



HF

특례전세지킴보증(임대인용)
- 보증채권자(임차인)유의사항 -

2024. 7. 10 기준



HF

특례전세지킴보증(임대인용)
- 보증채권자(임차인)유의사항 -

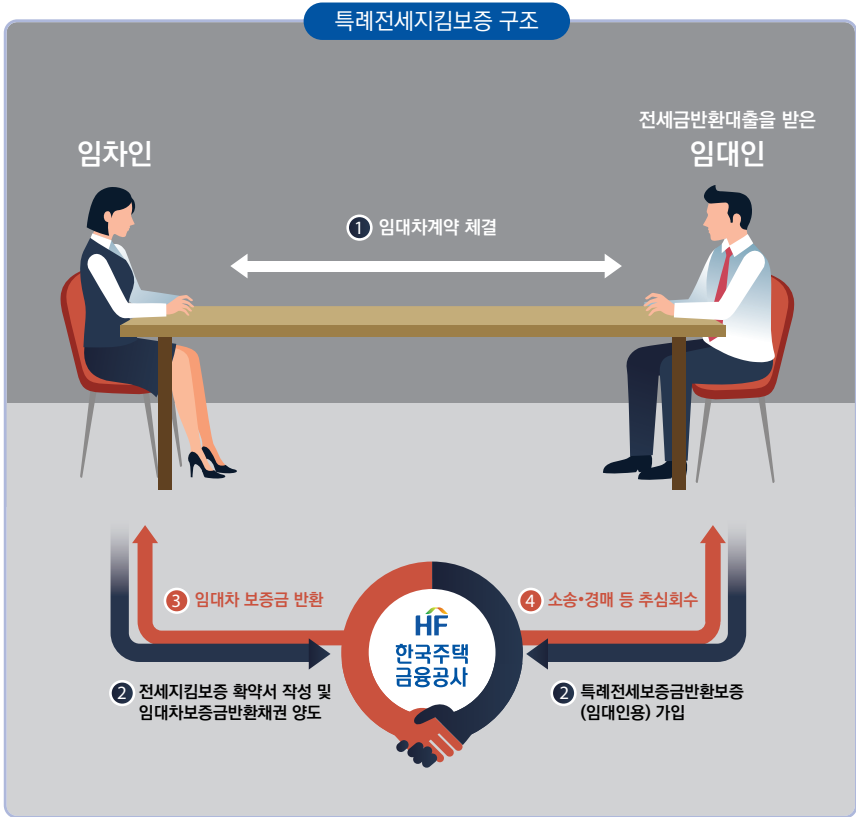
목차 | CONTENTS

I 특례전세지킴보증(임대인용) 개요	03
II 특례전세지킴보증(임대인용)의 보증채권자(임차인)가 반드시 알아두어야 할 유의사항	
1 보증가입 전·후 알릴 의무 준수	04
2 임대차계약의 대항력 및 우선변제권 유지	04
3 임대차계약의 종료를 원할 시 갱신거절 의사 통지	06
4 임대차목적물에 경매 또는 공매가 개시된 경우 배당절차 참가	08
5 임대차보증금을 돌려받지 못한 경우	08
6 보증채무이행금에서 차감하고 지급하는 경우	10
■ 보증채무이행 청구 시 필요 서류	11
III 보증약관	12





1. 『특례전세지킴보증』의 개요



“특례전세지킴보증”은 DSR규제 완화를 적용받아 전세금반환대출을 받은 임대인이 후속 임차인과 임대차계약 체결 시, 후속임차인의 전세금보호를 위해 의무적으로 가입하는 상품입니다.

- ① 임대인이 임대차보증금을 돌려주지 않는 경우 임차인은 보증채권자로서 임대차보증금을 공사에 청구하여 지급받을 수 있습니다.
- ② 공사는 임대차보증금을 지급한 후, 임차인을 대신하여 임대인에게 임대차보증금의 반환을 청구합니다.



II. 『특례전세지킴보증(임대인용)』의 보증채권자(임차인)가 반드시 알아두어야 할 유의사항



향후 임대차보증금을 돌려받기 위해서는 꼭 지켜주셔야 할 사항이 있습니다.
보다 자세한 사항은 보증약관을 참고하시기 바랍니다. [Q ▶ 13P](#)

■ 보증채권자(임차인)이 알릴 의무

①

보증가입 전·후 알릴 의무 준수



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관제3장 ▶ 16P

보증신청 시 알릴 의무 위반

- 공사는 보증서의 효력을 상실 시킬 수 있습니다.

보증신청 후 알릴 의무 위반

- 보증채무이행금 지급 시 전액 또는 일부를 면책할 수 있습니다.

