집중기관 : 한국신용정보원 등 ▶ 신용조회회사 : 한국기업데이터(주), NICE평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등
제공받는 자의 이용 목적 및 주택도시보증공사의 조회목적	<p>가. 제공받는 자의 이용 목적(신용정보집중기관 및 신용조회회사에 대한 제공)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 본인의 신용을 판단하기 위한 자료로 활용하거나 공공기관에서 정책자료로 활용 <p>나. 주택도시보증공사의 제공·조회 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리와 관련하여 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 귀하의 기업(신용)정보를 조회하기 위한 목적
제공·조회할 개인(신용)정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신용정보집중기관, 신용조회회사에게 제공되는 개인(신용)정보의 항목 ▶ 개인식별정보: 성명, 주민등록번호 등 고유식별번호, 주소, 전화번호 등 연락처 ▶ 신용거래정보: 대출(현금서비스 포함), 채무보증, 신용카드(체크카드 포함), 당좌(가계당좌)예금 등 ▶ 신용능력정보: 재산·채무·소득의 총액, 납세실적 등 ▶ 신용등급 및 평점정보 등 신용평가를 위한 정보 <p>※ 본 동의 이전에 수집된 개인(신용)정보도 포함됩니다.</p>
제공받은 자의 개인(신용)정보 보유·이용 기간	개인(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회시 또는 제공된 목적 달성을 후에는 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
제공·조회 동의의 효력기간	주택도시보증공사의 조회 결과와 귀하의 신용평가업무, (보증)채무약정 등 금융거래가 개시되는 경우에는 귀하가 본 동의서를 제출한 시점부터 본인 또는 관련기업이 신청한 신용평가업무, (보증)채무약정 또는 본인 관련 채무가 전액상환되는 시점까지 제공·조회 동의의 효력을 지속됩니다. 다만, 주택도시보증공사의 조회 결과 귀하가 신청한 (보증)채무약정이 주택도시보증공사 또는 본인(관련기업)의 의사에 의하여 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보의 제공·조회에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (보증)채무약정 거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

2. 행정·공공기관 및 금융회사 정보제공에 관한 사항

<input type="checkbox"/> 본인은 아래와 같이 행정·공공기관 및 금융회사가 본인에 대한 정보를 주택도시보증공사에 제공하고 주택도시보증공사가 사용목적에 따라 이용하는 것에 대하여 동의합니다.	
▪ 대상기관 : 국가기금(국토해양부, 행정안전부, 국세청 등), 지방자치단체, 국민연금공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단, 그 밖의 대통령령으로 정하는 공공단체, 은행법에서 정한 은행	
▪ 제공정보 : 부동산정보, 직장 및 고용·급여정보, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 대여금고 이용정보 등	
▪ 사용목적 : (보증)채무약정, 구상권행사	▪ 동의서 유효기간 : (보증)채무 또는 구상채무 소멸시까지

* 본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 개인(신용)정보 수집·이용·제공·조회에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다. 또한, 본 동의서는 본인이 관계자(경영실권자, 대표자 등)인 다른 회사가 귀 공사와 거래하는 경우에도 동일한 효력이 있음을 확인합니다.

* 주택도시보증공사가 신용조회회사를 통하여 귀하의 개인(신용)정보를 조회한 기록은 타 금융기관 등에 제공될 수 있습니다.

■ 법인에 관한 사항 동의

1.기업신용정보의 제공이용	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 신용정보집중기관 등에 제공·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
2.행정·공공기관 및 금융회사 정보제공	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
3.세무회계자료 전자적 제출	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 세무회계자료를 전자적 방식으로 제출받는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

<보증신청인>

업체명		대표자	(인)	
법인번호		사업자등록번호		연락처

■ 법인에 관한 사항 동의

1.기업신용정보의 제공이용	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 신용정보집중기관 등에 제공·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
2.행정·공공기관 및 금융회사 정보제공	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
3.세무회계자료 전자적 제출	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 세무회계자료를 전자적 방식으로 제출받는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

<시공자>

업체명		대표자	(인)	
법인번호		사업자등록번호		연락처

■ 경영실권자 및 대표자에 관한 사항 동의 (개인)

1.개인(신용) 정보	수집·이용동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	제공·조회동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	2행정·공공기관 및 금융회사 정보제공	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

경영실권자
(대표자)

성명 : (인)

■ 연대보증인에 관한 사항 동의 (개인)

1.개인(신용) 정보	수집·이용동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	제공·조회동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	2행정·공공기관 및 금융회사 정보제공	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

연대보증인

성명 : (인)

* 서명하는 경우에는 신분증사본 제출, 인감날인 하는 경우에는 인감증명서 제출

20 년 월 일

전세보증금반환보증을 위한 기업(신용)정보 제공 · 조회 및 개인(신용)정보 수집 · 이용 · 제공 · 조회 동의서 (개인사업자용)

주택도시보증공사 귀중

주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리 등 (금융)거래와 관련하여 주택도시보증공사가 당사(본인)의 개인(신용)정보를 수집·이용하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제23조 제1항 제1호와 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조, 제24조, 제32조 내지 제34조에 따라 본인의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인은 주택도시보증공사가 아래의 내용과 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는 것과 주택도시보증공사가 개인(신용)정보를 조회하기 위하여 아래와 같이 개인(신용)정보를 수집·이용·제공하는 것에 동의합니다.

1. 기업신용정보의 제공 · 조회에 관한 사항

제공받는 자 및 조회대상기관	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신용정보집중기관 : 한국신용정보원 등 ▶ 신용조회회사 : 한국기업데이터(주), NICE평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등
제공받는 자의 이용 목적 및 주택도시보증공사의 조회목적	<p>가. 제공받는 자의 이용 목적(신용정보집중기관 및 신용조회회사에 대한 제공)</p> <p style="padding-left: 2em;">▶ 본인의 신용을 판단하기 위한 자료로 활용하거나 공공기관에서 정책자료로 활용</p> <p>나. 주택도시보증공사의 제공 · 조회 목적</p> <p style="padding-left: 2em;">귀 사의 기업(신용)정보는 주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리와 관련하여 신용조회회사 또는 신용 정보집중기관에 귀 사의 기업(신용)정보를 조회하기 위한 목적으로 제공됩니다.</p>
제공 · 조회할 기업(신용) 정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사 등에게 제공되는 기업(신용)정보의 항목 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기업체개요(연혁, 관계기업 등) 및 대표자와 경영진(실제경영자, 주주상황 등) ▶ 사업장 및 가동현황(주요시설 및 제품, 규격표시 및 특허, 시설투자계획, 면허 등) ▶ 영업상황(판매실적 및 계획, 주요구매처 등) 및 금융회사 거래상황(여신거래, 차입금, 담보물 등) ▶ 재무상황(대차대조표, 손익계산서, (제조)원가명세서, 이익잉여금처분계산서 등) ▶ 부가세정보, 공공정보, 신용등급 및 신용평점정보 ▶ 기타 신용정보주체의 신용거래능력을 판단할 수 있는 정보 <p style="margin-top: 10px;">※ 본 항목은 이전에 수집된 기업(신용)정보도 포함됩니다.</p>
제공받은 자의 기업(신용)정보 보유·이용 기간	기업(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회시 또는 제공된 목적을 달성할 때까지 보유·이용됩니다. 동의 철회 또는 제공된 목적 달성을 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
제공 · 조회 동의의 효력기간	주택도시보증공사의 조회 결과 귀 사와의 (보증)채무약정 등 금융거래가 개시되는 경우에는 귀 사가 본 동의서를 제출한 시점부터 본인 또는 관련기업이 신청한 (보증)채무약정시 또는 본인 관련 채무가 전액상환되는 시점까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 주택도시보증공사의 조회 결과 귀 사가 신청한 (보증)채무약정이 주택도시보증공사 또는 본인(관련기업)의 의사에 의하여 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 기업(신용)정보의 제공 · 조회에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (보증)채무약정 거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

2 개인(신용)정보의 수집 · 이용 · 제공 · 조회에 관한 사항

① 수집이용에 관한 사항

수집 · 이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ■ (보증)채무약정 또는 (금융)거래관계의 설정 여부 판단 ■ (보증)채무약정 또는 (금융)거래관계의 설정·유지·이행·관리 ■ 채권관리, 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원 처리 ■ 법령상 의무이행, 고객만족도 조사 ■ 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 개인(신용)정보를 조회
수집 · 이용할 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개인식별정보 : 성명, 주민등록번호 등 고유식별번호, 주소, 전화번호 등 연락처 ■ (금융)거래정보 : 상품종류, 대출(현금서비스 포함), 채무보증, 신용카드(체크카드 포함), 당좌(가계당좌)예금 등 ■ 신용능력정보 : 재산 · 채무 · 소득의 총액, 납세실적 등 ■ 신용도판단정보 : 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 공공정보, 신용등급, 신용평점정보, 다른 기관의 신용정보 조회 기록 등 ■ 기타 금융거래의 설정 · 유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 및 신용도 판단에 필요한 정보 <p style="margin-top: 10px;">※ 본 항목은 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.</p>
보유 · 이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ■ [경영실권자 및 대표자] 동의일로부터 본인이 관계자(경영실권자, 대표자)인 모든 회사가 신청한 신용평가 효력과 법인의 (보증)채무약정 거래 종료일까지 ■ [(보증)채무약정서상 주체무자 및 연대보증인과 (보증)채무약정 관련 동의자] 동의일로부터 (보증)채무약정의 소멸 또는 구상채무 등의 소멸시기까지 ■ 단, (보증)채무약정 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행, 주택도시보증공사의 리스크 관리 업무만을 위하여 보유·이용됩니다
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보 중 필수적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (금융)거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다. 위 개인(신용)정보 중 선택적 정보의 수집·이용에 관한 동의는 거부하실 수 있으며, 다만 동의하지 않으시는 경우 금융거래 조건 등에 불이익을 받으실 수 있습니다.

② 제공조회에 관한 사항	
제공받는 자 및 조회 대상기관	<p>■ 신용정보집중기관 및 신용조회회사</p> <p>▶ 신용정보집중기관 : 한국신용정보원 등</p> <p>▶ 신용조회회사 : 한국기업테이터(주), NICE평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등</p>
제공받는자의 이용 목적 및 주택도시보증공사의 조회목적	<p>가. 제공받는자의 이용 목적(신용정보집중기관 및 신용조회회사에 대한 제공)</p> <p>▶ 본인의 신용을 판단하기 위한 자료로 활용하거나 공공기관에서 정책자료로 활용</p> <p>나. 주택도시보증공사의 제공·조회 목적</p> <p>▶ 주택도시보증공사와의 신용평가업무, (보증)채무약정, 채권관리와 관련하여 신용조회회사 또는 신용정보집중기관에 귀하의 기업(신용)정보를 조회하기 위한 목적</p>
제공·조회할 개인(신용) 정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신용정보집중기관, 신용조회회사에게 제공되는 개인(신용)정보의 항목 ▶ 개인식별정보: 성명, 주민등록번호 등 고유식별번호, 주소, 전화번호 등 연락처 ▶ 신용거래정보: 대출(현금서비스 포함), 채무보증, 신용카드(체크카드 포함), 당좌(가계당좌)예금 등 ▶ 신용능력정보: 재산·채무·소득의 총액, 납세실적 등 ▶ 신용등급 및 평점정보 등 신용평가를 위한 정보 <p>* 본 동의 이전에 수집된 개인(신용)정보도 포함됩니다.</p>
제공받은자의 개인(신용)정보 보유·이용 기간	개인(신용)정보는 제공된 날로부터 동의 철회시 또는 제공된 목적을 달성할 때까지 보유·이용됩니다. 동의 철회 또는 제공된 목적 달성을 위에 기재된 이용 목적과 관련된 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용됩니다.
제공·조회 동의의 효력기간	주택도시보증공사의 조회 결과 귀하와의 신용평가업무, (보증)채무약정 등 금융거래가 개시되는 경우에는 귀하가 본 동의서를 제출한 시점부터 본인 또는 관련기업이 신청한 신용평가업무, (보증)채무약정시 또는 본인 관련 채무가 전액상환되는 시점까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 주택도시보증공사의 조회 결과 귀하가 신청한 (보증)채무약정이 주택도시보증공사 또는 본인(관련기업)의 의사에 의하여 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력은 소멸합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인(신용)정보의 제공·조회에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 (보증)채무약정 거래관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

3. 행정·공공기관 및 금융회사 정보제공에 관한 사항

<input type="checkbox"/> 본인은 아래와 같이 행정·공공기관 및 금융회사가 본인에 대한 정보를 주택도시보증공사에 제공하고 주택도시보증공사가 사용목적에 따라 이용하는 것에 대하여 동의합니다.
■ 대상기관: 국토교통부(국토해양부, 행정안전부, 국세청 등), 지방자치단체, 국민연금공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단 그 밖의 대통령령으로 정하는 공공단체, 은행법에서 정한 은행
■ 제공정보: 부동산정보, 직장 및 고용·급여정보, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 대여금고 이용정보 등
■ 사용목적: (보증)채무약정, 구상권행사

■ 동의서 유효기간: (보증)채무 또는 구상채무 소멸시까지

4. 세무회계자료의 전자적 제출에 관한 사항

<input type="checkbox"/> 본인은 (보증)채무약정과 관련하여 세무회계자료를 본인 기업 또는 기장대행 세무사(회계사)가 주택도시보증공사에 전자적 방식으로 제출하는데 동의합니다.
<input type="checkbox"/> (보증)채무약정의 하지 시기(기금에서 기장대행 세무사(회계사)에게 요청하거나 본인 기업이 국세 신고하는 때에는 본인의 별도 동의 없이 아래 자료가 주택도시보증공사에 전송되는데 동의함
<ul style="list-style-type: none"> ■ 재무제표 ■ 부가가치세신고자료 ■ 법인세 또는 소득세 신고자료

□ 세무회계자료의 전자적 제출과 관련하여 발생하는 수수료는 주택도시보증공사에 부담되며 신용평가 및 (보증)채무약정시 이 자료가 활용되는 경우에는 해당 수수료를 본인 기업이 부담하겠습니다.

* 본인은 본 동의서의 내용을 이해하였으며, 개인(신용)정보 수집·이용·제공·조회에 관한 고객 권리 안내문에 관하여 자세히 설명을 듣고 수령하였습니다. 또한, 본 동의서는 본인이 관계자(경영 실권자, 대표자 등)인 다른 회사가 귀 공사와 거래하는 경우에도 동일한 효력을 있음을 확인합니다.

* 주택도시보증공사가 신용조회회사를 통하여 귀하의 개인(신용)정보를 조회한 기록은 타 금융기관 등에 제공될 수 있습니다.

■ 개인사업자에 관한 사항 동의

1.기업신용정보의 제공·조회		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 신용정보집중기관 등에 제공·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
2.개인(신용) 정보	수집·이용동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	제공·조회동의	주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
	고유식별정보 처리동의	주택도시보증공사가 위 목적으로 본인의 주민등록번호 등 고유식별정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
3.행정·공공기관 및 금융회사 정보제공		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
4.세무회계자료 전자적 제출		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 세무회계자료를 전자적 방식으로 제출받는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

<보증신청인>

업체명		대표자	(인)
생년월일		사업자등록번호	연락처

■ 법인(시공자)에 관한 사항 동의

1.기업신용정보의 제공·조회		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 신용정보집중기관 등에 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
2.행정·공공기관 및 금융회사 정보제공		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 기업(신용)정보를 공공기관 등으로부터 제공받아 이용하는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>
3.세무회계자료 전자적 제출		주택도시보증공사가 위와 같이 본인의 세무회계자료를 전자적 방식으로 제출받는 것에 동의합니다.	(동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input)="" type="checkbox"/>

<시공자>

업체명		대표자	(인)
법인번호		사업자등록번호	연락처

20 년 월 일

* 서명하는 경우에는 신분증사본 제출, 인감날인 하는 경우에는 인감증명서 제출.

채권양도계약서(승낙용)

주택도시보증공사(이하 “공사”)와 임차인 []은 다음과 같이 채권양도 계약을 체결한다.

제1조(계약의 목적)

본 계약의 목적은 공사가 전세보증금반환보증을 취급함에 있어서, 임대인이 공사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 구상채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 공사에 양도함에 있어 필요한 사항을 정함에 있다.

제2조(양도할 채권)

임차인은 임대인에 대하여 가지는 아래의 전세보증금반환채권 중 임차인이 공사에 가입한 전세보증금반환보증의 보증금액에 해당하는 전세보증료를 아래와 같이 공사에 양도한다.

전 세 목 적 물 주 소	
전 세 계 약 기 간	
전 세 보 증 금	금 원(₩)
채 권 양 도 금 액	금 원(₩)
임 대 인	
임 차 인	

※ 전세 계약을 갱신하여 전세보증금 반화보증에 재가입하는 경우에도 채권양도계약의 효력을 유지됩니다.

제3조(양도의 승낙)

임대인은 임차인에 대한 전세보증금 반환을 담보(보증)하기 위하여 임차인이 공사의 전세보증금반환보증에 가입함을 동의한다. 또한, 임대인은 본 계약서 작성일 현재 위 전세보증금에 제3자로부터 채권압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도통지, 임차인이 전세보증금의 전부(일부)를 타 금융기관 등에게 담보로 제공하는 등의 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며 위 전세보증금반환채권을 공사에 양도함을 승낙한다.

제4조(양도된 채권의 변제방법)

임대인은 전세계약 종료 등으로 임차인에게 전세보증금을 반환하여야 하는 사유가 발생한 경우에는 즉시 임차인에게 전세보증금을 반환하기로 하며, 임대인이 반환하지 못하여 공사가 임차인에게 대신 지급한 경우에는 전세보증금을 아래 계좌에 직접 반환하기로 한다. 다만, 임대차계약에 따른 당연공제액(임차인이 연체한 공과금, 월세, 임차주택과 손으로 인한 손해배상금 등)은 우선 공제 후 공사에 반환할 수 있다.

* 임대인이 임차인의 이사등의 사정으로 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 “채권양도금액의 10%”이내에서 임차인에게 선반환이 가능합니다.

제5조(기타)

임차인이 법인인 경우, 임대인은 전세목적물 매매 시 매수인과 “전세계약 승계약정”을 체결하고, 그 내용을 공사와 임차인에게 통보하며, “임차인의 승낙”을 서면으로 받아야 한다. 또한, 임차인이 공사에 임차권등기명령 신청 요청 시, 공사는 임차권등기명령을 대위할 수 있으며, 임대인은 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 임차권등기명령과 관련된 제비용을 공사에 상환한다.

첨부 전세계약서 사본 1부.

20 년 월 일.



“임차인” 주민번호 :
성명 : (서명 또는 인)

“임대인” 주민번호 :
성명 :

※ 본 계약서는 환경일자를 받아야 하며, 입장(서명)은 임대차계약서 또는 입감증명서(보임 서명확인서)와 동일하여야 합니다.

주택도시보증공사 귀중

채권양도계약서(통지용)

주택도시보증공사(이하 “공사”)와 임차인[]은 다음과 같이 채권양도 계약을 체결한다.

제1조(계약의 목적)

본 계약의 목적은 공사가 전세보증금반환보증을 취급함에 있어서, 임대인이 공사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 구상채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 공사에 양도함에 필요한 사항을 정함에 있다.

제2조(양도할 채권)

임차인은 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권 중 임차인이 공사에 가입한 전세보증금반환보증의 보증 금액에 해당하는 전세보증금을 아래와 같이 공사에 양도한다.

전 세 목 적 물 주 소		
전 세 계 약 기 간		
전 세 보 증 금	원(₩)	
채 권 양 도 금 액	금	원(₩)
임 대 인		
임 차 인		

첨부 전세계약서 사본 1부.

20 년 월 일.

“공사” 상호 : 주택도시보증공사
업무수탁기관 (주)OO은행
대표이이사OOO, 지배인OOO (인)
주소 :
(OO동 지점)



“임차인” 주민번호 :
성 명 : (서명 또는 인)

* 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

주택도시보증공사 귀중

위 임 장

전 세보증금반환채권과 관련하여 위임인(임차인)이 채무자(임대인)에게 행사할 수 있는 채권양도 통지행위와 관련된 일체의 행위를 아래 수임인에게 위임함

- 채권양도통지서 송달장소 (자택 또는 직장 등 임대인이 수령 가능한 주소 기재)

1	임대인 성명	연 락 처	
	실수령 주소		
2	임대인 성명	연 락 처	
	실수령 주소		

20 년 월 일

위임인 주 소 :
주민번호 :
성명 : (서명 또는 인)

수임인 주 소 : 서울시 서초구 서초동
1717-6 대신빌딩 5층
사업자등록번호 : 130-81-45909
성명 : 법무법인 신세기 (인)

20 . .

법무법인 신세기 귀중

임차인 전세보증금에 대한 채권양도 사실 알림

수신인 (임대인)

성명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 평소 본인(임차인)에게 베풀어주신 친절과 은혜에 깊이 감사드립니다.
 2. 본인(임차인)은 주택도시보증공사(이하 공사)의 전세보증금 반환보증(전세금안심대출보증)을 가입하고자, 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금반환채권을 별첨과 같이 공사에 양도하였음을 000을 발신인(통지대리인)으로 하여 알려드립니다.
 3. "전세보증금반환채권의 양도"란 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금에 대한 본인(임차인)의 권리를 공사로 이전한 것으로, 향후 임대차계약의 종료 등의 사유가 발생하였으나 귀하가 전세보증금을 본인(임차인)에게 반환하지 못하여 공사가 반환한 경우에는 별첨의 채권양도금액을 공사에 직접 반환하여야 함을 알려드립니다. 다만, 임대차계약에 따른 당연공제액(임차인이 연체한 공과금, 월세, 임차주택 파손으로 인한 손해배상금 등)은 우선 공제 후 반환할 수 있습니다.
* 임대인이 임차인의 이사등의 사정으로 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 "채권양도금액의 10%"이내에서 임차인에게 선반환이 가능합니다.
 4. 또한, 임차인이 법인인 경우에는 임대주택의 매매계약 체결시 매수인과 "임대차계약승계약정"을 체결하고, 그 내용을 임차인에게 통지하여 "임차인의 승낙"을 서면으로 받아야 합니다. "임대차계약승계약정"을 체결하지 않거나 "임차인의 승낙"을 서면으로 받지 않은 경우에는 임대주택의 매매에도 불구하고 귀하(매도인)가 전세보증금의 반환책임을 계속하여 부담하게 됨을 알려드립니다.

관할지사	연락처
주택도시보증공사 ○○지사	000-000-0000

- 전세계약을 갱신하여 전세보증금반환보증에 재가입하는 경우에도 채권양도계약의 효력은 유지됩니다.
 - 임차인이 공사 전 세보증금 반환보증(전 세금안심대출보증)을 가입하더라도 가입만으로는 귀하에게 신용점수 하락이나 재산상 불이익이 발생하지 않습니다. 다만, 귀하가 전세금 미반환시 공사는 주택임대차보호법에 따라 임차인의 우선변제권을 승계받아 전세금 상환을 청구하고 구상권을 행사할 수 있음을 알려드립니다.
 - 임차인이 공사에 임차권등기명령 대위신청 요청 시, 공사는 임차권등기명령을 대위할 수 있으며, 임대인은 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 따라 임차권등기명령과 관련된 제비용을 공사에 상환해야 함을 알려드립니다.

첨 부 : 채권양도계약서 1통

20년 웹툰

발신인 (통지대리인)

상 호 : ○○○

전화번호 : 02) 000-0000

팩스번호 :

확인서

임대차계약 현황(주택 및 상가 모두 기재)

주소지 :

구 분	계약체결일	계약기간	보증금	임차인 성명	기 타
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		

본인은 상기 주택(상가)의 임대인(또는 임대차계약 체결을 중개한 공인중개업자)으로서 위 확인내용이 사실과 동일함을 확인하며, 허위 확인으로 인하여 귀 공사에 손해가 발생하거나 증가할 경우에는 일체의 책임을 이의 없이 부담하겠습니다.

또한, 향후 공사의 보증거절 대상자로 등록되는 등의 불이익이 있는 경우에도 이의제기하지 않을 것임을 확인합니다.

년 월 일

확인자	임대인	성명	(인)	주민등록번호	
		주소		연락처	
공인중개업자	상호(성명)		주소		
	등록번호		대표자		(인)

* 임대인 또는 임대차계약 체결을 중개한 공인중개업자의 확인을 받을 것

주택도시보증공사 귀중

* 날인은 임대차계약서상 날인 또는 인감증명서(본인 서명확인서)상 인감(서명)과 동일할 것

* 공인중개업자 확인시 “증개사무소등록증(사본)” 제출할 것

주택가격 조사서

주택도시보증공사 앞

→ 아래 기재내용은 당시의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 사실대로 기재하여 주시기 바랍니다.

물건주소			
물건명칭	○○빌라	동/호수	203호

기본 물건정보		조사대상 물건정보 (등기부상 표제부 정보 기재)		
주택유형	<input type="checkbox"/> 아파트	공동 주택	건물면적(전용)	m ² (_____ m ²)
	<input checked="" type="checkbox"/> 다세대·연립주택		건물(분양평형)	평형
	<input type="checkbox"/> 주거용 오피스텔		대지(자분)면적	
건축연도		구조/ 층수		/

증개업소 탐문가격 조사	조사사례			
	공인증개사무소	가나다 부동산	사업자등록번호	+23-45-678910
	전화번호	- 123 - 4567	사무소 주소	00시 00구 00동 소재
	전세물건 시세 (토지+건물)		(5,200)백만원	
반드시 공인증개사무소의 사업자등록번호를 기재하거나 사업자등록증 사본을 첨부하시기 바랍니다.				

* 주택가격 조사서는 아래 조사자(보증신청인)이 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증)을 받기 위하여 동 전세물건지 주변 공인증개사무소로부터 해당 평형의 시세(주택가격)을 확인하는 서식입니다.

조사일자 : 2017년 11월 6일 조사자(보증신청인) : 홍길동 (서명 또는 약)

기타 사항

결재란		
담당	팀장	지사장

개인(민감)정보 수집·이용·조회 및 제3자 제공 동의서(선택적 동의)

주택도시보증공사(이하 ‘공사’라 함) 또는 금융기관과의 (금융)거래와 관련하여 본인의 개인(민감)정보를 공사 또는 금융기관이 수집·이용·조회, 제3자에게 제공하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제23조 제1항 제1호, 제24조 제1항 제1호에 따라 본인의 동의가 필요합니다.

1. 개인(민감)정보의 수집·이용에 관한 사항	
수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 보증료 할인 자격 여부(장애인 가구) 판단 ■ 규제대상 아파트 구입자 실수요자 예외 적용(질병치료, 학교폭력) 여부 판단
수집·이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 고유식별정보 : 성명, 주민등록번호, 외국인등록번호, 국내거소신고번호 ■ 민감정보 : ▲장애인 증명정보, 질병·부상 및 치료정보▲학교폭력에 관한 정보
보유·이용 기간	<p>■ 위 정보는 (금융)거래 종료일로부터 5년까지 보유·이용합니다.</p> <p>※ (금융)거래 종료일이란 보증신청인의 경우 보증거절 통지일 또는 보증취소 신청일, 공사와 거래중인 모든 계약(보증, 구상권 회수 등)해지 및 서비스가 종료한 날을 뜻합니다.</p>
수집·이용 동의여부	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위와 같이 본인의 민감정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. <p>(동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/>)</p>
2. 개인(민감)정보의 제공·조회에 관한 사항	
제공·조회 대상기관	<ul style="list-style-type: none"> ■ 보건복지부, 병원, 학교, 경찰서 등 ■ 주택도시보증공사 및 금융기관(은행법에 따른 은행을 포함), 행정기관
제공·조회 목적	<p>■ 주택도시보증공사 보증업무지원을 위한 (금융)거래의 설정·유지·이행·관리 등에 필요한 업무 수행</p>
제공·조회할 개인(신용)정보 및 민감정보	<p>■ 고유식별정보 : 성명, 주민등록번호, 외국인등록번호, 국내거소신고번호</p> <p>■ 민감정보 : 장애인 증명정보, 질병·부상 및 치료정보, 학교폭력에 관한 정보</p> <p>※ 공사 및 금융기관의 경우 제공·조회할 개인식별정보 및 민감정보를 제공</p> <p>※ 동 사실에 대하여 별도 통보를 하지 않으며, 본 동의 이전에 발생한 개인정보도 포함됩니다.</p>
민감정보 보유·이용기간	<p>■ 위 민감정보는 제공된 날로부터 금융기관에 제공된 목적(보증업무지원 및 (금융)거래의 설정·유지·이행·관리 등에 필요한 업무 수행)을 달성한 때까지 보유·이용합니다. (금융)거래 종료일 후에는 금융사고 조사·분쟁해결, 민원처리, 미수채권 회수, 법령상 의무이행 업무만을 위하여 필요한 범위 내에서만 보유·이용합니다.</p>
제공·조회 동의 효력기간	<p>■ 보증신청인과의 (금융)거래가 개시되는 경우에는 해당 (금융)거래 종료일(미수채권 소멸)까지 제공·조회 동의의 효력이 지속됩니다. 다만, 신청한 금융거래의 설정이 거절된 경우에는 그 시점부터 동의의 효력이 소멸됩니다.</p>
제공·조회 동의여부	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위와 같이 본인의 민감정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다. <p>(동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/>)</p>
고유식별정보 동의여부	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위 목적으로 본인의 고유식별정보를 제공·조회하는 것에 동의합니다. <p>(동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input checked="" type="checkbox"/>)</p>

※ 동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익 : 민감정보의 수집·이용·조회·제공에 관하여 동의하셔야만 보증료 할인, 규제대상 아파트 구입자 실수요자 예외 적용을 받을 수 있습니다.

※ 금융거래라 함은 여신업무, 부수업무(사후관리 업무 등)와 관련된 거래를 의미합니다.

20 년 월 일

대상자 : (서명 또는 인) [주민등록번호 앞 6자리 :]

※ 대상자가 만14세미만 아동(세대원)의 경우 법정대리인 동의가 필요합니다.(아래 빈칸추가기재)

법정대리인	(서명 또는 인)	주민등록번호 앞 6자리	
연락처		대상자와의 관계	

전세계약갱신의향서



주택도시보증공사 앞 ※ 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.

계약사항	임차인 성명(상호)	주민등록번호 (사업자등록번호)	(-)	연락처 (휴대전화)		
	임대인 성명(상호)	주민등록번호 (사업자등록번호)	(-)	연락처 (휴대전화)		
	전세목적물 주소					
전세계약 갱신유형 (택 1)	<input type="checkbox"/> 주택임대차보호법 제4조 (임대차기간 등) <input type="checkbox"/> 주택임대차보호법 제6조의3 (계약갱신 요구 등)		<input type="checkbox"/> 주택임대차보호법 제6조 (계약의 갱신)			
	① (제4조 관련) 2년 미만 계약서를 작성(ex. 1년 계약)하였으나 기간 종료 후 임대차기간이 2년임을 주장하고자 하는 경우			(기존 계약기간과 갱신 계약기간의 합이 24개월일 것)		
	② (제6조 관련) 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 당사자 간 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우			(갱신 계약기간 24개월)		
	③ (제6조의3) 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구한 경우로서 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 각 호의 사실이 없는 경우(1회 행사가능)			(갱신 계약기간 24개월)		

* 전세보증금이 변경된 경우, 갱신계약서를 별도 작성해야 함

갱신내용	구분	기존계약	갱신계약
	전세계약기간	년 월 일 ~ 년 월 일(개월)	년 월 일 ~ 년 월 일(개월)
전세보증금액			

임차인(보증채권자) 확인 (필수)

성명 (상호)	(인/서명)	현거주지 주소
성명 (상호)	(인/서명)	현거주지 주소

임대인(주채무자) 확인 (선택)

성명 (상호)	(인/서명)	현거주지 주소
성명 (상호)	(인/서명)	현거주지 주소

- 임차인 또는 임대인은 귀 공사에 보증서 발급(신규, 갱신)을 위하여 **주택임대차보호법 해당 조항에 따라 위와 같이 전세계약 갱신(기간 연장)되었음을 확약합니다.** 후일 보증사고가 발생할 경우에는 위 확인한 사항과 상반된 사실을 주장할 수 없으며, 위의 보증서 및 약관에 따라 이의 없이 일체의 책임을 부담함을 확약합니다.
- 전세계약 갱신의향서에 따라 발급된 보증서가 실제 전세계약 사실과 다른 것이 확인되는 경우, 보증이 취소되거나 이행이 거절될 수 있음을 확인합니다.

