

간행물 등록번호

HUG-2018-000005-10

본 업무 안내서는
2018년 9월 기준으로
작성되었습니다.

도시재생 금융지원 업무안내

기금지원 및 보증상품

 **HUG** 주택도시보증공사

도시재생기획처

- 목 차 -

I. 개 관	1
1. 주택도시기금 안내	2
가. 설치근거 및 목적	2
나. 도시계정 기금 조성 및 용도	2
다. 도시계정 기금 예산 규모	2
2. 도시재생 소개	3
가. 도시재생	3
나. 도시재생사업	3
다. 도시재생뉴딜사업	6
3. 공사 소개	8
가. 설립목적	8
나. 주요업무	8
다. 경영전략	8
라. 업무 관할	9
4. 관련 사이트	9
II. 도시재생 지원 상품 안내	10
1. 복합개발형	11
가. 출자·용자	11
나. 도시재생 PF 보증	13

2. 수요자중심형	16
가. 용자	17
나. 수요자중심형 도시재생지원 자금 보증	23
3. 소규모주택정비사업	25
가. 용자	26
나. 소규모주택정비사업 자금 대출 보증	29
III. 부록(용자약정서 및 보증약관)	34
1. 도시재생뉴딜리츠 표준사업약정서	35
2. 도시재생지원 기금 용자약정서[민간사업자용]	47
3. 도시재생지원 기금 용자약정서[지자체 · 공공기관 · 지방공기업용]	53
4. 수요자중심형 도시재생지원 기금 용자약정서[민간사업자용]	57
5. 수요자중심형 도시재생지원 기금 용자약정서[지자체 · 공공기관 · 지방공기업용]	64
6. 소규모주택정비사업 기금 용자약정서[민간사업자용]	69
7. 소규모주택정비사업 기금 용자약정서[지자체 · 공공기관 · 지방공기업용]	75
8. 도시재생사업금융보증약관[PF보증(LOAN)용]	79
9. 도시재생사업금융보증약관[[PF보증(유동화)용]]	83
10. 도시재생사업금융보증약관(수요자중심형 도시재생지원자금보증용)	89
11. 소규모주택 정비사업자금 대출보증약관(소규모주택정비 이주비 · 부담금 · 사업비대출보증용)	95

I

개 관

1. 주택도시기금 안내

가. 설치근거 및 목적 (주택도시기금법 제1조 및 제3조)

제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거 복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(기금의 설치) 정부는 이 법의 목적을 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금을 설치한다.

나. 도시계정 기금 조성 및 용도

조 성	용 도
<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 전입금·차입금 • 자체재원(출자, 투·융자금 회수, 자산유동화, 대출 이자 수입 등) • 국가균형발전특별회계 등 출연금, 예수금 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업(주거환경개선사업, 재개발, 재건축) 용자 • 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 용자 • 도시재정비촉진사업의 기반시설 설치비용 용자 • 도시재생특별법 상 도시재생사업 및 도시재생 활성화지역내에서 해당 지자체장이 인정하는 건축물의 건축을 위한 출자, 투자, 융자

다. 도시계정 기금 예산 규모

구 분			'18년 예산
도시재생 지원	복합개발형	출자	2,000억원
		융자	748억원
도시기능 증진	수요자중심형	코워킹커뮤니티시설 조성자금	470억원
		상가리모델링 자금	
		공용주차장 조성자금	
		창업시설 조성자금	
		임대상가 조성자금	
소규모주택 정비사업	소규모주택 정비사업	가로주택정비사업	2,000억원
		자율주택정비사업	1,500억원

2. 도시재생 소개

가. 도시재생

인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조제1항제1호, 이하 도시재생특별법)

나. 도시재생사업

도시재생활성화계획¹⁾에 따라 도시재생활성화지역²⁾에서 시행하는 사업 (도시재생특별법 제2조제1항제7호)

- 가. 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 나. 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 다. 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
- 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 사. 「항만법」에 따른 항만재개발사업
- 아. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 자. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시 (시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 차. 「경관법」에 따른 경관사업
- 카. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업
- 타. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
- 파. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

1) 도시재생활성화계획

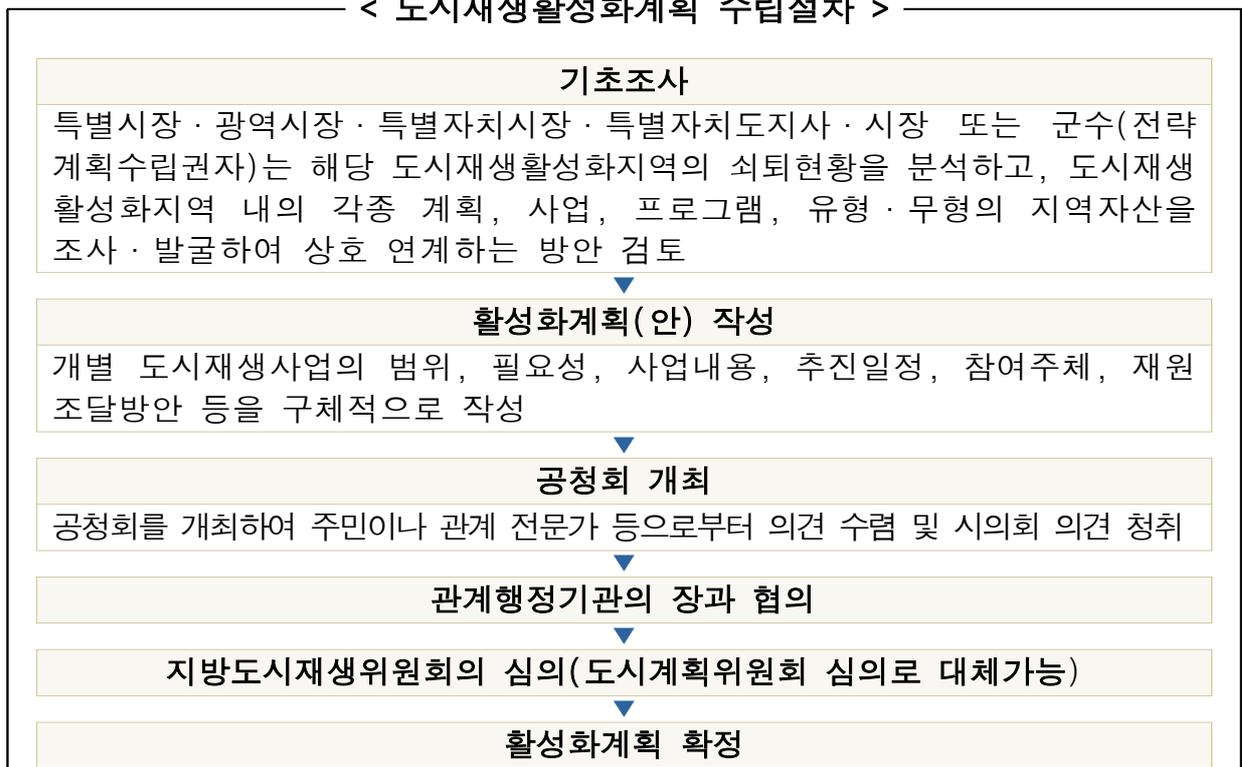
도시재생전략계획*에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획(도시재생특별법 제2조제1항제6호)

유 형	정 의
도시 경제기반형	산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
근린재생형	생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

☞ 도시재생전략계획이란?

전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 수립되는 계획

< 도시재생활성화계획 수립절차 >

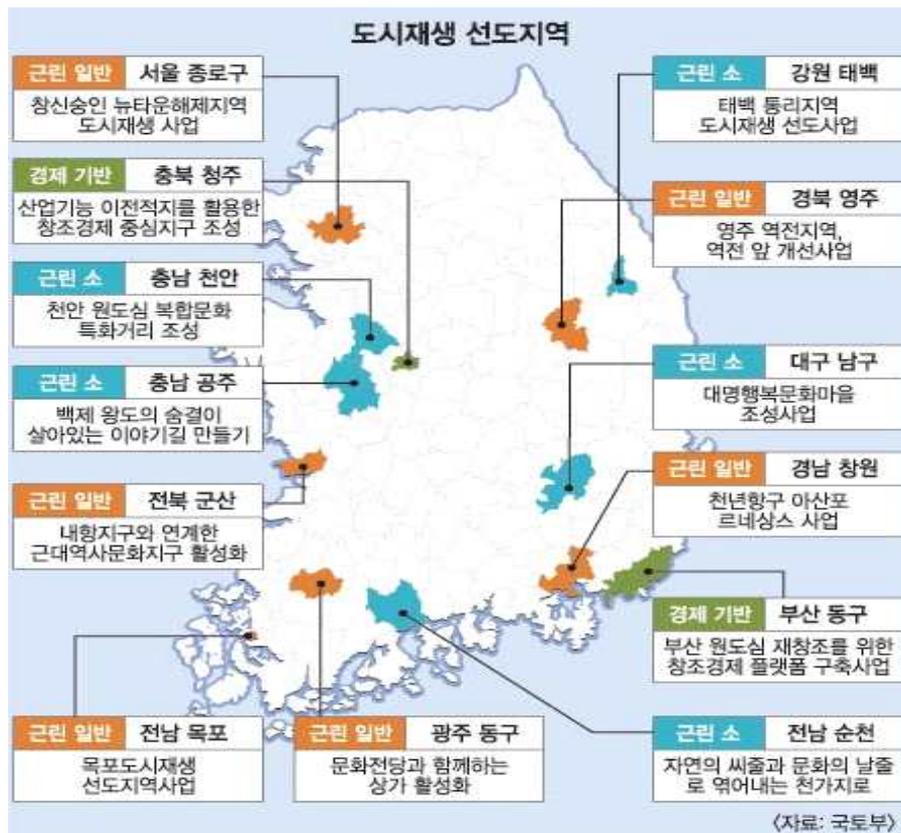


2) 도시재생활성화지역 · 선도지역

- ① 도시재생활성화지역: 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상 지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역

지정요건	
인구가 현저히 감소하는 지역	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역	최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역
노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역	전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

- ② 도시재생선도지역: 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지자체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역

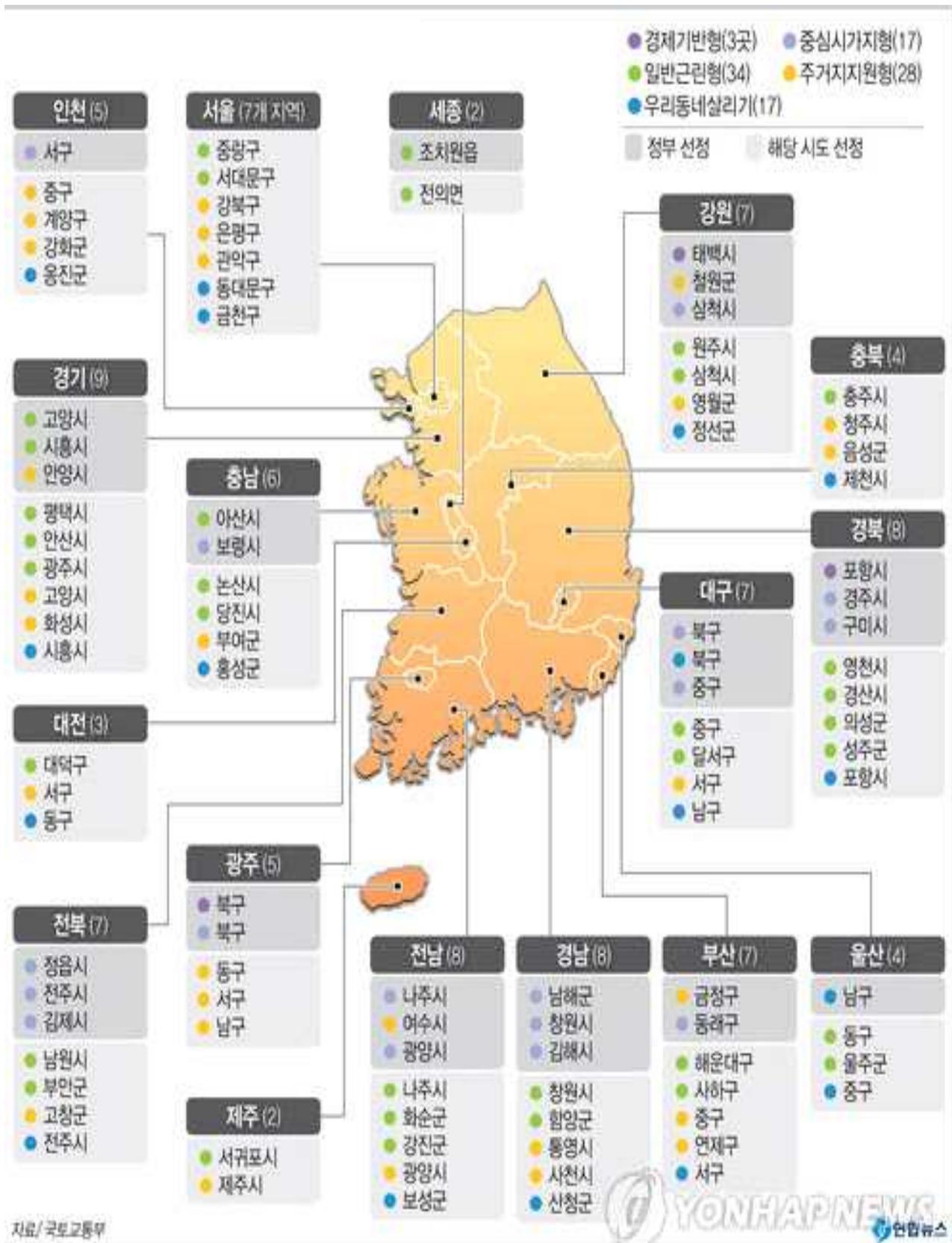


다. 도시재생 뉴딜사업

- 1) 정의: 전국의 낙후 지역 500곳에 매년 재정 2조 원, 주택도시기금 5조원, 공기업 사업비 3조원 등 5년간 총 50조원을 투입하는 도시재생사업
- 2) 유형: 면적 규모에 따라 우리동네살리기, 주거정비지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 5가지 유형으로 나누어 추진

구분	특징	대상 지역	국비 지원	집행 기간	권장 규모(㎡)
우리동네살리기	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복시키는 사업	소규모 저층 주거밀집 지역	50억원	3년	5만 이하
주거정비지원형	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건을 개선하는 사업	저층 주거밀집 지역	100억원	4년	5~10만
일반근린형	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 골목상권과 무인택배 등 주민 체감형 시설 개보수를 지원하여 공동체를 활성화하고 영세상권을 보호하는 사업	골목상권과 주거지	150억원	4년	10~15만
중심시가지형	역사·문화·관광과의 연계를 통해 상권 경쟁력을 확보하고 청년·소상공인 창업 인큐베이팅, 사회적경제 주체 육성 등을 지원하는 사업	상업, 지역상권	200억원	5년	20만
경제기반형	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합 앵커시설 구축 등 신경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업	산업, 지역경제	250억원	6년	50만

3) 2018년도 뉴딜 선정지역



3. 공사 소개

가. 설립목적 (주택도시기금법 제1조 및 제16조)

제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거 복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제16조(설립) 이 법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운용·관리를 위하여 주택도시보증공사를 설립한다.

나. 주요업무 (주택도시기금법 제26조)

- 1) 주택도시기금의 운용·관리에 대한 사무
- 2) 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무
- 3) 보증을 이행하기 위한 주택의 건설 및 하자보수 등에 관한 업무와 구상권 행사를 위한 업무 등

다. 경영전략 (VISION 2028)

미션	주거복지 증진과 도시재생 활성화를 위한 금융지원으로 국민 삶의 질 향상에 기여			
비전	“사는 곳을 든든하게, 삶을 행복하게” 금융의 HUB, 국민을 HUG			
핵심가치	창의혁신	상생협력	지속성장	소통신뢰
경영목표	주거복지	도시재생	혁신성장	사회적 가치
전략방향	사회통합형 주거복지 실현	지역상생형 도시재생활성화	지속가능 성장기반 확보	사회적 가치 기반 경영체계 혁신
전략과제	수요자 맞춤형 금융지원 강화	도시재생 사업 활성화 기반 마련	전사 리스크 관리 강화	좋은 일자리 창출 및 사회적 책임 실현
	주택시장 안정화를 위한 보증사업 고도화	도시재생뉴딜 추진을 위한 금융지원 강화	선제적 자산관리체계 확립	효율적 경영 혁신 인프라 조성
	임대 공급 활성화를 위한 금융지원 확대	도시재생 경제 순환 체계 구축 및 선도	미래대비 사업기반 역량 강화	경쟁력 있는 조직문화 구축

라. 업무 관할

영 업 점	주 소	전 화	팩 스
동부 도시금융센터	서울시 영등포구 의사당대로8 주택도시보증공사 3층	02-6123-8310	02-6123-8340
	(관할 지역) 서울 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 중구, 성동구, 광진구, 강동구, 용산구, 강남구, 송파구 경기 연천군, 포천시, 동두천시, 파주시, 양주시, 고양시, 의정부시, 가평군, 남양주시, 구리시, 하남시, 양평군, 광주시, 여주시, 이천시, 성남시, 용인시, 안성시 강원도, 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남북도 전역		
서부 도시금융센터	서울시 영등포구 의사당대로8 주택도시보증공사 3층	02-6123-8360	02-6123-8390
	(관할 지역) 서울 은평구, 종로구, 서대문구, 마포구, 강서구, 양천구, 동작구, 영등포구, 서초구, 구로구 금천구, 관악구 경기 김포시, 광명시, 안양시, 군포시, 과천시, 의왕시, 시흥시, 안산시, 수원시, 오산시, 화성시, 평택시 인천광역시 전역		
남부 도시금융센터	부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층	051-998-6720	051-998-6730
	(관할 지역) 부산광역시, 대구광역시, 울산광역시 및 경상남북도 전역, 광주광역시, 전라남북도 및 제주도 전역		

4. 관련 사이트

- 국토교통부 ☞ <http://www.molit.go.kr/>
- 주택도시보증공사 ☞ <http://www.khug.or.kr/>
- 주택도시기금포털 ☞ <http://nhuf.molit.go.kr/>

Ⅱ

도시재생 지원 상품 안내

1. 복합개발형 금융지원

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시재생활성화 지역에서 시행하는 복합개발 도시재생사업