■ 보증서 이용 시

②

임대차계약의 대항력 및 우선변제권 유지



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제5조 제1호 ▶ 15P



면책사유

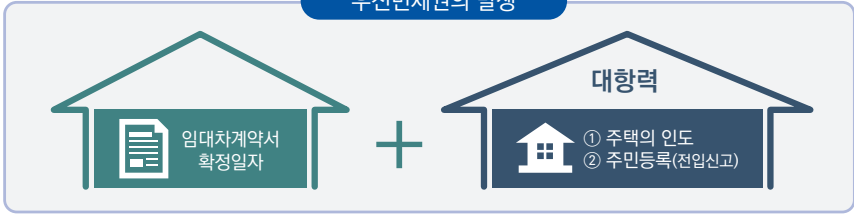
보증채권자가 「주택임대차보호법」상 취득하였던 대항력과 우선변제권을 임대차계약 기간 중 거주 또는 주민등록을 이전하는 등 사유에 의해 상실하는 경우 (보증채권자가 임차권등기 전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 포함)



우선변제권이란? (「주택임대차보호법」 제3조 및 제3조의2)

「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지 포함)의 환가 대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리

우선변제권의 발생



- **우선변제권 소멸 사유** : 우선변제권 발생 요건을 상실한 경우
예) 타주소지에 전입신고 또는 주택의 점유 상실



특례전세보증금반환보증 보증서 발급 즉시 **임차인은 대항력 및 우선변제권을 확보**해야하며, 보증서발급일과 우선변제권 확보일 사이에 선순위채권 등의 발생으로 **보증조건을 충족하지 못하게 된 경우 공사는 보증서를 회수할 수 있습니다.**

③ 임대차계약의 종료를 원할 시 갱신거절 의사 통지



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제10조 제2항 및 제3항 ▶ 17P

임대차계약의 해지 또는 종료는 보증채권자가 입증해야 하며, 임대차계약이 갱신(목시적 갱신포함)되지 않은 상태여야 합니다.

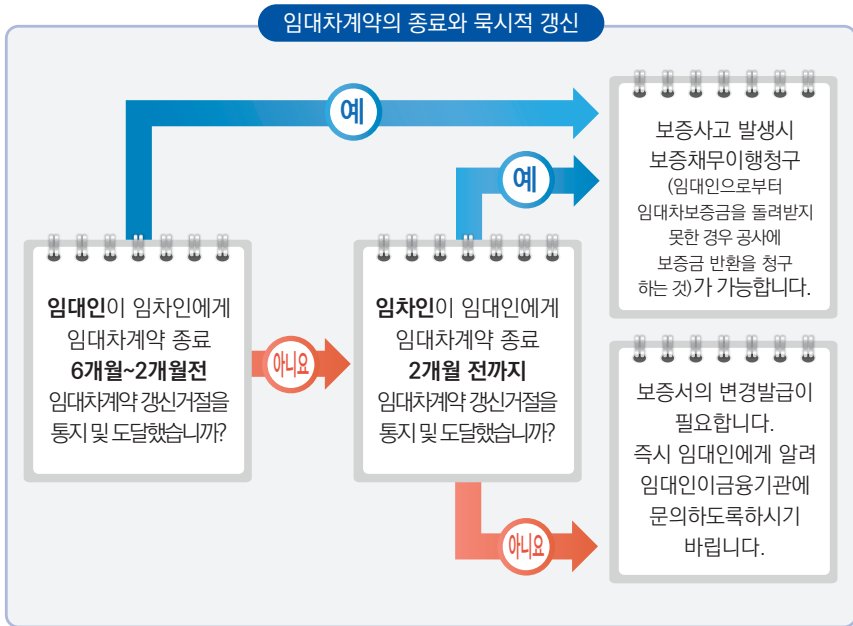
임대차계약의 해지 또는 종료 입증은 주채무자에 대한 내용증명우편 등의 통지에 의해야 합니다.

• 임대차계약의 목시적 갱신과 갱신거절 (「주택임대차보호법」 제6조)

임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지(임차인의 경우 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지) **갱신거절의 통지**를 아니 하거나 **계약조건을 변경**하지 아니하면 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

• 임대차계약의 해지 또는 종료 입증

임대차계약 만료 2개월 전까지* 등기우편, 배달증명부 내용증명 등의 방법으로 **계약의 종료**를 입증해야 합니다.



• 임대차 계약의 해지 또는 종료 입증 방법

임차인의 임대차계약 갱신거절 의사가 단순히 통지되는데 그치지 않고, 임대인에게 도달되어야 계약이 종료된 것으로 볼 수 있습니다.

(우편) 임대차계약 갱신거절 **배달증명부 내용증명 우편**을 발송하여 임대인에게 도달할 것
(도달 시점 = **등기번호로 조회한 도달일**)

(문자) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 **문자를 발송**하고 임대인이 해당 내용을 인지하였음을 확인할 수 있는 **답장**이 온 것 (도달 시점 = **답장수신일**)

(통화기록) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 임대인과의 통화 녹음파일에 대해 **국가공인 속기사가 직인날인한 녹취록** (도달 시점 = **녹음일시**)

(공시송달) 임대차계약 갱신거절 **공시송달결정문 전체** (도달 시점 = **공시송달 효력발생일자**)

※ 공시송달 진행과정에서 피신청인에게 해지통지서가 도달하여 기각된 경우 : **기각결정문** 징구
(도달 시점 = **기각결정문 상 해지통지 도달일**)



④ 임대차목적물에 경매 또는 공매가 개시된 경우 배당절차 참가



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제5조 제6호 및 제11조 ▶ 16P, 17P 면책사유

임차인은 보증기간 중 임대차목적물에 경매 또는 공매가 개시된 경우 배당절차에 참가해야하며, 배당절차에서 배당요구를 하지 않아 우선변제권이 상실된 경우 그 이후 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액에 대해서 공사는 면책할 수 있습니다.