년 월 일

<특기사항>

결재란		
담당	팀장	영업부서장

보증조건변경신청서



주택도시보증공사 앞 ※ 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.

구 분		<input type="checkbox"/> 전세보증금반환보증 <input type="checkbox"/> 전세금안심대출보증(전세보증금반환보증, 전세자금대출특약보증)		
신 청 고 객	성명		주민등록번호	
	현거주지 주 소	□ □ □ - □ □ □	연락처 집) - H.P - -	
당초 보증가입 정보				
보증번호		보증금액	보증서 발급일	
전세목적물 주소		임대인 임차인	(- -) (- -)	
변 경 내 용	구 분	변경 전		
	보 증 기 간			
	보 증 금 액	전 세 보 증 금 반 환 보 증		
		전 세 자 금 대 출 특 약 보 증		
	임 대 인	성 명	임 대 인	성 명 (법인명) 주민등록번호 (법인사업자등록번호) 주 소 연 락 처
	연 대 보 증 인			
기타 보증조건				
조건변경 신청사유				
<p>본인이 발급받은 보증서의 기재사항을 위와 같이 변경하고자 신청합니다. 다만, 후일 보증사고가 발생할 경우에는 상기 변경사항에 대한 항변 및 법률분쟁 등에 따른 귀 공사의 손해에 대해서는 본인이 일체의 책임을 부담하겠음을 확약합니다.</p>				
신청일자 : 년 월 일				

확 인			
임차인 (인)		대출기관 (인)	
임차인 확인일자	년 월 일	대출기관 확인일자	년 월 일

* 전세보증금반환보증의 조건변경을 신청하는 경우 임차인 확인

* 전세자금대출특약보증의 조건변경을 신청하는 경우 임차인, 대출기관 확인

<특기사항>

결 재 란		
담 당	팀 장	영업부서장

보증해지(취소)신청서

(□보증해지, □보증취소)

1. 본인(임차인)은 귀 사에서 발급받은 아래의 전세보증금반환보증서와 관련하여 그 해지(취소)를 신청하니 조치하여 주시기 바랍니다.

2. 보증을 해지(취소)하는 경우 보증해지(취소)일 이후에는 공사의 보증책임이 소멸됨을 확인합니다.

해지(취소)할 보증서 내용			
보증서번호		보증금액	
보증기간		보증서 발급일	
전세목적물 주소			
보증 해지(취소) 내용			
보증해지 (취소)일		보증해지 (취소)사유	
보증료 정산용 계좌내역			
계좌번호 (은행)	(은행)	예금주	
위 확인자			
임차인 (보증채권자)	성명 (상호)	(인)	주민번호 (사업자번호)
-			

* 전세계약의 해지사유가 아닌 임차인 임의로 보증해지(취소)를 신청하는 경우에는 보증해지(취소)일을 신청일자 이전으로 할 수 없음

첨부 : 신분증 사본

신청일자 : 년 월 일

※ 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

주택도시보증공사 귀중

보증(해지, 취소)통지서

년 월 일

구 분	<input type="checkbox"/> 보증해지통지 <input type="checkbox"/> 보증취소통지			
보증채권자 (임차인)	성명 (상호)		주민등록번호 (사업자번호)	
주체무자 (임대인)	성명 (상호)		주민등록번호 (사업자번호)	
보 증 서 발급내용	보증서번호 보 증 서 발 급 일		보 증 금 액 보 증 기 간	
보증해지 취소	보증 해지 (취소) 일	년 월 일	보증 해지(취소) 사유	
보증료 정산	최초납입 보증료 확정 보증료 환불(추정) 보증료	일 일 비고	환불 계좌정보	

보증해지(취소)에 따른 주의사항

- 위와 같이 전세보증금반환보증서에 따른 보증회사의 보증책임이 위 보증해지(취소)일자부터 해지(취소)되었음을 알려드립니다.
- 보증을 해지한 경우 보증해지일 이후에 임대인이 미반환한 전세보증금에 대하여는 보증회사는 보증이행 책임을 부담하지 않으며, 보증을 취소한 경우 취소일 이후 보증회사는 보증이행 책임을 부담하지 않습니다.
- 보증사고 발생 등 이 통지에 따른 보증해지(취소)에 이의가 있는 보증관계인은 통지 도달이후 1개월 이내에 그 사유와 부당함을 소명하여 제출하여 주시기 바라며, 그 신고제출 지연에 따른 손해는 보증회사가 배상하지 않습니다.

첨부 : 보증료 반환(정산)내역

수신인

보증채권자 (임차인)	성명 (상호)		주민등록번호 (사업자등록번호)	
	주소			
주체무자 (임대인)	성명 (상호)		주민등록번호 (사업자등록번호)	
	주소			

계약종료 및 명도확인서

1. 본인(임대인)은 아래의 임차인과 체결한 전세계약이 종료되고 임차인(보증채권자)이 전세목적물을 본인에게 아래와 같이 명도하였음을 확인합니다.
 2. 추후 다음과 같이 본인(임대인)이 확인한 내용과 상반되는 내용을 원인으로 하여 본인(임대인)에게 발생한 손해를 보증회사에 청구 또는 주장할 수 없음을 확약합니다.

- 다 음 -

□ 전세계 약 종료

전세목적물 주소							
임대인	성명			(인)	주민번호 (사업자번호)	-	
	성명			(인)	주민번호 (사업자번호)	-	
임차인	성명			(인)	주민번호 (사업자번호)	-	
	성명			(인)	주민번호 (사업자번호)	-	
전세계약 내용	전세보증금	원		임차료	월	원	
	전세계약기간 (확인기간)	년	월	일	~	년	월
전세계약 종료	계약종료일 (해지,취소)	년	월	일	종료사유	1.기간만료() 2.중도해지() 3.계약취소() 4.기타()	

□ 임차인 퇴거 및 점유이전

- 임차인이 임대인에게 전세계약에 따라 취득하였던 전세목적물에 대한 점유 일체를 위 전세계약 종료에 따라 아래와 같이 반환하였음을 확인합니다.

전세목적물 점유반환	퇴거(반환)일	년 월 일	비 고
---------------	---------	-----------------	----------

확인일시 : 년 월 일

주택도시보증공사 000지사장 귀하

※ 날이은 전세계약서상 날이 또는 이감증명서(보이 서명확인서)상 이감(서명)과 동일할 것

전세보증금반환보증서(직접취급)

보증서번호 제

호

용지번호 제

호

보증금액	일금	원정 (₩)	
보증기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
임대인 (주 채 무자)	성명 (상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
임차인 (보증채권자)	성명 (상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
전세목적물			
전세보증금			
전세계약기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
보증 특기사항			
보증료 납부내역	. 납부보증료 : 원 . 미납보증료 : 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)		

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리 공사가 이를 보증합니다.
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

주택도시보증공사 사장

대리인 ○○ ○○○
담당자 ○○○(02-3771-0000)

※ 이행청구 관련 문의 : 1566-9009

※ 이 보증서는 대리인의 직인이 없으면 무효입니다.

Korea Housing Guarantee Co., Ltd

전세보증금반환보증서(주택취급)

보증서번호 제

호

용지번호 제

호

보증금액	일금	원정 (₩)	
보증기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
임대인 (주 채 무 자)	성명 (상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
임차인 (보증채권자)	성명 (상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
전세목적물			
전세보증금			
전세계약기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
보증특기사항			
보증료 납부내역	. 납부보증료 : 원 . 미납보증료 : 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)		

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리 공사가 이를 보증합니다.
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

주택도시보증공사 사장

대리인 ○○ ○○○

담당자 수탁기관 00은행 ○○○(02-0000-0000)

※ 이행청구 관련 문의 : 1566-9009

※ 이 보증서는 대리인의 직인이 없으면 무효입니다.
Korea Housing Guarantee Co., Ltd

[첨부]

□ 세대별 보증내역

(단위 : 원)

※) 임차인이 보증신청하는 경우 임대인의 인적사항을 기재하고, 주택사업자(임대인)가 보증신청하는 경우에는 임차인의 인적사항을 기재함

()보증서 재발급신청서



주택도시보증공사 앞

- 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.
- 아래 기재내용은 당시의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 누락되는 부분 없이 사실대로 기재하시기 바랍니다.

보증신청인	<input type="checkbox"/> 임차인	<input type="checkbox"/> 주택사업자
-------	------------------------------	--------------------------------

신청고객	성명 (상호 또는 법인명)		대표자명 (법인인 경우)		연락처	주택	
	주민등록번호 (법인등록번호)		사업자등록번호			직장	
	현거주지 주소 (사무소 소재지)	□□□□ - □□□□		H.P			
우편수령	<input type="checkbox"/> 자택 <input type="checkbox"/> 직장	E-mail					
수신동의	<input type="checkbox"/> 보증료 납부기한, 보증효력 변동사항 등 보증 관련 안내사항에 대한 이메일 또는 문자메세지 수신에 동의함						

신청내용	보증서번호	
	보증 금액	
	전세목적물	"보증신청세대가 다수일 경우 목록 별첨"
	전세보증금	
	전세계약기간	
	신청 사유	<input type="checkbox"/> 분실 <input type="checkbox"/> 오손 <input type="checkbox"/> 기타 ()

신청인이 상기의 사유로 보증서의 재발급을 신청함에 있어, 본건 재발급으로 인하여 귀사에 손실이 발생하는 경우에는 본인이 일체의 책임을 부담할 것을 확약합니다.

년 월 일

신청인 (인)

기타 사항

결재란

담당 팀장 지사장

전세보증금반환보증 분납보증료 납부 안내

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

- 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 우리 공사의 보증상품을 이용해주셔서 다시 한번 감사드립니다.
- 귀하가 가입하신 전세보증금반환보증의 분납보증료 납부기일을 다음과 같이 안내드리며, 납부기일이 경과하여 지연배상금 부과되거나 보증효력이 소멸되는 일이 없도록 납부기일까지 분납보증료를 납부하여 주시기 바랍니다.

분 납 보 증 료	(금액 기재)	납 부 기 일	(납부기한 기재)
관 할 영 업 점	(해당 보증을 취급한 지시명 또는 우편금융기관의 지정명 기재)		
연 락 처	(해당 보증을 취급한 지사 또는 우편금융기관의 연락처 기재)		

※ 공사와 은행간의 「보증업무위탁 협약」에 따라 ○○은행 ○○지점은 보증료 및 지연배상금의 수납업무를 대행하는 것이며, 보증에 대한 구체적인 내용은 공사의 관할지사로 문의하여 주시기 바랍니다.
(관할지사 : 주택도시보증공사 ○○지사, 연락처 : - - -, 담당자 : ○○○)

- 분납보증료를 납부하기 전에 반드시 보증서를 발급 받은 관할영업점에 문의하여 납부방법 및 납부금액을 확인하여 주시기 바랍니다.
- 상기 납부기일까지 분납보증료를 납부하지 않으실 경우, 납부기일 다음날로부터 1개월까지 미납보증료에 대해 연 5%의 지연배상금이 부과되며, 납부기일 다음날로부터 1개월이 지나는 경우에는 보증책임이 소멸되니 유의하시기 바랍니다.

20 년 월 일

주택도시보증공사 ○○지사장

자금관리약정서

다음 당사자들은 소재 대지상 아파트(또는 연립주택)
(이하 “대상사업장”이라 한다)의 전세공급과 관련한 전세보증금 자금관리에 대하여 다음과
같이 약정하고 신의에 따라 성실히 이행하기로 한다.

- “임대인” - 집단취급승인 신청인 겸 주채무자
- “신탁회사” - 부동산신탁회사 (신탁회사 자금관리시)
- “주택도시보증공사” - 주택도시보증공사
- “시공사” - OO건설(주) (시공사 연대입보시)
- “연대보증인” - 개인 연대보증인

제1조(목적) 이 약정은 대상사업장을 전세로 공급함에 따라 세대별로 전세보증금반환보증 또는 전세금안심대출보증을 발급함에 있어 전세보증금 수납 및 지급업무 등 일체의 자금 관리 업무를 명확히 하여 모기지보증 담보부 대출금 등 “주택도시보증공사”가 보증한 담보부 대출금(이하 “보증부 담보대출금”이라 한다)의 원만한 상환을 도모함에 그 목적이 있다.

제2조(신의성실의 원칙) 본 약정 체결 당사자들은 약정 목적을 달성하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 적극 협조하여야 한다.

제3조(전세보증금의 수납) “임대인”은 “신탁회사”(공사 자금관리시에는 “주택도시보증공사”) 단독명의의 아래 계좌(이하 “수납계좌”라 한다)로 전세보증금을 수납하여야 한다.

은행명 : 은행 지점
계좌번호 :
예금주 :

제4조(전세보증금의 인출) ① 제3조의 수납계좌로 수납한 세대별 전세보증금은 “별첨” 각 세대별 상환약정액(이자를 포함한다. 이하 같다) 상환에 최우선 사용되어야 하며, 상환하고 남은 잔액이 존재할 경우 해당 금액은 전세보증금반환보증 또는 전세금안심대출보증(이하 “전세보증금반환보증등”이라 한다)이 발급된 후 “임대인”에게 지급하여야 한다.

② 전세보증금은 “임대인”이 “주택도시보증공사”的 동의를 받아 “신탁회사”에게 인출을 요청하는 경우 제1항에 따라 인출하기로 한다. 다만, 전세보증금반환보증등이 발급된 후에는 “임대인”的 인출 요청이 없는 경우에도 “신탁회사”는 “주택도시보증공사”的 요청으로 상환약정액을 지급할 수 있다.

[공사 자금관리시 → ② 전세보증금은 “임대인”이 “주택도시보증공사”에게 인출을 요청하는 경우 제1항에 따라 인출하기로 한다. 다만, 전세보증금반환보증등이 발급된 후에는 “임대인”的 인출 요청이 없는 경우에도 “주택도시보증공사”는 상환약정액을 상환시킬 수 있다.]

③ 제1항 및 제2항을 위반하여 “신탁회사”가 전세보증금을 인출한 경우에는 “신탁회사”는 해당 상환약정액을 즉시 상환하여야 하며, “주택도시보증공사”에 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다. [공사 자금관리시 제3항 삭제]

제5조(보증사고 발생 등의 경우 자금사용) “임대인”에게 “주택도시보증공사”가 정한 보증 사고, 부도·회생절차 또는 파산 신청 등의 사유가 발생하는 경우, 수납계좌의 잔액은 “보증부 담보대출금” 상환약정액에 우선 사용하고, 잔여금액이 있는 경우에는 “임대인”에 대한 “주택도시보증공사”的 채권 회수에 사용한다.

제6조(약정의 변경 및 해지) ① 본 약정을 변경하고자 하는 경우에는 이해당사자 전원의 서면동의를 얻어 변경하기로 한다.

② 본 약정은 대상사업장에 대한 전세보증금반환보증등의 취급 및 상환약정액의 상환 완료시 해지되는 것으로 한다. 다만, “주택도시보증공사”는 대상사업장에 대한 집단취급승인 유효기간 경과 등으로 전세보증금에 대한 자금관리가 필요없다고 판단하는 경우에는 본 약정을 해지할 수 있다.

③ 어느 일방이 본 약정을 위반하여 본 약정의 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에는 상대방은 본 약정을 해지할 수 있다. 이 경우 본 약정을 위반한 자는 상대방이 입은 손해를 청구가 있는 즉시 배상하기로 한다.

④ 제3항에도 불구하고 “임대인”, “시공사” 및 “연대보증인”은 “주택도시보증공사”가 전세보증금반환보증등을 발급한 이후에는 “주택도시보증공사”的 서면 승인을 득한 후가 아니면 본 약정을 해지할 수 없다.

제7조(합의등의 방법) 본 약정의 각 당사자간에 합의·협의·동의 등의 의사표시를 할 경우에는 반드시 서면에 의하여 명시적으로 하기로 하며, 그렇지 않을 경우 효력이 발생하지 않기로 한다.

제8조(해석) 이 약정서에 정함이 없는 사항은 “주택도시보증공사”와 “보증신청인”간의 보증 채무약정서에 따르고, 동 약정서에 정함이 없는 사항은 “주택도시보증공사”와 “보증신청인”이 협의하여 처리하기로 하며, 협의가 되지 않을 경우 “주택도시보증공사”가 해석하는 바에 따르기로 한다.

제9조(약정의 효력) 본 약정은 체결과 동시에 그 효력을 발생한다.

제10조(분쟁해결 및 관할 법원) ① 본 약정에 관하여 분쟁이 발생한 경우에는 당사자 전원이 합의하여 해결하기로 한다. 다만, 분쟁이 일부 당사자들간에 국한된 경우에는 해당 당사자들이 합의하여 해결하기로 한다.

② 제1항에 의하여 합의가 성립되지 않는 분쟁에 대한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

“임대인”, “신탁회사”, “주택도시보증공사”, “시공사”, “연대보증인”은 상기와 같이 약정하고 이를 증명하기 위하여 본 약정서 부를 작성하여 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자가 기명, 날인후 확정일자를 받아 각 1부씩 보관한다.

첨부 상환약정액 세부내역 1부.

20 년 월 일

“임대인”

인

“신탁회사”

인

“주택도시보증공사”

인

“시공사”

인

“연대보증인”

인

상환약정액 세부내역

(단위 : 원)

NO	동 호 수	감정가격 ×()% (A)	차감항목 (B)	상환약정			보증한도 승인금액 (A-B+C)
				상환예정액 (C)	상환 내역	확정 방식	
1	동 호						
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

※ 확정 방식

- “변동” = 세대별 확정되는 전세보증금 - (A - B), 보증한도 초과분 상환
- “확정” = 세대별 확정되는 전세보증금의 변동여부와 상관없이 상환예정액(C)과 동일금액 상환

보증기간 만료예고 안내

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

- 귀하의 건강과 안녕을 기원합니다.
- 귀하가 이용 중이신 아래 보증상품의 보증기간이 년 월 일 자로 만료예정이니 보증기한 연장 또는 보증해지 등 필요한 조치를 하시기 바랍니다.

보증종류	전세보증금반환보증 또는 전세금안심대출보증		
전세목적물			
보증금액		보증기간	

- 아울러, 동 보증과 관련하여 문의사항이 있으신 경우 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다 (문의처: 지사 대표번호)

20 . . .

주택도시보증공사 ○○지사장

전세보증금반환보증 신청서(임대인 신청시)



주택도시보증공사 앞

본 신청서는 반환하여드리지 않습니다. 아래 기재내용은 당사의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 누락되는 부분 없이 사실대로 기재하시기 바랍니다.

신청고객	성명 (상호 또는 법인명)	대표자명 (법인인 경우)		보증료율 할인	<input type="checkbox"/> 다자녀가구(민법상 미성년자인 자녀 3인 이상)	
	주민등록번호 (법인등록번호)	사업자등록번호			<input type="checkbox"/> 장애인가구	
현거주지 주소 (사무소 소재지)					<input type="checkbox"/> 고령자(노인부양)가구(만65세 이상)	
	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> 배우자 포함 연소득 60백만원 이하 신혼부부(혼인기간 7년이내 또는 3개월이내 결혼예정자)	
					<input type="checkbox"/> 국가유공자 가구 <input type="checkbox"/> 의사상자 가구	
					<input type="checkbox"/> 다문화가족	
					<input type="checkbox"/> 한부모가족 <input type="checkbox"/> 독거 고령자 가구	
					<input type="checkbox"/> 모범납세자 <input type="checkbox"/> 전자계약시스템 이용자	
				<input type="checkbox"/> 일시납(1년 초과분 3% 할인)		
우편수령	<input type="checkbox"/> 자택 <input type="checkbox"/> 직장	E-mail		보증료 정산 관련	정산용 계좌번호	
연락처	자택				은행	
	직장				예금주	
휴대전화						
수신동의	<input type="checkbox"/> 보증효력 변동사항 등 보증 관련 안내사항에 대한 이메일 또는 문자메세지 수신에 동의함					

보증신청내용	물건정보	주 소	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/>		주택 종류	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 다세대·연립		
	권리관계	소유자(임대인)	(-)			선순위 채권금액	<input type="checkbox"/> 노인복지주택 <input type="checkbox"/> 주거용 오피스텔 <input type="checkbox"/> 단독,다중,다가구	
전세 계약정보	보증금	₩			임차료 (지급일)	₩ ()	계약 체결일	년 월 일
	계약유형	<input type="checkbox"/> 전세계약 <input type="checkbox"/> 보증금이 있는 월세계약		계약기간	년 월 일 ~		년 월 일	
	대항력 종류			보증금 수납계좌	은행 (예금주 :)			
	사용용도	전세목적물을 주거목적으로 사용하십니까?					(예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>)	
보증신청정보	보증신청금액	₩			, (일금	원)		
	보증기간	년 월 일 ~					년 월 일	

"보증신청세대가 다수일 경우 목록 별첨"

- 신청인은 보증신청과 관련하여 귀사가 신용정보 집중 기관에 등록 관리되고 있는 본인에 관한 신용거래 정보를 활용하는데 동의하며, 귀사에서 정한 사항을 이행함을 확인합니다.
- 귀사는 본 신청서에 기재된 정보의 사실여부를 검증할 수 있으며, 만일 기재내용이 사실과 다를 경우 보증승인을 취소하거나 보증을 받은 후 회수하더라도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다.

신청일자 : 년 월 일 신청인 : (인/서명)

기타 사항

결재란

담당	팀장	영업부서장

보증채무약정서(전세보증금반환보증, 임대인 신청시)



주택도시보증공사 앞

약정인은 아래 약정사항에 대하여 **약정서의 내용을 숙지하였으며** 보증회사의 주채무에 대한 보증으로 인해 발생한 약정인의 의무를 명확하게 하기 위하여 동 보증채무약정을 체결하고, **약정인은 귀사로부터 전세보증금반환보증을 받은 때에는 그에 관한 귀사에 대한 채무를 아래 약정서의 각 조항에 따라 성실히 이행할 것을 확약합니다.**

약정인 (임대인)	주 소 성 명 (상 호)	약정서 설명듣고 사본 받았음 (서명 또는 인)		
약정인 (임대인)	주 소 성 명 (상 호)	약정서 설명듣고 사본 받았음 (서명 또는 인)		

제1조 보증의 종류 및 보증대상

- ① 약정인이 귀사로부터 받을 수 있는 보증은 귀사의 규정에서 정하는 전세보증금반환보증으로 한다.
- ② 약정인은 (물건 주소지)에 대하여 귀사로부터 제1항의 보증을 발급받기로 합니다.

제2조 보증한도액

- ① 약정인이 귀사로부터 보증을 받을 수 있는 보증의 한도액은 귀사가 귀사 내규에 따라 산정한 주택가액에서 선순위채권 등을 차감한 금액임을 인지합니다.
- ② 제1항에 의한 보증의 한도는 귀사의 내규 변동에 따라 증감되더라도 이의를 제기하지 않겠습니다.

제3조 약정유효기간

이 약정서의 유효기간은 귀사로부터 발급받은 보증서의 보증기한까지로 합니다. 다만, 발급받은 보증서의 보증기간을 연장하거나 보증기한이 경과할지라도 약정인이 부담하여야 할 의무가 종료하지 않았을 때에는 그 의무가 종료될 때까지 계속 유효한 것으로 합니다.

제4조 보증신청 및 발급

- ① 보증신청금액은 전세계약서 상 전세보증금 전액으로 하며, 이에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
- ② 보증회사는 약정인이 부담하는 주채무에 대해 보증심사 결과 이상없음을 확인한 뒤, 보증서를 발급하여 보증하며, 보증계약의 내용은 보증서 및 보증약관과 귀사의 내규가 정하는 바에 따르겠습니다.

제5조 의무이행

- ① 귀사로부터 보증받은 사항에 대하여는 약정인(2인 이상일 경우에는 실제 비율에 의한 금액에 불구하고 귀사에 연대하여 책임을 부담하겠음)이 보증채권자에 대한 제반의무 및 이 약정서상의 의무를 다하여 귀사에 조금도 손해를 끼치지 않겠습니다.
- ② 전세계약내용을 변경하고자 하는 경우에는 귀사의 사전 동의를 받아 변경하겠으며, 이를 위반하여 발생하는 모든 책임을 부담하겠습니다.
- ③ 전세목적물 매매 시 매수인과 “전세계약, 보증채무 승계약정”을 체결하고, 그 내용을 공사와 임차인에게 통보하겠습니다.

제6조 보증료

귀사에 대한 보증료와 귀 공사의 보증료 환급 등에 관한 사항은 귀사가 내규로 정한 요율과 계산방법 및 징수시기 등에 따릅니다.

제8조 통지의무

- ① 약정인은 주채무를 이행하였을 때에는 지체없이 그 사실을 귀사에 서면 통지하겠습니다.
- ② 계약의 변경 또는 해약 등 이 약정에 영향을 미칠 사유가 발생된 때 또는 그 사유가 해소된 때에는 그 사실을 지체 없이 귀사에 통지하겠습니다.
- ③ 제1항 및 제2항의 통지를 해태함으로 인하여 발생하는 모든 손해에 대하여 약정인이 그 책임을 지겠습니다.

제9조 보증채무이행 및 통지 등

- ① 보증회사의 보증채무이행방법, 시기, 금액 등은 보증약관 및 귀사의 내규에 따르기로 합니다.
- ② 보증회사가 보증채무를 이행을 위해 약정인이 신고한 최종 주소지(또는 주민등록표상 주소지)로 서면 통지한 경우에는 그것이 연락되거나 도달되지 아니한 때에도 보통의 우송기간이 경과한 때에 도달한 것으로 보기로 합니다.
- ③ 보증채권자의 보증이행 청구에 의하여 보증회사가 통지한 이행예고에 대하여 즉시 서면상 이의제기를 하지 않은 경우에는 보증회사의 이행금액 및 대위변제 등에 대하여 이의가 없는 것으로 인정합니다.

제10조 보증해지

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 명백히 확인되는 경우에 한하여 보증해지가 가능함을 인지합니다.

1. 임대차계약기간 중 임차인에게 보증금을 상환한 경우
2. 보증서 상 보증기한 만료일로부터 2개월이 지난 경우
3. 임차인이 보증해지를 서면동의한 경우

제11조 면책사항

- ① 약정서 기타 보증절차에 필요한 문서에 사용한 인장을 보통의 주의로써 확인하고 보증취급한 때에는 인장의 도용·위조 기타 사고가 있을 경우라도 이 약정은 유효한 것으로 하고 이 약정서상의 책임을 지겠습니다.
- ② 이 약정서 기타 보증절차에 필요하여 약정인이 제출한 서류를 귀사가 보통의 주의로써 취급한 때에는 추후 그 서류에 위조·변조 기타 사고가 있음이 발견 되더라도 이 약정은 유효한 것으로 하고 이 약정서상의 책임을 지겠습니다.

제12조 보증채무이행금의 상환 및 배상

- ① 귀사가 보증한 금액을 보증채권자에게 대위변제한 때에는 대위변제금과 손해금을 지체 없이 귀사에 상환하겠습니다.
- ② 제1항의 상환금 이외에 다음 각호의 비용도 배상하겠습니다.
 1. 보증채무 이행을 위해 소요된 제비용
 2. 보증채무 이행으로 취득한 권리의 보전, 이행 및 행사에 소요된 비용
- ③ 제1항 내지 제2항에 기재된 금액에 대하여 그 납입일로부터 귀사에서 내규로 정한 지연이자율에 따라 계산한 손해금를 납부하겠습니다.

제13조 부대채무

귀사에서 가지급한 집행보전, 법적 절차비 및 소송비용 등 모든 부대채무에 대하여도 귀사 소정의 손해금을 가산하여 즉시 배상하겠습니다.

제14조 변제 충당

변제충당순서와 방법은 귀 공사의 내규로 정하는 바에 따르기로 합니다.

제15조 신고사항의 변경

- ① 약정인은 인장·주소 기타 신고사항에 변경이 있는 때에는 즉시 서면으로 이를 신고하겠습니다.
- ② 약정인은 제1항의 신고를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익에 대해서 책임지겠습니다.
- ③ 약정인은 보증신청시 신고한 주소 및 연락처가 변경되는 경우 보증회사에 즉시 신고하겠으며, 보증회사의 보증업무 수행과 관련하여 약정인이 신고한 주소지 또는 약정인의 주민등록표상 주소지로 통지하는 경우 통지일로부터 보통의 우송기간이 경과하는 때에 통지가 된 것으로 의제하는데 동의합니다.

제16조 합의관할

이 약정서에 따른 거래에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 귀사가 피고인 경우에는 귀사의 관할 영업점 또는 본점 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 약정인과 귀사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

약정인은 이 약정서의 사본을 수령하고, 이 약정서의 위 각 조항과 별도 수령한 보증약관 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필서명하여 제출합니다.

_____년 _____월 _____일

전세보증금반환보증을 위한 개인(신용)정보 수집·이용·제공·조회 동의서 (임대인용)



주택도시보증공사 앞

본 동의는 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제18조, 제23조, 제24조, 제24조의2 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조, 제24조, 제32조, 제34조에 따라 고객님과의 보증체결 및 보증이행 등에 필요한 절차입니다.

아래 내용을 확인하신 후 개인정보 수집·이용·제공·조회에 필수 동의를 하여 주시기 바랍니다.

1. 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증체결·유지·관리·이행, 주택거주 및 접유여부, 사용사실 확인 ○ 대위변제시 대위권 행사 ○ 통계처리(모형 개발, 요율 산출 및 검증 등) ○ 법령상 의무이행
수집·이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 주소, 전자우편, 연락처, 직장·고용·급여(소득)정보, 임대차 계약정보(물건정보, 임대인 정보, 보증금, 선순위채권, 계약기간), 계좌번호(보증료 환불용), 부동산 현황, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 출입국기록정보(여권정보, 출입국일자, 출국목적, 행선국(출국지역) 등), 재외국민등록정보(체류국가, 주소지, 연락처, 등록일자 등) 등기·등록 등에 의하여 권리관계가 공시되는 재산권, 골프회원권 등 ○ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 등
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증채무 또는 구상채무 소멸시까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 위 개인정보의 제공에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로 위 사항에 동의하셔야만 금융거래 관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

2. 제공·조회에 관한 사항

제공·조회 기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>국토교통부, 행정안전부, 고용노동부, 국세청, 외교통상부, 법무부, 출입국관리사무소, 지방자치단체, 한국주택금융공사, 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단, 금융기관, 한국신용정보원, NICE신용평가, 코리아크레딧뷰로, 한국평가데이터(주) 등</u>
제공·조회 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증요건 및 할인내역 확인, 보증체결·유지·관리·이행에 필요한 업무 수행, 보증체결·유지·관리·이행 등 상거래관계 상담, 설정 및 유지 여부 판단, 채권관리 등을 위한 신용정보 조회, 각종 보증, 구상권의 행사(재산보유 파악, 보전조치, 강제집행 등)
제공·조회 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보, 주소, 전자우편, 연락처, 직장·고용·급여(소득)정보, 임대차 계약정보(물건정보, 임대인 정보, 보증금, 선순위채권, 계약기간), 계좌번호(보증료 환불용), 부동산 현황, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 출입국기록정보(여권정보, 출입국일자, 출국목적, 행선국(출국지역) 등), 재외국민등록정보(체류국가, 주소지, 연락처, 등록일자 등) 등기·등록 등에 의하여 권리관계가 공시되는 재산권, 골프회원권 등 ○ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 등
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증채무 또는 구상채무 소멸시까지
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 제공·조회에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 위 개인정보의 제공에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로 위 사항에 동의하셔야만 금융거래 관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

년 월 일

동의구분	동의내용	동의자(신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
동의구분	동의내용	동의자(공동신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

대출 확인서

(특례 반환보증용)

임대인에 대한 기존 임차인 전세보증금 반환목적 주택담보대출(DSR 규제완화 건) 내역을 아래와 같이 알려드립니다.