가. 출·용자

도시재생 복합개발 사업을 시행하는 리츠(REITs) 등 사업시행자를 대상으로 기금 출·용자

1) 상품 개요

구분	출 자	용 자
대 상	도시재생 리츠(REITs)	도시재생 리츠(REITs) 등 사업시행자
한 도	총사업비 20% 이내	총사업비 50% 이내 * 민간사업자 출자비율 또는 추정사업 수익률 기준으로 30~50% 치등화
지 원 방 식	누적적·조건부 참가적* 우선주 출자 * (누적적) 미배당분을 다음 연도에 우선 배당하여 기금의 적정수익 확보 (조건부 참가적) 보통주 내부수익률 10% 초과한 이익에 대하여 배당 참여	(기간) 최대 13년* 만기일시상환** (이율) 年 2.2%(변동금리) * 국·공유지 위탁개발사업, 복합역사 개발 사업 등 장기간 운영이 필요한 사업의 경우 최대 35년까지 연장(10년 단위 연장) ** 분할상환 가능, 중도상환수수료 無
지 원 조 건	복 합 금 용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (기금내부수익률) 2.5% 이상 ▪ (사업내부수익률) 기금조성금리+1.5%p 이상 ▪ (주주내부수익률) 2.8% 이상 ▪ (자기자본비율) 단위사업 완공 사업비의 20% 이상 ▪ (자산관리회사(AMC)) 자본금 70억원 이상 & 자산운용 전문인력 5명 이상 ▪ (시공사) 신용등급 BB+ 이상 & 시공능력순위 500위 이내
	용 자 단 독	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (사업수익률) 1.5% 이상 ▪ (자기자금비율) 단위사업 완공 사업비의 20% 이상 ▪ (시공사) 신용등급 BB+ 이상 & 시공능력순위 500위 이내 ▪ (공공시설 설치비율) 건축연면적 대비 10% 이상(공적 임대주택 미공급 시 5%) 공공시설* 설치 <p>* 공공시설, 기반시설, 공동이용시설, 창업지원시설, 공적 임대주택 등</p>

※ 총사업비: 단위사업에 소요되는 공사비, 운영비용, 금융비용 등을 포함한 제반비용

2) 신청 서류  밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

출 자	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>금융지원 신청서</u> 2. 사업부지의 권리확인을 위한 서류 : 부동산등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(필요시 인감증명서 포함) 등 3. 리츠의 법인등기부등본 및 정관 4. <u>사업제안서</u> 5. <u>사업수지 및 현금흐름분석표</u> 6. 외부기관의 사업성분석보고서 7. 사업계획승인서 사본 또는 건축허가서 사본(다만, 인허가승인 이전인 경우에는 신청서 사본) 8. 예정공정표 9. 자산관리회사, 자산보관기관 및 사무수탁회사와의 업무위탁계약서(계약 체결된 경우) 10. 그 밖에 필요한 서류
용 자	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>용자신청서 및 사업계획서</u> 2. <u>도시계정 용자대상 확인을 위한 서류 : 지방자치단체의 확인서 등</u> (지방자치단체와 협약 등을 통해 따로 확인이 가능하거나 도시재생 활성화계획에 포함된 사업으로 확인된 경우에는 생략 가능) 3. 사업부지의 권리확인을 위한 서류 : 부동산등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(필요시 인감증명서 포함) 등 4. 감정평가법인의 감정평가서(감정평가일로부터 6개월이 경과되지 아니한 것) 5. 공사도급계약서(계약이 체결된 경우) 6. 사업자등록증 사본 7. 법인등기부등본 및 정관 8. <u>사업수지 및 현금흐름분석표</u> 9. 외부기관의 사업성분석보고서 10. 사업계획승인서 사본 또는 건축허가서 사본(다만, 인허가승인 이전인 경우에는 신청서 사본) 11. 예정공정표 12. 차주가 직접 제3자에게 시설을 임대하는 경우 지방자치단체와의 상생협약 또는 자체 계획에 따른 해당 시설에 대한 임대계획서(임대료인상률 등 임대조건 제시) 13. 그 밖에 필요한 서류 <ul style="list-style-type: none"> ※ 차주가 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업인 경우에는 용자신청서 및 사업계획서, 도시계정 용자대상 확인을 위한 서류(지방자치단체의 확인서 등)를 제외한 서류 생략 가능

나. 도시재생 PF 보증

도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비, 건축비, 운영비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증

1) 상품 개요

구 분	PF 보증
보증신청인	도시재생사업금융의 차주
보증채권자	은행, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 국토교통부장관, 주택도시 기금법에 따른 주택도시기금의 수탁기관 또는 재수탁기관 등
보증한도	민간대출에 대한 PF보증 금액과 주택도시기금 융자액을 합한 금액이 총사업비의 80% 이내 (기금 융자액에 대해서는 총 사업비의 50% 이내)
보증기간	보증서발급일로부터 대출원금의 상환기일까지
필수요건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비 20% 이상 선투입 ▪ 시공사 요건(신용평가등급 BB+ 이상, 시공능력 순위 500위 이내, 보증발급시점에 고객상시모니터링 결과 경보등급이 아닌 자 등)

2) 보증료율

(단위 : 연)

심사등급	경제기반형		근린재생형*
	순수민간형	기금지원형	
1등급	0.625%	0.247%	0.401%
2등급	0.697%	0.314%	0.581%
3등급	0.975%	0.571%	0.714%
4등급	1.277%		1.157%
5등급	1.649%		1.876%

* 기금이 지원되는 사업인 경우에는 경제기반형(기금지원형) 요율을 적용함.

3) 신청 서류  밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 사업부지의 권리확인을 위한 서류 : 등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(인감증명서 포함)
3. 금융기관 대출의향서
4. 건축허가서 사본, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항 제7호 각목의 법률에서 정하는 실시계획인가서 또는 사업계획인가서 사본 (다만, 허가 또는 인가 이전인 경우에는 허가(인가)신청서 사본)
5. 공사도급계약서 사본(보증신청인과 시공자가 동일한 경우는 불필요), 예정공정표
6. 예정수입금 내역서
7. 사업수지 및 현금흐름분석표
8. 보증신청인의 양도각서, 시공자의 공사포기각서
9. 외부전문기관의 사업성분석보고서(다만, 기금출자 승인 사업, 근린재생형 도시재생사업인 경우에는 제출 생략)
10. 도시재생사업 해당여부 확인서류: 도시재생활성화계획(지방자치단체 고시 자료로 같음), 지방자치단체 장의 확인서 등
11. 그 밖에 필요한 서류

※ 도시재생뉴딜리츠 기금출자·투자 승인사업장에 대해서는 도시재생사업금융 보증신청서만 받고 보증 취급 가능. 기금융자 승인사업장에 대해서는 도시재생사업금융보증신청서, 보증신청인의 양도각서, 시공자의 공사포기각서만 받고 보증 취급 가능

※ 유동화구조의 도시재생사업금융에 대한 PF보증을 신청하는 경우에는 자산유동화계획서(안), 금융기관 대출의향서, 자산양수도계약서, 자산관리위탁계약서 등 서류 추가 제출 필요

4) 업무절차(출·용자 복합지원)

주요 절차	내 용	비 고	
사업계획 수립	·도시재생 사업방식 및 계획수립 ·자산관리회사(AMC) 선정 및 리츠방식 사업구조화	사업자 (민간 등)	
금융지원 사업제안 및 협의	·금융지원 구조화 - 금융지원 세부조건 상담 및 재무구조 확정	HUG	
리츠 설립	·도시재생리츠 발기설립	사업자	
금융지원 신청	·도시재생리츠 기금지원 신청 - HUG 금융지원심사, LH 사업인정심사 신청	리츠	
사업인정심사	·사업의 공공성, 실현가능성 심사 - 신청서류 제출→현장조사→LH 내부검토→ 인정심사위 개최→심사결과 통보	LH	
금융 지원 심사	영업점 심사	·HUG 실무진 위주 1차 평가	HUG
	본점 심사 (심사위원회)	·HUG 경영진 위주 2차 평가	HUG
	도시재생투자 심의위원회	·기금지원여부 최종심의 및 의결 - 분야별(회계, 법률, 부동산금융, 도시재생) 내·외부 전문가 8인	HUG
사업약정 등 체결	·사업 이해관계인간 역할과 권리·의무 약정 - 당사자 간 업무범위, 기금지원 내용, 공정 및 운영관리 등 사후관리 내용포함	사업 이해관계인	
금융지원	·기금 출·용자 실행, 도시재생PF보증 발급 등	HUG	
사후관리	·사업장 관리 - 사업일정, 공정률 및 임대운영 현황 등 - 분기별 사후관리자료 제출 ·사업운영관리 - 리츠 주주총회 기금 의결권 행사 - 배당금 및 출자금 수납 등	HUG	

※ 단독 용자 지원의 경우 LH 사업인정심사 및 도시재생투자심의위원회 절차 생략

2. 수요자중심형 금융지원

가. 용자

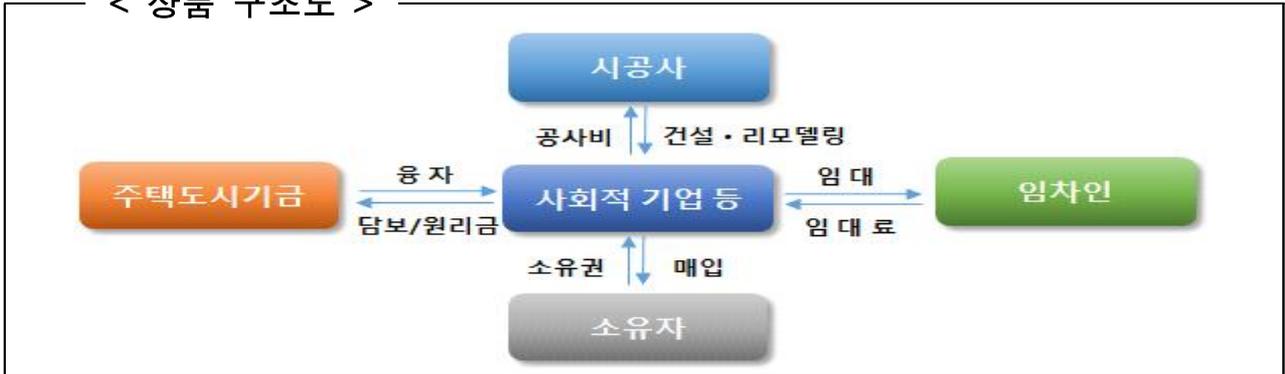
도시재생활성화 지역 내에서 도시재생 기능증진을 위해 추진되는 사업에 대하여 기금 용자

구 분		코워킹시설 조성자금	상가 리모델링자금	공용주차장 조성자금	창업시설 조성자금	임대상가 조성자금																																								
용자 신청인	민간	법인 및 개인사업자	법인 및 개인사업자	법인 및 개인사업자	법인 및 개인사업자	법인 및 개인사업자																																								
	공공	지자체, 공공기관, 지방공기업	지자체, 공공기관, 지방공기업	지자체, 공공기관, 지방공기업	-	지자체, 공공기관, 지방공기업																																								
자금용도		건설, 매입, 리모델링	건설, 리모델링	건설	건설, 매입, 리모델링	건설, 매입, 리모델링																																								
대 상		① 기금법 §9②2 가목 : 도시재생활성화특별법 §2①7 각목의 사업 ② 기금법 §9②2 나목 : 지자체의 장이 인정하는 '건축물의 건축' 에 관한 사업																																												
이 율		연 1.5% (변동금리)																																												
기 간		· 기본 5년 · 최장 10년 (지자체 등은 15년)	· 기본 5년 · 최장 10년	· 기본 5년 · 최장 10년 (지자체 등은 15년)	· 기본 5년 · 최장 10년	· 기본 5년 · 최장 10년 (지자체 등은 15년)																																								
한 도		<ul style="list-style-type: none"> · 제3자에 시설 임대 시 임대료 인상을 확약에 따라 최대 80% (단, 담보인정가액 이내) · 국토교통형 예비사회적 기업의 경우 총 사업비의 80% <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>◆ 자금 용도별 한도산출</p> <ul style="list-style-type: none"> - (건설 자금) 토지의 담보인정가액 기준 용자한도 산출 * 기존 건물이 있는 경우에도 토지만을 기준으로 담보취득 및 용자한도 산출 - (매입·리모델링 자금) 토지 및 건물을 합산한 담보인정가액 기준 용자한도 산출 </div> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>임대료 인상률</th> <th>총사업비 (담보내)</th> <th>임대료 인상률</th> <th>총사업비 (담보내)</th> <th>임대료 인상률</th> <th>총사업비 (담보내)</th> <th>임대료 인상률</th> <th>총사업비 (담보내)</th> <th>임대료 인상률</th> <th>총사업비 (담보내)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>연3% ↓</td> <td>80%</td> <td>연3% ↓</td> <td>80%</td> <td>연3% ↓</td> <td>80%</td> <td>-</td> <td>70%</td> <td>연 2.5% 이내</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>연4% ↓</td> <td>75%</td> <td>연4% ↓</td> <td>75%</td> <td>연4% ↓</td> <td>75%</td> <td>-</td> <td>70%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>연5% ↓</td> <td>70%</td> <td>연5% ↓</td> <td>70%</td> <td>연5% ↓</td> <td>70%</td> <td>-</td> <td>70%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	연3% ↓	80%	연3% ↓	80%	연3% ↓	80%	-	70%	연 2.5% 이내	80%	연4% ↓	75%	연4% ↓	75%	연4% ↓	75%	-	70%			연5% ↓	70%	연5% ↓	70%	연5% ↓	70%	-	70%		
임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)	임대료 인상률	총사업비 (담보내)																																					
연3% ↓	80%	연3% ↓	80%	연3% ↓	80%	-	70%	연 2.5% 이내	80%																																					
연4% ↓	75%	연4% ↓	75%	연4% ↓	75%	-	70%																																							
연5% ↓	70%	연5% ↓	70%	연5% ↓	70%	-	70%																																							
용자 조건	제3자 임대	· 법정 기간까지 계약갱신 보장 · 용자기간 중 임대료 인상률 연 5% 이내 제한의무			· 임대불가 (직접 운영 전제)		· 법정 기간까지 계약갱신 보장 · 용자기간 중 임대료 인상률 연 2.5% 이내 제한 의무																																							
	기 타	· 코워킹커뮤니티 시설 포함	· 상가용도만 인정	· 주변시세 이하로 주차료 책정		-		· 사업부지 총연면적 50% 이상 제3자 임대상가 공급 · 상가용도만 인정																																						
	위반시	· 기한의 이익 상실에 따른 원리금 상환 및 중도상환수수료(연 3%) 징수																																												

1) 상품 개요

1 코워킹커뮤니티시설 조성자금

< 상품 구조도 >



대 상	<ul style="list-style-type: none"> 코워킹커뮤니티시설*을 조성하는 개인사업자, 마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등 법인, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 * 건축법 제2조 제2항에 따른 시설 중 업무, 문화집회, 교육연구, 판매, 숙박, 근린생활시설, 주택 등이 동일건축물 내 복합활용 목적으로 함께 운영되는 시설 (예시) 예술인공간, 공유오피스, 창업거점공간, 지역특화장터 등 				
용 도	<ul style="list-style-type: none"> 건설자금, 매입자금, 리모델링자금 등 				
용자조건	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 인상률 제한 (연 5%) 및 초과징수분 반환 코워킹스페이스* 면적 조건 * 공동작업장, 교육시설, 주민복지시설 등 입주민 등이 공동 사용할 목적으로 조성한 공간 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">건축연면적 5,000㎡ 미만</td> <td style="width: 50%;">건축연면적 5,000㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>10㎡이상 & 건축연면적의 10% 이상</td> <td>500㎡ 이상</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 당해사업 관련 정책자금 중복수혜 금지 	건축연면적 5,000㎡ 미만	건축연면적 5,000㎡ 이상	10㎡이상 & 건축연면적의 10% 이상	500㎡ 이상
건축연면적 5,000㎡ 미만	건축연면적 5,000㎡ 이상				
10㎡이상 & 건축연면적의 10% 이상	500㎡ 이상				
한 도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 70% (단, 담보물 등의 담보인정가액 이내) * 임대연면적이 시설 총연면적의 50% 초과하는 경우에 한해, 임대료 인상률 연 3% 이하시 최대 80% 				
기 간 및 상환방법	<ul style="list-style-type: none"> 5년(1회 연장, 최장 10년) 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 - 신청인이 지자체, 공공기관, 지방공기업인 경우 2회 연장, 최장 15년 * 중도상환수수료 없음 				
이 율	<ul style="list-style-type: none"> 年 1.5%(변동금리) 				
용자실행	<ul style="list-style-type: none"> 차주의 매매계약, 도급계약 등에 따라 분할 또는 일괄 실행 				
담 보	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상 토지/부동산 또는 기타부동산에 근저당권 설정 HUG 보증서 				

2

상가리모델링 자금

○ 쇠퇴 구도심 활성화를 위해 **상가 리모델링 및 건설**에 필요한 자금을 융자

< 상품 구조도 >

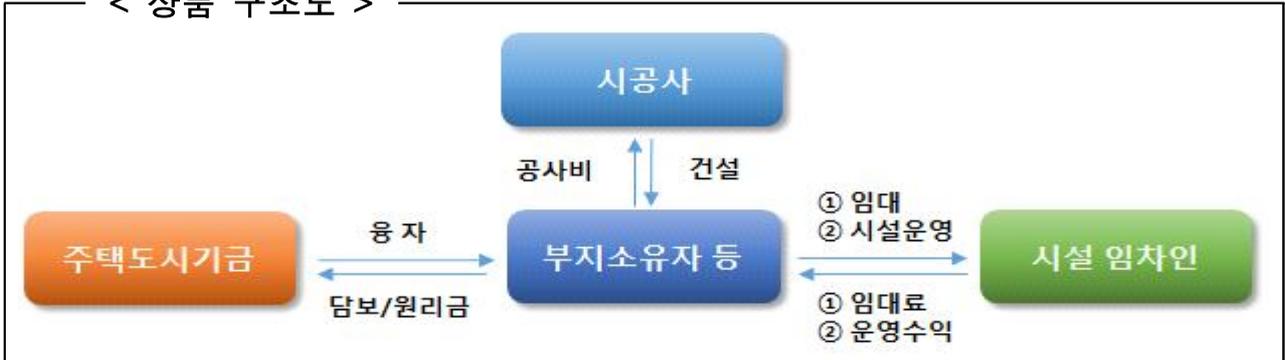


대 상	<ul style="list-style-type: none"> 상가 리모델링을 추진하는 상가소유자 또는 상가 신축을 추진하는 토지소유자
용 도	<ul style="list-style-type: none"> 건설자금, 리모델링자금
용자조건	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 인상률 제한(연 5%) 및 초과징수분 반환 당해사업 관련 정책자금 중복수혜 금지
한 도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 70% (단, 담보물 등의 담보인정가액 이내) * 임대연면적이 시설 총연면적의 50% 초과하는 경우에 한해, 임대료 인상률 연 3% 이하시 최대 80%
기 간 및 상환방법	<ul style="list-style-type: none"> 5년(1회 연장, 최장 10년) 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 * 중도상환수수료 없음
이 율	<ul style="list-style-type: none"> 年 1.5%(변동금리)
용자실행	<ul style="list-style-type: none"> 차주의 도급계약 등에 따라 분할 또는 일괄 실행
담 보	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상 토지/부동산 또는 기타부동산에 근저당권 설정 HUG 보증서