임대차목적물 경·공매 시 임차인이 해야 할 일

- ① 법원송달서류 상 **배당요구종기일(배당요구를 할 수 있는 마지막 날)까지 반드시 배당요구**를 해야 합니다.
- ② **배당금을 수령할 때까지 우선변제권을 유지**하여야 합니다.
- ③ **임대차보증금의 전액을 수령하지 못한 경우** 배당표를 공사로 제출하여 돌려받지 못한 부분에 대해 공사에 **이행청구**가 가능합니다.
- ④ 임대차목적물에 **경·공매 발생 시 반드시 공사에서 상담을 받으시기 바랍니다.**

■ 보증채무이행금 지급관련 조건

⑤ 임대차보증금을 돌려받지 못한 경우



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제12조 제1항 ▶ 17P

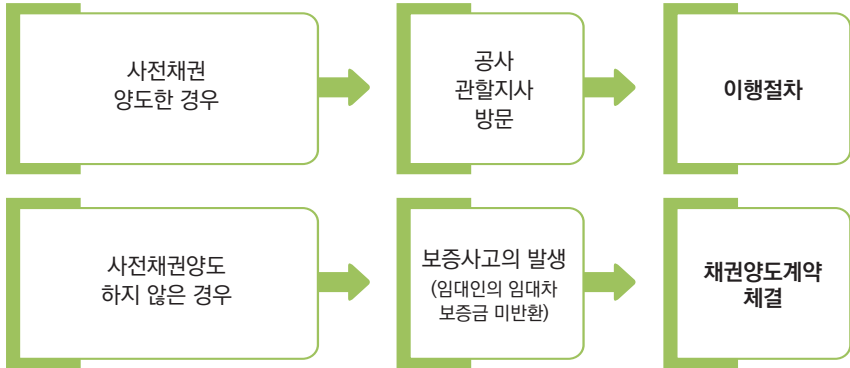
보증사가 발생한 경우 해당 사실을 공사에 알린 후 주택임대차보호법에 따른 임차권 등기명령을 신청하고 접수증을 공사로 제출해야 합니다.

(※ 24.07.10이전 전세지킴보증 가입자는 채권양도 계약을 하지 않은 경우 공사와 임대보증금반환채권에 대한 채권양도 계약 체결필요)



- 임차권등기명령 시 시간이 다소 소요될 수 있음에 유의하십시오.
 - 임차권등기명령이 완료될 때까지 우선변제권을 유지해야 합니다.
- (※임차권등기명령이 완료될 때 까지 주민등록을 전출하시거나, 주택의 점유를 상실하지 않아야 합니다.)

① 채권양도계약의 체결



② 임차권등기명령 및 임차목적물의 인도

임차권등기명령의 절차

- 법원의 결정 또는 판결에 따라 진행되므로, 자세한 사항은 공사로 문의 바랍니다.

임차권등기명령의 완료

- 임차권등기명령은 부동산등기사항전부증명서 [을구]에 표시되어야 완료된 것입니다.



특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제19조 ▶ 20P

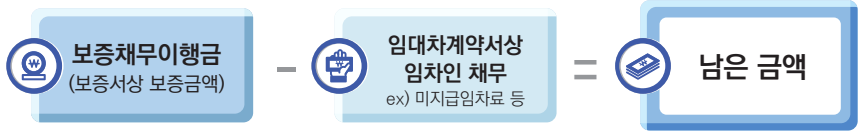
임차인은 공사에서 보증채무이행금을 받음과 동시에 임대차 목적물을 임대인에게 반환해야 합니다.



임대차계약은 쌍무계약으로 「민법」제536조(동시이행의 항변권)에 따라 임대차 보증금을 돌려받음과 동시에 부동산을 인도해야 합니다.

⑥ 보증채무이행금에서 차감하고 지급하는 경우

- ① 공사는 임차인이 임대인으로부터 돌려받아야 할 임대차보증금 중 임대인에게 지급해야 할 채무가 있는 경우 해당 채무 금액을 차감하고 보증채무이행금을 지급합니다.



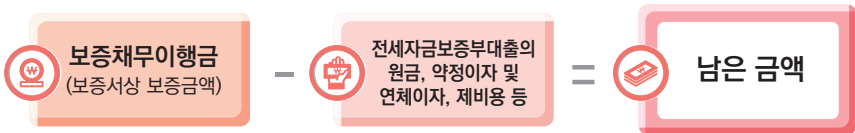
- ② 임차인이 이용 중인 전세자금보증이 사고상태(원금연체 등) 이거나 공사에 구상채무가 있는 경우

특례전세보증금반환보증(임대인용) 약관 제16조 ▶ 20P

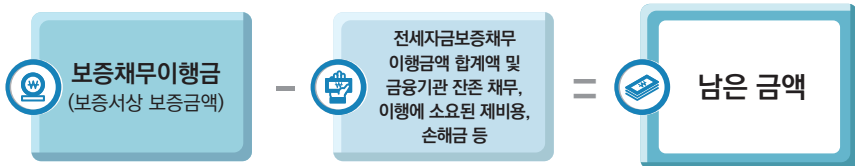
보증채무이행일 기준 이용 중인

① 전세자금보증이 사고 상태인 경우 또는 ② 임차인에게 공사의 전세자금보증에 대한 구상채무가 있는 경우 보증채무이행금으로 해당 금액을 우선 상환 또는 상계처리하고 남은 금액이 있는 경우 임차인에게 지급합니다.