채무자(임대인) 성명	채무자(임대인) 주민번호	
전 세 목 적 물 주 소	대 출 실 행 일 자	
대 출 금 액	대 출 잔 액	
대 출 은 행 (지 점)	담당자 성명(연락처)	내선번호 포함하여 기재
확인사항		
<p>1. 대출금이 상기 전세목적물의 기존 임차인 계좌로 입금되었음을 확인합니다. (확인함 <input type="checkbox"/>)</p> <p>2. 후속 임차인이 있는 경우, 임차인은 지체없이 특례 반환보증 신청해야 함을 임대인에게 설명하였습니다. (확인함 <input type="checkbox"/>)</p> <p>3. 임대인에 대한 전세보증금 반환목적 대출잔액은 위와 같으며, 임대인이 대출 제재 대상이 아님을 확인합니다. (확인함 <input type="checkbox"/>)</p>		

20 년 월 일

주택도시보증공사 귀중

주택도시보증공사 담당자 기재란			
지사명		담당자 성명	
확인일시	은행 담당자와 통화한 일시 기재		
확인사항			

※ (주의 사항) 은행 담당자와 통화하여 상단 대출내역을 확인하고, 대출잔액 있는 경우에 한하여 담당자 기재란 간기 후 취급

개인(신용)정보 수집 · 이용 · 제공 · 조회 동의서 [특례반환보증용]



주택도시보증공사, 금융기관[] 귀중

본 동의는 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제18조, 제23조, 제24조, 제24조의2, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조 내지 제34조, 「주택도시기금법시행령」 제26조 제2항에 따라 고객님과의 보증체결 및 보증이행 등에 필요한 절차입니다.

아래 내용을 확인하신 후 개인(신용)정보 수집 · 이용 · 제공 · 조회에 필수 동의를 하여 주시기 바랍니다.

1. 수집 · 이용에 관한 사항

수집 · 이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증 체결 및 임차인 안내
수집 · 이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)</u> ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI), 임대차 계약정보(물건정보, 임대인 정보), 신용거래정보(보증금 반환목적 대출현황)
보유 · 이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>동의일로부터 보증 종료(갱신될 경우 갱신 종료)시까지. 단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 수집 · 이용</u>
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인(신용)정보 수집 · 이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 동의를 거부하는 경우 임차인의 특례반환보증 가입이 불가능합니다.

2. 제공 · 조회에 관한 사항

제공 · 조회 대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>임차인(성명 : _____, 생년월일 : _____), 한국신용정보원 등 신용정보집중기관</u>
제공 · 조회 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>본인(임대인) 소유 전세목적물 임차인의 특례반환보증 가입 대상자 여부 확인</u>
제공 · 조회 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호)</u> ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI), 임대차 계약정보, 신용거래정보(보증금 반환목적 대출현황)
보유 · 이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>제공된 날부터 개인(신용)정보를 제공받는 자의 이용목적을 달성할 때까지(단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 제공 · 조회)</u>
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인(신용)정보 제공 · 조회에 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 동의를 거부하는 경우 임차인의 특례반환보증 가입이 불가능합니다.

년 월 일

동의구분	동의내용	동의자
1. 개인(신용)정보 수집 · 이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집 · 이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공 · 조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공 · 조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
동의구분	동의내용	동의자 (공동)
1. 개인(신용)정보 수집 · 이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집 · 이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
2. 개인(신용)정보 제공 · 조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공 · 조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

특례 반환보증 가입내역 확인서

임차인(_____)의 특례 반환보증 가입내역을 아래와 같이 알려드립니다.

1. 보증 발급내역					
전세 계약 정보	임대인 (주체무자)	성명		주민번호 (사업자번호)	
	임차인 (보증채권자)	성명		주민번호 (사업자번호)	
	전세목적물	전세목적물 주소 기재			
보증 발급 정보	전세계약기간		전세보증금		
	보증기간		보증금액		
	최초 보증신청일		보증발급일		
2. 보증료 납부내역					
보증료 금액		납부자 성명		납부일자	

20 년 월 일

주택도시보증공사 00지사장(직인 생략)

00은행 00지점장 귀중

학약서

- 임대인 본인(_____)이 보증료를 납부한 특례 반환보증 건에 대하여 보증의 취소·해지 등 공사 내규에서 정하는 보증료 환불 및 정산 사유 발생시에 아래의 계좌번호로 공사가 입금하는 데에 동의합니다.

은행명	계좌번호	예금주	비고

2. 제1호에 따른 계좌번호로 환불시 임대인-임차인 간 보증료 정산 관련 분쟁이 발생하는 경우에는 임대인 본인은 임차인과 상호 협의하여 보증료를 정산하기로 하고, 공사에는 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.

년 월 일

임 대 인 주 소 :

주민번호 :
(앞자리)

성명 : (인)

주택도시보증공사 귀중

금융기관 전세자금대출 및 담보제공 확인서

1. 본인(임차인)은 주택도시보증공사(이하 공사라 함)의 전세보증금반환보증을 신청함에 있어 보증신청주택에 대한 금융기관의 전세자금대출 및 담보제공 내역이 아래와 같음을 확인합니다.

임차인 정보	보증신청주택		보증신청주택 주소	
	성명		주민번호	
	연락처		전세대출 여부	Y <input type="checkbox"/> / N <input type="checkbox"/>
전세 자금 대출 및 담보 제공 내역*	대출과목		대출일자	
	대출금액		취급기관(점포명)	(취급점포 날인)
	담보취득여부 (담보취득방법)	Y (체권양도, 질권설정) / N	대출보증기관	한국주택금융공사, 서울보증보험(주) 등
	담당자 성명(전화번호)			

* 전세대출이 있는 경우에만 기재하며, 전산적으로 확인 가능한 경우에는 기재 생략 가능

2. 본인(임차인)은 보증신청주택에 대해 공사와 업무협약 체결한 기관(서울보증보험(주))의 보증부 전세대출을 위한 전세보증금반환채권 담보 제공 외 타 금융기관 담보 제공이 있는 경우 공사의 전세보증금반환보증 가입이 불가함을 인지하며, 만약 허위 확인으로 인하여 귀 공사에 손해가 발생하거나 증가할 경우에는 전세보증금반환보증 약관 제3조에 따라 보증책임을 부담하지 않을 수 있음을 확인합니다.

20 년 월 일

성명 :
임차인 (서명 또는 인)
주민번호 :

주택도시보증공사 귀중

전세금안심대출보증 관련 별지서식

□ 서식 목록

구 분	통 지 용	승 낙 용
보증신청	<input type="radio"/> 개인정보제공동의서(임차인용)	-
	<input type="radio"/> 채권양도계약서(통지용)	<input type="radio"/> 채권양도계약서(승낙용)
	<input type="radio"/> 위임장(통지용)	-
	<input type="radio"/> 채권양도통지서	-
	<input type="radio"/> 보증채무약정서	
	<input type="radio"/> 보증신청서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 확약서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 금융거래정보제공동의서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 신용정보제공동의서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 확인서(단독, 다가구)	<input type="radio"/> 좌 동
보증조건변경	<input type="radio"/> 보증조건변경신청서	<input type="radio"/> 좌 동
보증취소/해지	<input type="radio"/> 보증(해지,취소)통지서	<input type="radio"/> 좌 동
보증서 발급/재발급	<input type="radio"/> 보증서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 보증서재발급신청서	<input type="radio"/> 좌 동
사후관리	<input type="radio"/> 보증기한 만료 예고 안내	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 분납보증료 납부 안내	<input type="radio"/> 좌 동
집단취급승인 신청 (공공임대사업자)	-	<input type="radio"/> 집단취급승인 신청서
기타	<input type="radio"/> 보증부대출 상환 확약서	<input type="radio"/> 좌 동
	<input type="radio"/> 전세자금대출 실수요자 증명확인서	<input type="radio"/> 좌 동

전세금안심대출보증 신청서



주택도시 보증공사 앞

· 본 신청서는 반환이 드리지 않습니다.

· 아래 기재내용은 당사의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 누락되는 부분 없이 사실대로 기재하시기 바랍니다.

**대출
재원**

주택도시기금
 은행재원

보증신청인

임차인(개인용)

임차인(주택사업자용)

임차인(전세자금대출특약보증용)

신청 고객	성명	주민등록번호			보증 료율 할인	<input type="checkbox"/> 저소득가구(배우자포함 연소득 50백만원 이하) <input type="checkbox"/> 다자녀가구(민법상 미성년자인 자녀 3인 이상) <input type="checkbox"/> 장애인가구 <input type="checkbox"/> 고령자(노인부양)가구(만65세 이상) <input type="checkbox"/> 배우자 포함 연소득 60백만원 이하 신혼부부(혼인기간 7년이내 또는 3개월이내 결혼예정자) <input type="checkbox"/> 국가유공자 가구 <input type="checkbox"/> 의사상자 가구 <input type="checkbox"/> 다문화가족 <input type="checkbox"/> 한부모가족 <input type="checkbox"/> 독거 고령자 가구 <input type="checkbox"/> 배당이익 소송 당사자인 최우선변제권 소외인 - 신청주택의 보증금이 우선변제 받을 범위 이내 - 연소득 40백만원(배우자 포함 60백만원) 이하 <input type="checkbox"/> 모범납세자 <input type="checkbox"/> 전자계약시스템 이용자 <input type="checkbox"/> 일시납(1년 초과분 3% 할인) <input type="checkbox"/> 6개월 분납 <input type="checkbox"/> 12개월 분납			
	현거주지 주소	[] - []							
	직장명	직급							
	직장주소	[] - []							
	우편 수령	<input type="checkbox"/> 자택 <input type="checkbox"/> 직장	E-mail						
	연락처	주택							
		직장							
		휴대전화							
	수신동의	<input type="checkbox"/> 보증료 납부기한, 보증효력 변동사항 등 보증 관련 안내사항에 대한 이메일 또는 문자메세지 수신에 동의함							
연대 보증	공동임차인	성명	주민등록 번호	연락처	휴대전화	직장			
재 무 상 황	연 소 득 증빙시	근로(사업)소득	연금소득	기타 연소득	소득 미 증빙시 (추정)	연소득 현황 (직원이 기재)	배 우자 소 득 만원	만원	
		만원	만원	만원		만원			
보 증 신 청 내 용	물건정보	주 소	[] - []			주택 종류	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 단독·다중·다가구 <input type="checkbox"/> 다세대 · 연립 <input type="checkbox"/> 주거용오피스텔		
	권리관계	소유자(임대인)	(-)		선순위 채권금액	₩			
		임차인	(-)						
	전세 계약정보	보증금	₩			임차료 (지급일)	₩	계약 체결일	년 월 일
		계약유형	<input type="checkbox"/> 전세계약 <input type="checkbox"/> 보증금이 있는 월세계약			계약기간	년 월 일 ~	년 월 일	
		대항력 종류				보증금 수납계좌	(은행 : (예금주 :))		
사용용도		전세목적물을 주거목적으로 사용하십니까?						(예 <input type="checkbox"/> 아니오 <input type="checkbox"/>)	
전세보증금반환 보증금액	₩	원	보증기간						
전세자금대출 특약보증금액	₩	원		년 월 일 ~					
(보증금대출) (월세대출)	원	원		년 월 일					
전세자금 대출현황	은행	지점	상환방법	일시상환	대출금리	연 %			

- 신청인은 보증신청과 관련하여 귀 공사가 신용정보 집중 기관에 등록 관리되고 있는 본인에 관한 신용거래 정보를 활용하는데 동의하며, 귀 공사에서 정한 사항을 이행함을 확약합니다. (확인함)
- 귀 공사는 본신청서에 기재된 정보의 사실여부를 검증할 수 있으며, 만일 기재내용이 사실과 다를 경우 보증승인을 취소하거나 보증을 받은 후 회수하더라도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다. (확인함)
- 보증료 수취·정산체계에 대해 명확히 안내받았으며, 보증료를 분할하여 납부하는 경우에는 귀 공사의 소정요율 및 계산방법에 의하여 산정된 보증료를 귀 공사가 정하는 시기에 납부하고, 분납보증료 미납시에는 보증이 해지되어도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다. (확인함)

신청일자 :

년 월 일

신청인 :

(인/서명)

기타 사항

결재
란

담당	팀장	영업부서장

보증료 이체 및 정산 관련

보증료 자동이체 신청	보증료를 분할하여 납부하는 경우에는 귀 공사의 소정요율 및 계산방법에 의하여 산정된 보증료를 귀 공사가 정하는 시기에 납부하겠으며, 귀 공사에 납부하여야 할 보증료 등을 아래 자동이체 출금계좌에서 인출하여 수납처리하여 줄 것을 신청합니다. 또한, 분납보증료 미납시에는 보증이 해지되어도 이의를 제기하지 않겠으며, 보증료 자동이체와 관련한 사항에 대하여는 귀 공사에서 정한 방법을 따르도록 하겠습니다. (임대인이 주택사업자(법인임대사업자 포함)인 경우에는 보증료를 일시에 납부하여야 합니다.)				
	보증료를 자동이체 납부 할	계좌번호		은행	예금주
정산용 계좌번호	보증료 정산 및 전세보증금 반환시 돌려받을	계좌번호		은행	예금주

제출서류 안내

제출서류	비고
신분증 사본	• 주민등록증, 여권, 공무원증, 운전면허증
신원(가족) 확인서류	• 주민등록등본, 가족관계증명서(배우자와 소득합산 요청한 경우에 있어 주민등록등본에 배우자가 나타나지 않는 경우)
부동산등기부등본 및 감정평가서 전입세대열람내역서	• 감정평가서는 공사 직원의 안내에 따라 제출할 것
건축물대장	• 부동산용도 및 위반건축물 여부 확인을 위해 필수 제출
전세계약서	• 확정일자 있는 전세계약서 원본 또는 사본
전세보증금 납부(수령) 서류	• 전세보증금의 5% 이상에 해당 금액 지급 증빙자료(영수증 등) • 전세보증금 수령 및 지급 확인서류(계약이체증명서, 무통장입금증, 임대인확인서류 등)
신용정보 활용 동의서	• 당사 소정 양식
소득 확인서류	• 소득금액증명원 등
※ 필요시 추가서류를 제출할 수 있음	

보증료율 할인시 제출서류 안내

할인대상	제출서류
저소득가구	• 연소득증빙서류, 건강보험증 사본 등
다자녀가구	• 주민등록등본 또는 가족관계증명서
장애인가구	• 장애인증명서, 주민등록등본
고령자가구, 노인부양가구, 독거고령자가구	• 주민등록등본
신혼부부	• 혼인관계증명서, 연소득증빙서류 * 3개월이내 결혼예정자인 경우 청첩장, 예식장 계약서
한부모가족	• 한부모가족증명서
다문화가족	• 외국인등록증(필수), 혼인관계증명서 또는 가족관계증명서 * 외국인가족증명서가 없는 경우, 외국인등록사실증명서(출입국관리사무소)
국가유공자 또는 의사상자 가구	• 국가유공자증 또는 의사상자증 사본 등
배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인	• 배당표, 배당이의 피소를 증빙 할 수 있는 증명원(소장), 종전 임대차계약의 임대차 계약서, 연소득증빙서류
모범납세자	• 모범납세자 증명서(우대기간 이내, 1개월 내 발급문) - 산업훈장, 산업포장, 대통령표창, 국무총리표창, 기획재정부장관표창, 국세청장표창에 한함

전세금안심대출보증 보증신청서 작성방법안내

<신청서>

항 목	작 성 요 령
보증신청인	• 임대인이 주택사업자인 경우 주택사업자용 기재, 그 외의 경우 개인용 기재
신청고객	• 현 거주지 주소
	• 번지, 동, 호수까지 정확하게 기재
재무상황	• 연락처
	• 현거주지 전화 및 휴대폰과 e-mail을 정확하게 기재
전세계약 현황	• 비상연락처
	• 본인 부재시 전화통화 가능한 비상연락처 및 관계, 성명을 기재
전세계약 현황	• 연소득
	• 저소득가구 보증료 할인시 배우자 연소득 기재
	•
	• 주소
	• 주택의 소재지를 번지, 동, 호수까지 정확히 기재(전세계약서 및 공부상 건물구분 표시와 일치)
	• 공부상 용도를 기준으로 공사 직원의 안내에 따라 기재(등기부 등본확인)
	• 주택 유형의 분류는 주택법 및 건축법시행령 별표1에 따름
	• 소유자(임대인)/임차인
	• 전세계약서(공부)상 주택의 소유자(임대인) 및 임차인과 일치할 것
대출현황	• 선순위채권금액
	• 직원의 안내에 따라 기재
	• 전세보증금 / 임차료
	• 전세계약서상 기재된 전세보증금과 월별 임차료를 기재
	• 계약유형
	• 전세계약서상 임차료 유무에 따른 분류
	• 계약체결일 / 계약기간
	• 전세계약서상 전세계약 체결일, 전세계약기간을 기재
	• 대항력종류
	• 전입신고(전세계약서상 확정일자 포함), 전세권(임차권)등기가 있는 경우 종류기재
	• 전세보증금 수납계좌
	• 전세계약서상 기재된 전세보증금 및 임차료를 납부할 계좌번호 및 정보 (변경시 변경신고 하여야 함)
신청내용	• 대출 금융기관 직원의 안내에 따라 기재
	• 보증신청금액
	• 전세계약서상 기재된 전세보증금 중 보증을 신청하는 금액 기재

[별지서식 제4호의2] (제7조 관련) <신설 2013.12.16.> <개폐정리 2013.12.20, 2015. 6.30, 2020. 8.28> <개정 2014.1.13, 2015. 7.30, 2015.8.25, 2015.11.24, 2016. 2.25, 2017.5.26, 2017.12.19, 2019.10.14, 2019.11. 7, 2020.7.9, 2020. 8.24, 2020. 9.28, 2020.12.9, 2021.3.22, 2021.07.28, 2023. 2.21, 2023.12.27, 2024.1.19.>

전세금안심대출보증 협약서

전세목적물 소재지	
-----------	--

본인은 상기 전세목적물의 임차인으로서 귀 주택도시보증공사(이하 ‘공사’라 함)에 전세금안심 대출보증을 신청함에 있어 임대차계약의 해지권 행사사실이 없고, 해당사실이 있는 경우 보증계약이 취소됨에 동의하며, 다음 각 사항을 확인하고 신의성실에 따라 이행할 것을 확약합니다.

구 분	내 용	본인확인
입주 및 전입 확약 (약관 제13조)	보증부대출 실행일에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무의 효력이 발생하지 않은 것으로 합니다.	
대항력 유지 (약관 제3조)	위 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 거주 이전, 주민등록 이전, 전세목적물에 대한 경매배당절차에 미참가, 주거목적 외 사용 등에 의하여 대항력 또는 우선변제권을 상실한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다	
전대차금지 (약관 제3조)	본인(임차인)이 전세목적물을 제3자에게 전대한 경우에는 대항력 유무와 상관없이 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.	
권리침해 여부확인 (약관 제3조)	본인은 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보 제공(전세보증금 전부 또는 일부) 등 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며, 동 권리침해로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생이 예상되는 경우에는 이와 관련한 법적 책임을 이의 없이 부담하겠습니다.	(인) 서명
통지의무 (약관 제5조)	<p>다음 각 호의 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 하며, 이를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 염려가 있을 경우에는 보증책임을 부담하지 않습니다.</p> <ul style="list-style-type: none">○ 주체무자 또는 보증채권자가 변경된 경우○ 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련사항을 통보받은 경우○ 전세계약이 해지 또는 종료된 경우	
양도 및 질권설정 등 금지 (약관 제33조)	이 보증서는 양도 또는 질권설정 등을 할 수 없음을 확인하며, 본인이 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우에는 공사는 보증책임을 부담하지 않음을 확인합니다.	

본인은 협약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 서명 또는 날인하여 제출합니다.
(후면에 계속됩니다)

구 분	내 용	본인 확인
경매배당	보증약관에서 정한 보증사고 발생으로 공사가 임차인에게 전세보증금의 일부를 지급한 경우 공사의 채권과 임차인의 잔여 전세보증금 채권은 동순위로서, 경매 등 전세목적물로부터 전세보증금을 회수할 때 각각의 채권금액 비율로 안분하여 회수하도록 하고 임차인이 안분비율을 초과하여 회수하는 경우에는 그 초과금액을 공사에 즉시 반환할 것을 확약합니다.	
임대인이 주택사업자인 경우 확약	1. 임대인이 주택사업자인 경우, 전세목적물의 매매 등의 사유로 임대인이 변경되는 경우에는 임대인이 변경되는 날로부터 보증기간 만료일까지의 전세금안심대출보증을 구성하는 전세보증금반환보증에 대한 보증료는 본인이 임대인과 합의하여 정산할 것인바, 임대인이 귀 공사에 대하여 보증료의 반환을 구하는 일이 없도록 할 것임을 확약합니다. 2. 임대인과 보증료 정산시 본인이 보증료를 부담할 경우에는 이에 대하여 귀 공사에 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	
보증료 분할납부의 경우 확약	분납보증료를 납부기한(납부기한 전 보증이행 시 대위변제일)까지 납부하지 않은 경우에는 납부기한 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대하여 연5퍼센트의 지연배상금이 부과되고, 향후 미납보증료 및 지연배상금을 납부할 때까지 전세보증금반환보증의 이행청구 및 신규보증의 가입이 금지됨에 일체 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	
주택보유· 구입에 따른 보증제한	본인과 배우자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 공사가 보증갱신을 거절하고 금융기관이 보증부 대출금을 회수하더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다. 1. 2주택 이상 보유하게 된 경우(본인과 배우자 합산) 2. 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우	(인/서명)
1주택자 보증한도 제한	본인과 배우자가 주택을 취득하여 1주택자가 된 경우, 보증갱신 시 보증한도가 1주택자 기준으로 산정되며 보증한도 초과분에 대해 금융기관이 보증부 대출금을 회수하더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다.	
계약 해지 통지 및 보증의 갱신	갱신거절의 통지가 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 임대인에게 도달(여러명인 경우 전원에게 도달)하여야 임대차계약이 종료되며, 그렇지 않은 경우에는 임대차계약이 묵시적으로 갱신됩니다. 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 보증기간 만료 전에 보증갱신을 신청해야 보증갱신 심사가 가능함을 확인합니다. 아울러, 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 계약해지통지가 임대인에게 도달하고 3개월이 경과하여야 계약이 해지됨을 양지하고 있습니다. 한편, 문자메시지 등 전자적 방법으로 계약 해지를 통지할 경우 임대인 본인의 연락처로 통지하겠습니다. 임대인 연락처의 진위여부를 확인할 수 있는 입증자료(임대차계약서, 매매계약서 등) 제출이 필요함을 확인합니다.	
보증증복가입에 따른 보증료 환불	위 전세목적물에 전세보증금반환보증 보증기간 내 임대보증금보증과 증복가입된 보증금액이 있는 경우, 보증해지 시 귀 공사의 내규에 따라 산정된 보증료를 환불받을 수 있음을 인지하며, 이에 대해 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	
전세자금대출 대환 관련 채권양도 효력	본인은 전세자금대출 대환을 위하여 종전 전세금안심대출보증이 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급되는 경우에도 공사가 기존에 양도받은 전세보증금반환채권의 양도효력은 신규 전세금안심대출보증의 담보를 위해 그대로 유지됨을 인지하며 이에 대해 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.	

본인은 확약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 서명 또는 날인하여 제출합니다.

20 년 월 일

위 본인 (임차인)	성 명 :	(인/서명)	위 본인 (공동임차인)	성 명 :	(인/서명)
---------------	-------	--------	-----------------	-------	--------

* 날인은 임대차계약서상 날인 또는 인감증명서(본인 서명확인서)상 인감(서명)과 동일할 것

주택도시보증공사 귀중

전세금안심대출 보증채무약정서



주택도시보증공사 앞

년 월 일

1. 본인 및 연대보증인은 아래 약정사항에 대하여 약정서와 약관내용을 숙지하였기에 동 사본을 수령함과 함께 연대하여 약정을 체결합니다.
2. 이 약정서 제20조 제2항에 의거「보증인 보호를 위한 특별법」제2조 제1호의 보증인에 해당하는 아래의 연대보증인은 아래 기재된 보증채무최고액과 보증 기간에 따라 보증책임을 부담합니다. 다만, 보증기간 이내에 이 약정서 제11조 제1항 각 호의 사유가 발생한 경우에는 보증기간이 경과하였더라도 보증 책임을 부담합니다.

피보증인 (본인)	주 소				약정서 설명듣고 사본 받았음		
	성 명	(서명 또는 인)			피보증인 확인	(인)	
연대 보증인	보 증 채 무 최 고 액	금	원			약정서 설명듣고 사본 받았음	
	보 증 기 간	년 월 일	부 터	년 월 일	부 터		
	주 소					연대보증인 확인	(인)
	성 명	(서명 또는 인)					

* 약정서의 연대보증인란에 보증채무최고액과 보증기간의 내용을 반드시 기재하여 약정

* 보증채무최고액은 피보증인(약정인)의 보증금액 × 120%(백만원 미만 단위 절상)로 함 * 보증기간은 피보증인(본인)의 보증기간과 동일하게 함

본인이 귀 주택도시보증공사(이하 “공사”라 함)로부터 전세금안심대출보증(이하 “보증”이라 함)을 받음에 있어 본인과 연대보증인은 연대하여 이 약정에서 정한 모든 의무를 부담하고 이를 이행하겠습니다.

제1조 (보증금액)

보증금액은 금 원으로 합니다

제2조 (보증기간)

보증기간은 년 월 일 부터 년 월 일 까지로 합니다. 다만, 빌급받은 보증서의 보증기간을 연장하거나 보증기한이 경과할 지라도 그에 관하여 약정인이 부담하여야 할 의무가 종료되지 않았을 때에는 그 의무가 종료될 때까지 이 약정서상의 책임을 계속 유효합니다.

제3조 (보증방법 등)

귀 공사는 본인이 부담하는 주채무에 대해 개별보증 방법으로 보증서를 발급하여 보증을 할 수 있기로 하며, 보증계약의 내용은 귀 공사와 보증채권자(대출금융기관)간에 정하는 바에 따르겠습니다.

제4조 (보증료 등)

- ① 귀 공사에게 보증료, 분납·추가보증료, 지연배상금의 납부와 귀 공사의 보증료환급 등에 관한 사항은 귀 공사가 정한 요율과 계산방법 및 징수시기에 따릅니다.
- ② 귀 공사가 제1항의 요율과 계산방법 및 징수시기를 변경하였을 경우에는 그 변경일로부터 그에 따릅니다.
- ③ 귀 공사에 대하여 분납보증료, 추가보증료, 지연배상금 등에 대한 미납금이 발생한 경우에는 즉시 변제하겠으며, 미변제로 인한 귀 공사의 채권 행사에 이의를 제기하지 않겠습니다. 분납보증료를 납부기한까지 납부하지 않은 경우에는 납부기한 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대하여 연5퍼센트의 지연배상금이 부과되며 보증사고가 발생한 경우 잔여 분납보증료(지연배상금 포함)는 대위변제일을 납부기한으로 하여 일괄 납부하겠으며 납부기한까지 납부하지 못할 경우 납부기한 다음날부터 납부대상금액의 연5%의 비율로 지연배상금이 산정됨을 확인합니다.
- ④ 당초 보증기간 경과 전에 보증해지, 보증사고 등으로 인하여 보증채무가 성립되지 않은 보증부대출에 대한 수납보증료 등 보증료 환불사유가 발생한 경우에는 귀 공사가 본인에 대한 채권 잔액에 충당하여 상계처리하고 남은 금액을 지급하는 것에 이의를 제기하지 않겠습니다.
- ⑤ 전세보증금반환보증의 보증채무가 성립되지 않는 경우에도 전세금안심대출보증이 해지되기 이전에는 해당 보증료는 반환되지 않습니다.

제5조 (주채무 이행의무 등)

- ① 본인은 귀 공사가 보증한 주채무 원금과 종속채무를 그 이행기일까지 전부 변제하여 귀 공사가 보증채무를 이행하는 일이 없도록 하겠습니다.
- ② 본인은 임대차계약 잔금지급일(대출실행일) 당일에 입주 및 전입신고를 완료하겠습니다.

제6조 (담보 등)

- ① 본인은 신용변동, 담보가치의 감소, 채권보전상 필요하다고 인정될 상당한 사유가 발생한 경우에는 귀 공사의 청구에 의하여 귀 공사가 승인하는 추가담보를 제공하거나 연대보증인을 추가로 세우겠습니다.
- ② 제1항의 담보의 일부 또는 전부가 멸실된 때, 가격의 하락 등으로 담보가 부족하게 된 때, 또는 연대보증인의 능력에 현저한 변동이 있는 때에는 즉시 추가담보를 제공하거나 연대보증인을 추가로 세우겠습니다.
- ③ 담보는 귀 공사가 추심 또는 처분하고 그 취득금에서 제비용을 뺀 잔액을 제12조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 하며, 본인은 나머지 채무가 있는 경우에는 곧 변제하겠습니다.

제7조(통지의무)

- ① 본인은 임대인이 변경된 경우 그 사실을 즉시 귀 공사에 통지하겠습니다.
- ② 본인은 보증채권자로부터 대출채무의 상환 청구를 받거나 대출채무를 변제하였을 때에는 곧 그 사실을 귀 공사에 통지하겠습니다.
- ③ 보증채권자(대출 금융기관)와 본인사이에 주채무의 공탁, 경개, 상계, 면제, 혼동, 시효의 완성 또는 담보물건의 변동 등 이 약정에 의한 귀 공사의 보증채무에 영향을 미칠 사유가 생긴 때에는 본인은 곧 그 사실을 귀 공사에 통지하겠습니다.
- ④ 제1항 및 제2항의 통지를 해태함으로 인하여 귀 공사가 보증채권자의 청구에 의하여 변제한 때에는 본인과 연대보증인은 그 금액에 대한 상환채무를 부담하며 곧 변제하겠습니다.

제8조(조사 및 보고)

- ① 약정인의 재산, 경영, 업황 등에 대하여 귀 공사의 요구가 있는 때에는 즉시 보고 하겠으며 장부열람 등의 조사에 협력하겠습니다.
- ② 약정인의 재산, 경영, 업황 등에 관하여 중대한 변동이 발생하거나 또는 발생할 우려가 있을 때에는 귀 공사의 요구가 없더라도 통지하겠습니다.

제9조특별관리

약정인의 신용상태가 악화된 경우, 귀 공사가 보증채무를 이행한 경우, 기타 귀 공사의 권리보전을 위하여 귀 공사의 직원 등을 파견하여 특별 관리를 하고자 할 때에는 파견된 귀 공사의 직원이 약정인의 경영 상태와 재산을 감사하거나 경영에 참여하여도 이의 없었으며 기타 귀 공사가 정하는 조건을 전적으로 수락하겠습니다.

제10조(가지급금등) 귀 공사의 이 약정에 의한 채권의 집행보전, 행사 및 이를 위한 법적절차에 소요된 비용과 이에 대한 귀 공사 소정의 율과 계산방법에 따른 지연손해금을 지급하겠습니다.

제11조(사전구상)

- ① 본인에 대하여 다음 어느 하나에 해당하는 사유가 생긴 때에는 본인과 연대보증인은 귀 공사로부터의 통지, 최고 등이 없더라도 귀 공사가 보증하고 있는 금액을 귀 공사의 보증채무이행 전에 상환하겠습니다. 다만, 제5호중 이 약정서 제4조를 이행하지 아니한 때에는 귀 공사가 사전구상을 행사하기 전에 본인과 연대보증인에게 그 지체사실을 통지하기로 합니다.