3 | 공용주차장 조성자금

- 노후불량주택 밀집지역 또는 주차장이 부족한 원도심 상권지역 내에서 공용주차장, 주차복합시설 등 건설을 위한 자금을 융자

< 상품 구조도 >



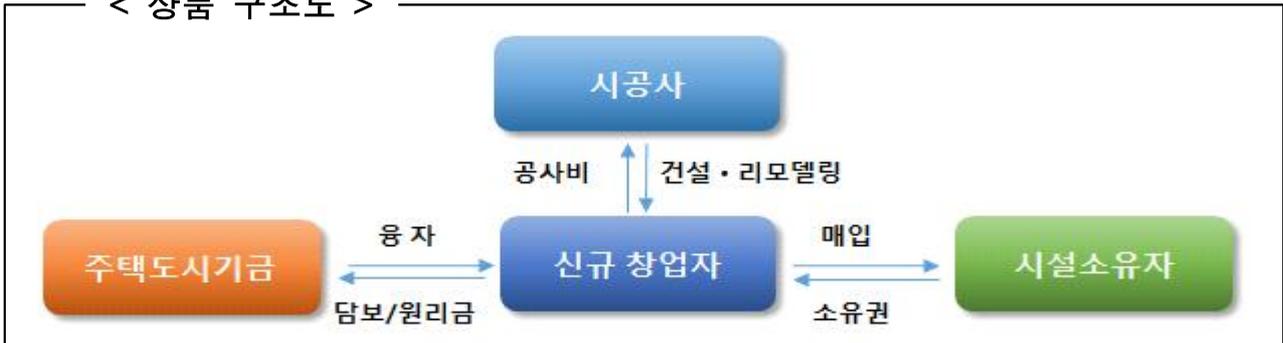
대 상	<ul style="list-style-type: none"> 공용주차장을 조성하는 주차장부지 소유자, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등
용 도	<ul style="list-style-type: none"> 건설자금
융자조건	<ul style="list-style-type: none"> 주변시세 이하로 주차료 제한 임대료 인상률 제한 (연 5%) 및 초과징수분 반환 당해사업 관련 정책자금 중복수혜 금지
한 도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 70% (단, 담보물 등의 담보인정가액 이내) * 임대연면적이 시설 총연면적의 50% 초과하는 경우에 한해, 임대료 인상률 연 3% 이하시 최대 80%
기간 및 상환방법	<ul style="list-style-type: none"> 5년(1회 연장, 최장 10년) 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 - 신청인이 지자체, 공공기관, 지방공기업인 경우 2회 연장, 최장 15년 * 중도상환수수료 없음
이 율	<ul style="list-style-type: none"> 年 1.5%(변동금리)
융자실행	<ul style="list-style-type: none"> 차주의 도급계약 등에 따라 분할 또는 일괄 실행
담 보	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상 토지/부동산 또는 기타부동산에 근저당권 설정 HUG 보증서

4

창업시설 조성자금

- 쇠퇴 도심 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 시설조성에 필요한 자금을 융자

< 상품 구조도 >



대 상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규창업하는 청년창업자 등 개인사업자, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등
용 도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설자금, 매입자금, 리모델링자금 등
용자조건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시설 임대 불가 ▪ 당해사업 관련 정책자금 중복수혜 금지
한 도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비의 70% (단, 담보물 등의 담보인정가액 이내)
기 간 및 상환방법	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5년(1회 연장, 최장 10년) 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 * 중도상환수수료 없음
이 율	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 年 1.5%(변동금리)
용자실행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 차주의 매매계약, 도급계약 등에 따라 분할 또는 일괄 실행
담 보	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업대상 토지/부동산 또는 기타부동산에 근저당권 설정 ▪ HUG 보증서

5

임대상가 조성자금

- 안정적인 임대상가 공급을 통한 상가 내몰림 현상 대응을 위하여 임대상가 조성에 필요한 자금 용자

< 상품 구조도 >



대 상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 임대상가를 조성하는 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업, 마을기업, 사회적기업, 협동조합, 개인사업자 등
용 도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건설자금, 매입자금, 리모델링자금
용자조건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 임대료 인상률 제한 (<u>연 2.5%</u>) 및 초과징수분 반환 ▪ 시설 총연면적의 50% 초과면적을 제3자에게 임대상가로 공급 의무(공공차주의 경우 적용 제외) ▪ 당해사업 관련 정책자금 중복수혜 금지
한 도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비의 80% (단, 담보물 등의 담보인정가액 이내)
기 간 및 상환방법	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5년(1회 연장, 최장 10년) 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 <ul style="list-style-type: none"> - 신청인이 지자체, 공공기관, 지방공기업인 경우 2회 연장, 최장 15년 * 중도상환수수료 없음
이 율	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 年 1.5%(변동금리)
용자실행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 차주의 매매계약, 도급계약 등에 따라 분할 또는 일괄 실행
담 보	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업대상 토지/부동산 또는 기타부동산에 근저당권 설정 ▪ HUG 보증서

2) 신청 서류  밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

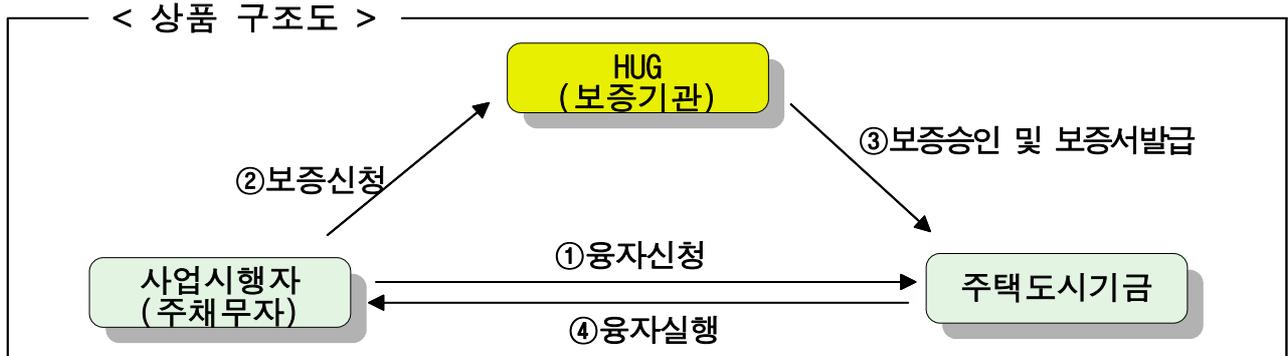
1. 용자신청서 및 사업계획서
2. 도시계정 용자대상 확인을 위한 서류 : 지자체의 확인서 등(지자체와 협약 등을 통해 따로 확인이 가능하거나 도시재생활성화계획에 포함된 사업으로 확인된 경우에는 생략 가능)
3. 신청자격의 확인을 위한 서류 : 마을기업 인증서, 사회적기업 인증서, 중소기업 확인서, 협동조합 신고확인증 등
4. 사업부지 및 건물의 권리확인을 위한 서류 : 등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증 및 토지사용승낙서(인감증명서 포함) 등
5. 감정평가법인의 감정평가서(감정평가일로부터 6개월이 경과되지 아니한 것)
6. 임대차열람내역서, 임대차계약서 사본(건물이 있는 경우에 한함)
7. 용자신청의 원인이 되는 공사도급계약서, 매매계약서 또는 임대차계약서 사본(계약이 체결된 경우에 한함)
8. 사업자등록증 사본
9. 신청인이 법인인 경우 법인등기부등본 및 정관(발급일로부터 3개월이 경과되지 아니한 것)
10. 신청인이 개인인 경우 개인정보제공동의서
11. 그 밖에 필요한 서류

※ 차주가 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업인 경우에는 용자신청서 및 사업계획서, 도시계정 용자대상 확인을 위한 서류(지자체의 확인서 등)를 제외한 서류 생략 가능

나. 수요자중심형 도시재생지원 자금 보증

수요자중심형 도시재생사업자가 기금으로부터 장기·저리로 필요자금을 조달할 수 있도록 기금용자 원리금 상환을 책임지는 보증

1) 상품 개요



보증대상	▪ 건설, 매입, 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 용자받는 사업
보증신청인	▪ 건설, 매입, 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 대출받는 사업자(개인, 법인)
보증채권자	▪ 국토교통부장관 ▪ 주택도시기금의 수탁기관 또는 재수탁기관
보증한도	▪ 수요자중심형 도시재생지원 용자와 동일(총사업비 70~80%)
보증금액	▪ 수요자중심형 도시재생지원 대출원금 - 담보물 담보인정가액 (공사 보증서 제외)
보증기간	▪ 보증서발급일로부터 대출원금의 상환기일까지
필수요건	▪ 총사업비 20~30% 이상 자기자금 선투입
채권보전	▪ 공정부진, 공사 진행상의 차질여부 분기별 확인 → 필요시 공정만회대책 및 계획서 제출 또는 시공사 변경검토 요청 ▪ 건설, 리모델링 완료 후 해당 부동산 추가담보 취득 ▪ 법인의 경우 대표자, 경영실권자 또는 최다주식보유자 개인연대보증

2) 신청 서류 ☞ 밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객지원센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

1. 도시재생사업금융보증신청서
2. 공사비 등 집행예정 내역서
3. 시공자의 공사포기각서. 단, 시공자가 선정되지 아니한 경우 시공사 선정 이후 징구
4. 그 밖에 필요한 서류

3) 보증료율

구 분	심 사 등 급				
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
보증료율(연)	0.26%	0.61%	0.92%	2.21%	3.41%

- * 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업이 출자·출연 등을 통하여 도시재생 사업에 참여하는 경우로서, 용자 원리금을 상환하는 내용을 포함한 확약서 등을 제출하는 경우에는 보증료율 0.26% 적용 가능

4) 업무절차

주요절차	내 용	비 고
상담	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서 검토 및 초기상담 	도시 금융센터 (이하 센터)
신청 및 접수	<ul style="list-style-type: none"> 용자신청서, 사업계획서 등 접수 	센터
감정평가	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가를 통한 담보가치 산출 (용자한도를 제외한 심사결과가 적정한 경우) 	감평업체
용자심사 (예비심사, 본심사)	<ul style="list-style-type: none"> 신청인의 적격성(기금지원 금지사유 해당여부, 용자 약정 위반경력 등) 해당사업의 공공성, 사업성, 실현가능성 심사 	센터
용자승인 및 통지	<ul style="list-style-type: none"> 용자승인 및 승인 통지 	센터 →신청인
용자약정 체결	<ul style="list-style-type: none"> 차주와 공사 간 용자약정 체결 	센터 ↔ 차주
담보 취득	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 담보 취득 시 근저당권 설정하거나, 공사 또는 공사가 인정하는 부동산신탁회사에 신탁 	센터 ↔ 차주
용자실행 및 보증서 발급	<ul style="list-style-type: none"> 담보물건 이상 유무, 소유권이전 서류 등 관련 서류 제출 여부 확인 후 용자 실행 	센터 및 본점 (운영처)
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업의 진행상황, 용자조건 이행여부, 용자 상환 일정 등 반기별로 점검·관리 	센터

3. 소규모주택정비사업

가. 용자

소규모주택정비법에 따른 가로·자율주택 정비사업 시행자를 대상으로 기금 용자 지원

구 분		가로주택정비사업	자율주택정비사업
정 의		가로구역(도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역·통과도로 4m 이하)에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	단독주택 및 다세대주택*을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업 *주택으로 쓰는 1개동 바닥면적 합계가 660㎡이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
대 상 위		노후불량건축물의 수가 전체 건축물의 2/3이상 - 단독주택: 10호 이상 - 공동주택: 20세대 이상 - 단독과 공동주택이 함께 있는 경우: 단독+공동주택 세대수 합이 20이상	노후불량건축물의 수가 전체 건축물의 2/3이상 - 단독주택: 10호 미만 - 다세대주택: 20세대 미만 - 단독과 다세대가 함께 있는 경우: 단독+다세대주택 세대수 합이 20미만
대 상 역		지역제한 없음	- 도시활력증진사업구역 - 지구단위계획구역 - 정비예정구역, 정비구역해제지역 - 현지개량방식의 주거환경개선사업정비구역 - 도시재생활성화지역 - 50만 이상의 시도 조례로 정하는 지역 - (불가지역) 농어촌 및 읍·면 지역
용 자 신청인		가로주택정비사업 시행자 (조합 또는 공동시행자)	자율주택정비사업 시행자 (토지등소유자 또는 공동시행자)
금 리 연 1.5% (변동금리)			
초기사업비	용도	조합설립인가 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (조합운영비, 용역비, 총회비용 등)	주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (운영비, 용역비 등)
	한도	총사업비의 5% (15억원 한도)	총사업비의 5%
	기간	용자실행일부부터 본사업비 대출일까지 (최대 3년)	
본사업비	용도	사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비 - 초기사업비 상환자금, 공사비, 이주비, 금융비용 등	- 초기사업비 상환자금, 선순위물권 해지비 (종전 세입자 임차보증금 포함), 공사비, 이주비(차주가 공공시행자가 아닌 경우 임차보증금을 제외한 월차임 및 이사 관련 부대비용에 한함) 등
	한도	총사업비의 50% * 연면적의 20%이상 공적임대 공급시 한도 70%까지 우대	
	기간	용자실행일부부터 준공 후 6개월까지 (최대 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능)	

1) 상품 개요

1 가로주택 정비사업

○ 가로주택정비사업의 초기사업비와 본사업비 용자



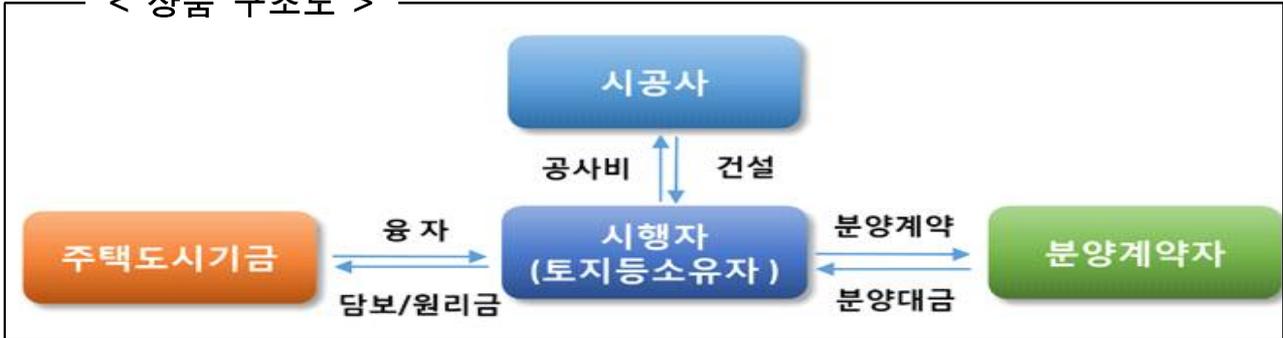
구분	가로주택정비사업 초기사업비
대상	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 시행자 (조합 또는 공동시행자*) * 대표 1인을 차주로 하여 용자를 취급할 경우에는 차주 이외의 자 연대보증 필요
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> 조합설립인가 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (운영비, 용역비, 설계비 등)
용자한도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 5% (한도 15억원)
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> 용자실행일부부터 본사업비 대출일까지 (최대 3년)
용자금리	<ul style="list-style-type: none"> 연 1.5% (변동금리)
채권보전	<ul style="list-style-type: none"> 공사보증서 ※차주가 공공시행자인 경우 보증 불요
구분	가로주택정비사업 본사업비
대상	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 시행자 (조합 또는 공동시행자) * 대표 1인을 차주로 하여 용자를 취급할 경우에는 차주 이외의 자 연대보증 필요
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획인가 이후부터 준공인가 시까지의 사업비 (기 지원된 초기사업비 포함, 건축비, 이주비* 등) * 이주비는 신청 조합원의 종전 토지 및 건축물 평가액의 50~70%이내에서 용자(공사가 제1순위 근저당 설정)
용자한도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 50% * 연면적의 20%이상 공적임대 공급시 한도 70%까지 우대
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> 용자실행일부부터 준공후 6개월까지 (최대 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능)
용자금리	<ul style="list-style-type: none"> 연 1.5% (변동금리)
채권보전	<ul style="list-style-type: none"> 공사보증서 ※차주가 공공시행자인 경우 보증 불요
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업관리 (공정관리, 자금관리 등)

2

자율주택 정비사업

○ 자율주택 정비사업의 초기사업비와 본사업비 용자

< 상품 구조도 >



구분	자율주택정비사업 초기사업비
대상	<ul style="list-style-type: none"> 자율주택정비사업 시행자 (토지등소유자* 또는 공동시행자) * 토지등소유자가 용자를 신청하는 경우에는 전체 필지 또는 필지별로 용자 취급 가능
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> 주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비
용자한도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 5% (담보인정가액 이내)
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> 용자실행일부부터 본사업비 대출일까지 (최대 3년)
용자금리	<ul style="list-style-type: none"> 연 1.5% (변동금리)
채권보전	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지 HUG 등에 신탁 또는 근저당권(1순위) 설정 ※ 차주가 공공시행자인 경우 보증 불요
구분	자율주택정비사업 본사업비
대상	<ul style="list-style-type: none"> 자율주택정비사업 시행자 (토지등소유자* 또는 공동시행자) * 토지등소유자가 용자를 신청하는 경우에는 전체 필지 또는 필지별로 용자 취급 가능. 다만, 필지별로 신청하는 경우에는 주민합의체를 구성한 사업시행구역 전체 필지에 대하여 동시에 착공 또는 착공신고 필요
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획인가 이후부터 준공인가 시까지의 사업비 (기 지원된 초기사업비 포함, 토지비, 건축비, 이주비* 등) * 이주비는 월 차임 및 이사관련 부대비용에 한함 (공공시행자 예외)
용자한도	<ul style="list-style-type: none"> 총사업비의 50% (담보인정가액 이내) * 연면적의 20%이상 공적임대 공급시 한도 70%까지 우대
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> 용자실행일부부터 준공후 6개월까지 (최대 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능)
용자금리	<ul style="list-style-type: none"> 연 1.5% (변동금리)
채권보전	<ul style="list-style-type: none"> (담보부 용자) 선순위물권 없는 사업부지를 HUG 등에 신탁 또는 근저당권(1순위) 설정후, 담보부 용자 지원 (보증부 용자) 담보 초과분은 HUG 보증 공급을 통해 지원 ※ 차주가 공공시행자인 경우 보증 불요
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업관리 (공정관리, 자금관리 등)