전세자금보증이 사고상태인 경우 지급액 산정



임차인에게 공사 전세자금보증에 대한 구상채무가 있는 경우





• 보증채무이행 청구 시 필요 서류 •

- ① 보증채무이행 청구서(공사소정양식)
- ② 신분증 사본(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 택1)
- ③ 임대차계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류(내용증명우편 등)
- ④ 경·공매절차의 경우 배당표 등 임대차보증금 미수령액을 증명하는 서류
- ⑤ 인도확인서 또는 퇴거예정확인서(공사소정양식)
- ⑥ 임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서(공사소정양식)
- ⑦ 채권자 명의의 통장사본
- ⑧ 공사가 요구하는 그 밖의 서류(임대차계약서 원본 등)

※ 공사가 요구하는 서류를 제출하지 않을 경우 보증채무이행금 지급심사에 추가 기일이 소요될 수 있으니, 청구 서류를 정확히 제출하여 주시기 바랍니다.



**전세금 반환대출 연계
특례전세보증금반환보증
(임대인용) 약관**

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

제1장 용어의 정의

제정 2024. 2. 29

제1조(용어의 정의)

이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. “공사”는 「한국주택금융공사법」(이하 ‘공사법’이라 합니다.)에 의해 주택금융신용보증기금의 업무를 관리·운영하는 한국주택금융공사를 말합니다.
2. “임대차계약”은 임대인이 임차인에게 임대차목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고, 임차인이 그 대가로서 임대인에게 임대차보증금을 지급하기로 하는 계약(임대차보증금이 있는 월세계약을 포함)을 말합니다.
3. “임대차보증금”은 임차인이 임대인에게 지급하고 임대차계약 해지 또는 종료 시 반환받을 금전으로 임대차계약서에 기재된 금액을 말합니다.
4. “주채무자”는 임대차계약의 해지 또는 종료 시 임차인에게 임대차보증금을 반환하기로 약정한 임대차목적물의 소유자 겸 임대인(보증신청인)으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다.
5. “보증채권자”는 임차인(보증신청인)인 동시에 임대차계약의 해지 또는 종료 시 임대인에게 임대차보증금의 반환을 청구할 수 있는 자를 말합니다.
6. “보증조건”은 보증서에 적힌 보증금액, 보증기간, 주채무자, 보증채권자, 임대차목적물, 임대차보증금, 임대차계약기간, 보증한도 등을 말합니다.
7. “우선변제권”은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마치고, 임대차계약증서에 확정일자를 갖추어서 「주택임대차보호법」에 의거 경·공매 시 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다.
8. “보증채무 이행”은 주채무자가 보증채권자에게 임대차보증금을 반환하지 않는 경우 공사가 해당금액을 보증채권자에게 대신 지급하는 것을 말합니다.
9. “임차권등기”는 「주택임대차보호법」에 따라 임대차계약이 종료된 후 임차인이 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받지 못한 경우 임차인의 대항력 및 우선변제권을 유지하기 위하여 법원의 집행명령에 따라 이루어지는 등기를 말합니다.
10. “묵시적 갱신”은 임대인 및 임차인이 임대차기간 종료일로부터 「주택임대차보호법」에서 정하는 일정한 기간 전까지 갱신거절 또는 계약조건의 변경 통지를 아니함으로써 동일한 조건으로 임대차계약을 다시 체결한 것으로 보는 것을 말합니다.
11. “구상권”은 보증채무이행으로 공사가 임대인을 대신하여 임대차보증금 반환채무를 변제함으로써 공사가 임대인에 대하여 가지는 상환청구권을 말합니다.
12. “채권금융기관”은 임차인이 이용 중인 전세자금보증부 대출을 취급한 금융기관을 말합니다.

제2장 보증의 효력 및 책임

제2조(보증의 효력발생 및 보증책임 등)

- ① 보증약정(이하 '보증'이라 합니다.)의 효력은 공사가 보증서를 발급한 때(임대차계약기간 시작 전인 경우 임대차계약 시작일)부터 약관이 정한 바에 따라 유효하게 발생합니다.
- ② 공사는 보증조건에 적합하게 체결된 임대차계약에 따른 주채무자의 임대차보증금 반환의무에 대하여 보증서 및 이 약관에서 정한 바에 따라 보증책임을 부담합니다.
- ③ 임대차계약 내용의 변경 등으로 보증조건이 변경이 필요한 경우 보증채권자는 보증서의 변경 발급을 공사에 요청하여 보증서를 다시 발급받은 경우에 한하여 보증의 효력은 유지됩니다.
- ④ 보증서발급일(임대차계약기간 시작 전인 경우 임대차계약 시작일로 하되 영업일이 아닌 경우는 다음 영업일)까지 보증채권자가 주민등록의 전입을 마치지 않거나 주채무자가 임대차계약서상 조건을 이행하지 않는 등의 이유로 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 공사는 언제든지 보증을 해제할 수 있습니다.
 1. 「주택임대차보호법」에 따른 대항력 및 우선변제권을 확보하지 못한 경우
 2. 선순위채권 발생 또는 미상환, 주채무자의 소유권 미확보 등의 사유로 보증조건을 충족하지 못하게 된 경우