1. 압류, 가압류, 거래분, 경매의 신청 또는 파산, 회생절차 개시의 신청이 있는 때, 또는 청산에 들어간 때
 2. 조세공과를 체납하여 압류를 당한 때
 3. 어음교환소로부터 거래정지처분을 받았을 때
 4. 한국신용정보원의 "신용정보 관리규약"에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때
 5. 이 약정서 제4조, 제5조, 제6조, 제10조를 이행하지 아니한 때
 6. 귀 공사의 본인을 위한 보증의 보증채권자가 다수인 경우에 그 중 어느 보증채권자로부터라도 귀 공사와 보증채권자간의 보증계약에 정한 보증사고 통지 또는 보증채무이행 청구가 있을 때
 7. 전 각 호 외에 신용상태가 크게 악화되어 객관적으로 채권보전이 필요하다고 인정되는 때
- ② 제1항의 경우에 본인 및 연대보증인은 귀 공사에 대한 상환채무 또는 주채무에 대한 담보의 유무에 불구하고 보증채무이행전에 귀 공사가 구상권을 행사하여도 이의 없었으며, 귀 공사에 대하여 담보의 제공 및 주채무의 면책을 청구하지 아니하겠습니다.
- ③ 제1항에 의한 사전상환금을 다음 각 호의 어느 방법으로 처분하더라도 이의가 없었으며 이에 동의합니다.
1. 귀 공사가 보증한 채무를 즉시 변제하는 것
 2. 귀 공사가 보증채권자와의 보증계약에 의한 보증채무의 이행시까지 보관하다가 보증채무이행 관련 구상권의 변제에 충당 사용하는 것.
- ④ 제1항의 사전상환금을 제3항 제2호의 방법으로 사용하는 경우에는 그 사전상환금과 이에 대하여 사전상환일로부터 귀 공사의 보증채무이행일까지 귀 공사가 보증채무이행시 적용한 이자율에 의한 이자액의 합계액이 귀 공사에 상환되는 것으로 보기로 합니다.

제12조(보증채무이행 및 통지 등)

- ① 귀 공사의 보증채무이행방법, 시기, 금액 등은 보증채권자(대출 금융기관)와의 보증계약에 근거한 귀 공사의 결정에 위임합니다.
- ② 귀 공사가 보증채무를 이행한 후 그 사실을 본인 및 연대보증인이 신고한 최종 주소로 서면 통지한 경우에는 그것이 연착되거나 도달되지 아니한 때에도 보통의 우송기간이 경과한 때에 도달한 것으로 보기로 합니다.
- ③ 귀 공사가 보증채무이행에 의하여 취득한 권리를 행사할 경우에는 본인이 보증채권자와 체결한 계약의 조항을 적용하는 외에 이 약정의 각 조항을 적용하는 것을 동의합니다.

제13조(보증채무이행금등의 상환)

- ① 귀 공사가 보증채무를 이행한 때에는 그 금액과 이에 대하여 귀 공사가 정한 율에 의한 손해금을 상환하겠습니다.
 - ② 제1항의 손해금 계산방법은 귀 공사가 정하는 바에 따릅니다.
 - ③ 제1항의 상환금 이외에 다음 각 호의 비용도 귀 공사가 정한 율에 의한 지연손해금을 가산하여 상환하겠습니다.
1. 귀 공사의 보증채무이행에 소요된 비용
 2. 귀 공사가 보증채무이행으로 취득한 권리의 보전, 이전 및 행사에 소요된 비용

제14조(변제등의충당순서) 변제 또는 귀 공사의 회수액이 채무전액을 소멸시키기에 부족한 때에 변제충당순서와 방법은 특별한 사유가 없는 한 귀 공사가 정한 방법에 의하고, 이러한 충당방법이 약정인에게 특별한 손해 등이 발생하는 등 사회통념상 현저히 불리한 경우 민법에서 정한 방법으로 충당합니다.

제15조(위험부담, 면책조항 등)

- ① 본인과 연대보증인은 귀 공사에 제출한 서류, 기타 문서가 사변, 재해, 수송도중의 사고 등 귀 공사의 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 분실, 손상, 멸실 또는 연착된 경우에는 귀 공사의 장부, 전표 등의 기록에 의하여 채무를 변제하고, 귀 공사의 청구에 따라 지체없이 그에 대신할 증서 등을 제출하기로 합니다.
- ② 증서, 기타 문서의 인영이 신고한 인감과 상당한 주의로써 대조하여 상위없다고 인정하여 거래한 때에는 그 위조·변조·도용 등의 사고가 있더라도 이로 인하여 생긴 손해는 본인과 연대보증인이 부담하겠습니다, 증서 또는 기타 문서의 기재문언에 따라 책임을 지겠습니다.

제16조(신고사항의 변경)

- ① 본인 또는 연대보증인의 성명, 주소, 직장, 전화번호, 기타 신고사항에 변경이 있는 때에는 지체없이 서면 또는 유선으로 신고하겠습니다.
- ② 제1항의 신고를 해태함으로써 귀 공사로부터 통지 또는 송부된 서류 등이 연착하거나 도착하지 아니한 경우에는 보통 도달하여야 할 때에 도달한 것으로 보아도 이의 없겠습니다.

제17조(연대보증인)

- ① 연대보증인은 이 약정에 의하여 본인이 부담하는 모든 채무에 대하여 본인과 연대하여 채무이행의 책임을 부담합니다.
- ② 제1항에 불구하고 「보증인 보호를 위한 특별법」 제2조 제1호에 해당하는 연대보증인은 따로 기재된 보증채무최고액과 보증기간에 따라 채무이행의 책임을 부담합니다. 다만, 보증기간 이내에 제11조 제1항 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 보증기간이 경과하였더라도 채무이행책임을 부담합니다.
- ③ 귀 공사가 보증한 주채무에 대하여도 보증한 연대보증인이 그 주채무를 이행한 경우 연대보증인은 귀 공사에 대하여 구상권이 없는 것으로 하고, 연대보증인은 변제 등으로 말미암아 대위에 의하여 귀 공사로부터 취득한 권리를 본인과 귀 공사 사이에 이 약정에 의한 잔존채무가 있는 동안에는 귀 공사에 앞서서 행사하지 아니하겠으며, 귀 공사와 동시에 그 권리를 행사할 경우에도 귀 공사의 다음으로 변제받기로 합니다.
- ④ 연대보증인이 본인과 귀 공사와의 거래에 대하여 따로 보증을 부탁하는 약정에 보증을 하고 있는 경우에는 그 보증은 이 약정에 의하여 변경되지 아니하기로 합니다.
- ⑤ 연대보증인이 본인과 귀 공사와의 거래에 대하여 장래 따로 보증을 부탁하는 약정에 보증할 경우에도 제3항에 준할 것을 확인합니다.
- ⑥ 연대보증인이 동의를 한 때나 동등한 자격 이상의 연대보증인 교체 또는 귀 공사가 보증채무를 이행할 경우의 구상실현에 불리한 영향이 없을 때에는 거래상 필요에 따라 귀 공사는 연대보증인을 변경할 수 있기도 합니다.

제18조(인터넷보증시본인확인)

- ① 인터넷 보증시 본인확인은 전자서명법의 공인인증서 등 본 보증약정 관련 대출거래은행이 정한 방법 및 절차를 거치는 것을 원칙으로 합니다.
- ② 제1항의 본인확인 후 보증약정이 이루어진 경우 그 보증약정은 본인이 약정한 것으로 보고, 공사는 고의 또는 중과실이 없는 한 그 보증약정으로 인하여 본인에게 발생한 손해에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- ③ 공사는 보증신청 및 실행, 본 보증약정관련 대출실행과정에서 본인이 입력한 내용을 이용하여 본인확인의 추가자료로 활용할 수 있으며 보증신청 및 실행, 본 보증약정 관련 대출실행과정에서 본인이 입력한 내용을 증빙자료로 사용하기 위해 기록·보유 할 수 있습니다.

제19조(다른약정과의 관계)

- ① 본인이 귀 공사와의 거래에 대하여 보증을 신청하는 다른 약정이 있는 때에는 그 보증은 이 약정에 의하여 변경되지 아니합니다.
- ② 본인이 귀 공사와의 거래에 대하여 장래 따로 보증을 신청하는 약정이 있을 경우에도 제1항에 준할 것을 확인합니다.

제20조(소송관할합의)이 약정서에 따른 거래에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(다만, 귀 공사가 피고인 경우에는 귀 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 본인과 귀 공사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따릅니다.

본인 및 연대보증인은 이 약정서 및 보증약관 사본을 수령하고, 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필.서명하여 제출합니다.

_____년 _____월 _____일

개인정보 활용 동의서

주택도시보증공사 귀중

본인(개인인, 약정인, 피보증인, 연대보증인 등)은 아래와 같이 행정·공공기관 및 금융회사가 본인에 대한 정보를 주택도시보증공사에 제공하고 주택도시보증공사가 사용목적에 따라 수집·이용하는 것에 대하여 동의합니다.

* 제공할 개인정보의 내용 등

- 제공기관 : 국가(국토교통부, 안전행정부, 고용노동부, 국세청, 외교통상부, 법무부, 출입국관리사무소 등), 지방자치단체, 금융기관(은행법에서 정한 은행을 포함한다), 「국민연금법」에 따른 국민연금관리공단 및 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단, 「산업재해보상보험법」에 따른 근로복지공단, 그 밖의 대통령령으로 정하는 공공단체
- 사용목적 : 각종 보증, 구상권의 행사(재산보유 파악, 보전조치, 강제집행 등)
- 자료제공범위 : 본인 부동산현황, 주민등록정보, 직장·고용·급여(소득)정보, 과세정보(사업자등록증명원, 국세납세증명서, 납세사실증명원, 폐업사실증명원 등), 출입국기록정보(여권정보, 출입국일자, 출국목적, 행선국(출국지역) 등), 재외국민등록정보(체류국가, 주소지, 연락처, 등록일자 등) 등기·등록 등에 의하여 권리관계가 공시되는 재산권, 골프회원권 등
- 동의서 유효기간 : 보증채무 또는 구상채무 소멸시까지
- 동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익 : 위 개인정보의 제공에 관한 동의는 계약의 체결 및 이행을 위하여 필수적이므로 위 사항에 동의하셔야만 금융거래 관계의 설정 및 유지가 가능합니다.

* 근거법령 : 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제18조, 제23조 및 제24조, 제24조의2

* 주민등록번호등 수집이용 근거(개인정보보호법 제24조의2) : 주택도시기금법시행령 제27조 제2항 보증 또는 보증이행에 관한 사무를 수행하기 위한 경우

20 년 월 일

동의구분	동의내용	동의자 (약정인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□) (서명)
2. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)
동의구분	동의내용	동의자 (연대보증인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□) (서명)
2. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)

전세금안심대출보증을 위한 개인정보 수집·이용·제공·조회 동의서

(임차인용)



주택도시보증공사 약

본 동의는 「개인정보 보호법」 제15조, 제17조, 제23조, 제24조 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제23조, 제24조, 제32조, 제34조에 따라 고객님과의 보증체결 및 보증이행 등에 필요한 절차입니다.

아래 내용을 확인하신 후 개인정보 수집·이용·제공·조회에 펼수 동의를 하여 주시기 바랍니다.

※ 공사는 업무수탁자(공사와 위탁계약을 체결한 금융기관 및 위탁업체, 보증체결·유지·관리·이행에 필요한 업무를 위탁받은 자)와 개인정보 처리 업무를 위탁하는 계약을 체결할 수 있습니다.

1. 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증체결·유지·관리·이행, 주택거주 및 접유여부, 사용사실 확인 ○ 대위변제시 대위권 행사 ○ 통계처리(모형 개발, 요율 산출 및 검증 등) ○ 법령상 의무이행
수집·이용 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보(주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호) ○ 성명, 동일인식별연계정보(CI), 주소, 전자우편, 연락처, 소득(보증료 할인목적), 임대차 계약정보 (물건정보, 임대인 정보, 보증금, 선순위채권, 계약기간), 계좌번호(보증료 환불용), 신용거래정보(대출현황, 채무불이행 등 확인), 신용평가를 위한 정보(개인신용점수(CB점수), 납세실적, 연체, 대위변제, 공공정보, 신용평점정보, 다른 기관의 신용정보 조회 기록 등)
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동의일로부터 보증 종료시까지 (단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 수집·이용)
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 본 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부하는 경우 보증체결·이행 등이 불가능합니다.

2. 제공·조회에 관한 사항

제공·조회 기관	<ul style="list-style-type: none"> ○ (신용정보집중기관등) 한국신용정보원, NICE평가정보(주), 코리아크레딧뷰로(주) 등 ○ (행정·공공기관) 한국주택금융공사, 국민연금관리공단, 국민건강보험공단, 근로복지공단
제공·조회 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ (신용정보집중기관등) 보증체결·유지·관리·이행 등 상거래관계 상담, 설정 및 유지 여부 판단, 채권관리 등을 위한 신용정보 조회 ○ (행정·공공기관) 보증요건 및 할인내역 확인
제공·조회 항목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호 ○ 개인식별정보 : 성명, 동일인식별연계정보(CI), 주소, 연락처 ○ 신용평가를 위한 정보 <ul style="list-style-type: none"> - 신용능력정보 : 재산·채무·소득의 총액, 납세실적 등 - 신용도판단정보 : 연체, 대위변제, 대지급, 부도, 공공정보, 신용평점정보 등 ○ 기타 금융거래의 설정·유지·이행·관리를 위한 상담, 채권관리 등을 통해 생성되는 정보 및 신용도 판단에 필요한 정보 * 본 동의 이전에 발생한 개인(신용)정보도 포함됩니다.
보유·이용 기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제공된 날로부터 개인(신용)정보를 제공 받는자의 이용목적을 달성할 때까지 (단, 보증 종료 후에는 보증사고 조사, 분쟁해결, 민원처리 및 법령상 의무이행만을 위하여 제공·조회)
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위의 개인정보 제공·조회에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 다만, 본 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의를 거부하는 경우 보증체결·이행 등이 불가능합니다.

년 월 일

동의구분	동의내용	동의자(신청인)	동의자(공동신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	(서명)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	
동의구분	동의내용	동의자(신청인)	동의자(공동신청인)
1. 개인(신용)정보 수집·이용 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	(서명)
2. 개인(신용)정보 제공·조회 동의	공사가 위와 같이 본인의 개인(신용)정보를 제3자에게 제공·조회하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	
3. 고유식별정보 처리 동의	공사가 위와 같이 본인의 고유식별정보를 처리하는 것에 동의합니다.	(동의□) (미동의□)	

[별지서식 제6호의5] (제8조 관련)<신설 2013.12.16.><개폐정리 2013.12.2., 2015. 6.30>><개정 2014.1.13., 2015. 5.26, 2015.11.24., 2016. 2.25, 2016.12.28., 2017.5.26., 2020.7.9.><개정 2021.2.25., 2024.1.19.>

채권양도계약서 (전세금안심대출보증_승낙용)

주택도시보증공사(이하 "공사")와 임차인[], 임대인[]은 다음과 같이 채권양도 계약을 체결한다.

제1조(계약의 목적)

본 계약의 목적은 공사가 전세금안심대출보증을 취급함에 있어서, 임차인이 공사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 공사에 양도함에 있어 필요한 사항을 정함에 있다.

제2조(양도할 채권)

임차인은 임대인에 대하여 가지는 아래의 전세보증금반환채권 중 임차인이 공사에 가입한 전세보증금반환보증의 보증금액에 해당하는 전세보증금을 아래와 같이 공사에 양도한다.

전 세 목 적 률 주 소		
전 세 계 약 기 간		
전 세 보 증 금	금	원(₩)
채 권 양 도 금 액	금	원(₩)
임 대 인		
임 차 인		

※ 전세계약을 갱신하여 전세금안심대출보증에 재가입하는 경우에도 채권양도계약의 효력은 유지됩니다.

※ 전세자금대출 대환을 위하여 종전 전세금안심대출보증이 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급되는 경우에도 공사가 기존에 양도받은 전세보증금반환채권의 양도효력은 신규 전세금안심대출보증의 담보를 위해 그대로 유지됩니다.

제3조(양도의 승낙)

임대인은 본 계약서 작성일 현재 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도통지, 임차인이 전세보증금의 전부(일부)를 타 금융기관 등에게 담보로 제공하는 등의 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며 위 전세보증금반환채권을 공사에 양도함을 승낙한다.

제4조(양도된 채권의 변제방법)

임대인은 전세계약 종료 및 해제(해지) 등 전세보증금반환 사유 발생시 아래의 계좌로 입금하기로 한다. 다만, 임대차계약에 따른 당연공제액(임차인이 연체한 공과금, 월세, 임차주택 파손으로 인한 손해배상금 등)은 우선 공제 후 반환할 수 있다.

전세보증금 입금처	예금주	계좌번호
	주택도시보증공사의 대리인 은행 지점 (연락처: 000-000-0000)	

* 임대인이 임차인의 이사등의 사정으로 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 "채권양도금액의 10%"이내에서 임차인에게 선반환이 가능합니다.

* 임대인이 본 채권양도계약에 반하여 임차인에게 전세보증금을 반환할 경우, 이를 사유로 공사에게 대항할 수 없으며 이중변제의 위험이 발생함을 알려드립니다.

제5조(임차권등기명령 대위) 임차인이 공사에 임차권등기명령 대위신청 요청 시, 공사는 임차권등기명령을 대위할 수

있으며, 임대인은 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 따라 임차권등기명령과 관련된 제비용을 공사에 상환한다.

첨부 전세계약서 사본 1부

20 년 월 일.

"공사" 상호 : 주택도시보증공사
업무수탁기관 (주)OO은행
대표이사OOO, 지배인OOO (인)

주소 :
(OO동 지점)

"임차인" 주민번호 :
성명 : (서명 또는 인)

"임대인" 주민번호 :
성명 : (서명 또는 인)

※ 본 계약서는 확정일자를 받아야 하며, 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

주택도시보증공사 귀중

[별지서식 제6호의6] (제8조 관련)<신설 2013.12.16.><개폐정리 2013.12.20, 2015. 6.30><개정 2014.1.13., 2015. 5.26, 2015.11.24., 2017.5.26., 2024.1.19.>

채권양도계약서 (전세금안심대출보증_통지용)

주택도시보증공사(이하 "공사")와 임차인 []은 다음과 같이 채권양도 계약을 체결한다.

제1조(계약의 목적)

본 계약의 목적은 공사가 전세금안심대출보증을 취급함에 있어서, 임차인이 공사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 공사에 양도함에 필요한 사항을 정함에 있다.

제2조(양도할 채권)

임차인은 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권 중 임차인이 공사에 가입한 전세보증금반환보증의 보증금액에 해당하는 전세보증금을 아래와 같이 공사에 양도한다.

전 세 목 적 물 주 소	○○시 ○○동 ○○○아파트 101동 801호		
전 세 계 약 기 간			
전 세 보 증 금	금	십억원	원 (₩ 300,000,000--)
채 권 양 도 금 액	금	십억원	원 (₩ 300,000,000--)
임 대 인	김돌이		
임 차 인	홍길동, 공동임차인		

※ 전세자금대출 대환을 위하여 종전 전세금안심대출보증이 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급되는 경우에도 공사가 기존에 양도받은 전세보증금반환채권의 양도효력을 신규 전세금안심대출보증의 담보를 위해 그대로 유지됩니다.

첨부 전세계약서 사본 1부

20 년 월 일

"공사" 상호 : 주택도시보증공사
업무수탁기관 (주)OO은행
대표이사OOO, 지배인OOO(인)
주소 :
(OO동 지점)



임 차 인 주민번호 :
성 명 : 홍길동 (서명 또는 인)
공동임차인 주민번호 :
성 명 : 공동임차인 (서명 또는 인)

※ 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

주택도시보증공사 귀중

임차인 전세금안심대출을 위한 채권양도사실 알림

수신인 (임대인)

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

- 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 평소 본인(임차인)에게 베풀어주신 친절과 은혜에 깊이 감사드립니다.
 - 본인(임차인)은 주택도시보증공사(이하 공사)의 전세금안심대출보증을 가입하고자, 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금반환채권을 별첨과 같이 공사에 양도하였음을 000을 발신인(통지 대리인)으로 하여 알려드립니다.
 - “전세보증금반환채권의 양도”란 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금에 대한 본인(임차인)의 권리를 공사로 이전한 것으로, 향후 귀하가 임대차계약의 종료 및 해지 등의 사유로 전세보증금을 본인(임차인)에게 반환하고자 하는 경우 별첨의 채권양도금액에 대해서는 아래 계좌로 입금하여 주시기 바랍니다. 다만, 임대차계약에 따른 당연공제액(임차인이 연체한 공과금, 월세, 임차주택 파손으로 인한 손해배상금 등)은 우선 공제 후 반환할 수 있습니다.
- * 임대인이 임차인의 이사등의 사정으로 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 “채권양도금액의 10%” 이내에서 임차인에게 선반환이 가능합니다.

전세보증금 입금처	예금주	계좌번호
	주택도시보증공사의 대리인 은행 지점 (연락처: 000-000-0000)	

※ 은행사정에 따라 입금계좌가 변경될 수 있으므로 사전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

- 전세계약을 갱신하여 전세금안심대출보증에 재가입하는 경우에도 채권양도계약의 효력은 유지됩니다.
- 본인(임차인)이 이전에 귀하에게 공사로의 전세보증금반환채권 양도 사실을 통지한 경우에는 그 채권 양도의 효력은 그대로 유지되는 것이며, 향후 전세자금대출 대환을 위하여 종전 전세금안심대출보증이 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급되는 경우에도 기존에 통지한 전세보증금반환채권의 양도 효력은 그대로 유지됨을 유념하시기 바랍니다.
- 귀하가 본 통지서를 송달받았음에도 임차인에게 전세보증금을 반환할 경우, 이를 사유로 공사에게 대항할 수 있으며, 이중변제의 위험이 발생함을 알려드립니다.
- 임차인이 공사에 임차권등기명령 대위신청 요청 시, 공사는 임차권등기명령을 대위할 수 있으며, 임대인은 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 따라 임차권등기명령과 관련된 제비용을 공사에 상환해야 함을 알려드립니다.

첨 부 : 채권양도계약서 1통

20 년 월 일

발신인 (통지대리인)

상 호 : ○○○

전화번호 : 02) 000-0000

팩스번호 : 02) 000-0000

주 소 :

[별지서식 제6호의8] (제8조제1항 관련) <신설 2014.2.28.><개폐정리 2015. 6.30, 2020. 8.28><개정 2017.5.26>

채권양도계약서

주택도시보증공사(이하 “보증회사”)와 임차인[**홍길동**](이하 “임차인”)은 다음과 같이 채권양도 계약을 체결한다.

제1조(계약의 목적)

본 계약의 목적은 보증회사가 전세금안심대출보증을 취급함에 있어서, 임차인이 보증회사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 보증회사에게 양도함에 있어 필요한 사항을 정함에 있다.

제2조(양도할 채권)

임차인은 임대인에 대하여 가지는 아래의 전세보증금반환채권을 보증회사에게 양도한다.

전 세 목 적 물 주 소	○○시 ○○동 ○○○이파로 101동 801호
전 세 계 약 기 간	
전 세 보 증 금	금 십억원 원 (₩ 300,000,000--)
채 권 양 도 금 액	금 십억원 원 (₩ 300,000,000--)
임 대 인	미한건설(주) (사업자번호 : 123-45-67890)
임 차 인	홍길동, 공동이사장

첨부 전세계약서 사본 1부

20



보증회사 주소 :

상 호 : 주택도시보증공사

지사 (인)

임 차 인 주민번호 :

성명 : 홍길동

(서명 또는 인)

공동임차인 주민번호 :

성명 : **고동일(高東一)**

(서명 또는 인)

* 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

※ 채권양도승낙서는 보증회사가 직접 임대인(주택사업자)으로부터 제출받을 수 있기로 함.

채권양도승낙서

(주택사업자용 전세금안심대출보증)

[양도할 채권 내역]

전 세 목 적 물 소재 지	○○시 ○○동 ○○○아파트 101동 801호		
전 세 계 약 기 간			
전 세 보 증 금	금 십억원	원 (₩)	300,000,000--
채 권 양 도 금 액	금 십억원	원 (₩)	300,000,000--)
임 대 인	대한건설(주)	(사업자번호 :	123 - 45 - 67890)
임 차 인	홍길동, 공동이름이	(주민번호 :	750000 - 1200000/ 750000 - 1200000)

- 채권양도인인 임차인은 채권양수인인 주택도시보증공사(이하 “공사”라 함)와 전세금안심대출보증 거래를 함에 있어서 임차인이 공사에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 채무를 담보하기 위하여 임차인이 임대인에 대하여 가지는 전세보증금반환채권을 공사에게 양도한 바,
- 승낙자(임대인)는 채권양도계약서의 계약내용을 확인하고 승낙일 현재 위 전세보증금에 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도통지, 임차인이 전세보증금의 전부(일부)를 타 금융기관 등에게 담보로 제공하는 등의 일체의 권리침해 사실이 없음을 확인하며 위 전세보증금반환채권을 공사에 양도함을 승낙함.

[양도된 채권의 변제방법]

승낙자(임대인)는 전세계약 종료 및 해제(해지) 등 전세보증금반환 사유 발생시 아래의 계좌로 입금하기로 한다.

예금주	계좌번호
주택도시보증공사의 대리인 은행 지점	00000-0000-00000

※ 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 계약자별 채권양도금액의 10% 이내에서 임차인에게 선지급이 가능합니다.

20 년 월 일

승낙자 (임대인)	주 소 : 상 호 : 대한건설(주) 대표자 : 김길이
--------------	---

- * 채권양도승낙서의 건수가 다수인 경우에는 내역을 첨부하는 방법으로 사용할 수 있음.(간인은 반드시 날인)
- * 본 채권양도승낙서는 확정일자를 받아야 함.

채권승낙 내역

세대별 채권양도승낙 세부내역

- 전세목적물 주소 :
- 임대인(승낙자) : (사업자번호 : - - -)
- 세대별 채권양도 내역

(단위 : 원)

NO	동 호 수	전세계약기간	전세보증금	채권양도금액	임차인 (주민번호)
1	동 호		금 (₩ --)	금 (₩ --)	(- - -)
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

위임장

전세보증금반환채권과 관련하여 위임인(임차인)이 채무자(임대인)에게 행사할 수 있는 채권양도 통지행위와 관련된 일체의 행위를 아래 수임인에게 위임함

- 채권양도통지서 송달장소 (자택 또는 직장 등 임대인이 수령가능한 주소 기재)

1	임대인 성명		연락처	
	실수령 주소			
2	임대인 성명		연락처	
	실수령 주소			

20 년 월 일.

위임인 주 소 :
주민번호 :
성명 : (서명 또는 인)

수임인 주 소 : 서울시 서초구 서초동
1717-6 대신빌딩 5층
사업자등록번호 : 130-81-45909
성명 : 법무법인 신세기 (인)

20 . .

법무법인 신세기 귀중

임차인 전세금안심대출을 위한 채권양도 사실 알림

수신인 (임대인)

성명 : _____ 님 귀하

주소 : _____

- 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 평소 본인(임차인)에게 베풀어주신 친절과 은혜에 깊이 감사드립니다.
 - 본인(임차인)은 주택도시보증공사(이하 공사)의 전세금안심대출보증을 가입하고자, 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금반환 채권을 별첨과 같이 공사에 양도하였음을 000을 발신인(통지대리인)으로 하여 알려드립니다.
 - “전세보증금반환채권의 양도”란 임대차계약 종료 시 귀하로부터 돌려받을 전세보증금에 대한 본인(임차인)의 권리를 공사로 이전한 것으로, 향후 귀하가 임대차계약의 종료 및 해지 등의 사유로 전세보증금을 본인(임차인)에게 반환하고자 하는 경우 별첨의 채권양도금액에 대해서는 아래 계좌로 입금하여 주시기 바랍니다. 다만, 임대차계약에 따른 당연공제액(임차인이 연체한 공과금, 월세, 임차주택 파손으로 인한 손해배상금 등)은 우선 공제 후 반환할 수 있습니다.
- * 임대인이 임차인의 이사등의 사정으로 임대차 계약 종료 전에 임차인에게 전세보증금을 일부 반환할 경우에는 “채권양도금액의 10%” 이내에서 임차인에게 선반환이 가능합니다.

전세보증금 입금처	예금주	계좌번호
	주택도시보증공사의 은행 대리인 지점 (연락처: 000-000-0000)	

※ 은행사정에 따라 입금계좌가 변경될 수 있으므로 사전에 꼭 확인하시기 바랍니다.

- 전세계약을 갱신하여 전세금안심대출보증에 재가입하는 경우에도 채권양도계약의 효력은 유지됩니다.
- 본인(임차인)이 이전에 귀하에게 공사로의 전세보증금반환채권 양도 사실을 통지한 경우에는 그 채권양도의 효력은 그대로 유지되는 것이며, 향후 전세자금대출 대환을 위하여 종전 전세금안심대출보증이 해지되고 신규로 전세금안심대출보증이 발급되는 경우에도 기존에 통지한 전세보증금반환채권의 양도 효력은 그대로 유지됨을 유념하시기 바랍니다.
- 귀하가 본 통지서를 송달받았음에도 임차인에게 전세보증금을 반환할 경우, 이를 사유로 공사에게 대항할 수 있으며, 이중변제의 위험이 발생함을 알려드립니다.
- 임차인이 공사에 임차권등기명령 대위신청 요청 시, 공사는 임차권등기명령을 대위할 수 있으며, 임대인은 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 따라 임차권등기명령과 관련된 제비용을 공사에 상환해야 함을 알려드립니다.

첨부 : 채권양도계약서 1통

20 년 월 일

발신인 (통지대리인)

상호 : ○○○

전화번호 : 02) 000-0000

팩스번호 : 02) 000-0000

주소 :

[별지서식 제5호] (제7조제1항제10호 관련) <개정 2013.12.16., 2019. 1.18, 2020. 12.9, 2023.12.27.><개폐정리 2015. 6.30, 2020. 8.28>

확인서

임대차계약 현황(주택 및 상가 모두 기재)

주소지 :

구 분	계약체결일	계약기간	보증금	임차인 성명	기 타
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		
호			억 만원		

본인은 상기 주택(상가)의 임대인(또는 임대차계약 체결을 중개한 공인중개업자)으로서 위 확인내용이 사실과 동일함을 확인하며, 허위 확인으로 인하여 귀 공사에 손해가 발생하거나 증가할 경우에는 일체의 책임을 이의 없이 부담하겠습니다.

또한, 향후 공사의 보증거절 대상자로 등록되는 등의 불이익이 있는 경우에도 이의제기하지 않을 것임을 확인합니다.

년 월 일

확인자	임대인	성명		(인)	주민등록번호	
		주소		연락처		
공인중개업자	상호(성명)			주소		
	등록번호			대표자		(인)

* 임대인 또는 임대차계약 체결을 중개한 공인중개업자의 확인을 받을 것

주택도시보증공사 귀중

* 날인은 임대차계약서상 날인 또는 인감증명서(본인 서명확인서)상 인감(서명)과 동일할 것

* 공인중개업자 확인시 “중개사무소등록증(사본)” 제출할 것

[별지서식 제12호] (제15조 관련) <개정 2013.12.16., 2013.12.20., 2014.2.28., 2015.11.24., 2022. 9. 8., 2023.1.10.> <개폐정리 2015. 6.30, 2020. 8.28, 2023. 1.10>

보증조건변경신청서



주택도시보증공사 앞 ※ 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.