- 2) 신청 서류  밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

가 로 주 택 정 비 사 업

1. 용자신청서 및 사업계획서
2. 종전자산의 권리확인을 위한 서류
3. 조합 법인등기부등본(용자신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
4. 조합 사업자등록증 사본
5. 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 조합정관 사본
7. 사업시행계획인가서 사본(사업비 용자신청에 한함)
8. 용자를 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본
9. 조합의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
10. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 차주가 공공시행자인 경우 용자신청서 및 사업계획서, 사업시행계획인가서 사본 제외한 서류 생략 가능

자 을 주 택 정 비 사 업

1. 용자신청서 및 사업계획서
2. 종전자산의 권리확인을 위한 서류
3. 주민합의체신고서 사본
4. 용자를 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 의결 사항을 포함한 주민합의서 사본
5. 사업시행계획인가서 사본(사업비 용자신청에 한함)
6. 토지등소유자의 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
7. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 차주가 공공시행자인 경우 용자신청서 및 사업계획서, 사업시행계획인가서 사본 제외한 서류 생략 가능

나. 소규모주택정비사업 자금 대출 보증

소규모주택 정비사업 용자대상자가 금융기관(기금 포함)으로부터 필요 자금을 조달할 수 있도록 대출 원리금 상환 보증

1) 상품 개요

1 | 이주비, 부담금 대출보증

- 이주비 대출보증: 소규모주택 정비사업의 조합원 또는 토지등소유자가 기존 건축물의 철거에 따라 새로운 주거지 마련자금을 조달하기 위하여 금융기관 등으로부터 대출받은 이주비대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

구 분	이주비 대출보증
보증신청인	▪ 빈집법에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 단위사업의 토지등소유자, 조합원 등
보증채권자	▪ 한국산업은행, 중소기업은행, 금융기관, 농협은행, 수협은행, 공제회, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 새마을금고, 신용협동조합, 지자체 등
보증 한 도	▪ 종전 토지 및 건축물 평가액의 70% 이내
보증 기 간	▪ 보증서발급일부터 대출원리금의 상환기일까지
보증 료 율	▪ 연 0.35%
채 권 보 전	▪ 종전자산에 대해 근저당권 설정

- 부담금 대출보증: 소규모주택 정비사업의 조합원 또는 토지등소유자가 분양 받은 주택의 분양대금 납부자금을 조달하기 위하여 금융기관등으로부터 대출받은 부담금대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

구 분	부담금 대출보증
보증신청인	▪ 빈집법에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 단위사업의 토지등소유자, 조합원 등
보증채권자	▪ 한국산업은행, 중소기업은행, 금융기관, 농협은행, 수협은행, 공제회, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 새마을금고, 신용협동조합, 지자체 등
보증 한 도	▪ 부담금의 70% 이내
보증 기 간	▪ 보증서발급일부터 대출원리금의 상환기일까지
보증 료 율	▪ 연 0.17%
채 권 보 전	▪ 분양대금반환채권에 대해 질권설정

2

가로주택정비사업 (초기)사업비 대출보증

- 초기사업비 대출보증: 공공시행자가 아닌 사업시행자가 설계비, 운영비 등 초기사업자금을 조달하기 위하여 사업시행계획인가 이전에 기금 또는 금융기관등으로부터 대출받은 원리금 상환을 책임지는 보증

구 분	가로주택정비사업 초기사업비
보증채무자	▪ 가로주택정비사업을 시행하는 조합 등
보증채권자	▪ 한국산업은행, 중소기업은행, 금융기관, 농협은행, 수협은행, 공제회, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 새마을금고, 신용협동조합, 지자체, 주택도시기금 수탁기관 또는 재수탁기관 등
보증 한 도	▪ 총사업비의 5%
보증 기 간	▪ 보증서발급일부터 대출원리금의 상환기일까지
보증 료 율	▪ 연 0.901% (단일요율)
보증 요 건	▪ 대출원리금 전액 상환시까지 조합장 또는 주민합의체 구성원 모두 연대보증 의무 (한시적 연대보증)

- 사업비 대출보증: 공공시행자가 아닌 사업시행자가 필요한 사업자금을 조달 하기 위하여 기금 또는 금융기관등으로부터 대출받은 사업비대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

구 분	가로주택정비사업 사업비												
보증채무자	▪ 가로주택정비사업을 시행하는 조합 등												
보증채권자	▪ 한국산업은행, 중소기업은행, 금융기관, 농협은행, 수협은행, 공제회, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 새마을금고, 신용협동조합, 지자체, 주택도시기금 수탁기관 또는 재수탁기관 등												
보증 한 도	▪ 총사업비의 50 ~ 90%												
	* 공공(지자체, LH등)의 매입확약비율 등에 따라 차등 적용												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>매입확약비율</th> <th>보증한도</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100%</td> <td>총사업비의 90%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>총사업비의 70%</td> <td>건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 80%</td> </tr> <tr> <td>없음</td> <td>총사업비의 50%</td> <td>건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 70%</td> </tr> </tbody> </table>	매입확약비율	보증한도	비고	100%	총사업비의 90%	-	50%	총사업비의 70%	건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 80%	없음	총사업비의 50%	건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 70%
	매입확약비율	보증한도	비고										
100%	총사업비의 90%	-											
50%	총사업비의 70%	건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 80%											
없음	총사업비의 50%	건축연면적의 20% 이상 공적임대주택 공급시 70%											
보증 기 간	▪ 보증서발급일부터 대출원리금의 상환기일까지												
보증 조 건	▪ 시공자 신용등급 CCC+ 이상 또는 시공능력평가순위 200위 이내												
사 후 관 리	▪ 사업관리 (공정관리, 자금관리 등)												

심사등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
사업비 보증료율(연)	0.449%	0.538%	0.597%	0.805%	0.901%

3

자율주택정비사업 사업비 대출보증

- 사업비 대출보증: 공공시행자가 아닌 사업시행자가 필요한 사업자금을 조달하기 위하여 기금 또는 금융기관등으로부터 대출받은 사업비대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증

구 분	자율주택정비사업 사업비			
보증채무자	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자율주택정비사업 시행자 (토지등소유자 또는 공동시행자) 			
보증채권자	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 한국산업은행, 중소기업은행, 금융기관, 농협은행, 수협은행, 공제회, 연금공단, 보험회사, 증권금융회사, 새마을금고, 신용협동조합, 지자체, 주택도시기금 수탁기관 또는 재수탁기관 등 			
보증 한 도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총사업비의 50 ~ 90% 에서 담보부용자금액을 차감한 금액 * 공공(지자체, LH등)의 매입확약비율 등 에 따라 차등 적용 			
	매입 확약비율	① 총사업비 기준	② 담보가치 기준	보증 한도
	100%	총사업비 90%	미적용	Min [①, ②] - 담보부용자
	50%	총사업비 70% (20% 이상 임대주택 공급시 80% 적용)	완공후 자산 담보가치 70%	
없음	총사업비 50% (20% 이상 임대주택 공급시 70% 적용)			
보증 기간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보증서발급일부터 대출원리금의 상환기일까지 			
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연 0.3~0.71% 			
보증 조건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용자금액(담보부+보증부) 초과하는 사업비 자기자금 선투입 ▪ 시공사 신용등급 CC 이상 & 공사실적 (최근 5년간 단위사업 공사금액 이상에 해당하는 공사실적 1건 이상) 			
채 권 보 전	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 준공 후 담보 취득 (담보인정금액만큼 보증해지) 			
사 후 관 리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업관리 (공정관리, 자금관리 등) 			

구 분	심 사 등 급		
	1등급	2등급	3등급
보증료율(연)	0.30%	0.34%	0.71%

2) 신청 서류  밑줄 서류는 주택도시보증공사 홈페이지 고객센터 약관/서식/자료실에서 다운받으실 수 있습니다.

1. 소규모주택 정비사업자금 대출보증 취급신청서
2. 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분)
3. 사업자등록증 사본
4. 조합설립인가서 사본
5. 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함)
6. 조합정관 사본 또는 주민합의서(자치규약 및 구성원 명부포함)
7. 사업시행계획인가서 사본. 다만, 사업시행계획인가 이후 그 내용을 변경하는 경우에는 총회의결 또는 주민합의체 전원 합의를 거친 사업시행변경인가 신청서(사업시행계획서 포함) 사본
8. 사업비대출보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본 또는 주민합의체 의결서 사본(사업비대출보증에 한함)
9. 사업수지 및 현금흐름분석표(사업비대출보증에 한함)
10. 공사도급계약서 사본
11. 예정공정표(감리자가 확인한 공정표)
12. 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서
13. 미분양주택 매입확약서
14. 사업계획서
15. 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ 토지등소유자가 사업시행자인 경우에는 법인등기부등본(보증취급 신청일 기준 최근 3개월 이내 발급분), 사업자등록증 사본, 조합설립인가서 사본, 조합이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함), 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서 서류 생략 가능

3) 업무절차

주요 절차	내 용	비 고
상담	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서 검토 및 초기상담 (상품 관련 안내 등) 	도시재생 금융센터 (이하 센터)
신청 및 접수	<ul style="list-style-type: none"> 용자신청서, 사업계획서 등 접수 	센터
용자심사 (예비심사/본심사)	<ul style="list-style-type: none"> 신청인의 적격성(기금지원 금지사유 해당여부, 용자약정 위반경력 등) 해당사업의 공공성, 사업성, 실현가능성 심사 	센터
용자승인 및 통지	<ul style="list-style-type: none"> 영업부서장 용자, 보증 승인 및 승인 통지 	센터 → 신청인
용자약정 체결	<ul style="list-style-type: none"> 차주와 공사 간 용자약정 체결 	센터 ↔ 차주
담보 취득	<ul style="list-style-type: none"> 조합원 또는 토지등소유자의 종전 토지 및 건축물에 대하여 담보 취득 	센터 ↔ 차주
용자실행 및 보증서 발급	<ul style="list-style-type: none"> 담보물건 이상 유무 등 확인 후 용자 실행 	센터 및 본점 (운영처)
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업의 진행상황, 용자조건 이행여부, 용자 상환일정 등 반기별로 점검·관리 	센터

III

부 록

도시재생뉴딜리츠 표준사업약정서

사 업 명						
소 재 지						
출자신청인	※ 출자신청인은 도시재생뉴딜리츠를 원칙으로 한다.					
사업제안자						
자산관리회사						
시 공 자						
사업대상 (매입부동산)	※ 2개 이상인 경우 모두 기재한다.					
총재원조달 (100%)	출자금 (비율%)		투자금 (비율%)		융자금 (비율%)	
도 시 재 생 뉴 딜 리 츠 출 자	구 분	금 액(원)		비 율(%)		
	주택도시기금					
	사업제안자					
	기관투자자					
	출자(예상)기간					
도 시 재 생 뉴 딜 리 츠 투 자	구 분	금 액(원)		비 율(%)		
도 시 재 생 뉴 딜 리 츠 융 자	구 분	금 액(원)		비 율(%)		
	A기관					
	B기관					
	C기관					
	융자기간	A기관				
		B기관				
C기관						

년 월 일

표준사업약정서

다음 당사자들은 소재 도시재생뉴딜리츠 사업의 출자 및 용자 등에 관련된 기본적인 사항에 대하여 다음과 같이 약정하고 신의에 따라 성실히 이행하기로 한다.

- “수탁기관” - “도시재생뉴딜리츠” 기금 출자·투자·용자 수탁기관 주택도시보증공사
- “출자신청인” - “도시재생뉴딜리츠”에 기금 출자·투자·용자를 신청하는 자
- “사업제안자” - “도시재생뉴딜리츠”에 보통주로 참여하는 사업제안자
- “자산관리회사” - “도시재생뉴딜리츠”와 자산관리 위탁계약을 체결한 자
- “시공자” - “도시재생뉴딜리츠”와 공사도급계약을 체결한 시공자
- “기관투자자” - “도시재생뉴딜리츠”에 출자·투자·용자로 참여하는 기관

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 약정은 “도시재생뉴딜리츠”사업을 수행함에 있어 “수탁기관”, “출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자”, “기관투자자”간의 권리의무관계와 업무상 역할을 명확히 하여 “도시재생뉴딜리츠”사업의 효율적이고 원만한 수행을 도모함에 그 목적이 있다.

제2조(사업내용) ① “도시재생뉴딜리츠”사업의 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사업명 :
2. 소재지 :
3. 부지면적 :
4. 건축규모 :
5. 용적률 :
6. 건축연면적 :
7. 공사기간 :
8. 운영기간 :

② 제1항에 의한 “도시재생뉴딜리츠”사업의 내용이 설계변경이나 입주자모집공고승인 등으로 주요한 내용의 변경이 불가피한 경우에는 “수탁기관”, “사업제안자”, “기관투자자(출자자)”간의 협의에 의하여 사업내용 변경 등을 결정하기로 한다.

③ 제1항에 의한 “도시재생뉴딜리츠”사업의 사업기간은 최대 ☆☆년을 원칙으로 하되, 관련법령 및 정부정책 등으로 인하여 변경이 불가피한 경우에는 “수탁기관”, “사업제안자”, “기관투자자(출자자)”간의 협의에 의하여 운영기간을 변경하기로 한다.

제3조(업무범위 및 역할) ①“도시재생뉴딜리츠”사업의 수행을 위한 각 당사자들의 업무범위와 역할은 다음 각 호와 같다.

1. “수탁기관”

- 가. “도시재생뉴딜리츠” 기금 출자·투자·용자 심사 및 승인
- 나. “도시재생뉴딜리츠” 기금 출자·투자·용자 실행
- 다. “도시재생뉴딜리츠” 사후관리 점검
- 라. 기타 기금 수탁기관으로서 필요한 업무

2. “출자신청인”(출자신청인은 도시재생뉴딜리츠를 원칙으로 한다)

- 가. “도시재생뉴딜리츠” 기금 출자·투자·용자 신청
- 나. “도시재생뉴딜리츠” 관련 각종 용역계약 체결
- 다. “도시재생뉴딜리츠”사업 대상부동산의 소유권 또는 사용권 확보
- 라. 사업계획(건축허가 등) 승인조건의 이행 (인허가 이전 시에는 후행조건임)
- 마. 기타 “도시재생뉴딜리츠”사업에 필요한 업무

3. “사업제안자”

- 가. “도시재생뉴딜리츠” 보통주 등 주주로 참여
- 나. “도시재생뉴딜리츠” 주주로서 권리행사 및 의무이행
- 다. 기타 “도시재생뉴딜리츠”사업제안자로서 필요한 업무

4. “자산관리회사”

- 가. “도시재생뉴딜리츠” 자금조달 등 사업구조 설계
- 나. “도시재생뉴딜리츠” 정관 관리
- 다. 부동산매매계약서 마련 및 관리
- 라. “도시재생뉴딜리츠”사업 임대·운영 및 관리
- 마. “도시재생뉴딜리츠”사업 청산관리
- 바. 기타 자산관리위탁계약서상 업무

5. “시공자”

- 가. 공사기간 내 준공 및 건축물의 사용승인·준공 후 하자보수의 책임
- 나. 시공 관련 인·허가 조건의 이행, 민원업무 처리
- 다. 기타 “도시재생뉴딜리츠”사업의 시공에 필요한 업무

6. “기관투자자”

- 가. “도시재생뉴딜리츠”사업을 위한 출자·투자·용자 실행
- 나. 대출채권의 관리 및 추심

②“출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자” 및 “기관투자자”는 제1항에 의한 업무범위와 역할 중 일부 또는 전부를 변경하거나 제3자에게 위임(일부 하도급 제외)하고자 하는 경우에 “수탁기관”의 사전 동의를 얻어야 한다.

제4조(자금의 조달 등) ①“수탁기관” 및 “기관투자자”는 도시재생투자심의위원회에서 승인한 바에 따라 제7조의 출자 및 제13조의 용자를 실행하기로 한다.

②“수탁기관” 및 “기관투자자”는 이 약정의 체결 이후에 출자 및 용자하여야 할 금원은 자산보관기관이 관리하는 “도시재생뉴딜리츠”의 계좌에 입금하기로 한다.

제5조(부동산 매입 및 관리) ①“출자신청인”, “사업제안자” 및 “자산관리회사”는 “도시재생 뉴딜리츠”사업 대상부동산의 소유권 또는 사용권 확보에 지장을 초래할 가능성이 있는 (근)저당권, 지상권, (가)압류 등 일체의 법적 장애의 말소 및 관련 행정처리 예상 내용이 별첨1 부동산매매계약서(미체결 시에는 계약서(안)) 또는 토지사용승낙서에 포함되어 있는지를 확인하고, 동 부동산매매계약서를 부동산매입비 인출일 3일전까지 “수탁기관”에게 제출하여야 한다.

②“자산관리회사”는 제1항에 따라 매입 또는 사용권을 확보한 부동산을 “도시재생뉴딜리츠”가 체결한 별첨2 자산보관계약서 및 별첨7 자산관리위탁계약서 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

제6조(부지소유권 확보 등에 대한 특칙) 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업이 보유한 토지인 경우 사업부지가 잔금지급과 동시에 “도시재생뉴딜리츠” 명의로 소유권 확보가 어려운 경우에는 “도시재생뉴딜리츠”는 부지소유자로 부터 소유권이전에 대한 확약서 등(확정일자 포함)을 제출받아야 한다.

제2장 출자

제7조(출자실행) “수탁기관”등 출자자는 출자금을 “도시재생뉴딜리츠”에게 납입하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 출자조건은 별첨3 주주간협약서(“도시재생뉴딜리츠” 정관 포함)에 따르기로 한다.

제8조(출자금 사용용도) 제7조의 출자금은 “도시재생뉴딜리츠”사업의 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 “도시재생뉴딜리츠”사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제9조(배당금 수납) 배당금의 배당 절차 및 방법은 별첨3 주주간협약서(“도시재생뉴딜리츠” 정관 포함)에 따르기로 하며, “수탁기관”이 수납하는 배당금은 “수탁기관”이 지정하는 계좌로 입금한다.

제10조(출자금 반환) 출자금에 대한 잔여재산분배 등에 따른 지급 절차 및 방법은 별첨3 주주간협약서(“도시재생뉴딜리츠” 정관 포함)에 따르기로 하며, “기금”출자금에 대한 잔여재산분배금 등은 “수탁기관”이 지정하는 계좌로 입금한다.