제3조(보증책임의 범위)

공사는 주채무자가 보증서에 기재된 임대차계약서상 임대차보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우, 보증기간 중 미반환된 임대차보증금에 대하여 보증금액 한도 내에서 보증채권자에 대하여 이행책임을 부담합니다.

제4조(보증대상이 아닌 채무 등)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무는 보증대상이 아니므로 보증책임이 발생하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 유사한 사정으로 주채무자가 임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증서 발급 전 임대차보증금에 권리침해가 발생한 경우
3. 주채무자가 임대차보증금 반환의무를 지체하여 발생한 이자 및 지연손해금
4. 필요비, 유익비 등 임대차목적물의 보존·수리 및 개량에 발생한 비용
5. 보증채권자가 「주택임대차보호법」 제3조제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하지 않는 제3자와 체결한 새로운 임대차계약에 따른 채무
6. 보증서발급 전 제10조의 보증사고사유가 이미 발생하였을 경우
7. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자에게 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

8. 보증채권자가 임대차계약기간이 만료된 후 보증기한 연장 없이 주채무자와 체결(목시적 또는 청구에 의한 갱신 포함)한 새로운 임대차 계약에 따른 채무
9. 보증채권자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 경우
10. 임대차계약서 특약 등에 따라 임대차보증금의 반환 의무를 부담하는 자가 임대차목적물의 소유권을 보유하지 않은 경우
11. 보증서 발급 전에 이미 임대차계약 해지의사가 표시되었으며 이로 인해 해지된 경우
12. 임대차계약기간이 1년 미만이거나, 보증 신청일 기준 잔여 임대차계약기간이 전체 임대차계약기간의 2분의 1 미만인 임대차계약에 따른 채무
13. 그 밖에 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르게 발생하거나 증가된 채무

제5조(면책사항)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 공사는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증 책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상 취득하였던 대항력과 우선변제권을 임대차계약기간 중 거주 또는 주민등록을 이전하는 등 사유에 의해 상실하여 공사의 구상권 행사에 제한이 있는 경우(보증채권자가 임차권등기 전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 포함)
2. 보증채권자가 임대차목적물을 제3자에게 재임대하는 경우(주채무자의 동의가 있는 경우 포함)
3. 보증채권자가 임대차보증금반환채권을 제3자에게 양도하거나 담보로 제공한 경우
4. 임대차보증금에 대하여 제3자로부터 압류, 가압류, 전부·추심명령, 등으로 공사에 손해가 발생하거나 발생이 예상되는 경우
5. 보증채권자가 제3장(보증채권자의 알릴 의무)을 위반하여 공사에 손해가 발생하였거나 발생할 우려가 있는 경우
6. 보증채권자가 제11조(임대차보증금반환채권의 권리보전)에 따라 임대차보증금의 보호를 위한 권리를 행사하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생이 예상되는 경우
7. 보증채권자가 제20조(대위 및 구상)의 협조 의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
8. 그 밖에 보증채권자의 책임 있는 사유로 인하여 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

제6조(면책범위)

공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제5조 제1호부터 제3호까지의 경우 보증채무의 전액
2. 제5조 제4호부터 제8호까지의 경우 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제7조(보증의 철회)

- ① 보증채권자는 보증서가 발급된 날로부터 1개월 이내(철회기한이 영업일이 아닌 경우는 다음 영업일 까지로 할 수 있다)에 보증을 철회할 수 있습니다. 다만, 보증을 철회할 당시에 이미 보증사고가 발생 하였으나 보증채권자가 그 사실을 알지 못한 경우에는 보증철회의 효력은 발생하지 않습니다.
- ② 보증의 철회는 취소할 수 없습니다.
- ③ 보증의 철회 시 공사는 이미 납부한 보증료 전액을 주채무자에게 돌려 드립니다.

제3장 보증채권자의 알릴 의무

제8조(보증신청 시 알릴 의무)

- ① 보증채권자는 주채무자의 보증신청 시 신청서에서 질문한 사항 및 기재 내용에 대하여 반드시 사실대로 알려야 합니다.
- ② 공사는 보증서가 발급된 이후 제1항에 따른 사실을 검증할 수 있고, 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 신청서의 기재 내용을 검증 사실과 다르게 알린 경우에는 손해의 발생여부와 관계없이 이 보증을 취소할 수 있습니다.