구 분		<input type="checkbox"/> 전세보증금반환보증 <input type="checkbox"/> 전세금안심대출보증(전세보증금반환보증, 전세자금대출특약보증)				
신 청 고 객	성명			주민등록번호		
	현거주지 주 소	[] - []		연락처	집) -	
					H.P	-
당초 보증가입 정보						
보증번호		보증금액		보증서 발급일		
전세목적물 주소			임대인	(-)		
			임차인	(-)		
구 분		변경 전	변경 후			
보 증 기 간						
변 경 내 용	보 증 금 액	전 세 보 증 금 반 환 보 증				
	임 대 인	전 세 자 금 대 출 특 약 보 증				
	임 대 인	성 명	임 대 인	성 명 (법인명)		
				주민등록번호 (법인사업자등록번호)		
				주 소		
연 락 처						
연 대 보 증 인						
기타 보증조건						
조건변경 신청사유						
본인이 발급받은 보증서의 기재사항을 위와 같이 변경하고자 신청합니다. 다만, 후일 보증사고가 발생할 경우에는 상기 변경사항에 대한 항변 및 법률분쟁 등에 따른 귀 공사의 손해에 대해서는 본인이 일체의 책임을 부담하겠음을 확약합니다.						
신청일자 : 년 월 일						

확 인					
임차인	(인)	대출기관	(인)		
임차인 확인일자	년 월 일	대출기관 확인일자	년	월	일

* 전세보증금반환보증의 조건변경을 신청하는 경우 임차인 확인

* 전세자금대출특약보증의 조건변경을 신청하는 경우 임차인, 대출기관 확인

<특기사항>

결재란		
담당	팀장	영업부서장

[별지서식 제15호의2] (제40조 및 제41조 관련) <신설 2013.12.16.> <개폐정리 2013.12.20., 2015. 6.30>

보증부대출(실행, 해지, 취소)통지서



주택도시보증공사 앞

년 월 일

공 통 기 재 란	구 분	<input type="checkbox"/> 대출실행통지	<input type="checkbox"/> 대출해지통지	<input type="checkbox"/> 대출취소통지
	대출신청인	성 명		주민등록번호 (앞자리)
보 증 내 용	전세목적물 주 소			
	보증종류	전 세금안심대출보증의 “전세자금대출특약보증”	보증서 번호	
	특 약 보증금액		특 기 사 항	
대 출 실 행 시	대 출 일 자		대 출 과 목	
	대 출 금 액		대 출 기 한	
	상 환 방 법		대 출 이 율	
	주 ²⁾ 보증부대출 계좌번호			
	비 고 (보증조건이행여부, 이행계획 등)			
대 출 해 지 또 는 취 소 시	대 출 일 자		주 ⁴⁾ 해 지 일 자 (취 소 일 자)	
	대 출 금 액		주 ⁵⁾ 보 증 잔 액	
	주 ³⁾ 해 지 금 액 (취 소 금 액)		주 ⁵⁾ 대 출 잔 액	
	보증해지금액 산 출 근 거	- 대출금상환시 ■ 상환금액 :	, 상 환 일 :	
	위와 같이 전세자금대출특약 보증부대출이 (실행, 해지, 취소)되었음을 알려드립니다.			

주1) 보증부대출의 실행 및 회수일로부터 7영업일 이내에 통지하실 것

주2) 보증부대출 계좌번호는 보증부대출의 사후관리를 위한 참고자료로 활용코자 하니 반드시 기재하길 것

주3) 해지금액(취소금액)은 대출금상환시 상환금액을, 대출취소시에는 취소금액을 기재하길 것

주4) 해지일자(취소일자)는 대출금상환일, 대출취소일을 기재하길 것

주5) 대출잔액 및 보증잔액은 보증부대출 해지 또는 취소 후 잔액을 기준으로 기재하길 것

보증채권자 확인

보증채권자 확인	은행	지점장	(인)
		담당자 :	전화:
보증채권자 확인일	년 월 일		

전세금안심대출보증서

보증서번호 제

호

【전세보증금반환보증】

전 세 목 적 물			
임 차 인	성명(상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
전 세 보 증 금			
전세계약기간	년 월 일부터	년 월 일까지	

보 증 금 액	일금	원정 (₩)
보 증 기 간	년 월 일부터	년 월 일까지
주 채 무 자 (임 대 인)	성명(상호)	○○○
보 증 채 권 자 (임 차 인)	성명(상호)	주민번호 (사업자번호) 000000 - 0*****
보증특기사항		
보 증 료 납 부 내 역	. 납부보증료 : . 미납보증료 :	원 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)

【전세자금대출특약보증】

위 보증금액 중 아래 「전세자금대출특약보증금액」에 해당하는 금액에 대하여는 전세대출 특약내용을 우선 적용합니다.

보 증 금 액	일금	원정 (₩)
보 증 기 간	년 월 일부터	년 월 일까지
주 채 무 자	○○○	보 증 채 권 자 ○○은행 ○○지점

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리 공사가 이를 보증합니다.
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다.)

주택도시보증공사 사장

대리인 ○○ ○ ○ ○

담당자 수탁기관 00은행 ○ ○ ○(02-0000-0000)

※ 이행청구 관련 문의 : 1566-9009

※ 이 보증서는 대리인의 직인이 없으면 무효입니다.

Korea Housing Guarantee Co., Ltd

전세금안심대출보증서

보증서번호 제 호

【전세자금대출특약보증】

보 증 금 액	일금	원정 (₩)	
보 증 기 간	년 월 일부터	년 월 일까지	
주 채 무 자	성명 (상호)	주민번호 (사업자번호)	000000 - 0*****
보 증 채 권 자	○○은행 ○○지점		
전 세 목 적 물			
전 세 보 증 금			
전세계약기간	년 월 일부터	년 월 일까지	
보 증 특 기 사 항			
보 증 납 부 내 역	. 납부보증료 : 원 . 미납보증료 : 원 (미납보증료 납부기한 : 20 . . .)		

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리 공사가 이를 보증합니다.
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

주택도시보증공사 사장

대리인 ○○ ○ ○ ○

담당자 수탁기관 00은행 ○ ○ ○(02-0000-0000)

※ 이행청구 관련 문의 : 1566-9009

※ 이 보증서는 대리인의 직인이 없으면 무효입니다.

Korea Housing Guarantee Co., Ltd

[별지서식 제2호의4] (제16조의2 관련)<신설 2015. 5.26><개

폐정리 2015. 6.30>



()보증서 재발급신청서

주택도시보증공사 앞

- 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.
- 아래 기재내용은 당사의 보증여부에 영향을 주는 중요한 판단사항이오니 누락되는 부분 없이 사실대로 기재하시기 바랍니다.

보증신청인	<input type="checkbox"/> 임차인	<input type="checkbox"/> 주택사업자			
신청고객	성명 (상호 또는 법인명)	대표자명 (법인인 경우)	연락처	주택	
	주민등록번호 (법인등록번호)	사업자등록번호		직장	
	현거주지 주소 (사무소 소재지)	□□□ - □□□□		H.P	
우편수령	<input type="checkbox"/> 자택 <input type="checkbox"/> 직장	E-mail			
수신동의	<input type="checkbox"/> 보증료 납부기한, 보증효력 변동사항 등 보증 관련 안내사항에 대한 이메일 또는 문자메세지 수신에 동의함				

신청내용	보증서번호	
	보증 금액	
	전세목적물	"보증신청세대가 다수일 경우 목록 별첨"
	전세보증금	
	전세계약기간	
	신청 사유	<input type="checkbox"/> 분실 <input type="checkbox"/> 오손 <input type="checkbox"/> 기타 ()

신청인이 상기의 사유로 보증서의 재발급을 신청함에 있어, 본건 재발급으로 인하여 귀사에 손실이 발생하는 경우에는 본인이 일체의 책임을 부담할 것을 확약합니다.

년 월 일

신청인

(인)

기타 사항

결재란		
담당	팀장	지사장

보증기한 만료 예고 안내문

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원합니다.

2. 귀하가 이용하신 아래 보증상품의 보증기한이 년 월 일 자로 만료예정이니 보증기한 연장 또는 보증해지 등 필요한 조치를 하시기 바랍니다.

보 증 종 류	전세금안심대출보증		
전 세 목 적 물			
보 증 금 액		보 증 기 간	

3. 아울러 동 보증과 관련하여 문의사항이 있는 경우 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다 (문의처:)

20 . . .

주택도시보증공사 ○○지사장

전세금안심대출보증 분납보증료 납부 안내

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 우리 공사의 보증상품을 이용해주셔서 다시 한번 감사드립니다.
2. 귀하가 가입하신 전세금안심대출보증의 분납보증료 납부기일을 다음과 같이 안내드리며, 납부기일이 경과하여 지연배상금 부과되거나 보증가입 금지 등의 불이익을 받지 않도록 납부기일까지 분납보증료를 납부하여 주시기 바랍니다.

분 납 보 증 료	(금액 기재)	납 부 기 일	(납부기한 기재)
지 연 배 상 금	(기타보증 및 연체상금액 또는 '해당사항 없음' 기재)		
관 할 영업점	(해당 보증을 취급한 우리금융기관의 지점명 기재)		
연 락 처	(해당 보증을 취급한 우리금융기관의 연락처 기재)		

※ 공사와 은행간의 「보증업무위탁 협약」에 따라 ○○은행 ○○지점은 보증료 및 지연배상금의 수납업무를 대행하는 것이며, 보증에 대한 구체적인 내용은 공사의 관할지사로 문의하여 주시기 바랍니다.

(관할지사 : 주택도시보증공사 ○○지사, 연락처 : - - -, 담당자 : ○○○)

3. 분납보증료를 납부하기 전에 반드시 보증서를 발급 받은 관할영업점에 문의하여 납부방법 및 납부금액을 확인하여 주시기 바랍니다.
4. 상기 납부기일까지 분납보증료를 납부하지 않으실 경우, 납부기일 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대해 연 7%의 지연배상금이 부과되며, 향후 보증가입이 금지될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

20 년 월 일

주택도시보증공사 ○○지사장

전세금안심대출보증 분납보증료 납부 요청 안내

성 명 : _____ 님 귀하

주 소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원하며, 우리 공사의 보증상품을 이용해주셔서 다시 한번 감사드립니다.
2. 귀하가 가입하신 전세금안심대출보증(대출보증)과 관련하여 보증사고가 통지(접수)되었습니다. 대출보증채무에 대한 대위변제일까지 대출보증 분납보증료 납부를 요청드리니 납부기일까지 분납보증료를 납부하여 주시기 바랍니다. 반환보증 분납보증료의 경우 기존 납부기한을 따르며 반환보증료는 별도로 관할영업점에 문의하여 주시기 바랍니다.

분 납 보 증 료	(금액 기재)	납 부 기 일	대위변제일
지 연 배 상 금	(기발생 지연배상금액 또는 '해당사항 없음' 기재)		
관 할 영 업 점	(해당 보증을 취급한 위탁금융기관의 지점명 기재)		
연 락 처	(해당 보증을 취급한 위탁금융기관의 연락처 기재)		

※ 보증서 발급시 안내되었던 분납보증료 납부기한이 대위변제일보다 먼저 도래하거나 보증사고사유가 해소되어 정상화된 경우에는 보증서 발급시 안내되었던 분납보증료 납부기한을 납부기일로 합니다.

※ 보증사고사유가 발생하여 공사로 통지되면 보증사고사유가 해소되지 않는 한 은행의 보증채무이행청구 등에 따라서 보증사고 접수로부터 약 4개월 후 대위변제를 합니다.

3. 분납보증료를 납부하기 전에 반드시 보증서를 발급 받은 관할영업점에 문의하여 납부방법 및 납부금액을 확인하여 주시기 바랍니다.

※ 공사와 은행간의 「보증업무위탁 협약」에 따라 ○○은행 ○○지점은 보증료 및 지연배상금의 수납업무를 대행하는 것이며, 보증에 대한 구체적인 내용은 공사의 관할지사로 문의하여 주시기 바랍니다.

(관할지사 : 주택도시보증공사 ○○지사, 연락처 : - - -, 담당자 : ○○○)

4. 상기 납부기일까지 분납보증료를 납부하지 않으실 경우, 납부기일 다음날로부터 납부일까지 미납보증료에 대해 연 5%의 지연배상금이 부과되며, 향후 보증가입이 금지될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

20 년 월 일

주택도시보증공사 ○○지사장

전세자금대출특약보증 추가 연장에 대한 확약서

전세목적물 소재지	
-----------	--

본인은 상기 전세목적물의 임차인으로서 주택도시보증공사(이하 공사)에 전세자금대출특약보증기간에 대한 추가 연장을 신청함에 있어 다음 각 사항을 확인하고 신의성실에 따라 이행할 것을 확약합니다.

구 분	내 용	본인확인
전세보증금 반환보증 이행청구 확약	<ol style="list-style-type: none"> 1. 본인은 전세보증금 반환보증의 보증채무 이행청구를 위한 증빙서류 보완을 위하여 전세자금대출특약보증에 대한 보증기간을 추가 연장하고자 합니다. 만약 전세보증금 반환보증과 관계없이 대출보증기간 연장이 단순 대출기간 연장을 위한 것으로 확인되는 경우에는 보증이 취소되고 대출이 회수될 수 있음을 확인합니다. 2. 본 건 신청을 통해 6개월 범위 내에서 보증기간에 대한 추가 연장이 가능함을 확인하며, 연장된 보증기간 내 전세계약 종료에 대한 증빙서류를 보완하여 전세보증금 반환보증에 대한 이행청구를 신청할 것을 확약합니다. 	
계약종료 증빙관련	<ol style="list-style-type: none"> 1. 대출과 관련된 보증기간 연장 후 전세보증금 반환보증에 대한 이행 청구를 위하여는 전자문서, 내용증명우편 또는 공시송달 등의 방법을 통하여 전세계약해지의 통지가 도달되었음을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 함을 확인합니다. 2. 보증약관에 따른 보증채무 이행청구 필요서류를 제출할 수 없는 경우에는 전세보증금 반환보증채무에 대한 이행이 거절될 수 있음을 확인합니다. 	(인/서명)
대항력 유지 관련 안내	<ol style="list-style-type: none"> 1. 주택임대차보호법에 따른 임차권등기명령에도 불구하고 대위변제 전까지 본인은 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 우선변제권을 상실하지 않을 것을 확약합니다. 2. 임차권등기명령에 따른 임차권 등기 이후 타 주소로 전출하였다가 임대인의 이의제기로 인한 임차권 등기 말소로 인하여 대항력 및 우선변제권을 상실하는 경우에는 전세보증금 반환보증에 대한 보증채무이행이 거절될 수 있음을 확인합니다. 	
보증금 반환 관련	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대인과 연락이 이루어져 본인이 전세보증금을 전부 또는 일부를 반환 받은 경우에는 공사로 해당 사실을 통지하여야 하며 전세자금대출특약 보증을 이용중인 경우에는 대출을 실행한 금융기관에 대출원리금 이내에서 반환받은 금액을 즉시 상환하여야 함을 확인합니다. 2. 임대인으로부터 전세보증금을 반환받은 사실을 통지하지 않아 발생하는 손해에 대하여 공사는 보증이행을 거절하거나 민·형사상 손해배상을 청구할 수 있음을 확인합니다. 	

본인은 확약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 서명 또는 날인하여 제출합니다.

20 년 월 일

임차인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

보증이행 청구를 위한 전세자금대출특약보증 연장 확약서

(임대인 사망시(법인의 대표자 사망 포함))

전세목적물 소재지

본인은 상기 전세목적물의 임차인으로서 주택도시보증공사(이하 공사)에 보증이행 청구를 위해 전세자금대출특약보증기간에 대한 연장을 신청함에 있어 다음 각 사항을 확인하고 신의성실에 따라 이행할 것을 확약합니다.

구 분	내 용	본인확인
전세보증금 반환보증 이행청구 확약	<ol style="list-style-type: none">본인은 전세보증금 반환보증의 보증채무 이행청구를 위한 증빙서류 보완을 위하여 전세자금대출특약보증에 대한 보증기간을 추가 연장하고자 합니다.연장된 보증기간 내 전세계약 종료에 대한 증빙서류를 보완하여 전세보증금 반환보증에 대한 이행청구를 신청할 것을 확약합니다.	(인/서명)
계약종료 증빙관련 (약관 제8조)	<ol style="list-style-type: none">대출과 관련된 보증기간 연장 후 전세보증금 반환보증에 대한 이행청구를 위하여는 전자문서, 내용증명우편 또는 공시송달 등의 방법을 통하여 전세 계약해지의 통지가 수령 권한이 있는 유효한 상대방(상속인 등)에게 도달되었음을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 함을 확인합니다.보증약관에 따른 보증채무 이행청구 필요서류를 제출할 수 없는 경우에는 전세보증금 반환보증채무에 대한 이행이 거절될 수 있음을 확인합니다.	(인/서명)
대항력 유지 관련 안내 (약관 제3조)	<ol style="list-style-type: none">주택임대차보호법에 따른 임차권등기 이후에도 이행심사 완료 전까지 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 우선변제권을 상실하지 않을 것을 확약합니다.임차권등기명령에 따른 임차권등기 이후에도 전세보증금반환보증 이행심사 완료 전 타 주소로 전출하여 향후 이해관계인의 이의제기로 임차권등기가 말소되거나 배당순위가 바뀌어 대항력 및 우선변제권이 침해될 수 있는 경우, 전세보증금 반환보증에 대한 보증채무이행이 거절될 수 있음을 확인합니다.	(인/서명)

본인은 확약서의 주요내용에 대하여 충분한 설명을 듣고 이해하였기에 자필기재 후 서명 또는 날인하여 제출합니다.

20 년 월 일

임차인 성명 :

(인/서명)

주택도시보증공사 귀중

집단취급승인 신청서

(전세자금대출특약보증용)

1. 신청내용

사업장명						
소재지						
시행사		시공사				
총 임대세대수	세대	총 임대보증금	원			
취급금융기관	○○은행 ○○지점 *은행 및 지점 추가 가능	주택종류	<input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 기타(_____)			
입주(예정)일	년 월 일	현임대율	%			
임대보증금 수납계좌			은행			
			예금주			
임대내역 (기준층) (단위: 백만원)	면적	세대수	임대보증금	면적	세대수	임대보증금
	m ²			m ²		
	m ²			m ²		
	m ²			m ²		
			계			

2. 확약사항

귀사는 본 신청서에 기재된 정보의 사실여부를 검증할 수 있으며, 만일 기재내용이 사실과 다를 경우 집단취급승인을 취소하더라도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 사업장에 대한 전세금안심대출보증(전세자금대출특약보증) 집단취급승인을 신청합니다.

2015년 월 일

주소 :	(인)
신청인 상호 :	
대표자 :	
주소 :	(인)
금융기관 상호 :	
대표자 :	

* 금융기관 지정이 없는 경우 금융기관란은 기재하지 않을 수 있으며 임대사업자(시행자) 단독신청 가능.

주택도시보증공사 귀중

집단취급신청 대상주택 목록

집단취급신청 대상주택 세부내역 및 보증신청 예상금액

(단위 : 원)

NO	면적(m ²)	동 호 수		계약일자	임대보증금 (A)	보증신청 가능금액 (A×80%)
1		동	호			
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

전세자금대출 실수요자 증명확인서

(규제대상 아파트 구입자 전세금 안심대출보증용)

1. 본인(보증신청인)과 배우자는 투기지역·투기과열지구 내 3억 원 초과 아파트 구입자로서 아래 사유로 전세자금대출에 대한 실수요자에 해당함을 확인하고 보증을 신청합니다.

- 전세자금대출 실수요자 증명

구분	주요 내용	증빙자료	신청
직장 이전	• 취업, 이직, 지방 발령 등	• 인사발령문 등 재직기관이 발급한 증빙서류	
자녀 교육	• 자녀가 타 지역 학교 진학	• 재학증명서, 합격통지서 등 • 가족관계증명서	
질병 치료	• 1년 이상 치료나 요양이 필요한 경우	• 의사 소견서 등	
부모 봉양	• 60세 이상의 부모를 봉양하기 위해 부모와 동일한 지역에 거주	• 주민등록등본 • 가족관계증명서	
학교 폭력	• 학교폭력으로 인한 전학	• 징계처분서 등 • 가족관계증명서	

2. 보증부대출 실행 후 1개월 이내 보증대상 목적물 및 보유주택에 본인 또는 부양가족 전입 사실 확인을 위한 자료(주민등록등본 등)를 제출하겠으며, 미제출시 보증부대출금 전액을 상환할 것을 확약합니다.

20 년 월 일

성명 (인)

생년월일

주소

주택도시보증공사 귀중

전세자금대출특약보증 사고통지서

(201 년 월 일)

주택도시보증공사

센터장 귀하

은행

지점 (인)

(Tel , 담당자)

아래 보증채무자의 전세자금대출특약보증 사고가 발생하여 통지합니다.

(단위 : 원)

피보증인	성명			사고내용	보증사고 발생일자			
	주민번호							
	주소							
	전화번호 (e-메일)				보증사고사유	예) 약관 제22조제1항 제()호 또는 사유		
보증내용	보증서번호		취급일자		보증금액		보증기간	
연대보증인	성명	주민등록번호		주소		차주와의 관계		
대출거래현황	과목	대출일자	대출잔액 (a)	대출기한	최종이자 수입일	보증사고 통보일현재 미수이자(b)	기타채권 (c)	
	계							
담보내용	차주와의 관계	소유자	소재지	종별	수량	감정가격	설정순위 및 금액	
전세계약내역	목적물소재지							
	임차인		임대인		전세보증금		보증 신청금액	
금융기관 조치내용		예) 조치내용 및 회수전망, 보증이행청구 예상 등						

주택도시보증공사 귀중

전세자금대출특약 보증사고 해제통지서

(201 년 월 일)

주택도시보증공사

센터장 귀하

은행

지점 (인)

(Tel , 담당자)

아래 보증채무자의 전세자금대출특약보증 사고가 해제되어 통지합니다.

(단위 : 원)

피보증인	성명			사고내용	보증사고발생일자			
	주민번호				보증사고해제일자			
	주 소				보증사고사유	(약관 제22조관련)		
	전화번호 (e-메일)				사고해제사유			
보증내용	보증서번호		취급일자	보증금액		보증기간		
연대보증인	성명		주민등록번호	주소			차주와의 관계	
대출거래현황	과목	대출일자	대출잔액 (a)	대출기한	최종이자 수입일	보증사고 해제일현재 미수이자(b)	기타채권 (c)	
	계							
담보내용	차주와의 관계	소유자	소재지	종별	수량	감정가격	설정순위 및 금액	
							선순위내용	
전세계약내역	목적물소재지							
	임차인		임대인		전세보증금		보증 신청금액	
보증사고 해소사유			예) 1. 보증부대출금 기한 연장 2. 보증부대출금 상환 3. 보증전액해지 등					

주택도시보증공사 귀중

기타 서식

- 채권양도통지 의뢰 신청서
- 채권양도통지 결과 보고서
- 전세보증금반환 동의 신청서
- 전세보증금반환에 대한 동의서
- 전세보증금 일부반환에 대한 동의서
- 임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서
- 다주택 처분 확약서
- 전세금 안심대출보증 이용 관련 확약서
- 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용 관련 개인(신용)정보 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서
- 전세금 안심대출보증 입금요청서
- 변제요청서
- 정보제공 요청서
- 전세권 이전·말소 확약서
- 전세권 이전·말소 확약서

채권양도통지 의뢰 신청서

발신	발신처	발신인	
	00은행 oo지점	000	
	전화:	FAX:	
	페이지수(표지포함) _____매 / 발신일자: 0000-00-00		
내용	의뢰내용	채권양도 통지 및 수령확인 업무 등	
	신청자 유형	주택도시보증공사 지사[], 은행지점[]	
	보증유형	신규보증 또는 갱신보증 (보증금액 증액)	전세보증금반환보증[] 전세금안심대출보증[] (전세금반환보증+전세대출특약보증)
		갱신보증 (단순 기간연장 등) ※ 채권양도통지 불필요	전세보증금반환보증[] 전세금안심대출보증[] (전세금반환보증+전세대출특약보증)
	채권양도통지 결과 수령처	주택도시보증공사 oo지사	
	발신서류	채권양도계약서 사본, 전세계약서 사본, 위임장, 주민등록등본	
	전세보증금 반환계좌 (지점 계좌번호)	예금주: 00은행 00지점 지점계좌번호:	
	특이사항		

법무법인 신세기 귀중
연락처: 02-2189-8753
FAX : 02-6188-7333

채권양도통지 결과보고서

수신	수신처	수신인
	주택도시보증공사 ○○지사	○○○님
	전화: ○○-○○○○-○○○○	FAX: ○○-○○○○-○○○○
발신	발신처	발신인
	법무법인 신세기	○○○
	전화: 02-2189-8753	FAX: 02-6280-7002
	페이지수(표지포함) <u> </u> 매 / 발신일자: ○○○○-○○-○○	
내용	신청자 유형	주택도시보증공사 영업지사[], 은행지점[]
	임차인 성명	님
	임대인 성명	님(주민번호:-) 연락처:
	보증유형	전세보증금반환보증[], 전세금안심대출보증[]
	통지서 수령인	임대인 본인[], 직계존비속[], 친인척(형제,자매)[], 직장동료[], 기타(경비원)[]
	유선확인대상	임대인 본인[], 직계존비속[], 친인척(형제,자매)[], 직장동료[]
	발신서류	채권양도통지서, 내용증명우편물 등기번호, 우편물배달증명서
	유사서류수령	YES[], NO[]
	승낙 여부	YES[], NO[]
	특이사항	

[별첨8]

전세보증금반환 동의 신청서



주택도시보증공사 앞 ※ 본 신청서는 반환하여드리지 않습니다.

보증내역	보증서번호		보증기간	년 월 일 ~	년 월 일
	보증금액	금 <input type="text"/> 원	채권양도금액	금 <input type="text"/> 원	
전세계약	전세목적물 주 소	<input type="text"/> - <input type="text"/>			
	전세계약기간	년 월 일 ~	년 월 일	임대인 성명	

전세보증금반환 동의 신청사항

신청사항	반환예정금액	<input type="checkbox"/> 전세보증금 전액반환 (금 <input type="text"/> 원)			
------	--------	--	--	--	--

임차인(보증채권자) 신청시

임차인	성명	(인/서명)	생년월일			
	현거주지 주 소	<input type="text"/> - <input type="text"/>		연락처	집 () -	H.P -

임대인(주체무자) 신청시

임대인	성명	(인/서명)	생년월일			
	현거주지 주 소	<input type="text"/> - <input type="text"/>		연락처	집 () -	H.P -

- 제출서류 본인서명시 : 신분증 제시 또는 본인서명사실확인서
 인감날인시 : 인감증명서

본인(임차인 또는 임대인)은 귀사에서 발급한 전세보증금반환보증(또는 전세금안심대출보증)과 관련하여 임대차계약의 종료 및 해지 등의 사유 발생(또는 발생예정)으로 임대인으로부터 전세보증금을 반환받기(또는 임차인에게 전세보증금을 반환하기) 위하여 귀사에 동의를 요청하니 조치하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

<특기사항>

결재란		
담당	팀장	지사장

전세보증금반환에 대한 동의서

성 명 (임대인) : _____ 님 귀하

주 소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원합니다.
2. 귀하가 아래 전세목적물에 대하여 임차인과 체결한 임대차계약과 관련하여, 임대차계약의 종료 및 해지 등의 사유로 귀하가 임차인에게 전세보증금을 반환함에 동의합니다.

임 대 인	(성명 기재)	임 차 인	(성명 기재)
전세목적물주소		(주소 기재)	
전 세 보 증 금		(금액 기재)	
채 권 양 도 금 액		(금액 기재)	

3. 아울러 동 보증과 관련하여 문의사항이 있는 경우 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다. (문의처:)

20 . . .

주택도시보증공사 ○○지사장

전세보증금 일부반환에 대한 동의서

성명(임대인) : _____ 님 귀하

주소 : _____

1. 귀하의 건강과 안녕을 기원합니다.

2. 귀하가 아래 전세목적물에 대하여 임차인과 체결한 임대차계약과 관련하여,
귀하가 임대차계약의 종료전 채권양도금액의 10% 범위내에서 아래 선지급
금액을 임차인에게 지급함에 동의합니다.

임 대 인	(성명 기재)	임 차 인	(성명 기재)
전세목적물주소		(주소 기재)	
전 세 보 증 금		(금액 기재)	
채 권 양 도 금 액		(금액 기재)	
선 지 급 금 액		(금액 기재)	

3. 아울러 동 보증과 관련하여 문의사항이 있는 경우 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다. (문의처:)

20 . . .

주택도시보증공사 ○○지사장

임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서

임차인 성명 :
주소 :

상기 본인의 임대차계약내용과 본인이 납부한 임대차보증금에 대한 권리침해 유무를 확인하여 주시기 바랍니다.

다 음

1. 임대차 내역

목적물 소재지			
임 차 인	(주민등록번호: -)		
임대차계약일자		임 대 기 간	~
입주예정일		임 대 차 보 증 금	

2. 임대차보증금에 대한 권리침해 내용

권리침해 유무	있음	/	없음
권리침해가 있을 경우 종류	채권양도통지 전부명령 기타 ()	/	압류 추심명령 질권설정

상기 사실을 확인함.

년 월 일

임대인 성명
주소 (인)

주택도시보증공사 귀중

※ 인장(서명)은 임대차계약서 또는 인감증명서(본인 서명확인서)와 동일하여야 함

다주택 처분 학약서

또한, 연장된 보증부대출의 완제여부와 관계없이 다음 각 호 어느 하나의 사유가 발생한 경우 신용정보 집중기관에 본인의 약정 위반 사실이 제공되어 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있음을 확인하였으며, 이에 어떠한 이의도 제기하지 않겠습니다.

1. 2년 이내 1주택 초과분을 처분하지 못한 경우
 2. 1주택 초과분을 처분하기 전 본 대출을 전액 상환하는 경우

아 래

피보증인	(주민등록번호 앞 6자리:)	
보증번호	- - -	
주택보유수	본인 () 주택 / 배우자 () 주택	

※ 다주택 처분 조건부 보증기간 연장은 당해 건 1회로 한정하며, 처분 조건 미이행시 위에서 제시한 불이익이 있을 수 있습니다.

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

전세금 안심대출보증 이용 관련 확약서

귀 공사의 전세금 안심대출보증 가입 이후에 본인과 배우자가 주택을 취득하여 2주택 이상을 보유하게 된 경우에는 귀사가 보증기간 연장을 거절하고 금융기관이 보증부 대출금을 회수하더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다.

※ 전세금 안심대출보증 취급 후 주택을 취득하여 2주택(부부합산) 이상을 보유하게 된 경우, 갱신보증서 발급 이전까지 1주택 초과분을 처분(등기부 상 소유권 이전 완료 등)하여야만 보증연장이 가능합니다.

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

전세금 안심대출보증 입금요청서

임대인 및 임차인은 아래의 전세계약에 대한 전세금안심대출보증으로 대출되는 금원을 해당 은행이 주택도시보증공사의 계좌로 송금해 줄 것을 요청합니다.

또한 은행이 주택도시보증공사의 계좌로 송금을 완료한 경우에 동 금원이 아래의 전세계약에 대한 전세보증금으로 납부되었음을 확인합니다.

전 세 목 적 물 주 소		
전 세 계 약 기 간		
전 세 보 증 금	금	원(₩)
대 출 금 액	금	원(₩)
임 대 인		
임 차 인		

20 년 월 일

임대인 성명 : (인/서명)
임차인 성명 : (인/서명)

○○은행 귀중

변제요청서

아래의 전세계약의 전세보증금으로 주택도시보증공사의 계좌로 송금된 금액을 귀사가 신청인(아래 전세계약의 임대인)에 대하여 가지는 다음의 채권에 해당하는 금액 구상채권을 변제해주시기 바랍니다.

전 세 목 적 물 주 소		
전 세 계 약 기 간		
전 세 보 증 금	금	원(₩)
송 금 금 액	금	원(₩)
임 대 인		
임 차 인		
변 제 요 청 채 권	채권원인 : 채권금액 :	원(₩)

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

정보 제공 요청서

신청인(아래 전세계약의 임대인) 본인의 현 시점 이전에 발생하여
존재하는 주택도시보증공사 관련 채무 정보 일체(채무원인, 채무금액 등)를
○○은행으로 제공하여 아래의 전세계약에 대한 전세금안심대출보증서를
발급받도록 협조하여 주실 것을 요청합니다.