제11조(주식의 종류) ①“수탁기관”이 출자하는 주식은 누적적, 참가적 우선주를 원칙으로 하고, “사업제안자”, “기관투자자(출자자)” 및 “수탁기관”의 합의를 통해 그 종류를 달리할 수 있다.

②“사업제안자”주식은 보통주를, “기관투자자(출자자)”주식은 우선주를 원칙으로 한다.

제12조(주식의 양도) “사업제안자”주식은 “수탁기관”과의 합의를 통해 제3자(이하 “승계인”이라 한다)에게 양도가 가능하다. 다만, “사업제안자”는 승계인이 이 약정상의 “사업제안자”의 지위를 승계하도록 하여야 한다.

제3장 용자

제13조(용자실행) ①“기관투자자”는 용자금을 “도시재생뉴딜리츠”에게 용자하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 용자조건은 별첨4 용자약정서(기금용자, 기관투자자용자)에 따르기로 한다.

②“기관투자자”는 용자취급 시 각종 수수료(자문, 계좌관리, 대출주간 등)를 “도시재생뉴딜리츠”에게 요구하지 아니한다.

제14조(용자금 용도) 제13조의 용자금은 “도시재생뉴딜리츠”사업의 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 “도시재생뉴딜리츠”사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제15조(용자금 상환) ①용자원리금의 상환금액 및 방법은 별첨4 용자약정서(기금용자, 기관투자자용자)에 따르기로 한다.

②사업기간이 변경되거나, 임대·분양수입금의 부족이 예상되는 경우 또는 제1항의 상환기일에 상환재원이 부족한 것으로 “수탁기관”이 판단하는 경우에는 “사업제안자”, “기관투자자(대출자)” 및 “수탁기관”의 합의에 의하여 상환기일을 조정할 수 있다.

제16조(용자금에 관한 특칙) ①제13조의 규정에 의한 용자금의 변제기한의 이익은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에 한하여 상실시킬 수 있도록 하며, 다음 각 호 외에 “기관투자자”의 여신거래기본약관에서 정한 기한이익상실사유가 발생하는 경우에는 “기관투자자”, “사업제안자” 및 “수탁기관”이 합의를 통하여 기한이익을 상실시킬 수 있다.

1. 용자금의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 용자금의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 “기관투자자”의 내규에 따라 연체대출금이 된 때

- ②제1항 각 호의 기한의 이익 상실사유가 해소된 경우 “수탁기관”의 요청에 따라 “기관투자자”는 기한의 이익을 회복시키기로 한다.
- ③기관투자자 용자금의 신용보강을 위하여 보증회사의 지급보증서를 발급받을 수 있으며, 보증사고 발생으로 보증회사가 대위변제하는 경우 기관투자자의 권리를 보증회사로 이전하는데 약정당사자들은 이의를 제기하지 않는다.

제4장 사후관리

제1절 총칙

제17조(사후관리 내용 및 기간) ①“수탁기관”은 출자·투자·용자를 실행한 이후에는 다음 각 호의 사항을 점검·관리한다.

1. 건축허가, 착공신고 등의 인·허가사항과 임대·분양계획 등에 대한 사업일정
2. 출·용자금, 임대보증금, 임차료, 분양수입금 및 기타 수입금 등에 대한 자금관리현황
3. 임대차계약현황, 매각 등에 대한 임대·분양업무 운영현황
4. 공사의 기성확인 및 공정관리 등 건축물의 건설현황
5. 선매입계약체결 등 사업대상 부동산의 계약현황
6. 배당금수납 및 주주총회 개최 등 “도시재생뉴딜리츠”의 운영·관리에 관한 사항
7. 기타 표준사업약정 및 이해관계자의 협의에 따라“수탁기관”의 업무로 정한 사항

②사후관리기간은 출자·투자·용자 실행일로부터 출자·투자·용자금의 회수(상환)일까지로 한다.

제18조(사후관리 방법) “자산관리회사”는 법령 및 정관에 따라 정기적으로 국토교통부에 제출하는 자료와 “수탁기관”의 요청 양식에 따른 자료를 분기별로 “수탁기관”에게 제출하고, 별도로 “수탁기관”이 자료를 요구하는 경우에도 지체없이 제출한다.

제2절 사업일정관리

제19조(일정관리) “자산관리회사”는 사업추진일정 등에 따라 제반 인허가사항과 임대·분양관리업무 등 기타 사업일정이 원활히 진행되도록 관리하여야 한다.

제20조(일정지연 대책 등) 제19조에 따른 “도시재생뉴딜리츠”의 사업추진일정이 4개월 이상 지연되는 경우 또는 “수탁기관”이 요구하는 경우 “자산관리회사”는 현실적인 향후 추진계획을 마련하여 “수탁기관”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

제3절 자금관리

제21조(자금의 관리) ① “도시재생뉴딜리츠”사업 자금관리(수입금의 수납 및 제비용의 지출 등 일체의 자금관리)시 “자산관리회사”는 “도시재생뉴딜리츠”가 체결한 별첨2 자산보관계약서 및 별첨5 일반사무수탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② 자금의 지출은 별첨6 사업수지및현금흐름표를 기준으로 하되, 건설기간과 운영기간으로 나누어 비목별 지출비용의 증감이 있는 경우에는 건설기간과 운영기간 중 총 지출비용을 초과하지 않는 범위 내에서 조정하여 집행할 수 있다.

③ 건설기간 중 시공사 부도 등과 운영기간 중 불측의 유지보수 비용 발생 등으로 제2항의 총 지출예상비용이 초과하여 발생하는 경우, “사업제안자”, “기관투자자(출자자)” 및 “수탁기관”의 합의를 통해 부족자금을 보충하는 것으로 하며, 이 경우 별첨6 사업수지및현금흐름표는 부족자금을 반영하여 변경된 것으로 본다.

④ “자산관리회사”는 결제관리계좌 및 “도시재생뉴딜리츠”의 계좌에 입·출금된 일체의 수입·지출금의 내역을 “수탁기관”이 요청하는 경우 지체없이 제출하기로 한다.

제22조(자금의 집행 순서) ① 이 약정에 의한 “도시재생뉴딜리츠”사업의 자금인출은 다음 각 호의 순위에 따른다.

1. “도시재생뉴딜리츠”법정 제세공과금
2. “도시재생뉴딜리츠”사업의 추진과 관련된 부동산매입비, 제수수료, 각종부담금, 임대 관련 비용 등 제비용
3. 공사비
4. 임차보증금 반환금
5. 용자이자(지연이자 포함)
6. 용자원금
7. “도시재생뉴딜리츠”의 일반관리비

② 제1항의 자금인출순위는 각 항목별 비용발생 시점을 기준으로 하여 적용한다.

제23조(자금인출 시점) “도시재생뉴딜리츠”사업의 각 항목별 지출금에 대한 인출 시점은 다음 각 호에 따른다.

1. 용자원리금 : 용자약정서에서 정한 용자원리금 상환일
2. 제비용 : 비용이 발생된 실제 시점(인·허가 등 승인 시점, 각종 계약서상 계약대금 납부 시점 및 납부고지서의 납부시점 등을 말한다)
3. “도시재생뉴딜리츠”의 일반관리비 : 비용발생시
4. 공사비 : 기성확인 후 기성금 지급시점

제24조(자금인출의 제한) ① “출자신청인”은 다음 각 호의 1에 해당되는 사유가 발생하는 경우에는 용자원리금 상환자금 확보 등 현금흐름상 리스크 관리를 위하여 “도시재생뉴딜리츠”사업의 자금인출을 제한할 수 있다. 다만, 법정 제세공과금 및 임차보증금 반환금은 제외한다.

1. 예상임대·분양률 보다 실제임대·분양률이 저조하여 용자원리금 상환 등에 차질이 예

상되어 “수탁기관”이 요구하는 경우

2. 임차인의 임대보증금 및 월임대료의 납부율이 저조하여 용자원리금 상환에 차질이 예상되어 “수탁기관”이 요구하는 경우

3. “사업제안자”, “시공자” 등 “도시재생뉴딜리츠” 사업의 이해관계인의 부도, 파산 등과 기타 사업추진에 중대한 차질이 있다고 예상되어 “수탁기관”이 요구하는 경우

② 제1항에 의한 인출금 제한은 제22조제1항의 역순으로 한다.

제25조(인출제한금의 산정기준) 제24조에 의한 자금인출 제한금액은 “자산관리회사”가 작성한 현금흐름분석 결과를 “수탁기관”에게 보고한 것을 기초로 하여 정한다.

제4절 임대·분양업무 운영관리

제26조(임대·분양관리 등) ① “자산관리회사”는 “도시재생뉴딜리츠”가 체결한 별첨7 자산관리위탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② “도시재생뉴딜리츠”는 임대관리회사와 임대업무 관련 계약체결시에는 사전에 “수탁기관”과 그 내용을 상의하여야 한다.

③ “수탁기관”은 필요시 임대차(분양)계약의 관리상황을 점검할 수 있으며, “자산관리회사”는 이에 적극 협조하기로 한다.

제27조(임대조건 책정 등) 임대조건은 「상가건물 임대차보호법」 등 관련 법령이 정하는 범위 내에서 본 건 사업의 사업수지를 극대화 할 수 있는 최적의 임대료가 되도록 “수탁기관”과 “사업제안자”가 협의하여 결정한다.

제28조(임대·분양부진 대책 등) ① 별첨6 사업수지및현금흐름표상 예정임대·분양률과 실제임대·분양률의 차이인 임대·분양부진율이 20퍼센트포인트 이상이면 “자산관리회사”는 현실적인 만회대책을 마련하여 “수탁기관”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② 임대·분양부진율이 30퍼센트포인트 이상이면 “수탁기관”은 “도시재생뉴딜리츠”에게 자산관리위탁계약 해지를 요구할 수 있고, “사업제안자” 및 “기관투자자(출자자)”와 협의를 통해 “자산관리회사”를 재선정할 수 있다.

제29조(임대료 등 수납) “도시재생뉴딜리츠”는 임대보증금 및 월임대료를 제4조제2항의 “도시재생뉴딜리츠”의 계좌로 수납하기로 한다(가상관리계좌 사용 가능).

제5절 공정관리

제30조(공사 및 준공) ① “자산관리회사”는 “도시재생뉴딜리츠”가 체결한 별첨8 공사도급계약서의 내용이 잘 준수 되도록 성실히 관리하여야 하고, “시공자”는 성실히 공사를 이행하여야 한다.

②“시공자”는 착공 시 감리자가 확인한 예정공정표를 “자산관리회사”에게 제출하고 예정공정에 따라 공사를 이행하여야 한다.

③제2항의 예정공정표는 원칙적으로 전체 사업기간의 변경이 없는 경우에 한하여 감리자의 확인을 받아 수정할 수 있다. 다만, 전체 사업기간의 변경이 있는 경우에는 “수탁기관”의 동의를 받아야 한다.

④“수탁기관”이 “도시재생뉴딜리츠”사업의 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 제17조 및 제18조에 따라 “자산관리회사”에게 감리보고서 및 공사비내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사관련 자료를 제출받아 점검할 수 있다.

제31조(공정부진 대책 등) ①제30조제2항에 따른 예정공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진율이 15퍼센트포인트 이상이면 “시공자” 및 “자산관리회사”는 현실적인 만회대책을 마련하여 “수탁기관”에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

②“수탁기관”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 건축물의 완공에 차질이 예상되는 경우 “출자신청인”에게 시공자의 교체 등의 대책을 요구할 수 있다.

1. 공정부진율이 25퍼센트포인트 이상인 경우
2. 감리자 확인 실행공정율이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우
3. 시공자의 부도(파산·공사포기 및 회생절차 신청을 포함한다)가 발생하는 경우

제32조(민원에 대한 책임) ①“시공자”는 “도시재생뉴딜리츠”사업의 공사를 수행함에 있어 자신의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자 및 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 지기로 한다.

②“시공자”는 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원은 이 약정 체결 후부터 사용검사 완료시까지 책임지고 해결하여 “도시재생뉴딜리츠”사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 하여야 한다.

제33조(하자보수 등) “시공자”는 주택법, 건설산업기본법 등 관련 법령에 따라 하자보수 의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담한다.

제5장 기 타

제34조(사용인감의 신고) “출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자” 및 “기관투자자”는 이 약정 이후 각종 문서의 발송에 사용할 사용인감(명판 포함)을 “수탁기관”에게 신고하여야 하며, 신고된 인감을 사용하여야만 거래의 효력이 발생하기로 한다.

제35조(권리 의무의 양도 금지) ①“사업제안자”는 “수탁기관”의 사전 동의 없이 현재 소유하거나 장래 취득하게 될 “도시재생뉴딜리츠”사업 관련 영업이나 재산의 전부 또는 일

부의 양도, 이전 또는 처분 등을 하여서는 아니된다.

② 이 약정의 당사자는 이 약정서상의 권리 또는 의무를 다른 약정당사자 전원의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다. 다만, 사업제안자 주식의 양도는 제12조에 따라 “수탁기관”과의 합의를 통해 제3자에게 양도 가능하다.

제36조(약정의 변경 및 해제) ①이 약정을 변경하고자 하는 경우에는 약정당사자 전원의 서면동의를 얻어야 한다. 다만, “기관투자자(대출자)”는 제13조 내지 제16조의 변경사항, “시공자”는 제30조 내지 제33조의 변경사항에 국한하고, 그 외에도 당사자들 중 일부의 권리의무에만 영향을 미치는 것이 명확한 조항의 변경은 관련 약정당사자들만의 서면동시에 따라 변경이 가능하고, 변경 후 나머지 약정당사자들에게 통보하기로 한다.

②제1항에 따라 사업약정을 변경하고자 하는 경우에는 “수탁기관”의 동의를 받아야 하고, “수탁기관”은 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③약정당사자가 이 약정을 위반하여 이 약정의 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에는 다른 당사자는 약정을 해지할 수 있다. 이 경우 이 약정을 위반한 자는 손해를 입은 당사자에게 배상하기로 한다.

④이 약정서를 변경할 때에는 변경부분을 2선으로 말소하여 그 상부 또는 하부에 정정된 사항을 기재하여 ‘몇자정정’이라 표시한 후에 관련 약정당사자 전원이 날인하여야 한다. 이 경우 글자수 산정시 아라비아 숫자를 정정한 경우에는 숫자 하나를 한글자로 본다.

⑤제4항에 불구하고 사업약정서에 정정할 내용이 많거나 필요한 경우에는 사업약정서를 새롭게 작성하여 관련 약정당사자 전원이 날인하는 방식으로 할 수 있다.

제37조(개별계약 등의 체결 및 변경) ①이 약정에 기초하여 당사자 상호간 또는 제3자와 “도시재생뉴딜리츠”간 사업과 관련한 주요계약을 체결하거나 변경할 경우에는 이 약정의 취지에 맞게 체결 또는 변경하여야 한다.

②“도시재생뉴딜리츠”사업에 수반하여 체결되는 약정당사자들 간의 제계약 또는 제3자와의 제계약은 이 약정을 위반할 수 없다. 당사자들 사이에 이 약정에 위반하여 체결되는 계약은 이 약정과 상충되는 범위 내에서 효력이 발생하지 아니한다. 다만, 약정당사자 전원이 그 계약에 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 위반하여 제계약이 체결됨으로써 이 약정의 당사자들이 손해를 입은 경우 약정 위반자는 그 손해를 배상하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 협의 및 제2항 단서의 규정에 의한 동의 절차를 거쳐 작성된 제계약은 이 약정의 일부로 간주하며, 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 이 약정의 조항이 변경된 것으로 한다.

⑤이 약정 체결 전 기 계약된 별첨1 부동산매매계약서(토지사용승낙서 포함) 부터 별첨8 공사도급계약서의 계약내용과 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 이 약정의 내용에 맞게 수정하여 체결하도록 한다.

⑥어느 당사자가 이 약정 체결 이후 별첨1 부동산매매계약서(토지사용승낙서 포함) 부터 별첨8 공사도급계약서의 계약을 변경 체결한 경우, 그러한 변경 체결된 계약서 사본을 다

른 약정당사자들에게 제공해야 한다.

제38조(합의등의 방법) 이 약정의 각 당사자간에 합의·동의 등의 의사표시를 할 경우에는 서면으로 하도록 한다.

제39조(비밀 유지) 이 약정의 당사자는 이 약정에 대한 내용을 당사자 이외의 제3자에게 유출하거나 “도시재생뉴딜리츠”사업 목적 외의 용도로 사용하지 못하며, 이를 위반 시에는 발생하는 모든 손해를 배상하기로 한다. 단, “도시재생뉴딜리츠”사업과 관련하여 소송 및 법률자문 등 “도시재생뉴딜리츠”사업의 추진을 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제40조(약정의 효력) 이 약정은 체결과 동시에 그 효력을 발생한다.

제41조(분쟁해결 및 관할 법원) ①이 약정에 관하여 분쟁이 발생한 경우에는 당사자 전원이 합의하여 해결하기로 한다. 다만, 분쟁이 일부 당사자들 간에 국한된 경우에는 해당 당사자들이 합의하여 해결하기로 한다.

②제1항에 의하여 합의가 성립되지 않는 분쟁에 대한 소송의 관할은 “수탁기관”의 관할법원으로 하되, 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제42조(기타사항) “수탁기관”, “출자신청인”, “사업제안자”, “자산관리회사”, “시공자”, “기관투자자”는 상기와 같이 약정하고 이를 증명하기 위하여 이 약정서 부를 작성하여 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자가 기명, 날인 후 확정일자를 받아 각 1부씩 보관한다.

※ 자기관리형 임대관리회사 또는 수탁기관이 인정하는 법인의 마스터리스계약이 있는 경우 “사업제안자” 및 “수탁기관”의 협의를 통하여 제27조와 제28조를 적용하지 않을 수 있다.

- 첨부
1. 부동산매매계약서(토지사용승낙서 포함) 1부.
 2. 자산보관계약서 1부.
 3. 도시재생뉴딜리츠 주주간 협약서(도시재생뉴딜리츠 정관 포함) 1부.
 4. 용자약정서(기금용자, 기관투자자용자) 각 1부.
 5. 일반사무수탁계약서 1부.
 6. 사업수지및현금흐름표 1부.
 7. 자산관리위탁계약서 1부.
 8. 공사도급계약서(공사포기확약서 포함) 1부.

년 월 일

“수탁기관”	(인)
“출자신청인”	(인)
“사업제안자”	(인)
“자산관리회사”	(인)
“시공자”	(인)
“기관투자자”	(인)

도시재생지원 기금 용자약정서

[민간사업자용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관이 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 본 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 약속합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 _____ 원정(₩ _____) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 “공사”로부터 지원받은 용자금을 제1조의 대상사업에 한하여 사용하여야 합니다.