제9조(보증신청 후 알릴 의무)

- ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 그 내용을 공사에 서면으로 알려야 합니다.
 1. 주채무자 또는 보증채권자가 변경된 경우
 2. 주채무자 또는 보증채권자의 주소가 변경된 경우
 3. 위 1호 이외에 보증조건을 변경하고자 할 때 또는 변경이 생겼음을 알았을 경우
 4. 제10조의 보증사고사유가 발생 또는 해소된 경우
 5. 임대차목적물에 대한 경·공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경·공매 관련 사실을 통보받은 경우
 6. 보증채권자가 채무자의 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고를 하는 경우
 7. 임대차계약이 해제, 해지 등의 사유로 종료된 경우
 8. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생하였을 경우
- ② 공사는 보증채권자가 제1항에 따른 사실을 알리지 않거나, 늦게 알림으로써 발생한 손해에 대하여는 보증책임을 부담하지 않습니다.

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

제4장 보증채무이행 청구 등

제10조(보증사고사유)

- ① 보증사고라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말합니다.
 1. 임대차계약이 해지(경·공매 시 해당요구에 따른 해지 제외) 또는 종료된 후 1개월이 경과하였음에도 보증채권자가 임대차보증금을 반환받지 못한 때
 2. 임대차계약기간 중 임대차목적물에 경·공매로 인한 배당절차가 종료되었으나, 보증채권자가 반환 받아야 할 임대차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못한 때
- ② 임대차계약의 해지 또는 종료는 보증채권자가 입증해야 하며, 임대차계약이 갱신(목시적 갱신 포함) 되지 않은 상태여야 합니다.
- ③ 제2항의 임대차계약의 해지 또는 종료 입증은 주채무자에 대한 내용증명우편 등의 통지에 의해야 합니다.
- ④ 임대차계약이 임차인과 임대인의 합의로 해지되었거나 목시적 갱신된 임대차계약이 임차인의 통지에 의해 해지된 경우에는 합의(통지)해지일과 신규보증취급일로부터 1년이 되는 날 중 늦은 날에 임대차 계약이 해지된 것으로 봅니다.
- ⑤ 임대차계약이 법원의 확정판결 등으로 해지된 경우에는 판결문 등이 주채무자에게 송달된 날에 임대차 계약이 해지된 것으로 봅니다.

제11조(임대차보증금반환채권의 권리보전)

- ① 보증채권자는 보증기간 중 임대차목적물의 경매, 주채무자의 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생 그 밖에 이와 유사한 절차의 진행사실을 인지한 경우 해당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 임대차보증금반환채권을 보전 또는 행사하여야 합니다.
- ② 보증채권자는 공사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체 없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(사고사유발생의 신고)

- ① 보증채권자는 제10조에 의한 보증사고가 발생한 경우 해당 사실을 공사에 알린 후 「주택임대차보호법」에 따른 임차권등기명령을 신청하고 신청 접수증을 제출해야 합니다. 다만, 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸한 경우 또는 보증채권자가 임대차 목적물에 전세권을 설정한 경우에는 임차권등기명령 신청과 신청 접수증 제출을 생략할 수 있습니다.

- ② 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증채무이행 없이 해당 사고사유가 해소된 경우 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

제13조(보증채무이행 청구)

- ① 제12조의 절차를 마친 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 공사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.
 1. 보증채무이행 청구서
 2. 신분증 사본(주민등록증, 운전면허증, 여권 중 선택)
 3. 임대차계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류(내용증명우편 등)
 4. 경·공매절차의 경우 배당표 등 임대차보증금 미수금액을 증명하는 서류
 5. 인도확인서 또는 퇴거예정확인서
 6. 임차보증금에 대한 권리침해 유무 확인서
 7. 채권자 명의의 통장사본
 8. 공사가 요구하는 그 밖의 서류
- ② 보증채권자는 공사가 제1항 각 호의 필요서류의 보완을 요청하거나 공사가 담보로 설정한 담보물의 교부·이전등기 등 권리의 실행 등을 위해 필요한 조치를 요청한 때에는 지체 없이 이에 응하여야 합니다.

제14조 (보증채무이행 청구기한)

- ① 제10조에 따른 보증사고가 발생한 경우 보증채권자는 보증사고사유 발생일로부터 2개월 이내에 지체 없이 제12조 및 제13조에 따라 보증채무이행을 청구하여야 합니다.
- ② 제1항의 이행청구에 대하여 공사는 보증채권자가 제12조 제1항에 따른 임차권등기명령 신청 접수증을 제출한 경우 그 임차권등기가 완료된 날을 이행청구일로 봅니다. 다만, 공사가 제13조 제2항에 따라 필요서류의 보완을 요청한 경우 그 보완을 완료한 날을 이행청구일로 봅니다.