전 세 목 적 물 주 소		
전 세 계 약 기 간		
전 세 보 증 금	금	원(₩)
대 출 금 액	금	원(₩)
임 대 인		
임 차 인		

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

전세권 이전 학약서

1. 귀 공사의 전세보증금반환보증 가입 이후에 전세보증금반환보증 발급일로부터 1개월 이내에 해당목적물에 설정된 전세권을 공사로 이전할 것을 확약합니다.
 2. 해당목적물에 설정된 전세권이 발급 1개월 이내에 전세권이전이 경료되지 않을 경우 전세보증금반환보증이 취소되더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다.
 3. 전세권이전이 경료되기 전 전세권에 제3자로부터 압류, 금융기관 담보제공 등 일체의 권리침해가 발생하는 경우 반환보증은 면책됨을 확인합니다.
 4. 전세권을 공사로 이전 시 발생하는 모든 비용은 주택도시보증공사가 부담하지 않는 것을 확인합니다.
 5. 향후 공사로 이전한 전세권을 재이전받기 원하는 경우 발생하는 모든 비용은 주택도시보증공사가 부담하지 않는 것을 확인합니다.

※ 보증발급 취소 시 보증료는 취소일까지 공제됩니다.

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

전세권 이전 학약서

1. 귀 공사의 전세보증금반환보증 가입 이후에 전세보증금반환보증 발급일로부터 1개월 이내에 해당목적물에 설정된 전세권을 공사로 이전할 것을 확약합니다.
 2. 해당목적물에 설정된 전세권이 발급 1개월 이내에 전세권이전이 경료되지 않을 경우 전세보증금반환보증이 취소되더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다.
 3. 전세권이전이 경료되기 전 전세권에 제3자로부터 압류, 금융기관 담보제공 등 일체의 권리침해가 발생하는 경우 반환보증은 면책됨을 확인합니다.
 4. 전세권을 공사로 이전 시 발생하는 모든 비용은 주택도시보증공사가 부담하지 않는 것을 확인합니다.
 5. 향후 공사로 이전한 전세권을 재이전받기 원하는 경우 발생하는 모든 비용은 주택도시보증공사가 부담하지 않는 것을 확인합니다.

※ 보증발급 취소 시 보증료는 취소일까지 공제됩니다.

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

전세권 말소 확약서

(전세보증금반환보증_대항력 갖춘 임차인)

- 귀 공사의 전세보증금반환보증 가입 이후에 전세보증금반환보증 발급일로부터 1개월 이내에 해당목적물에 설정된 전세권을 말소할 것을 확약합니다.
- 해당목적물에 설정된 전세권이 발급 1개월 이내에 전세권말소가 경료되지 않을 경우 전세보증금반환보증이 취소되더라도 일체 이의를 제기하지 않겠습니다.
- 해당목적물의 등기사항전부증명서의 현재 전세권과 같은 우선순위의 「주택임대차 보호법」상 대항요건(주택의 인도와 전입신고)과 우선변제권을 유지할 것을 확약하며 이를 어길 시 보증이 면책됨을 확인합니다.
- 전세권 말소 시 발생하는 모든 비용은 임차인이 부담하는 것에 동의합니다.

※ 보증발급 취소 시 보증료는 취소일까지 공제됩니다.

20 년 월 일

신청인 성명 : (인/서명)

주택도시보증공사 귀중

배우자 주택보유수 사실 확인서

(전세금안심대출보증 신규신청 및 보증갱신용)

본인은 보증부대출과 관련하여 현재 배우자가 _____ 인 상황으로 “개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서”의 제출이 불가능하여 국토교통부 주택 소유확인시스템을 통한 주택보유수 확인을 할 수 없는 바, 아래와 같이 배우자의 주택보유수 사실을 직접 확인합니다.

다만, 아래 작성 사실과 달리 본인 및 배우자의 합산 **주택보유수가 2주택 이상이거나, 규제대상아파트 구입자**인 것이 확인될 경우, 해당 대출금을 즉시 상환하도록 하겠으며, 이에 어떠한 이의도 제기하지 않겠습니다.

또한 신용정보 집중기관에 본인의 약정 위반사실이 제공되어 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있음을 확인하였으며, 이에 대하여 어떠한 이의도 제기하지 않겠습니다.

아 래

피 보 증 인	(주민등록번호 앞 6자리:)
보 증 번 호	
주 택 보 유 수	본 인 () 주택 / 배우자 () 주택

※ 본인 및 배우자의 합산주택 보유수가 2주택 이상일 경우 기존 전세자금보증 이용자^{주)}에 한해 “다주택 처분 확인서” 별도 징구

주) 2018.10.15. 전 보증신청인에 한함

년 월 일

성 명 (인)
주민번호
주 소

주택도시보증공사 귀중

국토교통부 주택소유확인 시스템 이용 관련
개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서

(은행명) 및 국토교통부 귀하

(은행명)은 「은행업감독규정」 등에 따라 주택 관련 대출상품 등을 이용하고자 하는 본인과 본인이 속한 세대의 각 세대원이 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택보유 현황을 대출신청시점과 대출상환시점 등에 확인해야 합니다. 이를 위해 (은행명)은 본인과 본인이 속한 세대의 각 세대원의 주택보유 현황이 대출신청시 (은행명)에 고지한 내용과 같음을 확인하고, 주택보유 현황의 변동여부를 확인하여 정확성을 유지하고자 합니다. 따라서 본인과 본인이 속한 세대의 각 세대원은, (은행명)이 본인과 본인이 속한 세대의 각 세대원으로부터 수집한 성명·주민등록번호 등을 이용하여 국토교통부 주택소유확인 시스템을 통해 주택보유 현황을 확인하고, 확인된 주택보유 현황 등의 정보를 국토교통부로부터 (은행명)이 제공받는 것에 동의합니다.

아울러 동 건 이용을 위한 본인과 각 세대원의 개인(신용)정보는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제15조 제2항, 제32조 제1항, 제33조, 제34조 및 동법 시행령 제37조의2 제4항, 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제24조 제1항 제1호, 제24조의2에 따라 본인과 각 세대원의 동의를 얻어야 합니다. 이에 본인과 각 세대원은 (은행명)과 국토교통부가 아래의 내용과 같이 본인과 각 세대원의 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는데 동의합니다.

1. 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none">■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 확인■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 변동내역 확인
수집·이용 할 항목	<ul style="list-style-type: none">■ 개인식별정보<ul style="list-style-type: none">▶ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보■ 국토교통부가 제공하는 본인과 각 세대원의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택 현황 정보
보유·이용 기간	위 개인(신용)정보는 (금융)거래 종료일*로부터 5년까지 보유·이용됩니다. (금융)거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 (은행명)의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다. * (금융)거래 종료일이란 당행과 거래중인 모든 계약(여·수신, 내·외국환, 카드 및 제3자 담보제공 등)해지 및 서비스(대여금고, 보호예수, 외국환거래지정, 인터넷뱅킹 포함 전자금융거래 등)가 종료한 날을 뜻합니다.
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 수집·이용에 관한 동의는 부동산 보유 현황 확인을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 부동산 보유 현황 확인이 가능합니다.
수집·이용 동의여부	(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 본인(또는 각 세대원 본인)의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)
고유식별정보 동의여부	(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 본인(또는 각 세대원 본인)의 고유식별정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. <u>고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호, 국내거소신고번호</u> (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)

2. 개인(신용)정보 제공에 관한 사항

제공받는 자	<ul style="list-style-type: none"> ■ (은행명)으로부터 국토교통부에 대한 제공 ■ 국토교통부로부터 (은행명)에 대한 제공
제공받는자의 이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 확인 ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 변동내역 확인
제공할 개인(신용)정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개인식별정보 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보 ■ 본인과 각 세대원의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택 현황 정보
제공받은자의 개인(신용)정보 보유이용 기간	<p>위 개인(신용)정보는 (금융)거래 종료일*로부터 5년까지 보유·이용됩니다. (금융)거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 (은행명)의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.</p> <p>* (금융)거래 종료일이란 당행과 거래중인 모든 계약(여·수신, 내·외국환, 카드 및 제3자 담보제공 등)하지 및 서비스(여여금고, 보호예수, 외국환거래지정, 인터넷뱅킹 포함 전자금융거래 등)가 종료한 날을 뜻합니다.</p>
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 제공에 관한 동의는 부동산 보유 현황 정보 신청 및 제공을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 부동산 보유 현황 정보의 신청 및 제공이 가능합니다.
제공 동의여부	(은행명) 및 국토교통부가 위와 같이 본인(또는 각 세대원 본인)의 개인정보를 제공하는 것에 동의합니다. (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)
고유식별정보 동의여부	<p>(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 본인(또는 각 세대원 본인)의 고유식별정보를 제공하는 것에 동의합니다.</p> <p><u>고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호, 국내거소신고번호</u> (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)</p>

본인과 각 세대원은 본 동의서의 내용에 대하여 자세히 설명을 듣고 이해하였습니다.

년 월 일

신청인(본인)	:	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원	:	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원	:	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원	:	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원	:	(서명 또는 인)

개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(담보제공자용)

(은행명) 및 국토교통부 귀하

(은행명)은 「은행업감독규정」 등에 따라 주택 관련 대출상품 등을 이용하고자 하는 차주에 대한 담보제공자와 담보제공자가 속한 세대의 각 세대원이 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택보유현황을 대출신청시점과 대출상환시점 등에 확인해야 합니다. 이를 위해 (은행명)은 담보제공자와 담보제공자가 속한 세대의 각 세대원의 주택보유 현황이 대출신청시 (은행명)에 고지한 내용과 같음을 확인하고, 주택보유 현황의 변동여부를 확인하여 정확성을 유지하고자 합니다. 따라서 담보제공자와 담보제공자가 속한 세대의 각 세대원은, (은행명)이 담보제공자와 담보제공자가 속한 세대의 각 세대원으로부터 수집한 성명·주민등록번호 등을 이용하여 국토교통부 주택소유확인 시스템을 통해 주택보유 현황을 확인하고, 확인된 주택보유 현황 등의 정보를 국토교통부로부터 (은행명)이 제공받는 것에 동의합니다.

아울러 동 건 이용을 위한 담보제공자와 각 세대원의 개인(신용)정보는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제15조 제2항, 제32조 제1항, 제33조, 제34조 및 동법 시행령 제37조의2 제4항, 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제1호, 제17조 제1항 제1호, 제24조 제1항 제1호, 제24조의2에 따라 담보제공자와 각 세대원의 동의를 얻어야 합니다. 이에 담보제공자와 각 세대원은 (은행명)과 국토교통부가 아래의 내용과 같이 담보제공자와 각 세대원의 개인(신용)정보를 수집·이용 또는 제공하는데 동의합니다.

1. 개인(신용)정보의 수집·이용에 관한 사항

수집·이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 확인 ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 변동내역 확인
수집·이용 할 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개인식별정보 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보 ■ 국토교통부가 제공하는 담보제공자와 각 세대원의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택 현황 정보
보유·이용 기간	<p>위 개인(신용)정보는 (금융)거래 종료일*로부터 5년까지 보유·이용됩니다. (금융)거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 (은행명)의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.</p> <p>* (금융)거래 종료일이란 당행과 거래중인 모든 계약(여·수신, 내·외국환, 카드 및 제3자 담보제공 등)해지 및 서비스(대여금고, 보호예수, 외국환거래지정, 인터넷뱅킹 포함 전자금융거래 등)가 종료한 날을 뜻합니다.</p>
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 수집·이용에 관한 동의는 부동산 보유 현황 확인을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 부동산 보유 현황 확인이 가능합니다.
수집·이용 동의여부	(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 담보제공자 본인(또는 각 세대원 본인)의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다. (동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)
고유식별정보 동의여부	<p><u>(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 담보제공자 본인(또는 각 세대원 본인)의 고유식별정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.</u></p> <p><u>고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호, 국내거소신고번호</u></p> <p>(동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/>)</p>

2. 개인(신용)정보 제공에 관한 사항

제공받는 자	<ul style="list-style-type: none"> ■ (은행명)으로부터 국토교통부에 대한 제공 ■ 국토교통부로부터 (은행명)에 대한 제공
제공받는자의 이용 목적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 확인 ■ 국토교통부 주택소유확인 시스템 이용을 통한 주택보유 현황 변동내역 확인
제공할 개인(신용)정보의 항목	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개인식별정보 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 성명, 주민등록번호 등 고유식별정보 ■ 담보제공자와 각 세대원의 전부 내지 일부 명의로 소유하고 있는 주택 현황 정보
제공받은자의 개인(신용)정보 보유이용 기간	<p>위 개인(신용)정보는 (금융)거래 종료일*로부터 5년까지 보유·이용됩니다. (금융)거래 종료일 후에는 금융사고 조사, 분쟁 해결, 민원처리, 법령상 의무이행 및 (은행명)의 리스크 관리업무만을 위하여 보유·이용됩니다.</p> <p>* (금융)거래 종료일이란 당행과 거래중인 모든 계약(여·수신, 내·외국환, 카드 및 제3자 담보제공 등)하지 및 서비스(대여금고, 보호예수, 외국환거래지정, 인터넷뱅킹 포함 전자금융거래 등)가 종료한 날을 뜻합니다.</p>
동의를 거부할 권리 및 동의를 거부할 경우의 불이익	위 개인정보의 제공에 관한 동의는 부동산 보유 현황 정보 신청 및 제공을 위하여 필수적이므로, 위 사항에 동의하셔야만 부동산 보유 현황 정보의 신청 및 제공이 가능합니다.
제공 동의여부	(은행명) 및 국토교통부가 위와 같이 담보제공자 본인(또는 각 세대원 본인)의 개인정보를 제공하는 것에 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함
고유식별정보 동의여부	<p>(은행명) 및 국토교통부가 위 목적으로 다음과 같은 담보제공자 본인(또는 각 세대원 본인)의 고유식별정보를 제공하는 것에 동의합니다.</p> <p>고유식별정보 : 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호, 국내기소신고번호</p> <p><input type="checkbox"/> 동의하지 않음 <input type="checkbox"/> 동의함</p>

본인과 각 세대원은 본 동의서의 내용에 관하여 자세히 설명을 듣고 이해하였습니다.

년 월 일

신청인(담보제공자) :	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원 :	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원 :	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원 :	(서명 또는 인)
동일세대의 세대원 :	(서명 또는 인)

코로나 19 관련 보증료 할인 안내

1. 귀하의 가정에 건강과 안녕을 기원합니다.
2. 공시는 정부가 코로나 19로 인하여 피해를 입은 지역의 복구 지원을 위하여 특별재난지역으로 선포한 지역* 내 전세목적물에 대하여 전세보증금 반환보증(전세금 안심대출보증 포함) 신청한 경우 보증료의 40%를 할인하기로 하였습니다.
— * 대구광역시, 경상북도 경산시·청도군·봉화군 (2020.03.15. 선포)
— * (보증료 지원기간) 2020.3.27. ~ 9.28.까지 보증신청 건
3. 추후 전세계약이 연장되어 보증을 갱신하게 되는 경우 보증료 지원기간이 연장되지 않아 특별재난지역 지원에 따른 보증료 할인대상에서 제외되어 보증료가 증가할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.
— * 한시적 보증료 지원 아와 사회배려계층 등 타 보증료 할인대상에 해당하는 경우에는 보증료 할인 정책에 변동이 없는 한 기준과 같이 보증료 할인이 적용됩니다.

주택도시보증공사

(1) 보증사고 발생

□ 보증사고사유 및 통지기한

금융기관은 다음 각 호의 보증사고사유가 발생된 때에는 각 사유별 사고통지기한 내에 공사에 통지하여야 한다.(서면 또는 전산)

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한이익을 상실시킨 때 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용	사고사유발생일로부터 10일 이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 전국은행연합 회의 "신용정보 관리규약"에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월 이내
5. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
6. 보증회사가 특약보증채권자에게 보증사고 발생사실을 통지한 때	-

□ 보증사고 통지

- (1) 2개 이상의 보증사고사유가 발생한 경우에는 사고사유 중 통지기한이 가장 빠른 사고사유에 의거 통지하여야 한다.
- (2) 보증사고 통지를 아니함으로써 공사 재권보전에 장애가 초래된 경우 그에 상당하는 금액은 보증책임을 부담하지 않는다.

□ 사고정상화

- (1) 보증사고사유가 해소된 경우에는 그 사실을 공사에 통지하여야 한다.
- (2) 2개 이상의 보증사고가 발생된 경우에는 모든 사고사유가 해소된 때에 사고정상화 통지하여야 한다.

(2) 보증채무이행

□ 보증이행 청구시기

- (1) 금융기관은 임차인이 보증부대출의 기간 내에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 3개월이 경과한 때에 공사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있다. 다만, 임차인이 파산하였거나 보증부대출채권의 회수가 불가능하다고 공사가 인정하는 경우에는 즉시 이행청구가 가능하다.
- (2) 금융기관은 공사의 서면동의가 없는 한 청구사유가 발생한 날로부터 6개월 이내에 청구하여야 한다.

□ 보증이행 청구시 제출서류

금융기관은 이행 청구시 다음의 서류를 제출하여야 한다. 다만, 사고통지와 관련하여 제출한 서류가 있는 경우 아래 서류 중 일부 생략 가능하다.

구 분		신청서류명
준비서류	약 관	<ul style="list-style-type: none">▶ 보증채무이행청구서(공사 소정양식)▶ 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본[확정일자부 전세(임대차)계약서 사본 포함]▶ 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우)▶ 보증부대출 약정이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류▶ 기타 보증사고사유가 발생한 근거서류
	기 타	<ul style="list-style-type: none">▶ 기한이익상실 통지서(기한이익상실의 경우)▶ 기타 구상권 행사상 필요한 참고서류<ul style="list-style-type: none">- 신용회복위원회 개인신용회복절차 관련서류- 법원의 개인회생절차 관련서류- 법원의 개인파산 및 면책절차 관련서류

□ 보증채무 이행심사

금융기관의 이행청구를 받은 후 공사에서 직접 수행한다.

□ 보증채무 이행기한

이행청구서를 접수한 날부터 1개월 이내에 이행한다. 다만, 이행청구에 필요한 서류 제출 및 협조의무를 다하지 아니한 경우에는 의무를 다한 날부터 기산한다.

□ 대위변제시 제출서류

1. 대위변제증서(공사 소정양식)
2. 보증부대출에 관한 모든 약정서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본
3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 원본. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 특약보증채권자가 확인한 사본

□ 전세금안심대출보증약관 제20조(회수금의 변제충당순서) 해석

- (1) 전세금안심대출보증약관 제20조제1항 ‘회수금’의 정의에서 ‘채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전’이란 은행여신거래기본약관(대출거래약정서 포함)상 약정 내용을 위반하는 등 동 약관에 따른 기한이익상실 사유가 발생함으로 인하여 은행이 채권회수의 목적으로 취득하는 일체의 금전을 말한다.
- (2) 따라서, 보증사고 사유 발생 이후 특약주채무자가 납부한 금액을 은행이 보증부대출 관련 정상이자로 인식하고, 은행여신거래기본약관에 의하여 채무의 기한이익이 부활된 경우라면 해당 금액은 은행여신거래기본약관에 따라 약정이자에 우선 변제 충당해야 한다.

- [별첨]**
1. 전세자금대출특약보증 사고통지서
 2. 전세자금대출특약 보증사고 해제통지서
 3. 보증채무이행청구서
 4. 대위변제증서

전세자금대출특약보증 사고통지서

(201 년 월 일)

주택도시보증공사

센터장 귀하

은행

지점 (인)

(Tel , 담당자)

아래 보증채무자의 전세자금대출특약보증 사고가 발생하여 통지합니다.

(단위 : 원)

피보증인	성명			사고내용	보증사고 발생일자			
	주민번호							
	주소							
	전화번호 (e-메일)				보증사고사유	예) 약관 제22조제1항 제()호 또는 사유		
보증내용	보증서번호		취급일자		보증금액		보증기간	
연대보증인	성명	주민등록번호		주소		차주와의 관계		
대출거래현황	과목	대출일자	대출잔액 (a)	대출기한	최종이자 수입일	보증사고 통보일현재 미수이자(b)	기타채권 (c)	
	계							
담보내용	차주와의 관계	소유자	소재지	종별	수량	감정가격	설정순위 및 금액	
전세계약내역	목적물소재지							
	임차인		임대인		전세보증금		보증 신청금액	
금융기관 조치내용		예) 조치내용 및 회수전망, 보증이행청구 예상 등						

주택도시보증공사 귀중

전세자금대출특약 보증사고 해제통지서

(201 년 월 일)

주택도시보증공사

센터장 귀하

은행

지점 (인)

(Tel

, 담당자

)

아래 보증채무자의 전세자금대출특약보증 사고가 해제되어 통지합니다.

(단위 : 원)

피보증인	성명			사고내용	보증사고발생일자			
	주민번호				보증사고해제일자			
	주 소				보증사고사유	(약관 제22조관련)		
	전화번호 (e-메일)				사고해제사유			
보증내용	보증서번호		취급일자	보증금액		보증기간		
연대보증인	성명	주민등록번호		주소		차주와의 관계		
대출거래현황	과목	대출일자	대출잔액 (a)	대출기한	최종이자 수입일	보증사고 해제일현재 미수이자(b)	기타채권 (c)	
	계							
담보내용	차주와의 관계	소유자	소재지	종별	수량	감정가격	설정순위 및 금액	
전세계약내역	목적물소재지							
	임차인		임대인		전세보증금		보증 신청금액	
보증사고 해소사유			예) 1. 보증부대출금 기한 연장 2. 보증부대출금 상환 3. 보증전액해지 등					

주택도시보증공사 귀중[별첨2_보증이행 관련]

보증채무이행청구서

(201 년 월 일)

주택도시보증공사

지사장 귀하

은행

지점 (인)

(Tel , 담당자)

다음의 보증부 채권이 피보증인으로부터 회수되지 아니하여 보증채무를 청구하오니
이행하여 주시기 바랍니다.

1. 피보증인

피 보 증 인	차 주 명		연 대 보 증 인	성 명	
	주민(법인) 등록번호			주민등록번호	
	주 소			주 소	

2. 보증 및 청구내용

보 증 내 용					청 구 내 용			
보증번호	일자	금액	기한	보증잔액	원금	이자	비용	계
계								

3. 이자 및 비용산출 명세

이자산출명세(청구일 현재)					비용산출명세			
계산원금	계산기간	일수	이율※	금 액	적 요	근 거	금 액	
계								

※ 전세금안심대출보증약관 제26조1항2호에 의거 연체이자율 제외

4. 채권보전 경위

4-1. 당초 보증취급 경위

4-2. 보증 이후 일반여신내용

대출과목	대출일자	당초대출액	보증사고일 현재 잔액	이행청구일 현재 잔액	대출기한	최종 이수일	비고
계							

주) 보증사고일 현재 잔액은 보증사고 통지서상 사고발생일자를 기준으로 작성함

4-3. 사고 사유

--

4-4. 담보물 내용

소유자	당초							변동내용 기타
	소재지	종별	수량	감정가격	감정일자	설정액	선순위내용	
계								

4-5. 채무관계자의 소유재산 현황

성명	채무관계 내용	당초 주소	현 주소	소유재산(동산 및 제 채권 포함)				비고 (선순위 기타)
				소재지	종류	수량	시가액	

주)「채무관계내용」란에는 피보증인, 피보증인의 연대보증인 등 기타 변제책임을 부담하는 자를 표시함

4-6. 채권보전조치내용

(부실화이후 보증채무이행 청구시까지의 조치상황을 상술)

일자	조치내용	비고

4-7. 채권회수 전망

--	--	--	--	--	--

5. 채권총당내용

일자	회 수 자 원		채 권 총 당			비 고
	적요	금액	과 목	원금	이자	
계						

- 주) 1. 보증사고후에 회수하여 충당한 내용을 기재함
2. 회수자원은 상계대전, 임의회수, 법적절차 회수 등 모든 회수 금액을 기재함
3. 채권총당은 회수자원에 대한 모든 계정과목(가수금, 별단예금 포함) 충당내용을 기재하되, 회수자원의 합계와 일치되어야 함

○ 첨부서류

1. 전세금안심대출보증서 사본
2. 여신관계약정서 사본
3. 대출금 원장(계좌) 조회표(상환조회표 포함) 사본
4. 대출실행당시 신용정보조회표 사본
5. 여·수신조회표(대출실행당시, 청구일 현재)
6. 대출신청서 및 품의서 사본
7. 대출취급전표 및 상계전표(또는 품의서) 사본
8. 관련담보처분 증빙서류(경매신청서, 배당표 등)
9. 기타 증빙자료 사본

대위변제증서

(영수증 겸용)

○ 대위변제금액 : 금 원(₩)

당 행은 귀 공사로부터 상기금액을 다음의 보증에 대한 대위변제금으로 정히 영수함을 확인합니다.

- 다 음 -

1. 보증명 :

2. 보증서번호 :

3. 보증기간 :

4. 보증금액 : 금 원

5. 대위변제금액 산출내역 :

년 월 일

보증채권자 주 소 :

상 호 :

지배인 : (인)

사업자등록번호 :

인감대조필

주택도시보증공사 ○○센터장 귀하

※첨부 : 법인(지배인)인감증명서 1부

전세보증금 반환보증 업무매뉴얼 주요 개정사항

□ 시행일 : 2021. 03. 23

목차	항목	변경 내용
150, 151, 176, 180, 184	별지서식 신설 및 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 보증갱신과 관련된 주요사항을 임차인에게 안내했음을 명확히 하고자 확약서 개정○ 주택사업자용 전세보증금반환보증 관련 자금관리 기준을 명확히 하고자 자금관리약정서 개정○ 전세보증금반환보증 보증기간 만료 안내문 신설

□ 시행일 : 2021. 03. 02

목차	항목	신설 내용
160, 163, 186, 188	채권양도통지서 등 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 공사가 임차권등기명령 대위신청 시, 임대인에게 관련 제 비용을 청구함을 고지하고자 채권양도통지서 등 개정<ul style="list-style-type: none">* 채권양도계약서(승낙용) 및 채권양도사실알림문(통지용)

□ 시행일 : 2020. 12. 23

목차	항목	신설 내용
46 94 109	공공성 강화방안에 따른 보증료 할인 연장	<ul style="list-style-type: none">○ 공공성 강화방안에 따른 보증료할인대상을 2021년 6월 30일까지 보증신청한 경우로 변경<ul style="list-style-type: none">* (기존) 2020년 12월 31일까지 보증 발급 건
31	투기과열지구 추가	<ul style="list-style-type: none">○ 투기과열지구 창원의창(대산면 제외) 추가

□ 시행일 : 2020. 12. 10

목차	항목	변경 내용
56,57	특약보증 6개월 추기연장 허용	특약보증 2개월 연장 후 관련서류를 제출하는 경우 추가로 특약보증 6개월 추기연장 허용 및 관련서식 신설
58,59	보증갱신 신청서류	보증갱신 시 임대인이 법인인 경우 사회보험료 완납증명서 제출 생략 가능(보증금액 증액이 있거나 전세계약기간 중 대항력을 상실한 경우 제외)
47	분납보증료 납부기한	분납보증료 납부기한 전 보증이행 시 대위변제일을 납부기한으로 하며 관련 서식 신설
150~152, 154~159, 164,166,	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none">○ 확인서 용어명확화 및 전세보증금 금액단위 기재○ 서식통합(전세계약확인서 삭제) 및 계약갱신 요구권 반영○ 전세금안심대출보증 분납보증료 납부요청 안내문 신설

179~186, 194,202, 203		○ 개인정보보호법 등 반영
11,12, 14	임대인이 외국인인 경우 보증발급 허용	임대인이 외국인, 외국국적동포인 경우에는 채권양도 계약서(승낙형)을 받는 경우 보증발급 가능
230	안심대출약관 제20조 해석	전세금안심대출보증약관 제20조제1항 회수금 관련 해석 반영 ('20.10.8 보증이행처)
120 ~ 132	반환보증 및 안심대출 보증 약관 개정	전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 약관 개정내용 반영

* 기타 권리보험인수기준 수정(p21), Q59 추가 (p144)

시행일 : 2020. 11. 30

목차	항목	변경 내용
31 32	전세보증금반환보증 특례신청 관련	보증료 수취기간을 개정사항(9.7 시행)에 맞추어 용어 정비
51	선순위 채권이 과다한 경우 대출실행 관련	(전세금 안심대출보증) 선순위채권 말소/감액을 동의하는 경우 은행의 대출금 지급 방법과 관련된 내용을 안내
58	주택임대차보호법 제4조에 따른 보증갱신	기 보증가입자가 주택임대차보호법 제4조에 따라 2년의 전세계약기간을 주장하면서 보증을 갱신하고자 하는 경우의 업무처리방법 안내
61	HUG - HF간 상품비교	공사 전세보증금 반환보증과 HF 전세지킴보증 간 비교 자료 업데이트
137	주택보유수 산정 관련	(전세금 안심대출보증) 보유주택을 임대주택으로 등록하여 주택보유수에서 제외한 경우 보증연장 시 주의사항 안내
140	배우자 실종 등 주택보유수 확인이 어려운 경우 처리방법	(은행재원) 신규보증 시 배우자 실종 · 의식불명 등을 객관적 자료에 의하여 증빙하는 경우에도 배우자에 대한 주택보유수 검증 생략 가능 * 배우자 주택보유수 사실 확인서(p.220) 개정

* (청년, 신혼부부) 보증갱신 시 대출보증한도 관련 전산 개선(p21 관련)

시행일 : 2020. 10. 12

목차	항목	변경 내용
----	----	-------

158 161	별지서식 개정	채권양도계약서(승낙서) 및 사실알림서에 임차인이 법인인 경우, 주택매매계약 시 법인임차인의 승낙을 서면으로 받아야 함을 고지
------------	---------	---

□ 시행일 : 2020. 9. 7

목차	항목	변경내용
5	보증대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증대상에 다중주택 포함 ○ (다세대주택) 등기부등본 표제부 상 아래와 같은 사실이 확인되는 경우에는 건축물대장 추가 확인 <ul style="list-style-type: none"> - 근린생활시설이 포함되어 있거나 건물이 5개층 이상인 경우
11	법인 임대사업자인 경우 보증가입	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대인이 주택사업자, 법인 임대사업자인 경우에도 전세 보증금 반환보증 가입 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 전세금 안심대출보증은 취급하지 아니함
44 91	보증료율 변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증금 수준, 주택유형, 부채비율 수준에 따라 보증료율을 차등 <ul style="list-style-type: none"> - (아파트) 연 0.128% → 0.115% ~ 0.128% - (단독/다가구) 연 0.154% → 0.139% ~ 0.154% <ul style="list-style-type: none"> * 타 전세계약 체결내역 확인서 미제출 시 0.154% 적용 - (그 외) 연 0.154% → 0.139% ~ 0.154% <ul style="list-style-type: none"> * 주택사업자용도 보증료율 변경됨
44 58 90 99	보증료율 수취체계 변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증료는 전세계약기간을 기준으로 수취·정산하도록 함 <ul style="list-style-type: none"> - 갱신보증서 발급시 기존 보증서(20.9.7 이전 발급분)에 대한 보증료 환불 관련
47 49	보증료 할인대상 설명 추가	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 반환보증 보증료 할인대상인 다자녀 가구의 자녀기준에 태아를 포함 (임신진단서 제출)
66	단독·다가구 보증가입 완화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 선순위 전세보증금 수준을 확인하기 위하여 ① 타 전세 계약 체결내역 확인서를 제출하거나 ② 확정일자 부여 현황 제출
104	공공임대주택 전세금안심대출보증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공주택사업자(LH등)와 계약을 체결한 임차인의 경우에는 주택유형·목적물의 권리관계 등에 대한 심사를 생략

* 기타 서식(148, 178p) 개정 반영 및 대출보증사고 관련 업무 연락망(117p)

* 시행일부터 분납보증료 제도 일시적 운영 중단(45p)하며 운영 재개는 별도 안내 예정

□ 시행일 : 2020. 8. 24

목차	항목	변경내용
39 40	임대인 유선통화 관련	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세금 안심대출보증 발급시 채권양도 통지서가 임대인에게 도달하면 임대인과 통화가 이루어지지 않더라도 보증취급 가능
125	채권양도 통지 수령 관련	<ul style="list-style-type: none"> ○ 채권양도 통지시 임대인 본인이 수령하는 것을 원칙으로 하되, 본인 주소에서의 동거가족(직계존·비속 등) 또는 영업소의 사무원·피용자나 근무장소의 고용주·피용자·종업원(동료

		근무자 포함)까지 수령범위로 인정
--	--	--------------------

시행일 : 2020. 8. 3

목차	항목	신설내용
114	전세금안심대출보증 약관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증부대출 실행일과 관련한 보증채무의 성립 요건을 명확히 함(전세금안심대출보증약관 제13조, 제28조) ○ 전세자금대출특약보증 면책사항과 관련하여 특약보증 채권자가 관리·통제할 수 없는 영역에 대한 면책사유를 삭제함(전세금안심대출보증약관 제22조, 제23조)

시행일 : 2020. 7. 29

목차	항목	신설내용
30	전세보증금 반환보증 특례지원 연장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 반환보증의 신청기한을 전세기간 만료일 6개월 이전까지 완화하는 전세보증금반환보증 특례지원 운영기간을 2021년 7월 28일까지 1년 연장 <ul style="list-style-type: none"> * (기존) 2020년 7월 28일까지 - 대상: 부부합산 연소득 1억원 이하인 경우로서 전세보증금이 수도권 5억원, 그 외 지역 3억원 이하인 경우 - 보증료 산정 기간: 전세계약 시작일부터 보증만기일

* Q44(법인임대인), Q47(주택보유수) 내용 일부 수정

시행일 : 2020. 7. 10.