제3조(용자조건) ① 용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일 까지로 합니다.

② 이자율은 _____ % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 _____ % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③ 이자율 변경 시 일시상환용자금은 변경기준일부터, 분할상환용자금은 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 분할상환용자금 변경기준과 동일하게 적용합니다.

④ “차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다. (3개월 이내 : 이자율 + _____ %, 3개월 초과 : 이자율 + _____ %)

⑤ 이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다. 다만, 분할상환대출의 이자는 월단위로 계산합니다.

⑥ 용자금이자를 선납한 경우로서 선납일 이후 약정기일(기한연장 포함) 이내의 지연일수중 선납일수 해당일에 대하여는 지연배상금을 받지 않습니다.

⑦ 연체이율 적용은 약정납입일 익일부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 적용하고, 15일째부터 실제납입일 전일까지는 용자금잔액에 대하여 적용합니다.

제4조(담 보) ① “차주”가 부동산을 담보로 제공하는 경우에는 “공사” 앞으로 근저당권을 설정하거나 “공사” 또는 “공사”가 인정하는 부동산신탁회사에 신탁하여야 합니다. 다만, 나대지의 경우에는 지상권을 함께 설정하여야 합니다.

② 근저당권은 제1순위로 설정하는 것을 원칙으로 하고, 설정비율은 융자금액의 120퍼센트로 합니다. 이 경우 근저당권 설정비용은 주택도시보증법 제4조에 따라 설치된 도시계정(이하 “기금”이라 한다)에서 부담하고 국민주택채권 매입비용은 “차주”가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.

< 비용부담 기준(근저당권설정계약서 표준약관) >

1. 국민주택채권매입비 : “차주”
2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
 - 가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : “기금”
 - 나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : “차주”
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
 - 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : “기금”
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : “차주”
4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : “기금”과 “차주” 균분 부담

③ 전세권을 담보로 취득하는 경우에는 제1순위 저당권을 설정함을 원칙으로 합니다. 이 경우 저당권 설정비용은 “기금”에서 부담하고 국민주택채권 매입비용은 “차주”가 부담하며, 기타 비용은 저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.

④ 담보취득 절차(매입자금의 경우 소유권이전 포함)는 “공사”가 정한 법무사가 수행하도록 하고 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다. 다만, 공사등록 법무사를 이용할 수 없는 경우에는 “차주” 및 수임법무사는 이행각서(공사 양식) 및 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다.

⑤ “차주”는 담보물 중 건물에 대하여는 이를 화재보험에 부보하여야 합니다.

⑥ “차주”는 담보로 제공한 건물을 철거하고 신축할 경우 사전에 “공사”에 통지하여 “공사”의 담보권 행사에 지장이 없도록 하여야 하며, 신축된 건물은 준공 즉시 해당 대지와 함께 감정평가하여 담보제공하여야 합니다.

⑦ “차주”는 담보물에 “공사”의 승인 없이 그 소유권 이전행위와 저당권, 지상권, 전세권, 가등기, 임차권 등 각종 권리의 설정행위를 하지 않으며 제3자로부터 “공사”의 권리가 침해되는 일이 없도록 하여야 합니다.

⑧ “차주”의 신용변동, 담보로 제공한 건물의 철거·멸실 등 담보가치의 감소, 기타 “공사”의 채권보전상 상당한 사유가 발생하였거나 그 발생할 것으로 예상되는 경우 “차주”는 “공사”에 해당사실을 통지하여야 하고, “공사”의 요청에 따라 추가담보를 제공하기로 합니다.

⑨ 담보는 반드시 법정절차에 의하지 아니하고, “공사”가 일반적으로 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 추심 또는 처분하고, 그 취득금액에서 제비용을 차감한 잔액을 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

⑩“차주”는 건설 또는 리모델링에 소요되는 자금을 대출받는 경우 대상사업의 건설 또는 리모델링이 완료된 부동산 중 제3자에게 소유권을 이전(기부채납을 포함한다)할 시설 이외의 부분에 대하여는 준공 즉시 추가담보를 제공하여야 합니다. 다만, 리모델링 후 부동산에 대한 등기상의 변경이 없는 등 추가담보 제공이 불가능한 경우는 예외로 합니다.

제5조(용자금의 지급) ① 용자금은 “차주”의 요청에 따라 공사도급계약서, 매매계약서 등 증빙서류를 기준으로 시공업체, 매도자 등 계약의 상대방에게 직접 지급합니다. 다만, “차주”가 용자승인 이후 사업계획에 따라 기지급한 비용에 관하여 객관적인 서류로 증빙하는 경우 차주에게 지급할 수 있습니다.

② “차주”가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하고, 용자금을 수령한 때에는 즉시 공사 양식에 의한 영수증을 제출하여야 합니다.

③ 용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.

④ 용자금의 지급은 금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는, “공사”는 서면통지에 의하여 제1조의 용자 금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

⑤ 용자금 지급 및 자금관리를 위한 계좌는 “공사”와 “차주”의 공동명의로 아래와 같이 개설합니다. 다만, 은행의 상계권 행사 우려가 있는 등 필요한 경우에는 공사 단독명의로 개설할 수 있습니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

⑥ 용자금 지급 시 담보부 용자금 전액 지급된 후 보증부 용자금을 지급합니다.

제6조(용자 실행시 확인사항) 용자 실행시 “공사”는 다음 각 호의 내용을 확인할 수 있습니다.

1. 사업부지의 소유권변동 등 확인
2. 담보물건 등에 대한 이상유무 확인
3. 기타“공사”가 필요 하다고 정하는 사항

제7조(원리금 상환) ① 원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()일에 후 지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

② “차주”는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 “공사”가 지정하는 아래의 계좌에 납입하여야 합니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

- ③ 원리금의 납입일이 공휴일인 경우에는 그 다음날을 납입일로 하되, 12월 31일이 공휴일인 경우에는 그 전날을 납입일로 합니다.
- ④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.
- ⑤ 원금상환은 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.
- ⑥ 용자금 상환시(담보권의 실행에 의한 회수금 및 담보가치 감소에 따른 상환금 제외)에는 보증부용자금을 담보부용자금보다 우선하여 상환처리 합니다.

제8조(기한 전 상환) “차주”는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, “공사”는 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다.

제9조(기한의 이익 상실) “차주”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미상환 용자원금 및 용자금이자에 대한 기한이익을 상실합니다.

1. 용자원금 및 용자이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 용자대상사업을 취소한 경우
3. 정당한 사유 없이 용자금 최초 실행일로부터 6개월 이내에 사업을 착공하지 아니한 경우
4. 용자대상사업 추진을 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
5. 차주가 제12조제1항제1호 내지 제6호의 사항을 위반한 경우
6. 기타 본 약정서상의 약정을 위반하였다고 공사가 인정하는 경우

제10조(납입된 금액의 충당순서) “공사”는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 이자(지연배상금 포함), 원금의 순으로 충당합니다.

제11조(이중지원의 금지) ① “차주”는 “대상사업”에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각 호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

② 제1항의 확인사항이 “공사”등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며, “차주”는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제12조(시설임대 시 특칙) ① “차주”가 “용자대상 건물”을 제3자에게 임대할 경우 다음 각호의 사항을 준수하여야 합니다. 다만, “차주”가 “지자체”와 별도의 상생협약 등에 참여하는 경우 해당협약에서 정하는 임대료 인상률 등에 따릅니다.

1. 상가임대차보호법 등 관련법령에서 정하는 기간까지 계약갱신 보장
 2. 상가임대차보호법, 민간임대주택에 관한 특별법 등 관련법령에서 정하는 기간까지 관련법령에서 정하는 임대료 인상률 이내 제한
 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 “차주”가 용자신청시 기 제출한 임대계획서에서 관련법령상 최저 기준보다 임차인에게 유리한 임대조건을 제시하였거나, 관련법령상 적용대상이 아닌 시설에 대하여도 계약갱신 보장 또는 임대료 인상률 제한 등의 임대조건을 제시한 경우에는 당해 임대계획서에서 제시한 임대조건에 따라 적용
 4. 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 관련법령에 따른 적용비율을 초과할 수 없음
 5. 제1호 내지 제4호를 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함
 6. 임대차계약서에 제1호 내지 제5호의 내용을 포함하여야 하며, 최초 또는 갱신 임대차계약 즉시 “공사”에게 해당 임대차계약서를 제출하여야 함
- ② “차주”가 제1항제1호 내지 제6호의 사항을 위반한 경우 기한의 이익을 상실하며, 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제13조(대상사업의 변경) “차주”가 “대상사업”의 내용을 변경하고자 하는 경우 관계 행정기관 및 “공사”의 승인을 받아야 합니다.

제14조(신고사항의 변경) ① “차주”는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자 거래에 영향을 미칠 사항 등에 변경이 있는 때에는 즉시 서면으로 이를 신고하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 “차주”가 그 책임을 지기로 합니다.

제15조(협조의무) 용자금 지급 후 “공사”의 용자금 사후관리 업무에 필요한 각종 자료 요청에 “차주”는 성실히 협조하기로 합니다.

제16조(용자 승인의 취소등) ① “공사”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기한을 정하여 “차주”에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 약정을 체결하기 위하여 “차주”가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. “차주”가 지급받은 용자금을 “대상사업”외의 용도로 사용한 때
3. “차주”가 용자금 관리업무를 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

② “공사”는 “차주”가 제1항에 의한 시정요구에도 불구하고 시정기한까지 시정하지 아니하는 때에는 용자약정금액의 일부 또는 전부를 취소하거나 지급을 중단할 수 있습니다.

제17조(부대 채무) ① “공사”가 “차주”에 대한 채권보전이나 행사 또는 담보의 보전·추심이 나 처분에 쓴 비용 등 거래에 관한 부대비용은 “차주”가 부담하기로 합니다.

② 제1항에 의한 부채채무를 “공사”가 대신 지급한 경우에는 “차주”는 곧 이를 상환하며, 상환을 지체한 때에는 대신 지급한 금액에, 제3조 제4항에 정하는 바에 따라 대신 지급한 날로부터 다 갚을 때까지의 지연 배상금을 더하여 지급하여야 합니다.

제18조(신용정보의 활용 동의) “차주”는 “공사”가 본 용자심사를 위하여 취득한 신용 정보에 관한 자료를 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 의하여 신용정보집중 기관 또는 신용정보사업자, 금융기관 등에게 제공하거나 이들의 자료를 이용하여 “공사”업무에 활용하는 데 동의하며, 이 약정서로 동 내용에 대해 “공사”에게 위임하였음을 확약합니다.

제19조(약정서 해석등) 이 약정에 규정되지 아니한 사항은 관계법령과 “공사”의 제규정에 의하고, 이 약정서의 해석상 이견이 있는 경우에는 “공사”와 “차주”의 합의에 따라 해결하기로 합니다.

제20조(관할법원) 본 약정에 의한 소송은 “공사”의 본사 또는 관할 영업부서 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 합니다.

제21조(보칙) “공사”와 “차주”는 본 약정 내용을 성실히 이행하기로 하고 그 증거로서 약정서 2부를 작성 날인하여 각 1부씩 보관합니다.

제22조(기타특약사항)

본인은 이 약정서 사본을 확실히 수령하고, 용자관련 공사 제규정 등 주요내용에 대하여 충분한 설명을 제공받았음을 확인합니다.	본인	(인)
---	----	-----

20 년 월 일

“차주” : ○○○○○○ (인)

도시재생지원 기금 용자약정서

[지자체·공공기관·지방공기업용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관이 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 본 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 약속합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 _____ 원정(₩ _____) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 “공사”로부터 지원받은 용자금을 제1조의 대상사업에 한하여 사용하여야 합니다.

제3조(용자조건) ① 용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일 까지로 합니다.

② 이자율은 _____ % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 _____ % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③ 이자율 변경 시 일시상환용자금은 변경기준일부터, 분할상환용자금은 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 분할상환용자금 변경기준과 동일하게 적용합니다.

④ “차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.(3개월 이내 : 이자율 + _____ %, 3개월 초과 : 이자율 + _____ %)

⑤ 이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다. 다만, 분할상환대출의 이자는 월단위로 계산합니다.

⑥ 용자금이자를 선납한 경우로서 선납일 이후 약정기일(기한연장 포함) 이내의 지연일수중 선납일수 해당일에 대하여는 지연배상금을 받지 않습니다.

⑦ 연체이율 적용은 약정납입일 익일부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 적용하고, 15일째부터 실제납입일 전일까지는 용자금잔액에 대하여 적용합니다.

제4조(용자금의 지급) ① 용자금은 “차주”의 요청에 따라 “차주”가 지정하는 계좌로 지급합니다.

② “차주”가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하여야 합니다.

③ 용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.

④ 금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는, “공사”는 서면통지에 의하여 제1조의 용자금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

제5조(용자 실행시 확인사항) 용자 실행시 “공사”는 다음 각 호의 내용을 확인할 수 있습니다.

1. 사업부지의 소유권변동 등 확인
2. 담보물건 등에 대한 이상유무 확인
3. 기타 “공사”가 필요 하다고 정하는 사항

제6조(원리금 상환) ① 원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()일에 후 지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

② “차주”는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 “공사”가 지정하는 아래의 계좌에 납입하여야 합니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

③ 원리금의 납입일이 공휴일인 경우에는 그 다음날을 납입일로 하되, 12월 31일이 공휴일인 경우에는 그 전날을 납입일로 합니다.

④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.

⑤ 원금상환은 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제7조(기한 전 상환) “차주”는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, “공사”는 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다.

제8조(기한의 이익 상실) “차주”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미상환 용자원금 및 용자금이자에 대한 기한이익을 상실합니다.

1. 용자원금 및 용자이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 용자대상사업을 취소한 경우
3. 정당한 사유 없이 용자금 최초 실행일로부터 6개월 이내에 사업을 착공하지 아니한 경우
4. 용자대상사업 추진을 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
5. 기타 본 약정서상의 약정을 위반하였다고 공사가 인정하는 경우

제9조(납입된 금액의 충당순서) “공사”는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 이자(지연배상금 포함), 원금의 순으로 충당합니다.

제10조(이중지원의 금지) ① “차주”는 “대상사업”에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각 호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

② 제1항의 확인사항이 “공사”등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며, “차주”는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제11조(대상사업의 변경) “차주”가 “대상사업”의 내용을 변경하고자 하는 경우 관계 행정기관 및 “공사”의 승인을 받아야 합니다.

제12조(신고사항의 변경) ① “차주”는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자 거래에 영향을 미칠 사항 등에 변경이 있는 때에는 즉시 서면으로 이를 신고하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 “차주”가 그 책임을 지기로 합니다.

제13조(협조의무) 용자금 지급 후 “공사”의 용자금 사후관리 업무에 필요한 각종 자료 요청에 “차주”는 성실히 협조하기로 합니다.

제14조(용자 승인의 취소등) ① “공사”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기한을 정하여 “차주”에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 약정을 체결하기 위하여 “차주”가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. “차주”가 지급받은 용자금을 “대상사업”외의 용도로 사용한 때
3. “차주”가 용자금 관리업무를 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

② “공사”는 “차주”가 제1항에 의한 시정요구에도 불구하고 시정기한까지 시정하지 아니하는 때에는 용자약정금액의 일부 또는 전부를 취소하거나 지급을 중단할 수 있습니다.

제15조(용자관련 비용의 처리) (근)저당권 설정비용은 주택도시기금법 제4조에 따라 설치된 도시계정(이하 “기금”이라 한다)에서 부담하고 국민주택채권 매입비용은 “차주”가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.

< 비용부담 기준(근저당권설정계약서 표준약관) >

1. 국민주택채권매입비 : “차주”
2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
 - 가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : “기금”
 - 나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : “차주”
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
 - 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : “기금”
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : “차주”
4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : “기금”과 “차주” 균분 부담

제16조(부대 채무) ① “공사”가 “차주”에 대한 채권보전이나 행사 또는 담보의 보전·추심이 나 처분에 쓴 비용 등 거래에 관한 부대비용은 “차주”가 부담하기로 합니다.

② 제1항에 의한 부대채무를 “공사”가 대신 지급한 경우에는 “차주”는 곧 이를 상환하며, 상환을 지체한 때에는 대신 지급한 금액에, 제3조 제4항에 정하는 바에 따라 대신 지급한 날로부터 다 갚을 때까지의 지연 배상금을 더하여 지급하여야 합니다.

제17조(약정서 해석등) 이 약정에 규정되지 아니한 사항은 관계법령과 “공사”의 제규정에 의하고, 이 약정서의 해석상 이견이 있는 경우에는 “공사”와 “차주”의 합의에 따라 해결하기로 합니다.

제18조(관할법원) 본 약정에 의한 소송은 “공사”의 본사 또는 관할 영업지사 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 합니다.

제19조(보칙) “공사”와 “차주”는 본 약정 내용을 성실히 이행하기로 하고 그 증거로서 약정서 2부를 작성 날인하여 각 1부씩 보관합니다.

제20조(기타특약사항)

본인은 이 약정서 사본을 확실히 수령하고, 용자관련 공사 제규정 등 주요내용에 대하여 충분한 설명을 제공받았음을 확인합니다.	본인	(인)
---	----	-----

20 년 월 일

“차주” : ○○○○○○ (인)

(수요자중심형 도시재생지원) 기금 용자약정서 [민간사업자용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관인 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 이 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 확약합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○[□코워킹커뮤니티시설조성, □상가리모델링, □공용주차장조성, □창업시설조성, □임대상가조성]사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 원정(₩) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 용자신청 시 자금의 용도를 명확하게 제시하고, “공사”로부터 지원받은 용자금을 “대상사업”에 대하여 당초에 정하여진 용도로서만 사용하여야 합니다.

제3조(용자의 내용) ① 용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일까지로 합니다.

② 이자율은 % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③ 이자율 변경 시 일시상환용자금은 변경기준일부터, 분할상환용자금은 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 분할상환용자금 변경기준과 동일하게 적용합니다.

④ “차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.(3개월 이내 : 이자율 + %, 3개월 초과 : 이자율 + %)

⑤ 이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다. 다만, 분할상환대출의 이자는 월단위로 계산합니다.

⑥ 일시상환 용자금의 연체이율의 적용은 다음 각호의 기준에 따릅니다.

1. 약정납입일의 다음날부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 연체이율을 적용
2. 15일째부터 실제납입일 전일까지의 기간은 용자금잔액에 대하여 연체이율을 적용

- ⑦ 분할상환 용자금의 연체이율은 약정납입일의 다음날부터 납입하여야 할 할부금에 대하여 연체이율을 적용합니다.
- ⑧ 용자금이자를 선납한 경우로서 선납일 이후 약정기일(기한연장 포함) 이내의 지연일수 중 선납일수 해당일에 대하여는 지연배상금을 받지 않습니다.