제15조(보증채무이행)

- ① 보증채권자가 제12조부터 제14조까지 절차에 따라 보증채무의 이행을 청구한 경우 공사는 보증채권자의 보증채무 이행청구일로부터 1개월 이내에 제2항의 이행심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다.
- ② 공사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보할 수 있습니다.
 1. 임대차목적물에 대한 권리관계 및 점유상황
 2. 임대차보증금에 대한 제3자의 권리침해 유무

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

3. 임대차보증금에 대한 주채무자의 항변권(임대차목적물에 대한 원상복구비용 또는 연체차임의 공제, 기타 채권에 의한 상계 주장 등)행사 또는 공사의 보증채무 이행에 대한 이익제기 여부
4. 기타 약관준수여부 및 면책사항 해당여부 등
- ③ 공사의 책임 없는 사유로 제2항의 이행심사를 제1항의 기한 내에 마치지 못할 경우 공사는 보증채권자에게 그 사유를 알리고 심사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 보증채권자에게 보증채무 이행의 거절 또는 유보결정을 알립니다.
- ④ 제1항 및 제3항에도 불구하고, 보증채권자의 요청이 있는 경우 임대차목적물의 명도 일정 등을 고려하여 심사를 마친 날로부터 최대 3개월까지 보증채무의 이행을 유보할 수 있습니다.
- ⑤ 공사가 정당한 사유 없이 제1항 및 제3항에서 정한 이행기한내에 보증채무를 이행하지 않는 경우, 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일 전일까지 민사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상합니다. 다만, 다음 각 호의 경우는 제1항 및 제3항에서 정한 이행 기간에 포함하지 않습니다.
 1. 공사가 제13조제1항 각 호 외에 이행에 필요한 서류의 보완을 요청한 경우, 보완을 요청한 날로부터 보완이 완료된 날까지 소요된 기간
 2. 보증채무의 이행청구 접수일 현재 보증채권자가 이용 중인 전세자금보증에 대하여 채권금융기관의 보증채무이행 청구가 있어 공사가 반환보증채무의 이행을 유보한 경우, 보증채권자가 보증채무의 이행청구를 접수한 날로부터 공사가 전세자금보증채무의 이행절차를 완료한 날까지의 기간
 3. 반환대상 임대차보증금에 대하여 보증채권자와 주채무자 간의 다툼이 있는 경우 등 공사에 책임없는 사유로 이행심사가 지체되는 경우, 그 사유가 해소되는데 소요된 기간
4. 제4항에 따라 보증채무의 이행이 유보된 기간
- ⑥ 보증채무이행일 현재 보증채권자가 공사에 미납한 전세자금보증 또는 전세보증금반환보증의 보증료 등이 있는 경우 그 금액은 보증채무 이행금액에서 공제합니다.
- ⑦ 공사가 제2항에 따라 보증채무를 이행할 경우, 보증채권자는 보증채무를 이행 받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 공사에 제출해야 합니다.
 1. 대위변제증서
 2. 채권자가 제10조제1항제1호에 따라 이행청구를 한 경우 임차권등기의 말소를 위해 필요한 서류(임차권등기명령취하 및 해제신청서, 위임장, 임차권등기 결정서 원본, 인감증명서 등)
 3. 기타 공사의 권리를 보전 또는 행사하는데 필요한 서류(전세권이전등기를 위하여 필요한 서류 등)

제16조(보증채무이행금의 상계 및 상환처리)

- ① 보증채무이행일 현재 보증채권자가 이용중인 전세자금보증에 사고상태인 경우 공사는 다음 각 호의 금액을 상환하기 위하여 보증채무이행금의 전부 또는 일부를 채권금융기관에 지급할 수 있습니다.
 1. 전세자금보증부대출의 원금
 2. 전세자금보증부대출의 약정이자 및 연체이자
 3. 제1호 및 제2호의 상황에 소요되는 제비용(가압류해제비용 등)
- ② 보증채무이행일 현재 공사가 보증채권자에 대하여 전세자금보증에 대한 구상권을 가지는 경우 공사는 보증채무이행금에서 다음 각 호의 금액을 상계처리하고, 채권금융기관에 잔존하는 제1항제1호부터 제3호까지의 금액을 상환하기 위해 채권금융기관에 지급한 후 남은 금액을 보증채권자에게 지급합니다. 다만, 상계처리 및 채권금융기관에 지급 후 보증채권자에게 지급할 보증채무이행금이 없는 경우에는 공사의 보증책임은 모두 소멸합니다.
 1. 공사가 채권금융기관에 지급한 전세자금보증채무 이행금액 합계액 및 그 이행에 소요된 제비용
 2. 제1호의 전세자금보증채무 이행금액의 합계액에 대한 그 이행일의 다음날로부터 보증채무이행일 까지의 공사에서 내규로 정한 손해금 등
- ③ 제2항에도 불구하고 보증채권자가 다음 각 호의 절차를 진행 및 절차상 확정된 경우에는 상환예정금액과 관계없이 보증채무이행일 현재 공사가 보증채권자에게 가지는 구상권 총액을 상계처리하고, 남은 금액을 보증채권자에게 지급하되 해당 절차에서 별도로 정하고 있는 경우에는 그에 따릅니다.
 1. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생, 개인회생, 파산
 2. 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 따른 신용회복지원
- ④ 공사는 제1항부터 제3항까지에 따른 상계 및 상환처리를 위하여 필요한 경우 보증채권자에게 서류보완을 요청할 수 있습니다.

제17조(보증채무이행의 장소)

보증채무의 이행장소는 공사의 관할지사 또는 소관부서로 합니다.