목차	항목	신설내용
21 ~29 76 104	규제대상아파트 구입자 보증제한	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20.7.10. 이후 투기지역* 또는 투기과열지구* 내 3억원 초과 아파트를 구입한 경우 보증발급 제한 및 갱신 불가 <ul style="list-style-type: none"> * 「소득세법」 제104조의2 제1항에 따른 지정지역 ** 「주택법」 제63조 제1항에 따른 투기과열지구
19 74,98 100	1주택자 특약보증한도 축소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보증신청인(배우자 포함)의 보유주택이 1주택인 경우 보증한도는 2억원을 초과하지 않도록 함 <ul style="list-style-type: none"> - '20.7.10. 前 최초보증을 신청한 경우에 한하여 보증갱신 시 한도유지 - 주택보유수 산정기준은 고가주택과 동일
134 138 139 164 166 168	별지서식 개정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 신청서 주거 사용 목적 추가 <ul style="list-style-type: none"> ※ '아니오' 체크 시 보증서 발급 불가 ○ 확약서에 보증약관, 주택구입 및 보유에 따른 보증제한 사실 등 중요사항 고지

169		○ 채권양도계약서(승낙서) 및 사실알립서에 임차인에게 전세보증금 반환 시 이중변제 위험 발생함을 고지
174		○ 민감정보 제공동의서, 전세자금대출 실수요자 증명확인서에 규제대상 아파트 구입자 추가
175		
177		
194		

□ 시행일 : 2020. 7. 1.

목차	항목	신설내용
40 41 83 97	공공성 강화방안에 따른 보증료 할인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20.7.1. ~ 20.12.31 간 발급되는 전세보증상품 보증료 할인 <ul style="list-style-type: none"> - (상품) 전세보증금 반환보증, 전세자금대출특약보증 <ul style="list-style-type: none"> * 법인 임차인, 주택사업자용 등 상관없이 일괄 적용 - (할인율) 전체 전세보증금 2억원 이하는 보증료의 80%, 2억원 초과는 보증료의 70%를 할인 적용 - 신청일 기준이 아닌 보증서 발급일을 기준으로 보증료 할인 - 사회배려계층 등 타 할인제도 중복적용 가능 <ul style="list-style-type: none"> ex) 저소득층인 경우 70~80% 할인 적용 후 40% 추가 할인 가능 ○ 시행일 이전에 발급한 보증서의 취소(해지) 후 재발급 하는 경우에는 공공성 강화방안에 따른 보증료 할인 (70~80%) 미적용 - 보증기간 연장, 보증금액 증액을 위한 갱신보증은 예외
42	LTV 할인 폐지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택가격 대비 선순위채권과 전세보증금 합계에 따라 보증료의 10~30%를 할인하는 제도를 폐지함 <ul style="list-style-type: none"> * 공공성 강화방안에 따른 보증료 할인과 동일하게 신청일 기준으로 적용되는 것이 아닌 발급일 기준으로 적용

* 시행일부터 발급된 보증에 한하여 적용

□ 시행일 : 2020. 6. 9.

목차	항목	신설내용
5 15 16 129	노인복지주택 보증대상 확대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 시행령 제4조 제3호에 해당하는 '노인복지주택'을 전세보증금 반환보증 대상주택으로 포함 <ul style="list-style-type: none"> - 등기부등본에 '노유자시설' 또는 '노인복지시설'로 표기 되어 있으며 지자체 등 확인시 노인복지주택으로 확인 되는 경우 - 보증신청인이 노인복지법에 따른 입소가능자(만 60세 이상)가 아닌 경우, 지자체 등을 통하여 입소(매매, 전세 등) 가능한 자가 맞는지 확인 필요

		<ul style="list-style-type: none"> - 주택가격 산정방법, 보증한도(선순위채권 60%), 보증료율 (연 0.154%)은 준주택인 주거용 오피스텔과 동일 * (은행) 단독보증, 전세금 안심대출보증 미취급
--	--	---

시행일 : 2020. 3. 27.

목차	항목	신설내용
44	<u>코로나19 관련 특별재난지역 일시적 보증료 지원</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 코로나19로 정부가 특별재난지역으로 정한 지역 내 보증신청인의 전세목적물이 있는 경우 보증료의 40%를 할인 <ul style="list-style-type: none"> - (대상지역) 대구광역시, 경상북도 경산시·청도군·봉화군 * 특별재난지역 지정 현황에 따라 추후 추가될 수 있음 - 사회배려계층 다음 순위로서 보증료율 할인을 적용
	비대면 보증신청 할인율 상향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인터넷·모바일을 통해 전세보증금 반환보증을 신청한 경우 보증료의 5% 할인 <ul style="list-style-type: none"> * (기존) 보증료의 3% → (개정) 보증료의 5%
	서식 개정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증 신청서 보증료 할인 추가 <ul style="list-style-type: none"> - 코로나19관련 특별재난지역 내 전세목적물에 대한 보증신청

* 시행일로부터 6개월(20.9.28) 이내 신규 또는 갱신보증 신청건에 한하여 적용

시행일 : 2020. 3. 2

- 전세자금대출특약보증료율 연 0.031%로 인하(40, 82, 96p)
 - * 기존 0.05%에서 0.019% 인하

시행일 : 2020. 2. 3

목차	개정 전	개정 후	비고
22	<신 설>	2주택이상 보유자 안심대출 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 20.1.20일 이후 주택을 취득하여 2주택 이상 보유하게 된 경우, 기존 보증 신청일과 무관하게 기한 연장 불가 	2주택 이상 보유자 주택취득 시기별 전세금 안심대출보증 기한 연장 기준 명확화

시행일 : 2020. 1. 20

목차	개정 전	개정 후	비고
----	------	------	----

23	보유주택 가격 산정기준 가. KB시세, 부동산테크 시세, 공시지가 중 선택 적용 나. 기타 기준(선택 적용)	보유주택 가격 산정기준 가. KB시세, 부동산테크 시세 - 상기 기준 중 <u>높은 가격 적용</u> 나. 공시지가, 취득가액 - 상기 기준 중 <u>높은 가격 적용</u> 다. 기타 기준(선택 적용) * <u>취득가액은 신청일 기준 1년 이내</u> <u>취득한 경우에 한하여 적용</u>	보유주택 가격 산정방법 개정 (1216대책 관련)
24	<신 설>	'19.11.11 전 보증 이용자 전세금 안심 대출보증 갱신 업무처리 ① ('20.1.20 전 주택 취득) 기존과 동일 ② ('20.1.20 이후 주택 취득) 보증갱신 제한	고가주택 취득자 보증갱신 처리 방법 개정 (1216대책 관련)
27	<신 설>	(7) 보증기간 중 고가주택 또는 추가 주택 취득 시 처리방법 - 3개월 단위로 은행에서 차주의 규제 위반여부 확인*하여 보증기간 중 추가 주택 매입으로 2주택 이상 보유가 확인되거나 고가주택 매입이 확인되 는 경우 대출회수 절차 진행 - 주기별 점검시 가격은 주택 취득시점 기준으로 산정	보증기간 중 고가 주택, 추가주택 취득 등으로 대출 회수될 수 있음을 반영 (1216대책 관련)
29 33 74 76 99	<신 설>	※ 갱신 전세계약서가 없는 경우 - 뮤시적 갱신인 경우 최초전세 계약서와 전세계약갱신의향서를 징구 - 주택임대차보호법 제4조를 주장 하는 경우 전세계약 확인서를 징구(QA45 참고)	갱신계약의 경우 서류제출 절차 명확화

* 보유주택 가격 산정기준과 관련하여 주택 취득가액 전산입력 시 '20.1.23일까지는 공시
지가로 입력하고 1.28일부터 변경된 전산기준(취득가액 컬럼 추가)으로 입력

시행일 : 2020. 1. 17

20 70 95	<신 설>	<u>(우리은행만 해당)</u> 노후고시원 거주자 이주자금 버팀목전세자금대출 지원 -전세자금특약대출보증 보증한도를 100% 로 우대함	기금지원 바탕 전세대출 (우리 은행만 해당)
----------------	-------	---	--------------------------------

시행일 : 2019. 12. 30

목차	항목	신설내용
7 63 93	보증효력 유효 적용범위	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 대출실행일(또는 다음 영업일)에 대항력 및 우선변제권의 요건(확정일자, 점유, 전입신고)을 갖춘 경우 그 기간 사이 권리침해가 있는 경우라도 보증효력이 유효함(약관 제13조 및 제28조의 보증효력 유효 적용범위) <p>※ <u>가능한 한 대출실행일에 전입신고가 이루어 질 수 있도록 임차인에게 안내할 것</u></p>
170 161 148, 190	서식 추가, 개정	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개인정보제공동의서 개정(별지서식 제3호의3) <ul style="list-style-type: none"> - 특약대출보증 사고시 보증신청인의 예·적금을 확인할 수 있음을 명시하기 위해 근거 마련 ▶ 개인(민감)정보 수집이용조회 및 제3자 제공동의서 추가(별지서식 제3호의4) <ul style="list-style-type: none"> - 장애·질병, 학교폭력 등 보증신청인이 공사로 민감정보를 제공하는 경우 관련정보 제공·이용동의를 받도록 함 ▶ 임차인 전세보증금에 대한 채권양도사실 알림 개정(별지서식 제6호의4) <ul style="list-style-type: none"> - 임차인 보증가입시 임대인에게 재산상 불이익이 없음을 안내 ▶ 전세자금대출 실수요자 증명확인서 개정(별지서식 제28호) <ul style="list-style-type: none"> - 자녀교육, 학교폭력의 사유로 '전세자금대출 실수요자 증명확인서'를 제출하는 경우 가족관계증명서를 추가로 징구하도록 함
9	전세목적물 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 단독·다가구 이외의 주택의 경우 위반건축물이더라도 간접 보증 가능
44	할인서류	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 장애인가구 보증료할인을 위한 제출서류 중 장애인등록증(복지카드) 제출 가능

* Q52 최우선변제권 소액임차인 관련 추가

시행일 : 2019. 11. 11

목차	항목	신설내용
20 70 96	전세금 안심대출보증 주택보유수 산정 등	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전세대출 공적보증 제한(18.9.13 대책, '19.10.1 대책)에 따른 보증운영 절차 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 다주택자·고소득자 제한, 고가주택 보유자 제한(22p~) 등
33	전세금 안심대출보증 필수 제출 서류 안내	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개인정보제공동의서, 보증부대출 상환 확약서, 전세자금 대출 실수요자 예외증명 등 제출서류 항목에 추가
166	서식 추가, 개정	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 개인정보제공동의서(배우자 항목 추가)

		<ul style="list-style-type: none"> - 배우자가 분양권·입주권 있는 경우에만 확인 ▶ 보증부 대출 상환 확약서 - 고가주택 보유자인 경우에도 대출상환 확약서를 징구하는 경우에 1회 한하여 연장 가능 ▶ 전세자금대출 실수요자 예외증명 - 고가주택 보유자임에도 불구하고 실수요자인 경우 예외적으로 보증허용 ▶ 민감정보제공동의서 추가 - 고가주택 보유자 중 학교폭력, 질병치료인 경우 필수적으로 제출받아야 함 - 장애인가구로서 보증료 할인을 받고자 하는 경우 필수적으로 제출
185		
186		
187		

* 매뉴얼 가독성 제고를 위하여 불필요한 표를 삭제하고 본문으로 처리

* 고가주택 관련 Q50, Q51 추가

* 서울북부지사 주소변경 반영(101p)

□ 시행일 : 2019. 10. 15

목차	항목	신설내용
41 81 96	사후관리 안내 등	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보증부대출 실행일에 점유, 전입신고, 확정일자 요건을 갖추도록 안내

* 전세보증금 반환보증 확약서(별지서식 제4호) 및 전세금 안심대출보증 확약서(별지서식 제4호의2) 개정 반영

* 전 세보증금반환보증약관·전 세금안심대출보증약관 개정 반영

□ 시행일 : 2019. 10. 7

목차	항목	신설내용
18,37 ,38,6 4	소액임차인 지원 신설	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인이 새로운 물건지에 전세금안심대출보증 취급 시 전세자금대출특약보증 한도를 10%p 우대하고 보증료 할인 40% 신설 ▶ 요건 <ul style="list-style-type: none"> - 종전주택과 이전주택의 전세보증금이 주임법 시행령 11조 우선변제를 받을 임차인의 범위에 해당 - 연소득 40백만원(배우자 포함 60백만원) 이하 ※ 단, 소송에 패소한 경우는 제외하며 배당이의 소송 등의 절차가 진행중인 경우에 한하여 지원
37	모바일보증 신청 할인 신설	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 모바일 보증일 이용하는 경우 보증료의 3% 할인

14	아파트 및 주거용 오피스텔 주택가격 산정기준 추가	▶ 아파트 및 주거용오피스텔 주택가격 산정 시 토지 공시 지가와 건물 시가표준액을 합산하여 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액을 추가함 (누락된 주택가격 산정 기준 추가)
122,1 44,14 5	전세계약갱신의향서 서식 수정과 전세계약확인서 서식 추가	▶ 전세계약갱신의향서 서식을 변경하여 일반적인 전세계 약 갱신이 아닌 주택임대차보호법상 묵시적계약갱신에 서만 사용할 수 있음을 명확히 표시하고, 동 법상 보장 된 임차기간 연장을 주장하는 경우 사용하는 전세계약 확인서 서식을 신설함

□ 시행일 : 2019. 9. 30

목차	항목	신설내용
29	비대면 버팀목 전세자금대출 신청시 <u>스크래핑 자료로</u> 대체 가능	전세금 안심대출보증을 담보로 비대면 버팀목 전세자 금대출을 신청하는 경우, 보증신청인이 제출하는 아래 의 서류를 스크래핑 자료로 대체 가능 - 주민등록등본, 가족관계등록부, 혼인관계증명원, 소 득금액증명원, 기본증명서 * 비대면 버팀목 전세자금대출로 접수된 경우에만 대 체 가능

□ 시행일 : 2019. 8. 9

목차	항목	신설내용
10 188 189 190	대항력없는 법인임차인 요건 변경 (공사 지사에 해당)	임차인이 대항력을 갖출 수 없는 법인임차인인 경우 전세권을 공사에 이전한 경우에 한하여 반환보증 가입가능 (지사를 통한 가입만 가능)

□ 시행일 : 2019. 7. 29

목차	항목	신설내용
21	전세보증금 반환보증 특례지원 확대	▶ 전세보증금 반홠포증의 신청기한을 전세기간 만료일 6 개월 이전까지 완화하는 전세보증금반환보증 특례지원 을 전국으로 확대 - 지역 : 전국 - 전세보증금 : 수도권 5억원, 그 외지역 3억원 이하 - 연소득 : 부부합산 1억원 이하 - 보증료 산정 기준일 : 전세계약기간 시작일부터

□ 시행일 : 2019. 7. 26

목차	항목	신설내용
35	신혼부부 보증료 할인대상 요건 변경	▶ 사회배려계층 보증료 할인 중 보증료 할인대상과 전세자금대출특약보증 보증한도 상향 대상인 신혼부부의 혼인기간을 7년으로 변경함 (기존 5년에서 7년으로 변경)

□ 시행일 : 2019. 7. 1.

목차	개정 전	개정 후	비고
3 13 14 15 16 117	아파트·주거용 오피스텔 ①~④ <생 략> ⑤ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세 중 적은 금액 연립·다세대 ①~② <생 략> ③ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세 중 적은 금액 □ 상기 산정기준 선택 적용 단독·다가구 ①~② <생 략> ③ 토지 공시지가와 건물에 대한 신축 단가를 합산하여 산출한 금액 ④ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세 중 적은 금액 □ 상기 산정기준 선택 적용	아파트·주거용 오피스텔 ①~④ <현행과 동일> ⑤ <삭 제> (단, ①~④의 주택가격이 없는 경우 연립·다세대의 주택가격 ③과 같은 금액 적용) 연립·다세대 ①~② <현행과 동일> ③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당 세대 연면적 비율로 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액 □ 상기 산정기준 순서대로 적용 단독·다가구 ①~② <현행과 동일> ③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액 ④ <삭 제> □ 상기 산정기준 순서대로 적용	주택가격 산정기준 변경 (최초보증 신청일이 '19.7.10이후인 건에 한함)
24 27 111	< 상세설명추가 >	*갱신의향서 묵시적계약일 경우에 한하여 갱신의향서 제출가능(주택임대차 보호법 제6조참고)	상세설명 추가

□ 시행일 : 2019. 6. 6.

목차	개정 전	개정 후	비고				
149	전세금안심대출보증 신청서 *제출서류 안내 <table border="1"> <tr> <td>전세계약서 원본</td> </tr> <tr> <td>▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본</td> </tr> </table>	전세계약서 원본	▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본	전세금안심대출보증 신청서 *제출서류 안내 <table border="1"> <tr> <td>전세계약서</td> </tr> <tr> <td>▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본 또는 사본</td> </tr> </table>	전세계약서	▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본 또는 사본	
전세계약서 원본							
▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본							
전세계약서							
▶ 확정일자 있는 전세계약서 원본 또는 사본							

□ 시행일 : 2019. 4. 29.

목차	항목	신설내용	비고
49	전세금 안심대출보증 특례지원	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (보증대상) 재난에 의해 피해를 받은 주택에 거주하는 소유자가 이주대상 주택을 목적물로 전세계약을 체결한 경우 ▶ (보증료) 전세보증금 반환보증료 50% 감면 ▶ (대출한도) 대출특약보증 한도상향 (80% → 90%) 	강원 산불피해 지역 이재민 지원을 위한 특례지원 수립
24	목시적 갱신 임대인 통화관련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 목시적 계약연장으로 갱신보증 신청하였으나, 임대인의 연락이 안되는 경우 연락 안된 사실을 간기하고 보증진행 	기 보증이용자에 대한 보호를 위하여 예외를 둠
18 63 88	주택보유수 산정기준 변경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (기준) 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, <u>2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.</u> ☞ '1호 또는 1세대를 주택보유수에서 제외'로 변경 	20m ² 이하 다주택 보유자에 대한 제한
10 37 116 182	보증금지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보증금지 대상 (임대인이 개인인 경우) - 보증갱신으로서 보증금액이 증가하지 않는 경우에는 보증금지 대상으로 보지 아니함 ① 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우 ② 공사에 대한 채무를 완제하지 아니한 경우 	개인 임대인 관련 보증금지 명확화

□ 시행일 : 2019. 4. 1

목차	항목	신설내용
18 61 86	주택보유수 관련내용 추가	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 리모델링 주택의 경우 리모델링 주택조합을 설립하고, 현재 거주 가능한 주택이 아님을 입증한 경우에 한해 주택보유수에서 제외가능

□ 시행일 : 2019. 2. 11

목차	개정 전	개정 후	비고
3,13	<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> (연립·다세대) 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액 (단독·다가구) 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액 	주택가격 산정기준 신설 (선택적용)
29	<신 설>	<ul style="list-style-type: none"> ① 영업부서장은 보증신청서 접수일로부터 3영업일 이내에 심사하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 보증요건이 충족되지 아니하였거나, 받을 서류가 구비되지 아니한 경우에는 심사기간을 연장할 수 있으 	심사기한 신설

		며, 이 경우 그 사유를 보증신청서접수처리 부에 적어야 한다.	
38,74	보증료 환불 보증료를 환불하는 경우에는 --- 계좌에 입금함을 원칙으로 한다. <신설>	보증료 환불 보증료를 환불하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계좌에 입금하여야 한다. 1. 보증신청서의 보증료 정산용 계좌 2. 보증해지(취소)신청서(별지서식 제14호)의 입금계좌 3. 계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)의 입금 계좌 또는 보증신청인의 개인 통장 계좌	보증료 환불 계좌 추가
	<신설>		
	계좌입금의뢰서(별지서식 제18호)		
84	소유권보존등기 이전 보증취급 가능대상 「임대주택법」 제18조 제2항에 따라 부기등기가 의무인 임대주택으로서 --- 보증을 취급할 수 있다.	소유권보존등기 이전 보증취급 가능대상 1. 「임대주택법」 제18조 제2항에 따라 부기 등기가 의무인 임대주택	소유권보존등기 이전에도 보증취급 가능대상을 공공주택사업자가 임대하는 주택으로 확대
	<신설>	2. 「공공주택 특별법」 제4조1항에 따른 공공주택사업자가 임대하는 주택	

□ 시행일 : 2018. 12. 28.

목차	항목	신설 내용
45	청년전용 전월세대출보증	① 대출재원 ② 대출보증금액 ③ 대출보증한도 ④ 보증서 발급절차 ⑤ 채권양도 ⑥ 보증료 수납 ⑦ 신청서 작성요령 등
18 61 86	주택보유수 산정	보증신청 시 보유주택에 대한 매도계약서 및 계약금 수령사실을 입증한 경우 주택보유수 산정에서 제외 가능. 다만, 대출실행일까지 소유권 이전등기 접수증 등을 제출 받아 산정제외 대상 주택의 처분완료 사실을 확인하여야 함.

□ 시행일 : 2018. 11. 12.

목차	개정 전	개정 후	비고
32	<신설>	10. 보증신청인이 배우자, 직계존비속, 친족 등의 동거인 없이 단독 세대 주인 만 65세 이상의 고령자	사회배려계층(독거노인) 신설
	각호의 1에 해당시 보증료율의 40%를 할인하되,	1~5호 또는 7~9호에 해당시 보증료율의 40%를 할인하고 6호로 또는 10호에 해당 시 보증료율의 60%를 할인하되	한부모가정 · 독거노인 가구 할인율 60%로 상향

		* 6호(한부모가정), 10호(독거노인)	
33	<신 설>	보증료 할인 시 확인서류(독거노인) ▶ 주민등록등본	
38	-	4. 특약보증기간의 변경(2개월 연장) 방법 안내 ① 특약대출보증(반환보증 제외) 2개월 연장 → 보증조건변경으로 신청 ② 주택보유수 확인여부 불요	(1-11)보증기간 → (1-16)보증조건의 변경
23 61 84	<신 설>	주택보유확인관련 서류 징구 안내 추가 ▶ 이용 관련 확약서 ▶ 다주택 처분 확약서 ▶ HOMS 관련 이용 동의서	'18.10.15 시행 안내사항에 반영

* 사회배려계층 할인대상자로서 독거노인에 해당하는 경우에는 보증신청서 상 “한부 모가족”에 체크하고 전산구분코드는 “독거노인”으로 입력(서식 개정 전까지)

** 기타 반영사항 추가(Q&A 추가)

□ 시행일 : 2018. 10. 29

목차	항목	신설내용
19	전세보증금 반환보증 - 미분양 관리지역 반환보증 특례	<input type="checkbox"/> 미분양관리지역 내 임차인이 보증신청 기한(전세계약기간 1/2 경과) 이후에 신청한 경우에는 다음의 기준을 적용 ① 보증신청기한 ▶ 전세계약기간의 만료일 6개월 이전까지 보증 신청허용 ② 보증기간 ▶ 전세계약기간 시작일(갱신 전세계약인 경우에는 갱신 전세계약시작일) ~ 전세계약 만료일 후 1개월 ③ 보증료 수취 ▶ 보증료는 위의 보증기간을 적용하여 전세계약 시작일부터 수취함 ④ 미분양관리지역 확인방법 - 공사홈페이지 → 보증현황/공시/공매정보 → 미분양 관리지역 공고(매월말 공고) * 미분양관리지역 외에서 특례보증을 신청하는 경우에는 HUG에서 전산으로 차단
17 55 79	주택보유수 관련내용 추가 (10.22 시행)	▶ 재개발, 재건축 지역의 경우 공부상 멀실 등기 전이라 하더라도 관리처분계획 인가를 입증 시 주택보유수 제외 가능 ▶ 외국인 배우자 국내에 없는 경우 확인방법(Q35, 106p)

※ 다주택 처분 확약서 내용 수정(불이익 사항 추가)(10.22 시행)

□ 시행일 : 2018. 10. 15 (※전세금 안심대출보증에 한함)

목차	항목	신설내용
17 54 78	보증요건 강화 (다주택 · 고소득)	<ul style="list-style-type: none"> ① 2주택자(부부합산)이상 → 보증 취급불가 ② 1주택자(부부합산) → 부부합산 소득 1억원 이하인 경우 에만 보증 허용 ③ 무주택자(부부합산) → 소득요건 미적용
	보증기간 연장(갱신)	<ul style="list-style-type: none"> ① 시행일 전 규정에 따라 보증을 취급한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ☞ 2주택 이상 보유자는 1주택 초과분에 대하여 <u>2년 이내 처분조건으로</u> 보증기간 연장 허용(소득요건 미적용) ② '18.10.15 이후 규정에 따라 보증을 취급한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ☞ 보증 취급 후 주택을 취득하여 2주택 이상이 된 경우 1주택 초과분에 대하여 <u>갱신보증서 발급 전까지 등기부 상 처분이 완료된 경우에만 연장가능</u>(소득요건 미적용)
	적용례	<ul style="list-style-type: none"> ① 시행일 이후 신규 보증신청 건부터 적용 ② 시행일 이전 이미 전세계약을 체결하고 계약금(5% 이상)을 납부한 임차인에 대해서는 시행일 이후 보증을 신청하더라도 종전 규정에 따라 보증을 취급

* 서식변경(개인정보제공동의서 - 전기통신사업자 추가)

□ 시행일 : 2018. 10. 15

목차	개정 전	개정 후
5 44 73	전세계약기간이 1년 이상일 것	<p>전세계약기간이 1년 이상일 것</p> <p>※ 단, <u>보증기간을 연장(갱신)하는 경우</u> 전세계약기간이 1년 미만인 경우에도 보증 허용</p>
15 16 52 75	<신설>	<p>청년전용 보증부 월세대출</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전세보증금 및 월세명목으로 대출한 자금을 보증대상으로 함 <p>※ 보증한도</p> <ul style="list-style-type: none"> - ①전세보증금 ②전세보증금반환보증금액의 80% ③버팀목 대출보증 한도(①,②,③ 중 적은금액) - 보증료수납은 일시납만 허용

* 청년전용 보증부 월세대출은 주택도시기금대출업무시행세칙 개정 · 시행에 따라 청년전용 보증부 월세대출에 대한 보증취급이 가능한 때부터 시행('18.11월 中 예정)

** 기타 수정사항(6, 28, 82, 100p), 서식변경(신청서 및 개인정보제공동의서)

□ 시행일 : 2018. 7. 31

목차	개정 전	개정 후
15p 51p	대출보증 한도(은행재원) (①,② 중 적은 금액)	대출보증 한도(은행재원) (①,② 중 적은 금액)

	<p>① 전세보증금의 80%</p> <p>② 전세보증금반환보증금액의 80%</p>	<p>① 전세보증금의 80%(신혼, 청년가구 90%)</p> <p>② 전세보증금반환보증금액의 80%</p> <p>(신혼·청년가구 90%)</p> <p>▶ 신혼부부 : 연소득 6천만원 이하, 혼인기간 5년 이내인 가구(3개월 내 결혼예정자 포함)</p> <p>청년가구 : 연소득 5천만원 이하(배우자 포함), 만 19세 이상 34세 이하인 가구</p>
73p	<p>보증한도(은행재원)</p> <p>- 전세보증금의 80%</p>	<p>보증한도(은행재원)</p> <p>- 전세보증금의 80%(신혼부부 및 청년가구 90%)</p>
30p	<p><u><신설></u></p>	<p>1. 신혼부부·청년가구 소득구간별 보증료율 할인 확대</p> <p>- 4천만원 이하 신혼·청년가구 : 보증료 50% 할인</p> <p>- 4천만원 초과 5천만원 이하 청년가구 : 보증료 10% 할인</p> <p>2. 전자계약시 보증료 3% 할인</p>

* 전세보증금 반환보증 및 전세금 안심대출보증 신청서 서식 변경

* 기타 수정사항(18p, 37p)

□ 시행일 : 2018. 7. 16

목차	개정 전	개정 후
6p	<p>소유권에 대한 권리침해 사항 (경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)이 없어야 함</p>	<p>소유권에 대한 권리침해 사항 (경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)이 없어야 함</p> <p>예외. 우선변제권을 유지하고 있는 임차인이 보증기간 만료일 후 2개월 이내에 보증을 신청하는 경우에는 적용하지 아니함</p> <p>* 권리침해 발생 후 전세보증금이 증액된 계약에 대해서는 보증갱신 신청시 갱신 불가능</p>

* 한국주택금융공사의 전세자금보증과 공사 전세금 보증 상호가입 협용을 위한 전세보증금반환보증 협약서 변경(별지서식 제4호)

** 중소기업 취업 청년 대상으로 하는 베톤목전세자금대출로서 보증부대출금으로 보증대상주택의 기존 전세자금대출을 대환하기 위해 보증을 신청하는 경우에는 전세금안심대출보증의 신청기한을 적용 제외.(~2018.12.31.)

□ 시행일 : 2018. 6. 29.(보증서는 '18.7.16 이후부터 발급 가능)

목차	개정 전	개정 후
1-18 (39p)	<p><u><신설></u></p>	<p>주택도시보증공사 전세보증금 반환보증과 주택금융공사 전세자금보증(신용담보 전세대출) 간 상호가입 협용</p>
(96p)	<p>주택금융공사 전세자금보증을 이용한 경우 공사 전세보증금 반환보증 취급 불가</p>	<p><삭 제></p>

□ 시행일 : 주택도시기금 중소기업 청년대상 대출 가능한 날로부터 시행

* 한국주택금융공사의 전세자금보증과 공사 전세금 보증 상호가입 협용을 위해 개인정보

목차	개정 전	개정 후	
		구분	버팀목대출 보증한도
1-5 (16p)	버팀목대출 보증한도(기금재원) 1. 전세보증금의 80% 이내	일반 대출	1. 전세보증금 이내 2. 전세보증금반환보증금액 80%이내
2-5 (50p)	2. 전세보증금반환보증금액의 80%에 해당하는 금액 3. 버팀목 전세자금 대출한도금액	중기 청년 대출	3. 버팀목전세자금 대출한도 1. 전세보증금 이내 2. 전세보증금반환보증금액 3. 버팀목전세자금 대출한도
3-2 (72p)	(기금재원) 전세보증금 80% 이내와 버팀목전세자금 대출 한도 중 적은 금액	구분	버팀목대출 보증한도
1-9 (24p)	2. 전세자금대출특약보증 단독 신청 : 대출 신청금액의 125%	일반 대출	1. 전세보증금의 80%이내 2. 버팀목전세자금 대출한도
3-2 (73p)		중기 청년 대출	1. 전세보증금 이내 2. 버팀목전세자금 대출한도
			2. 전세자금대출특약보증 단독 신청 : 전세보증금 이내에서 대출 신청금액의 125% ▶ 전세금 35백만원, 대출금액 35백만원인 경우에는 전세금을 한도로 담보취득

제공동의서(반환보증) 서식변경('18.7.2.부터 시행)

** 중소기업 취업 청년 대상 버팀목전세자금 대출에 대한 보증을 신청하는 경우에는 전세금 안심대출보증의 신청기한을 적용 제외(~2018.7.31.)

시행일 : 2018. 3. 14.