- 제4조(담보)** ①“차주”가 부동산을 담보로 제공하는 경우에는 “공사” 앞으로 근저당권을 설정하여야 합니다. 다만, 나대지의 경우에는 지상권을 함께 설정하여야 합니다.
- ② 근저당권은 제1순위로 설정하는 것을 원칙으로 하고, 설정비율은 용자금액의 120 퍼센트로 합니다. 이 경우 근저당권 설정비용은 기금에서 부담하고 국민주택채권 매입비용은 차주가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.
- ③ 전세권을 담보로 취득하는 경우에는 제1순위 저당권을 설정함을 원칙으로 합니다. 이 경우 저당권 설정비용은 기금에서 부담하고 국민주택채권 매입비용은 차주가 부담하며, 기타 비용은 저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.
- ④ 담보취득 절차(매입자금의 경우 소유권이전 포함)는 “공사”가 정한 법무사가 수행하도록 하고 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다. 다만, 공사등록 법무사를 이용할 수 없는 경우에는 “차주” 및 수임법무사는 이행각서(공사 양식) 및 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다.
- ⑤ “차주”는 담보물 중 건물에 대하여는 이를 화재보험에 부보하여야 합니다.
- ⑥ “차주”가 담보로 제공한 건물을 철거하고 신축할 경우 사전에 “공사”에 통지하여 “공사”의 담보권 행사에 지장이 없도록 하여야 합니다.
- ⑦ “차주”는 담보물에 “공사”의 승인 없이 그 소유권 이전행위와 저당권, 지상권, 전세권, 가등기, 임차권 등 각종 권리의 설정행위를 하지 않으며 제3자로부터 “공사”의 권리가 침해되는 일이 없도록 하여야 합니다.
- ⑧ “차주”의 신용변동, 담보로 제공한 건물의 철거·멸실 등 담보가치의 감소, 기타“공사”의 채권보전상 상당한 사유가 발생하였거나 그 발생할 것으로 예상되는 경우“차주”는 “공사”에 해당사실을 통지하여야 하고, “공사”의 요청에 따라 추가담보를 제공하기로 합니다.
- ⑨ 담보는 반드시 법정절차에 의하지 아니하고, “공사”가 일반적으로 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 추심 또는 처분하고, 그 취득금액에서 제비용을 차감한 잔액을 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

- 제5조(용자금의 지급)** ① 용자금은 “차주”의 요청에 따라 공사도급계약서, 매매계약서, 임대차계약서 등 증빙서류를 기준으로 시공업체, 매도자, 임대인 등 계약의 상대방에게 직접 지급합니다. 다만, “차주”가 용자승인 이후 사업계획에 따라 기지급한 비용에 관하여 객관적인 서류로 증빙하는 경우 차주에게 지급할 수 있습니다.
- ② “차주”가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하고, 용자금을 수령한 때에는 즉시 공사 양식에 의한 영수증을 제출하여야 합니다.

③ 용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.

④ 금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는,“공사”는 서면통지에 의하여 제1조의 용자금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

제6조(용자금 실행 시 확인사항)“공사”는 용자 실행시 다음 각호의 내용을 확인합니다.

1. 담보물건 등에 대한 이상 유무
2. 담보권 설정에 필요한 서류 제출여부(매입자금을 용자하는 경우 매입부동산 전체의 소유권이전 서류 포함)
3. 건축허가서 또는 신고접수증 사본 제출여부(건설 또는 리모델링 자금 용자에 한함)
4. 국세·지방세 완납증명서를 통한 제세금 완납여부
5. 그밖에“공사”가 필요하다고 정하는 사항

제7조(원리금 상환) 원리금상환방법은 (분할상환, 만기일시상환)으로 하며, 분할상환은 [원리금균등, 원금균등]으로 합니다.

제8조(만기일시상환) ① 원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()일에 후지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

②“차주”는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 “공사”가 지정하는 계좌에 납입하여야 합니다.

③ 원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.

④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.

⑤ 원금상환은 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제9조(분할상환) ① “차주”는 원리금을 원리금 상환계획서에 지정된 기일에 “공사”가 지정하는 계좌에 납입하여야 합니다.

② 원리금은 최초 용자실행일로부터 용자기간 만료일까지 매월 ○○일에 분할 상환합니다.

③ 원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.

④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.

⑤ 원금상환계획에 따른 정기 상환분을 제외한 기일 전 원금상환은 대여원금 상환계획의 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제10조(기한 전 상환) ① “차주”는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, “공사”는 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다.

② 제1항에도 불구하고, “차주”가 이 약정을 위반하여 제11조 제1항 제2호 또는 제3호의 사유로 기한의 이익을 상실한 경우 아래의 산식에 따라 중도상환수수료를 부과합니다.

$\text{중도상환원금} \times \text{중도상환수수료율(연 3.0\%)} \times (\text{용자기간} - \text{용자경과기간})$
--

제11조(기한의 이익 상실) ① “차주”는 다음 각호의 1에 해당하는 경우 기한의 이익을 상실합니다.

1. 원금상환액 및 이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 이 약정 상의 대상사업을 취소하거나 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
3. 기타 이 약정을 위반한 것으로 “공사”가 인정하는 경우

② 제1항의 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익 상실을 선언하는 통지를 하여야 하고, 이 경우 “공사”가 그 통지를 발송한 때로부터 “차주”는 기한의 이익을 상실하여 미상환 용자원리금 전액을 포함한 일체의 채무를 즉시 변제하여야 합니다.

제12조(상환금액 총당순서) “공사”는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 지연배상금, 이자, 중도상환수수료, 원금 순으로 총당합니다.

제13조(이중지원의 금지) ① “차주”는 “대상사업”에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

② 제1항의 확인사항이 “공사”등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며, “차주”는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제14조(용자금 용도별 특칙) ① 임차보증금 용자를 받는 “차주”는 용자의 원인이 되는 임대차계약이 차임지급 약정을 포함하지 않음을 확인합니다.

② 리모델링 자금 용자를 받는 “차주”는 임차인 또는 소유자로부터 리모델링에 대한 동의를 받아 공사 양식에 의한 동의서를 제출하여야 합니다.

③ 공용주차장 조성자금 용자를 받는 “차주”는 주차장 운영 시 주변시세 이하로 주차료를 책정하여야 합니다. “공사”는 필요시 주차료 등 주차장 운영기준을 점검할 수 있으며 “차주”는 이에 적극 협조할 것임을 확인합니다.

- ④ 임대상가 조성자금 용자를 받는 “차주”는 시설 총연면적(차주가 용자를 받아 조성한 시설 전체의 면적) 중 50퍼센트 미만에 대해서만 차주가 직접 사용할 수 있으며, 그 외의 시설은 모두 제3자에게 임대상가로 공급하여야 합니다.
- ⑤ 제1항 내지 제4항의 확인·제출사항이 “공사” 등에 의해 사실과 다르게 밝혀지거나 “차주”가 이를 위반한 경우 “차주”는 기한의 이익을 상실하며, 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제15조(시설임대 시 특칙) ① “차주”가 “용자대상 건물”을 제3자에게 임대할 경우 다음 각호의 사항을 준수하여야 합니다. 다만, “차주”가 “지자체”와 별도의 상생협약 등에 참여하는 경우 해당협약에서 정하는 임대료 인상률 등에 따릅니다.

1. 상가임대차보호법 등 관련법령에서 정하는 기간까지 계약갱신 보장
 2. 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지 임대료 인상률 연 5%(임대상가 조성자금 용자의 경우에는 연 2.5%) 이내 제한(용자한도를 증액한 경우에는 그에 따른 임대료 인상률 제한 적용)
 3. 제2호에 따른 임대료 인상률 제한은 용자금을 중도상환 하는 경우에도 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지 적용하며, 용자기간을 연장한 경우에는 연장된 용자기간 이내에서 용자금 전액의 상환 시까지 적용
 4. 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 관련법령에 따른 적용비율을 초과할 수 없음
 5. 제1호 내지 제4호를 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함
 6. 임대차계약서에 제1호 내지 제5호의 내용을 포함하여야 하며, 최초 또는 갱신 임대차계약 즉시 “공사”에게 해당 임대차계약서를 제출하여야 함
- ② “차주”가 제1항제1호 내지 제6호의 사항을 위반한 경우 기한의 이익을 상실하며, 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제16조(대상사업의 변경) “차주”가 “대상사업”의 내용을 변경하고자 하는 경우 관계 행정기관 및 “공사”의 승인을 받아야 합니다.

제17조(변경사항의 통지) ① “차주”는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자에 관한 사항의 변경이 있는 때에는 즉시 “공사”에 대하여 통지하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 “차주”가 부담하기로 합니다.

제18조(사후관리) ① “공사”는 용자실행 후 사후관리를 위하여 필요한 경우 “차주”에게 관련 자료제출을 요청할 수 있으며, “차주”는 해당 자료를 성실하게 작성하여 제출하여야 합니다.

② “공사”는 필요하다고 인정하는 경우 현장점검을 진행할 수 있으며, “차주”는 이에 성실히 협조하기로 합니다.

제19조(용자승인의 취소 등) ① "공사"가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기간을 정하여 "차주"에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 용자와 관련하여 "차주"가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. 본 용자금을 "대상사업"이외의 용도로 사용한 때
3. "차주"가 "공사"의 용자금 관리를 위한 업무수행을 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

② 제1항에 따른 시정 요구에도 불구하고 "차주"가 시정하지 아니하는 때에는 용자승인의 일부 또는 전부를 취소하거나 용자금의 지급을 중단할 수 있습니다.

제20조(용자관련 비용의 처리) (근)저당권 설정비용은 "기금"에서 부담하고 국민주택 채권 매입비용은 "차주"가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.

< 비용부담 기준(근저당권설정계약서 표준약관) >

1. 국민주택채권매입비 : "차주"
2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : "기금"
나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : "차주"
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : "기금"
나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : "차주"
4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : "기금"과 "차주" 균분 부담

제21조(부대채무) "공사"가"차주"에 대한 채권의 보전·행사·추심 및 담보의 처분 등을 위해 사용한 비용은"차주"가 부담하는 것으로 합니다.

제22조(약정서 해석등) 이 약정에 규정되지 아니한 사항은 관계법령과 "공사"의 제규정에 의하고, 이 약정서의 해석상 이견이 있는 경우에는 "공사"와 "차주"의 합의에 따라 해결하기로 합니다.

제23조(관할법원) 이 약정에 관한 소송은 "공사"의 본사 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 합니다.

제24조(신용정보의 활용 동의) "차주"는"공사"가 본 용자심사와 관련하여 취득한 "차주"의 신용정보에 관한 자료를 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 의거 신용정보 집중기관, 신용정보사업자, 기타 금융기관에게 제공하고, 이들의 자료를"공사" 업무에 활용하는데 동의하며, 이 약정서로 동 내용에 대하여 "공사"에게 위임하였음을 확약합니다.

(수요자중심형 도시재생지원) 기금 용자약정서

[지자체·공공기관·지방공기업용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관인 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 이 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 약속합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○[□코워킹커뮤니티시설조성, □상가리모델링, □공용주차장조성, □창업시설조성, □임대상가조성]사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 원정(₩) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 용자신청 시 자금의 용도를 명확하게 제시하고, “공사”로부터 지원받은 용자금을 “대상사업”에 대하여 당초에 정하여진 용도로서만 사용하여야 합니다.

제3조(용자의 내용) ①용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일 까지로 합니다.

②이자율은 % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③이자율 변경 시 일시상환용자금은 변경기준일부터, 분할상환용자금은 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 분할상환용자금 변경기준과 동일하게 적용합니다.

④“차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.(3개월 이내 : 이자율 + %, 3개월 초과 : 이자율 + %)

⑤이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다. 다만, 분할상환대출의 이자는 월단위로 계산합니다.

⑥일시상환 용자금의 연체이율의 적용은 다음 각호의 기준에 따릅니다.

1. 약정납입일의 다음날부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 연체이율을 적용
2. 15일째부터 실제납입일 전일까지의 기간은 용자금잔액에 대하여 연체이율을 적용

- ⑦분할상환 용자금의 연체이율은 약정납입일의 다음날부터 납입하여야 할 할부금에 대하여 연체이율을 적용합니다.
- ⑧용자금이자를 선납한 경우로서 선납일 이후 약정기일(기한연장 포함) 이내의 지연일수 중 선납일수 해당일에 대하여는 지연배상금을 받지 않습니다.
- ⑨분할상환 용자의 할부금 또는 일시상환 용자의 이자에 대하여는“공사”에 납입된 날로부터 소급하여 3일간 지연배상금을 받지 않습니다.

제4조(용자금의 지급) ①용자금은 "차주"의 요청에 따라"차주"가 지정하는 계좌로 지급합니다.

- ②"차주"가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하여야 합니다.
- ③용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.
- ④금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는,"공사"는 서면통지에 의하여 제1조의 용자금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

제5조(원리금 상환) 원리금상환방법은 (분할상환, 만기일시상환)으로 하며, 분할상환은 [원리금균등, 원금균등]으로 합니다.

제6조(만기일시상환) ①원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()일에 후지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

- ②"차주"는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 "공사"가 지정하는 계좌에 납입하여야 합니다.
- ③원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.
- ④원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.
- ⑤원금상환은 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제7조(분할상환) ① "차주"는 원리금을 원리금 상환계획서에 지정된 기일에 "공사"가 지정하는 계좌에 납입하여야 합니다.

- ② 원리금은 최초 용자실행일로부터 용자기간 만료일까지 매월 ○○일에 분할 상환합니다.
- ③ 원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.
- ④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.
- ⑤ 원금상환계획에 따른 정기 상환분을 제외한 기일 전 원금상환은 대여원금 상환계획의 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제8조(기한 전 상환) ① "차주"는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, "공사" 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다.

②제1항에도 불구하고,“차주”가 이 약정을 위반하여 제9조 제1항 제2호 또는 제3호의 사유로 기한의 이익을 상실한 경우 아래의 산식에 따라 중도상환수수료를 부과합니다.

$$\text{중도상환원금} \times \text{중도상환수수료율(연 3.0\%)} \times (\text{용자기간} - \text{용자경과기간})$$

제9조(기한의 이익 상실) ① “차주”는 다음 각호의 1에 해당하는 경우 기한의 이익을 상실합니다.

1. 원금상환액 및 이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 이 약정 상의 대상사업을 취소하거나 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
3. 기타 이 약정을 위반한 것으로 “공사”가 인정하는 경우

②제1항의 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익 상실을 선언하는 통지를 하여야 하고, 이 경우 “공사”가 그 통지를 발송한 때로부터 “차주”는 기한의 이익을 상실하여 미상환 용자원리금 전액을 포함한 일체의 채무를 즉시 변제하여야 합니다.

제10조(상환금액 충당순서) “공사”는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 지연배상금, 이자, 중도상환수수료, 원금 순으로 충당합니다.

제11조(이중지원의 금지) ① “차주”는“대상사업”에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

②제1항의 확인사항이“공사”등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우“공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며,“차주”는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제12조(용자금 용도별 특칙) ①임차보증금 용자를 받는“차주”는 용자의 원인이 되는 임대차계약이 차임지급 약정을 포함하지 않음을 확인합니다.

②리모델링 자금 용자를 받는 “차주”는 임차인 또는 소유자로부터 리모델링에 대한 동의를 받아 공사 양식에 의한 동의서를 제출하여야 합니다.

③공용주차장 조성자금 용자를 받는 “차주”는 주차장 운영 시 주변시세 이하로 주차료를 책정하여야 합니다. “공사”는 필요시 주차료 등 주차장 운영기준을 점검할 수 있으며 “차주”는 이에 적극 협조할 것임을 확인합니다.

④제1항 내지 제3항의 확인·제출사항이 “공사” 등에 의해 사실과 다르게 밝혀지거나 “차주”가 이를 위반한 경우“차주”는 기한의 이익을 상실하며, 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제13조(시설임대 시 특칙) ①“차주”가 “용자대상 건물”을 제3자에게 임대할 경우 다음 각호의 사항을 준수하여야 합니다. 다만, “차주”가“지자체”와 별도의 상생협약 등에 참여하는 경우 해당협약에서 정하는 임대료 인상률 등에 따릅니다.

1. 상가임대차보호법 등 관련법령에서 정하는 기간까지 계약갱신 보장
 2. 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지 임대료 인상률 연 5%(임대상가 조성자금 용자의 경우에는 연 2.5%) 이내 제한(용자한도를 증액한 경우에는 그에 따른 임대료 인상률 제한 적용)
 3. 제2호에 따른 임대료 인상률 제한은 용자금을 중도상환 하는 경우에도 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지 적용하며, 용자기간을 연장한 경우에는 연장된 용자기간 이내에서 용자금 전액의 상환 시까지 적용
 4. 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 관련법령에 따른 적용비율을 초과할 수 없음
 5. 제1호 내지 제4호를 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함
 6. 임대차계약서에 제1호 내지 제5호의 내용을 포함하여야 하며, 최초 또는 갱신 임대차계약 즉시“공사”에게 해당 임대차계약서를 제출하여야 함
- ②“차주”가 제1항제1호 내지 제6호의 사항을 위반한 경우 기한의 이익을 상실하며, 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제14조(대상사업의 변경) “차주”가 “대상사업”의 내용을 변경하고자 하는 경우 “공사”와 협의를 거쳐 관계 행정기관의 승인을 받아야 합니다.

제15조(변경사항의 통지) ① “차주”는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자에 관한 사항의 변경이 있는 때에는 즉시“공사”에 대하여 통지하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 “차주”가 부담하기로 합니다.

제16조(자료제출 협조 등) ①“공사”는 용자실행 후 사후관리를 위하여 필요한 경우 “차주”에게 관련 자료제출을 요청할 수 있으며,“차주”는 해당 자료 제출에 협조하여야 합니다.

②“공사”는 필요하다고 인정하는 경우 현장점검을 진행할 수 있으며,“차주”는 이에 협조하기로 합니다.

제17조(용자승인의 취소 등) ① “공사”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기간을 정하여 “차주”에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 용자와 관련하여 “차주”가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. 본 용자금을 “대상사업”이외의 용도로 사용한 때
3. “차주”가 “공사”의 용자금 관리를 위한 업무수행을 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

소규모주택정비사업 기금 용자약정서

[민간사업자용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관인 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 이 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 약속합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 원정(₩) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 용자신청 시 자금의 용도를 명확하게 제시하고, “공사”로부터 지원받은 용자금을 “대상사업”에 대하여 당초에 정하여진 용도로서만 사용하여야 합니다.

제3조(용자의 내용) ① 용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일까지로 합니다.