제18조(보증채무이행금의 공탁)

보증채권자의 보증채무이행금청구권에 대하여 제3자의 압류·가압류 등의 권리행사가 있는 경우 공사는 보증채무이행금의 일부 또는 전부를 제17조(보증채무이행의 장소)의 소재지를 관할하는 법원에 공탁할 수 있습니다.

제19조(임대차목적물의 인도 의무)

- ① 보증채권자는 보증채무이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 임대차목적물을 인도해야 합니다.
- ② 인도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증채무이행금을 공사로 반환해야 하며, 이 경우 공사는 반환의무 발생일로부터 반환일(또는 소송확정일 전일)까지 민사법정이율에 따른 지연배상금을 부과할 수 있습니다.

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

제20조(대위 및 구상)

- ① 공사가 보증채권자에게 보증채무를 이행한 경우 공사는 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위하여 가지며, 주채무자에게 구상권을 행사할 수 있습니다.
- ② 보증채권자는 공사가 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 제출해야 하고, 공사로 부터 필요 조치를 요청받은 경우에는 지체 없이 응해야 합니다.

제5장 그 밖의 사항

제21조(보증의 해지)

- ① 주채무자는 보증채권자의 동의 또는 임대차계약 종료를 확인할 수 있는 법원의 확정판결을 득한 경우에 한해 보증을 해지할 수 있습니다.
- ② 보증채권자의 책임 있는 사유로 공사에 손해가 발생한 경우 공사는 이 보증을 해지할 수 있습니다.
- ③ 임대차계약기간 종료 후 보증채권자의 사고사유발생에 대한 고지 또는 보증해지 요청이 없는 경우 공사는 보증기간 만료 후 2개월이 경과한 때 보증을 해지할 수 있습니다.

제21조의 2(조건변경)

- ① 보증 조건변경은 기한연장과 임대차보증금의 감액만 가능합니다.
- ② 기한연장은 임대차기간 만료 1개월 전부터 보증기간 만료일 이전까지 신청할 수 있습니다.
- ③ 제2항에도 불구하고 아래 중 하나에 해당하는 경우에는 보증기간 만료일부터 2개월까지 기한연장을 신청할 수 있습니다.
 1. 보증채무이행을 청구하였으나, 묵시적 갱신을 사유로 이행이 거절된 경우
 2. 기타 불가피한 사유로 보증기간 만료일까지 기한연장을 신청할 수 없었음을 보증채권자가 입증하는 경우
- ④ 조건변경을 신청할 때에는 공사가 요구하는 증빙서류를 제출해야 합니다.

제22조(부당이득의 반환)

보증채권자는 다음 각 호에 해당하는 경우 공사로부터 지급받은 보증채무이행금의 전부 또는 일부를 즉시 공사에 반환하여야 합니다.

1. 보증채권자가 해당 임대차보증금을 주채무자와 공사로부터 중복 변제받은 경우(주택도시보증공사 또는 SGI서울보증 등 타 보증회사로부터 중복 변제받은 경우 포함)
2. 공사가 지급한 보증채무이행금이 제4조(보증대상이 아닌 채무 등)에 해당하는 것으로 추후 확인될 경우
3. 보증채무이행 후 임대차보증금에 대한 권리침해로 공사에 손해가 발생한 사실이 확인된 경우
4. 보증채무이행 후 보증채무이행금이 잘못 지급된 것이 확인된 경우
5. 그 밖에 이 약관에서 정하는 사항을 위반하여 공사에 손해를 입힌 경우

제23조(사기행위에 대한 특례)

- ① 주채무자 또는 보증채권자가 허위서류를 제출하거나 사기조직을 구성 또는 가담하는 등의 혐의가 입증되는 경우 공사는 그 즉시 보증을 취소할 수 있습니다.
- ② 제1항에 해당하는 경우 공사는 관련인에 대한 공사 보증이용 제한 및 수사기관에 고소·고발조치를 진행할 수 있습니다.

제24조(보증서의 양도 및 질권설정 금지)

보증서는 제3자에게 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제25조(소송관할 합의)

- ① 이 보증에 의한 권리의무에 관하여 소송의 필요가 생긴 때에는 소송의 1심 법원은 법이 정하는 관할 법원과 아래의 법원 중 공사가 선정하여 제소하는 법원의 관할로 하기로 합니다.
 1. 서울중앙지방법원
 2. 공사 본점 소재지 관할법원
 3. 제17조에 따른 보증채무이행 관할지사 소재지 관할법원
 4. 공사가 채권관리를 위하여 다른 지사로 채권관리업무를 이관한 경우 이관받은 지사 소재지 관할법원
- ② 제1항에도 불구하고 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

HF 한국주택금융공사

III. 전세금반환대출 연계 특례전세보증금반환보증 약관

제26조(약관의 해석)

- ① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- ② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- ③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제27조(개인정보의 보호)

- ① 공사는 이 보증계약의 체결, 유지, 보증채무이행, 관리 및 대위권·구상권 등의 행사를 위하여 보증채권자 및 주채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보(이하 '개인정보'라 합니다.)를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- ② 제1항에도 불구하고 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우에 한하여 공사는 보증채권자 또는 주채무자의 동의를 받지 않고 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- ③ 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리하여야 합니다.