목차	개정 전	개정 후	
		개정 전	개정 후
1-3 (9p)	대한민국 국적의 임대인이 해외에 거주 중인 경우 대리인이 있어 채권양도 승낙 및 통지 수령이 가능하면 관련 서류(해외 공관에서 확인한 위임장 등)를 받고 보증 취급 가능		대한민국 국적의 임대인이 해외에 거주 중인 경우 보증취급 후 해외공관 위임장 등을 정구하여 국내에 있는 대리인에게 채권양도통지 또는 승낙을 받아 담보취 득 가능. 다만, 임대인이 해외공관 위임 장 등을 제출하지 않는 경우에는 보증이 행 시 담보를 취득

시행일 : 2018. 3. 3.

- 모범납세자 할인을 위한 보증신청서 양식 변경(세칙 개정 3.3 시행)
- 전세권을 공사에 이전한 임차인은 대항력과 확정일자 갖추지 않아도 보증
취급 가능하도록 완화[시행일(2.28) 이전 보증신청 건에도 적용]

□ 시행일 : 2018. 2. 1.

목차	개정 전	개정 후
1-1	전세보증금 한도 : 수도권 5억원, 수도권 외 4억원	전세보증금 한도 : 수도권 7억원, 수도권 외 5억원 ※ 안심대출보증 취급 시 : 수도권 5억원, 그 외 4억원
1-2	선순위채권은 주택가격의 60% 이내일 것	단독·다가구 주택의 경우 선순위채권 한도를 80%로 완화 ※ 근저당 등 보증신청인보다 우선하는 전세보증금을 제외한 담보채권은 60% 이내로 유지(예시 참조)
	전세권을 설정한 경우 공사로 이전하거나 말소 할 것	주임법 미적용 법인임차인은 전세권을 유지한 채 보증가입 허용 ※ 위 경우에도 개인 임차인용 보증료율 적용
1-3	<신설>	전세자금대출 특약보증 보증사고가 발생한 보증신청인은 신규 보증취급으로 사고사유가 해소되는 경우에 한하여 취급가능
1-9	채권양도 통지형의 경우 보증 발급 전 임대인의 통지서 수령여부 확인	전세보증금 반환보증을 단독으로 취급하는 경우 보증서 발급 후 채권양도 통지 ※ 은행 전산처리 : (전문)통지 요청 → 수령 관계없이 승인
	전세금 안심대출보증 취급 시 금융기관은 전세계약서 원본을 점유	<ol style="list-style-type: none"> 전자계약 외의 경우 전세계약서 원본 점유(종전 동일) 전자계약의 경우 임대차계약서 출력물로 대체 (출력물의 사본으로 대체 불가) <ul style="list-style-type: none"> - 전자계약서 상 시점확인1, 시점확인2 및 확정일자 날인 된 것만 인정 
1-11	<신설>	모범납세자 10% 할인 신설('18.3.3 시행) 사회배려계층 할인 30%에서 40%로 확대('18.2.1 시행) 인터넷보증 이용 3% 할인 신설('18.2.1 시행)
1-17	<신설>	버팀목대출 보증기간 연장 시 업무처리 방법
1-18	<신설>	위탁 공인중개사를 통한 보증상담 및 서류 접수 신설 (전세보증금 반환보증 단독, HUG 지사에서만 취급)
3-1	전세자금대출 특약보증 단독 발급 대상 : 공공주택사업자 또는 민간건설임대주택	전세자금대출 특약보증 단독 발급 대상 : 공공주택사업자, 민간건설임대주택 또는 분양주택의 전부를 우선공급받아 임대하는 민간매입임대주택

○ 적용례 : 매뉴얼 시행일 이후 보증신청 접수 건부터 적용

시행일 : 2017. 7. 3.

목차	개정 전	개정 후
1-2	공공택지로서 지적미정리로 대지권이 미등기인 경우 아파트에 한하여 보증취급가능	<p>공공택지로서 지적미정리로 대지권이 미등기인 경우 보증취급가능</p> <p>◆ 보증대상 주택이 단독, 다가구, 연립, 다세대 주택인 경우 징구서류</p> <p>①토지사용승낙서(토지 매매대금 완납 및 소유권자 확인) ②소유권이전등기 청구권 양도승낙서(토지 매매대금 대출은행 확인) ③채권양도 계약서(선순위 채권 확인, 채권양도금액 전액을 선순위채권으로 산정) ④대출잔액 증명서</p> <p>※ 사업시행자에게 유선으로 토지소유권자 및 소유권 이전등기 청구권 가압류 여부를 확인 후 간기</p>

□□보험 전세금안심대출보증 권리보험 인수기준(참고용)

구 분	내 용
임대인 소유경과기간 제한	<p>임대인은 신청일 기준 해당 주택 등기부상 3개월 이상 소유한 자 (소유기간 미경과 시 원칙적 인수제한)</p> <p>단, 아래의 경우는 예외적으로 취급 가능</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 임대인이 신규분양아파트의 수분양자인 경우(분양계약서 제출) ii) 임차인이 현 직장 1년이상 재직중인 근로소득자로서 직장 정보와 소득정보(증빙소득: 국세청 소득금액증명원 등)가 확인 된 경우(추정소득 적용 불가)
원격지 중개계약 취급 제한	<p>임차목적물 소재지와 비교하여 다른 행정구역(특별시·특별자치시· 광역시·특별자치도·도) 원격지에 소재한 공인중개업자가 중개한 임 대차계약은 대출 취급 제한</p> <p>다만, 아래의 경우는 예외적으로 취급 가능</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 행정구역이 다르더라도 인접 지역임이 합리적으로 인정되는 경우 취급 가능 ii) 대상 임대차계약이 공동중개계약인 경우 임대인·임차인 중 일방의 중개업소가 원격지중개에 해당하나 다른 일방이 원격지 아닌 정상중개계약으로 확인되는 경우 취급 가능 <p>※원격지중개 : 물리적으로 멀리 떨어져있는 지역에서 중개를 하는 것</p>
차주 최고대출한도 변경	<p>HUG 전세금안심대출보증한도요건에 추가하여 차주(임차인) 신용 등급별 최고대출한도(인수한도) 동시총족 요건 추가</p> <p>다음 ①~③ 모두 적용</p> <p>① 지역별 한도</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 수도권 + 임차보증금 5억원 이하의 임대차계약: 최대 4억 ii) 기타지역 + 임차보증금 4억원 이하의 임대차계약: 최대 3.2억 <p>② 임차보증금의 최대 80%</p> <p>③ 차주 신용등급(KCE/NICE 중 우량등급 적용)에 따라 최고대출한 도 제한</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 1~4등급 = 현행 동일(지역별 ① 또는 ②기준) ii) 5~6등급 = 최고 1억 5천만원 iii) 7~8등급 = 최고 7천만원 <p>※ 차주 신용등급의 적용은 ‘최초 HUG 전세금안심대출보증 신청일자의 KCB/NICE CB 등급값을 기준으로 30일간 신용등급에 의한 한도 인정’</p>
임대차계약서류 필수제출항목	임대차계약서 원본과 함께 다음의 추가서류 제출 및 확인 – 공인중개사가 중개업법령상 의무교부하는 중개대상물확인·설명서 ,

추가	<p>공제증서</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민등록초본(고유식별정보 불필요, 주민등록전출입변동내역 이력과 변동일자 모두 포함 발급본) <p>※ 추가 필수서류가 제출되지 않는 경우에는 원칙적으로 취급제한 단, 2년 이상 경과한 갱신임대차계약서로 최초 대출을 신청하는 경우에는 [증개대상물확인·설명서, 공제증서]를 제출 받을 수 없어도 예외적으로 취급가능하나, 증액 등의 사유로 새로운 임대차계약을 체결한 경우라면 [증개대상물확인·설명서, 공제증서]를 제출 받아야 함.</p>
보험청약의뢰 전문 송신 시 주택가격(시세) 정보 제공	<p>은행에서 보험사로 권리보험 청약의뢰 전문 송신 시, 전세대출대상 부동산의 주택가격(매매/전세 시세) 정보를 전문항목에 누락없이 필히 제공 요청</p> <ul style="list-style-type: none"> - 청약의뢰전문 #108번, #109번(필수값) - 은행이 시세평가정보로서 확인하는 대상부동산의 KB 시세 값을 권리보험 청약 의뢰 시 그대로 제공 요청

- ※ 베팀목전세대출은 적용하지 않음
- ※ 주택도시보증공사의 전세금 안심대출보증의 요건과는 무관하며 권리보험사 측이 제시한 업무기준에 부합하지 아니한 경우 권리보험 가입이 제한될 수 있음 (권리보험사로 문의)

전세보증금 반환보증 업무매뉴얼 개정경과

□ 전세보증금반환보증규정시행세칙 (2015.11월 개정, 2015.11.25. 시행)

- 보증 이용 편의성 제고를 위한 보증 가입 및 갱신 절차 간소화 등
 - 「건축법」 위반 소지가 낮은 공동주택, 주거용 오피스텔에 대하여 위반건축물의 여부 확인 생략

□ 전세보증금반환보증규정 (2016.2월 개정, 2016.3.2. 시행)

- 결혼예정자인 신혼부부의 보증료 할인대상을 결혼 2개월 전에서 3개월 전으로 확대(2016.3.2. 발급건부터 적용)

□ 전세보증금반환보증규정시행세칙 (2016.2월 개정, 2016.3.2. 시행)

- (대지권 미등기) 공공택지 또는 도시개발사업에 따른 토지의 경우 대지권 미등기 주택에 대한 보증취급 가능
- (일부보증 안분회수) 일부보증의 경우 임차인의 잔여 전세보증금 채권과 공사가 이행한 전세보증금 채권을 동순위로 하여 전세목적물로부터 안분하여 회수하도록 함(2016.4.1 신청건부터 적용)

* 2016.4.1. 신청건부터는 임차인에게 일부보증 시 보증이행 범위에 대해 상세히 설명하여 민원이 발생하지 않도록 안내 요망(일부보증 시 보증이행 예시 참조)

- (채권양도 계약서) 채권양도 계약서 서식에 임대인의 임대차계약에 따라 공제할 수 있는 권리를 안내(2016.3.2. 신청건부터 적용)

* 임차인이 연체한 공과금, 월세, 손해배상금 등

□ 전세보증금반환보증규정 (2016.12월 개정, 2017.2.1. 시행)

- 전세보증금의 보증한도를 주택가격의 90% 이내에서 100%로 상향함(안 제8조)

- 임차인의 보증료율을 인하하고, 주택유형에 따른 보증료율 차등 및 할인제도를 개선함(안 제24조 관련 별표)
 - * 개인 임차인 : 연 0.15% → 아파트 연 0.128%, 기타 연 0.154%
 - * 법인 임차인 : 연 0.227% → 아파트 연 0.205%, 기타 연 0.222%
 - * 신혼부부 할인대상을 부부합산 연소득 6천만원 이하로 제한함
 - * 사회배려계층 할인율 : 40% → 30%

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2016.12월 개정, 2017.2.1. 시행)

- 보증한도 산정시 “주택가격의 90% 이내” 제한을 삭제함
 - * 규정 개정사항 반영 : 주택가격의 90% 이내 → 주택가격 이내
- 채권양도 승낙 방식으로 보증을 취급하는 경우에도 임대인 주민 등록등본, 신분증, 개인정보활용동의서 징구를 생략하도록 함 (안 제7조제1항, 제4항, 별지서식 제3호의2)
- 휴대폰 문자전송, 전자메일 등으로 분납보증료 납부기한을 안내 하는 경우 서면 통지를 생략할 수 있도록 함 (안 제19조제6항)
- 임대주택법에 따라 부기등기가 의무인 사업장은 (임시)사용검사승인이 완료된 경우 소유권보존등기 이전에도 전세자금대출특약 보증 취급을 허용함 (안 제33조제3호)
- 주택가격 산정기준의 아파트 시세정보를 KB시세와 한국감정원 부동산테크 시세를 선택적으로 적용하도록 하고 분양가격 인정기준을 90%로 상향함 (안 별표1제1호)
 - * 분양가격의 80% ⇒ 분양가격의 90%
 - * 다른 사규의 개정
 - 임차료 지급보증규정 시행세칙 제7조 별표2 1호 및 2호 주택가액 산정 기준을 전세보증금 반환보증규정 시행세칙과 일치하도록 개정
- 개인이 신청하는 전세보증금반환보증의 담보인정비율을 100%로 일원화 함(안 별표1제2호)
 - * 주택유형별 담보인정비율을 일원화하고 보증료율을 차등 적용

- 임대하지 않은 공실의 주택(상가)임대차보호법에 따른 최우선 변제금은 선순위 채권에서 제외함(안 별표1 제3호)
- 규정의 신혼부부 할인대상을 부부합산 연소득 6천만원 이하로 제한함에 따라 별지서식에 반영(안 별지서식 제2호, 제2호의2)
- 전세계약을 갱신하여 전세보증금반환보증 갱신보증서를 발급 시 채권양도 효력 유지사실을 임대인에게 안내함(안 별지서식 제6호, 제6호의4, 제6호의5, 제6호의7)

전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2017.1월 개정, 2017.2.1. 시행)

- 전세보증금 지역별 보증가입 한도를 확대함(안 제4조)
 - * (현 행) 수도권 4억원, 그 외 3억원 → (개 정) 수도권 5억원, 그 외 4억원
- 장기 의무임대주택의 보증대상 전세계약기간을 정의하여 매 1년 단위로 보증가입할 수 있도록 함(안 제5조의3 제③항)
 - * 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 4년 이상 의무임대기간으로 정하는 임대주택
- 특약보증의 경우 일정 요건을 충족하는 때에는 보증 기간을 2개월 연장할 수 있도록 함(안 제5조의3 제④항)
- 주택가격 조사서상 전세목적물의 시세를 구간금액에서 단일금액으로 확인 및 기재토록 함(안 별지서식 제5호의 2)
 - * 주택가격을 단일금액으로 하여 주택가격 산정 시 불필요한 분쟁을 방지

전세보증금반환보증규정 (2017.5월 개정, 2017.6.23. 시행)

- 일반법인이 임대인인 경우 주택사업자에게 적용하는 보증금지 사항을 일반법인에게도 적용함(안 제5조)
 - * 보증금지사항 : 어음교환소 거래정지, 대출금 연체, 금융질서 문란행위자 등
- 일반법인이 보유한 임대주택을 보증대상에 포함함(안 제12조)

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2017.5월 개정, 2017.6.23. 시행)

- 공인중개소 확인 시세를 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 2곳 이상에서 1곳으로 완화함(안 제5조, 별표1, 별지서식 제5호의 2, 임차료지급보증규정 시행세칙 별표2)
- 일반법인 보유주택 임차인이 보증을 신청하는 경우 임대인의 임금 체불여부 등을 확인하기 위해 법인등기부 등본, 사업자등록증 사본, 사회보험료 완납증명서를 징구함(안 제7조)
- 보증신청서에 보증가입 알선 공인중개소, 전세보증금 반환 계좌를 추가함(별지서식 제2호, 제2호의2)
- 확약서, 채권양도계약서, 보증채무약정서 서식에서 성명, 주민등록 번호 등 중복되는 기재사항을 삭제함(별지서식 제4호, 제4호의2, 제6호, 제6호의2, 제6호의5, 제6호의6, 제6호의8, 제20호의2)

□ 전세보증금반환보증규정 (2017.12월 개정, 2018.2.1. 시행)

- 전세자금 대출특약보증 대상에 「민간건설 임대주택 특별법」에 따른 민간매입임대주택의 임대사업자와 계약을 체결하는 임차인을 포함함(안 제3조 및 제32조)
- 사회배려계층에 대한 보증료 할인을 확대하고 모범납세자 및 인터넷보증 이용고객 할인제도를 신설함(안 제24조, [별표])
 - * 사회배려계층 할인 30% → 40%
 - * 인터넷보증 이용고객 할인 3% 신설
 - * 모범납세자 할인 10% 신설

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2017.12월 개정, 2018.2.1. 시행)

- 주택임대차보호법 상 대항요건을 갖출 수 없는 법인임차인은 전세권을 말소하지 않은 경우에도 보증을 취급하도록 함(안 제4조)

- 전세보증금 반환보증 단독으로 취급하는 경우 전세보증금 가입 한도를 수도권 7억원, 그 외 지역 5억원으로 상향함(안 제4조)
- 단독주택의 선순위채권 한도 제한을 60%에서 80%로 완화함(안 제5조)
 - * 선순위채권 등 한도 : 80%, 근저당권 등 임차보증금 외 채권 60%
- 전세보증금 반환보증을 단독으로 취급하는 경우에는 보증서 발급 이후에도 담보 취득이 가능하도록 함(안 제8조)
- 보증갱신 시 대항력을 상실한 임차인 또는 주택임대차보호법 미 적용 법인임차인에게 전입세대열람내역을 추가 정구하여 선순위 채권의 변동을 확인하도록 함(안 제16조)

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.2월 개정, 2018.2.28. 시행)

- 전세권을 공사에 이전한 임차인은 「주택임대차보호법」상 대항 요건과 확정일자를 갖추지 않은 경우에도 보증을 취급할 수 있도록 함(안 제4조)
 - * 시행일 이전 보증신청건에도 적용함

□ 전세보증금반환보증규정 (2018.5월 개정, 2018. 6월 시행)

- 전세자금대출 특약보증 한도를 현행 전세보증금의 80%에서 100%로 상향함(안 제34조)
 - * 중소기업 취업청년 주거안정 지원을 위해 대출보증 한도 완화

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.5월 개정, 2018.5.29. 시행)

- 중소기업 취업청년을 대상으로 기금대출 특약보증을 단독 취급하는 경우에는 전세보증금 이내에서 담보를 취득하도록 함(안 제8조)
 - * 예시) 전세보증금 = 전세자금대출 3,500만원 → 3,500만원만 담보취득

- 중소기업 취업청년 기금대출의 특약보증 한도를 전세보증금 또는 전세보증금반환보증금액 중 적은 금액으로 함(안 제31조2)
 - * (종전) 전세보증금반환보증금액 80% → (개정) 100%

- 한국주택금융공사의 전세자금보증과 공사 전세금 보증 상호가입 허용을 위해 개인정보 제공·조회 근거를 마련함(별지서식 제3호)

□ 전세보증금반환보증규정 (2018.7월 개정, 2018. 7.31 시행)

- 신혼부부 또는 청년가구에 대한 보증료율 할인을 아래와 같이 확대하고 전자계약 시 할인제도를 신설함(안 제24조 별표)
 - * (연소득 4천만원 이하 신혼 및 청년가구) 할인율 40% → 50% 확대
 - * (연소득 4천만원 초과 ~ 5천만원 이하 청년가구) 할인율 10% 신설
 - * (국토교통부 부동산거래 전자계약시스템으로 전세계약을 체결 시) 할인율 3% 신설

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.7월 개정, 2018. 7.31.시행)

- 우선변제권을 유지하고 있는 임차인이 보증기간 만료 후 2개월 이내에 보증을 신청하는 경우에는 전세목적물 소유권에 권리침해가 있더라도 보증을 취급할 수 있도록 보증요건을 완화함(안 제4조)
- 신혼부부 및 청년가구에 대한 전세금안심대출보증 취급 시 전세자금대출특약보증 한도를 10%p 우대함(안 제31조)
 - * (현행) 전세금의 80% 또는 전세보증금반환보증금액의 80% 중 적은 금액
 - (우대) 전세금의 90% 또는 전세보증금반환보증금액의 90% 중 적은 금액

□ 전세보증금반환보증규정 (2018.9월 개정, 2018.10.15. 시행)

- “전세자금대출 특약보증” 대상을 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 월세자금까지 확대함(안 제3조, 안 제35조)
 - * 대출보증 대상 : (현행) 전세보증금 (개선) 전세보증금 + 월세

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.9월 개정, 2018.10.15. 시행)

- 보증기간을 연장하는 경우에는 1년 미만인 전세계약도 보증대상에 포함하도록 함 (안 제4조)

* (현행 보증대상) 1년 이상인 전세계약

- 전세자금대출 특약보증 대상을 월세 지급 목적으로 대출한 자금으로 확대함(안 제32조)

* (현행 보증대상) 전세보증금 지급 목적의 전세자금

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.9월 개정, 2018.10.15시행)

- 보증신청인과 그 배우자가 보유하고 있는 주택 수 및 소득(부부합산)에 따른 보증요건을 정함(안 제33조)

* (주택 수) 1주택 이하, (소득) 1주택자인 경우 부부합산 1억원 이하

- 이 세칙 시행일 이전에 종전 세칙에 따라 취급한 보증을 연장하는 경우에는 소득에 따른 보증요건을 적용하지 아니하되,

- 2주택 이상 다주택자는 1주택 초과분을 2년 이내에 처분하는 조건으로 1회에 한하여 연장을 허용함(부칙 제3조)

□ 전세보증금반환보증규정 시행세칙 (2018.10월 개정, 2018.10.29.시행)

- 미분양관리지역 내 임차인이 보증을 신청하는 경우에는 보증신청기한을 완화하고 보증기간의 시작일을 전세계약기간의 시작일로 정함(안 제50조)

① 보증신청 : (현행) 전세계약기간 1/2 경과 전

(특례) 전세계약기간 만료 6개월 전

② 보증기간 : (현행) 보증서발급일로부터 전세계약만료일 +1개월

(특례) 전세계약기간 시작일로부터 전세계약만료일 +1개월

□ 전세보증금 반환보증규정 (2018.10월 개정, 2018.11.12.시행)

- 사회배려계층 보증료 할인대상인 한부모가정에 대한 보증료 할인율을 확대함 (안 제24조 별표)

* (현행) 할인율 40% → (개정) 할인율 60%로 상향

- 사회배려계층 보증료 할인대상에 독거노인가구를 신설하고, 보증료 할인율 60%를 적용함 (안 제24조 별표)

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙 (2019.1월 개정, 2019.2.11.시행)

- 보증신청서 접수일로부터 3영업일 이내에 심사하도록 개선
- 「공공주택 특별법」 제4조1항에 따른 공공주택사업자가 임대하는 주택으로서 임시사용승인 또는 사용검사를 득한 경우에는 소유권 보존등기 이전에도 대출보증 허용
- 주택가격 산정기준 신설
 - (연립·다세대) 해당세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
 - (단독·다가구) 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액

□ 전세보증금 반환보증규정 (2019.4월 개정, 2019.4.27시행)

- 전세보증금 반환보증의 주체무자인 개인 임대인에 대하여 보증사고 또는 보증채무이행청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우 보증의 취급을 금지하도록 함
- 보증금액이 증가하지 않는 보증갱신의 경우 개인 임대인이 보증사고 또는 채무로 인하여 보증금지에 해당하더라도 예외로 함

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.6월 개정, 2019.6.6시행)

- 전세계약서 ‘원본 징구’를 전세계약서 ‘원본 또는 사본’으로 변경 (별지서식 제2호의2)

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.6월 개정, 2019.7.1.시행)

- 주택가격 산정 시 공인중개사 확인 시세를 삭제하고, 연립 · 다세대와 단독 · 다가구의 경우 선택 적용할 수 있는 산정기준을 순차적으로 적용하도록 함
- 연립 및 다세대 주택가격 산정 시 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액을 추가함
- 단독 및 다가구 주택가격 산정 시 토지 공시지가와 건물에 대한 신축 단가를 합산한 금액을 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산한 금액의 150%에 해당하는 금액으로 변경함

□ 전세보증금 반환보증규정 (2019.7월 개정, 2019.7.26.시행)

- 보증료 할인대상이 되는 신혼부부의 혼인기간을 7년으로 변경함
 - * (신혼부부) 혼인기간 5년 → 7년으로 변경

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙 (2019.7월 개정, 2019.7.26.시행)

- 연소득과 전세보증금이 일정액 이하인* 임차인은 전세계약기간 만료 6개월 이전까지 보증을 신청할 수 있도록 완화함 (안 제50조)
 - * (연소득) 부부합산 1억원, (전세보증금) 수도권 5억원, 그 외 3억원
- 보증신청서 상 보증료 할인대상인 신혼부부 혼인기간을 변경하여 반영함(별지서식 제2호, 제2호의2)
 - * (신혼부부) 혼인기간 5년 → 7년으로 변경

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.8월 개정, 2019.8.9.시행)

- 보증가입 시 법인 임차인의 경우 전세권을 공사에 이전하여야 함

- 서류보완 요청 후 2주 이내에 보완되지 않을 경우 보증신청을 취소함

전세보증금반환보증규정(2019.9월 개정, 2019.10.27. 시행)

- 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인이 새로운 물건지에 안심대출을 받는 경우 전세보증금 반환보증 보증료를 40% 할인함(안 제24조 별표)
- 모바일 보증을 이용하는 경우 보증료의 3%을 할인을 신설함

전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.9월 개정, 2019.10.7. 시행)

- 배당이의 소송 당사자인 최우선변제권 소액임차인이 새로운 물건지에 전세금안심대출보증 취급 시 전세자금대출특약보증 한도를 10%p 우대함(안 제31조)

* (현행) 전세금의 80% 또는 전세보증금반환보증금액의 80% 중 적은 금액
(우대) 전세금의 90% 또는 전세보증금반환보증금액의 90% 중 적은 금액

전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.9월 개정, 2019.10.1. 시행)

- 버팀목 전세자금대출에 대한 전세금 안심대출보증 신청시 제출 서류를 스크래핑 방식으로 갈음할 수 있도록 정함(안 제48조)
- 전세보증금 반환보증 모바일보증 취급을 위하여 개인정보제공동의서에 제3자 제공·조회 대상기관으로 카카오페이를 추가함(안 별지서식 제3호)

전세보증금 반환보증규정 시행세칙 (2019.11월 개정, 2019.11.11. 시행)

- 9억원 초과 주택(이하 고가주택이라 한다)을 보유한 임차인의 전세자금 대출특약보증을 제한함(안 제33조)
- 고가주택 산정기준과 실수요자 대출 허용을 위한 전세자금대출특약 보증 예외사항을 별도로 마련(안 제33조, 별표 4, 별표 5)

- 분양권·입주권 가진 배우자의 주택담보대출 여부를 확인하기 위하여 신용정보 제공·조회을 위한 근거를 마련함(안 제38조, 별지서식 제3호의3)
- 신규 보증 신청자가 고가주택 보유를 이유로 보증갱신 거절될 수 있음을 확인하기 위하여 확약서를 반영함(안 별지서식 제4호의2)
- 보증부대출 상환 확약서 및 전세자금대출 실수요자 증명확인 서식 마련(안 별지서식 제27호, 제28호)

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙(2019.12월 개정, 2019.12.30. 시행)

- 장애·질병, 학교폭력 등 보증신청인이 공사로 민감정보를 제공하는 경우 관련정보 제공·이용동의를 받도록 함(안 제7조)
- 업무매뉴얼로 규정된 주택보유수 산정기준을 세칙에 반영하고, 주택 보유수 산정기준에 따라 보증신청인(배우자 포함) 주택보유수를 확인하도록 함(안 제33조, 안 별표 6)
- 전세자금특약대출보증 사고시 보증신청인의 예·적금을 확인할 수 있음을 명시하기 위하여 개인정보제공동의서 상 근거를 명확히 함(안 별지서식 제3호의3)
 - * 전세금안심대출보증 약관 제20조제2항제2호 · 제21조제3항에 근거하여 특약보증 채무자가 보유하고 있는 예·적금 확인이 필요한 경우가 발생
- 임차인 보증가입시 임대인에게 재산상 불이익이 없음을 안내(안 별지 서식 제6호의4)
- 자녀교육, 학교폭력의 사유로 ‘전세자금대출 실수요자 증명확인서’를 제출하는 경우 가족관계증명서를 추가로 징구하도록 함

□ 전세보증금반환보증규정(2019.12월 개정, 2020.1월 시행)

- 임차인이 지방자치단체 등의 보증료 전액 지원 대상인 경우에는 보

증료의 10%를 할인함. 다만, 지방자치단체 등이 공사와 관련 업무 협약을 체결한 경우에 한함(안 제24조 별표 ‘보증료율’)

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙 (2020.1월 개정, 2020.1.17. 시행)

- 노후고시원 거주자 이주자금 버팀목전세자금대출의 특약보증 한도를 전세보증금반환보증금액(전세자금대출특약보증만 발급되는 경우는 전세보증금)으로 함(안 제31조의2)

□ 전세보증금 반환보증규정 시행세칙 (2020.1월 개정, 2020.2.1. 시행)

- 종전 경과규정(2018. 9.28)에 따라 2주택 이상 보유하게 된 경우 처분 조건부로 1회에 한하여 보증 갱신을 허용하고 있으나, 2020년1월20일 이후 주택을 취득하여 2주택 이상 보유자가 된 경우는 갱신 거절하는 것으로 변경 함(안 제52조)

□ 전세보증금반환보증규정 (2020.2월 개정, 2020.3.2. 시행)

- 전세자금대출특약보증료율을 0.031%로 인하

* 기존 0.05%에서 0.019%p를 인하함

□ 전세보증금반환보증규정 (2020.3월 개정, 2020.3.27 시행)

- 코로나19로 인하여 정부가 특별재난지역으로 정한 지역 내 전세목적 물에 대하여 보증신청하는 경우에는 보증료의 40%를 할인(안 별표)
- 인터넷 또는 모바일을 통하여 보증신청하는 경우에는 보증료의 5%를 할인(안 별표)

* 2020년 9월28일까지 보증신청한 경우에 한함

[별첨]

일부보증 시 보증이행 예시

(사례) 주택가격 3억원, 전세보증금 2억5천만원, 일부보증금액 5천만원

1. 2016.3.31. 이전 신청 건

◇ 공사는 임차인에게 5천만원 지급 후 경매절차 진행

(단위 : 만원)

낙찰금액	임차인 보장금		공사 배당금	임차인 손실금	공사 손실금
	①공사 지급	②배당			
22,000	5,000	<u>20,000</u>	<u>2,000</u>	-	3,000
20,000	5,000	<u>20,000</u>	-	-	5,000
15,000	5,000	<u>15,000</u>	-	5,000	5,000

2. 2016.4.1. 이후 신청 건

◇ 공사는 임차인에게 5천만원 지급 후 경매절차 진행

(단위 : 만원)

낙찰금액 (②+④)	임차인 보장금			④공사 배당금	손실금 비교 (전세보증금-낙찰금액)		
	①공사 지급	②임차인 배당	③소계 (①+②)		임차인 80%	공사 20%	소계
22,000	5,000	<u>17,600</u>	22,600	<u>4,400</u>	2,400	600	3,000
20,000	5,000	<u>16,000</u>	21,000	<u>4,000</u>	4,000	1,000	5,000
15,000	5,000	<u>12,000</u>	17,000	<u>3,000</u>	8,000	2,000	10,000

- “②임차인 배당” : 낙찰금액 × 보증미가입금액(2억원) / 전세보증금 총액(2억5천만원)
- “공사 배당금” : 낙찰금액 × 보증금액(5천만원) / 전세보증금 총액(2억5천만원)