② 이자율은 % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③ “차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.(3개월 이내 : 이자율 + %, 3개월 초과 : 이자율 + %)

④ 이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다. 다만, 분할상환대출의 이자는 월단위로 계산합니다.

⑤ 이자율 변경 시, 변경기준일부터 변경된 이자율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 변경이율을 적용한다.

⑥ 연체이율 적용은 약정납입일 익일부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 적용하고, 15일째부터 실제납입일 전일까지는 용자금잔액에 대하여 적용합니다.

⑦ “차주”가 2인 이상인 경우 “차주”는 제1조의 용자금액에 대하여 각자 연대하여 채무를 부담합니다.

제4조(담보) ①“차주”가 부동산을 담보로 제공하는 경우에는 “공사” 앞으로 근저당권을 설정하여야 합니다. 다만, 나대지의 경우에는 지상권을 함께 설정하여야 합니다.

②근저당권은 제1순위로 설정하는 것을 원칙으로 하고, 설정비율은 용자금액의 120퍼센트로 합니다.

③ 근저당권 설정 대신 신탁을 통해 담보를 제공하는 경우에는 공사 또는 공사가 인정하는 신탁회사에 부동산을 신탁하여야 합니다. 다만, 신탁회사에 신탁하는 경우에는 제1순위 수익권증서 및 담보제공증서를 제출하여야 합니다.

④전세권을 담보로 취득하는 경우에는 제1순위 저당권을 설정함을 원칙으로 합니다.

⑤담보취득 절차(매입자금의 경우 소유권이전 포함)는 “공사”가 정한 법무사가 수행하도록 하고 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다. 다만, 공사등록 법무사를 이용할 수 없는 경우에는 “차주” 및 수입법무사는 이행각서(공사 양식) 및 인수증(공사 양식)을 제출하여야 합니다.

⑥“차주”는 담보물 중 건물에 대하여는 이를 화재보험에 부보하여야 합니다.

⑦“차주”가 담보로 제공한 건물을 철거하고 신축할 경우 사전에 “공사”에 통지하여 “공사”의 담보권 행사에 지장이 없도록 하여야 합니다.

⑧“차주”는 담보물에 “공사”의 승인 없이 그 소유권 이전행위와 저당권, 지상권, 전세권, 가등기, 임차권 등 각종 권리의 설정행위를 하지 않으며 제3자로부터 “공사”의 권리가 침해되는 일이 없도록 하여야 합니다.

⑨“차주”의 신용변동, 담보로 제공한 건물의 철거·멸실 등 담보가치의 감소, 기타“공사”의 채권보전상 상당한 사유가 발생하였거나 그 발생할 것으로 예상되는 경우“차주”는 “공사”에 해당사실을 통지하여야 하고, “공사”의 요청에 따라 추가담보를 제공하기로 합니다.

⑩ 담보는 반드시 법정절차에 의하지 아니하고, “공사”가 일반적으로 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 추심 또는 처분하고, 그 취득금액에서 제비용을 차감한 잔액을 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

제5조(용자금의 지급) ①용자금은 “차주”의 요청에 따라 사업계획상의 용자금 사용계획을 기준으로 지급하며, 용자금 실행 및 자금관리를 위한 계좌는 공사와 조합(또는 토지등소유자) 공동명의로 아래와 같이 개설합니다. 다만, 은행의 상계권 행사 우려가 있는 등 필요한 경우에는 공사 단독명의로 개설할 수 있습니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
자금관리계좌				

②“차주”가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하고, 용자금을 수령한 때에는 즉시 공사 양식에 의한 영수증을 제출하여야 합니다.

③용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.

④ 금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는, “공사”는 서면통지에 의하여 제1조의 용자금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

제6조(용자금 실행 시 확인사항) “공사”는 용자 실행 시 다음 각호의 사항을 확인합니다.

1. 용자금 사용계획에 부합하는지 여부
2. 전회 용자실행 금액이 제1호에 따라 적정하게 사용되었는지 여부
3. 기타 사장이 필요하다고 인정하여 정하는 사항

제7조(원리금 상환) ① 원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()일에 후 지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

② “차주”는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 “공사”가 지정하는 아래의 계좌에 납입하여야 합니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

③ 원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.

④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.

⑤ “차주”는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, “공사”는 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다. 다만 이 약정을 위반하여 제8조 제1항 제2호 또는 제3호의 사유로 기한의 이익을 상실한 경우에는 아래의 산식에 따라 중도상환수수료를 부과합니다.

$$\text{중도상환원금} \times \text{중도상환수수료율(연 3.0\%)} \times (\text{용자기간} - \text{용자경과기간})$$

⑥ 원금상환은 최초 할부원금부터 순차적으로 상환하여야 합니다.

제8조(기한의 이익 상실) ① “차주”는 다음 각호의 1에 해당하는 경우 기한의 이익을 상실합니다.

1. 원금상환액 및 이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 이 약정 상의 대상사업을 취소하거나 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
3. 기타 이 약정을 위반한 것으로 “공사”가 인정하는 경우

② 제1항의 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익 상실을 선언하는 통지를 하여야 하고, 이 경우 “공사”가 그 통지를 발송한 때로부터 “차주”는 기한의 이익을 상실하여 미상환 용자원리금 전액을 포함한 일체의 채무를 즉시 변제하여야 합니다.

제9조(상환금액의 충당순서) “공사”는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 지연배상금, 이자, 중도상환수수료, 원금 순으로 충당합니다.

제10조(이중지원의 금지) ① “차주”는“대상사업”에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각 호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

② 제1항의 확인사항이“공사”등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우 “공사”는 “차주”에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며,“차주”는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제11조(대상사업의 변경) “차주”가“대상사업”또는 “대상사업”의 내용을 변경하고자 하는 경우 관계 행정기관 및“공사”의 승인을 받아야 합니다.

제12조(변경사항의 통지) ① “차주”는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자에 관한 사항의 변경이 있는 때에는 즉시“공사”에 대하여 통지하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 “차주”가 부담하기로 합니다.

제13조(사후관리) ①“공사”는 용자실행 후 사후관리를 위하여 필요한 경우 “차주”에게 관련 자료의 제출을 요청할 수 있으며, “차주”는 해당 자료를 성실하게 작성하여 제출하여야 합니다.

②“공사”는 필요하다고 인정하는 경우 현장점검을 진행할 수 있으며, “차주”는 이에 성실히 협조하기로 합니다.

제14조(용자승인의 취소 등) ① “공사”가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기간을 정하여 “차주”에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 용자와 관련하여 “차주”가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. 본 용자금을 “대상사업”이외의 용도로 사용한 때
3. “차주”가 “공사”의 용자금 관리를 위한 업무수행을 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

② 제1항에 따른 시정 요구에도 불구하고 “차주”가 시정하지 아니하는 때에는 용자승인의 일부 또는 전부를 취소하거나 용자금의 지급을 중단할 수 있습니다.

제15조(용자관련 비용의 처리) (근)저당권 설정비용은 “기금”에서 부담하고 국민주택 채권 매입비용은 “차주”가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정하는 바에 따릅니다.

비용부담 기준(근저당권설정계약서 표준약관)

1. 국민주택채권매입비 : “차주”
2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : “기금”
나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : “차주”
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : “기금”
나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : “차주”
4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : “기금”과 “차주” 균분 부담

제16조(부대채무) “공사”가“차주”에 대한 채권의 보전·행사·추심 및 담보의 처분 등을 위해 사용한 비용은“차주”가 부담하는 것으로 합니다.

제17조(약정서 해석등) 이 약정에 규정되지 아니한 사항은 관계법령과 “공사”의 제규정에 의하고, 이 약정서의 해석상 이견이 있는 경우에는 “공사”와 “차주”의 합의에 따라 해결하기로 합니다.

제18조(관할법원) 본 약정에 의한 소송은 “공사”의 본사 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 합니다.

제19조(신용정보의 활용 동의) “차주”는“공사”가 본 용자심사와 관련하여 취득한 “차주”의 신용정보에 관한 자료를 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 의거 신용정보 집중기관, 신용정보사업자, 기타 금융기관에게 제공하고, 이들의 자료를“공사”업무에 활용하는데 동의하며, 이 약정서로 동 내용에 대하여 “공사”에게 위임하였음을 확약합니다.

제20조(보칙) “공사”와 “차주”는 본 약정 내용을 성실히 이행하기로 하고 그 증거로서 약정서 2부를 작성 및 날인하여 각 1부씩 보관합니다.

제21조(기타특약사항) ①“차주”가 2인 이상인 경우 제5조에 따른 용자금의 지급 요청, 제12조에 따른 변경사항의 통지 등 본 용자의 실행 및 관리에 대한 권한을 “차주”의 대표자 ○○○에게 위임합니다.

② “차주”가 “공사”로부터 본 용자금을 “대상사업”의 초기사업비 용도로 지원받은 이후 “공사”에 사업비 용자를 신청하는 경우에는 사업비 용자 최초 실행일에 초기사업비 용자금을 사업비 용자로 상환하여야 합니다.

본인은 이 약정서 사본을 확실히 수령하고, 용자관련 공사 제규정 등 주요내용에 대하 여 충분한 설명을 제공받았음을 확인합니다.	본인	(인)
--	----	-----

(2인 이상인 경우 전원 날인)

20 년 월 일

“차주” : ○○○○○○ (인)

(2인 이상인 경우 전원 날인)

소규모주택정비사업 기금 용자약정서

[지자체·공공기관·지방공기업용]

주택도시기금 용자 수탁기관 주택도시보증공사 귀중

○○○○○(이하 “차주”라 한다)는 주택도시기금 용자 수탁기관이 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)와 용자 약정을 체결함에 있어 이 약정내용을 승인하고 다음 각 조항을 성실히 이행할 것을 약속합니다.

제1조(대상사업 및 용자금액) “공사”는 “차주”가 추진하는 ○○○○○사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 위하여 원정(₩) 한도 내에서 이 약정이 정하는 바에 따라 “차주”에게 용자하기로 합니다.

제2조(용자금의 용도) “차주”는 용자신청 시 자금의 용도를 명확하게 제시하고, “공사”로부터 지원받은 용자금을 “대상사업”에 대하여 당초에 정하여진 용도로서만 사용하여야 합니다.

제3조(용자의 내용) ① 용자기간은 최초 용자실행일부터 ○○○○년 ○○월 ○○일까지로 합니다.

② 이자율은 연 % (○○이율)로 합니다. 다만, 약정체결시 국토교통부의 이자율은 연 % 이나, 이 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 합니다.

③ “차주”가 “공사”에 대한 채무의 이행을 지체한 경우 지연배상금을 납부해야 하며, 연체이율은 이자율에 기간별 연체가산금리를 더하여 계산합니다. 다만, 연체가산금리를 더한 연체이율이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용합니다.(3개월 이내 : 이자율 + %, 3개월 초과 : 이자율 + %)

④ 이자 및 지연배상금의 계산방법은 1년을 365일(윤년은 366일)로 보고 1일 단위로 계산합니다.

⑤ 이자율 변경 시, 변경기준일부터 변경된 이자율을 적용합니다. 다만, 일시상환용자금 중 월단위로 납입되는 경우에는 변경기준일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음 날부터 변경이율을 적용한다.

⑥ 연체이율 적용은 약정납입일 익일부터 14일째까지는 납입하여야할 약정이자에 대하여 적용하고, 15일째부터 실제납입일 전일까지는 용자금잔액에 대하여 적용합니다.

⑦용자의 이자에 대하여는“공사”에 납입된 날로부터 소급하여 3일간 지연배상금을 받지 않습니다.

제4조(용자금의 지급) ①용자금은 "차주"의 요청에 따라 사업계획상의 용자금 사용 계획을 기준으로 지급하며, 용자금 실행 및 자금관리를 위한 계좌는 아래와 같이 개설합니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

②"차주"가 용자금 지급을 요청하는 때에는 공사 양식에 의한 요청서를 제출하여야 합니다.

③용자금을 분할 지급하는 경우 용자기간은 최초 용자실행일부터 용자기간 만료일까지로 합니다. 이 경우 용자기간 만료일 및 약정납입일은 최초 용자실행일을 기준으로 합니다.

④금융사정의 변동, 채권보전상 필요 있는 때에는,"공사"는 서면통지에 의하여 제1조의 용자금액을 줄이거나, 거래기간에 불구하고 용자실행을 일시 정지 할 수 있습니다.

제5조(원리금 상환) ① 원금은 위 용자기간 만료일에 전액 상환하며, 이자는 매월 ()에 후 지급하되, 최종이자 는 용자기간 만료일에 지급합니다.

② "차주"는 제1항의 원리금 상환과 관련하여 "공사"가 지정하는 아래의 계좌에 납입하여야 합니다.

구분	개설은행	계좌번호	예금주	비고
수납계좌				

③ 원리금의 납입일이 영업일이 아닌 경우에는 익영업일을 납입일로 합니다.

④ 원리금의 계산단위는 원으로 하고 10원 미만은 절사합니다.

⑤ "차주"는 용자금의 일부 또는 전부를 기한 전에 상환할 수 있으며, "공사"는 기한 전 상환에 대하여 원칙적으로 중도상환수수료를 부과하지 않습니다. 다만 이 약정을 위반하여 제6조 제1항 제2호 또는 제3호의 사유로 기한의 이익을 상실한 경우에는 아래의 산식에 따라 중도상환수수료를 부과합니다.

$\text{중도상환원금} \times \text{중도상환수수료율(연 3.0\%)} \times (\text{용자기간} - \text{용자경과기간})$
--

제6조(기한의 이익 상실) ① "차주"는 다음 각호의 1에 해당하는 경우 기한의 이익을 상실합니다.

1. 원금상환액 및 이자의 납입을 3개월 이상 연체한 경우
2. 이 약정 상의 대상사업을 취소하거나 정당한 사유 없이 1년 이상 중단한 경우
3. 기타 이 약정을 위반한 것으로 "공사"가 인정하는 경우

②제1항의 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 "공사"는 "차주"에 대하여 기한의 이익 상실을 선언하는 통지를 하여야 하고, 이 경우 "공사"가 그 통지를 발송한 때로부터 "차주"는 기한의 이익을 상실하여 미상환 용자원리금 전액을 포함한 일체의 채무를 즉

시 변제하여야 합니다.

제7조(상환금액의 충당순서) "공사"는 원리금을 상환 받은 경우 비용, 지연배상금, 이자, 원금 순으로 충당합니다.

제8조(이중지원의 금지) ① "차주"는 "대상사업"에 대하여 국가·지자체로부터 다음 각호에 해당하는 기금의 지원을 이미 받았거나 받을 예정에 있지 아니함을 확인합니다. 다만, 지자체로부터 상환의무가 없는 보조금의 지원을 받는 경우는 예외로 합니다.

1. 「국가재정법」 제5조에 따른 기금
2. 「지방자치법」 제142조에 따른 기금
3. 그 밖에 법령 또는 조례·규칙에 따라 설치된 기금

② 제1항의 확인사항이 "공사" 등에 의해 사실과 다르게 밝혀질 경우 "공사"는 "차주"에 대하여 기한의 이익을 상실시키거나 이중으로 지원받은 제1항 각호에 해당하는 기금의 반환을 명할 수 있으며, "차주"는 그 밖에 일체의 불이익에 대하여 이의를 제기하지 않기로 합니다.

제9조(대상사업의 변경) "차주"가 "대상사업"의 내용을 변경하고자 하는 경우 "공사"와 협의를 거쳐 관계 행정기관의 승인을 받아야 합니다.

제10조(변경사항의 통지) ① "차주"는 성명(상호), 주소, 직장, 전화번호, 기타 본 용자에 관한 사항의 변경이 있는 때에는 즉시 "공사"에 대하여 통지하여야 합니다.

② 제1항의 통지를 게을리 함으로써 발생하는 모든 불이익은 "차주"가 부담하기로 합니다.

제11조(자료제출 협조 등) "공사"는 용자실행 후 사후관리를 위하여 필요한 경우 "차주"에게 관련 자료의 제출을 요청할 수 있으며, "차주"는 해당 자료 제출에 협조하여야 합니다.

제12조(용자승인의 취소 등) ① "공사"가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 인지한 때에는 1개월 이내의 기간을 정하여 "차주"에게 그 시정을 요구할 수 있습니다.

1. 본 용자와 관련하여 "차주"가 제출한 서류가 사실과 상이한 때
2. 본 용자금을 "대상사업"이외의 용도로 사용한 때
3. "차주"가 "공사"의 용자금 관리를 위한 업무수행을 방해하거나 정당한 사유 없이 협조하지 아니한 때

② 제1항에 따른 시정 요구에도 불구하고 "차주"가 시정하지 아니하는 때에는 용자승인의 일부 또는 전부를 취소하거나 용자금의 지급을 중단할 수 있습니다.

제13조(용자관련 비용의 처리) (근)저당권 설정비용은 "기금"에서 부담하고 국민주택 채권 매입비용은 "차주"가 부담하며, 기타 비용은 근저당권설정계약서 표준약관에서 정

하는 바에 따릅니다.

비용부담 기준(근저당권설정계약서 표준약관)

1. 국민주택채권매입비 : “차주”
2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사 수수료
 - 가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : “기금”
 - 나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : “차주”
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
 - 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : “기금”
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : “차주”
4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : “기금”과 “차주” 균분 부담

제14조(부대채무) “공사”가“차주”에 대한 채권의 보전·행사·추심 및 담보의 처분 등을 위해 사용한 비용은“차주”가 부담하는 것으로 합니다.

제15조(약정서 해석등) 이 약정에 규정되지 아니한 사항은 관계법령과 “공사”의 제규정에 의하고, 이 약정서의 해석상 이견이 있는 경우에는 “공사”와 “차주”의 합의에 따라 해결하기로 합니다.

제16조(관할법원) 본 약정에 의한 소송은 “공사”의 본사 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 합니다.

제17조(보칙) “공사”와 “차주”는 본 약정 내용을 성실히 이행하기로 하고 그 증거로서 약정서 2부를 작성 및 날인하여 각 1부씩 보관합니다.

제18조(기타특약사항) “차주”가 “공사”로부터 본 융자금을 “대상사업”의 초기사업비용으로 지원받은 이후 “공사”에 사업비 용자를 신청하는 경우에는 사업비 용자 최초 실행일에 초기사업비 융자금을 사업비 용자로 상환하여야 합니다.

본인은 이 약정서 사본을 확실히 수령하고, 용자관련 공사 제규정 등 주요내용에 대하여 충분한 설명을 제공받았음을 확인합니다.	본인	(인)
---	----	-----

20 년 월 일

“차주” : ○○○○○ (인)

도시재생사업금융보증약관

[PF보증(LOAN)용]

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

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.

제2조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제3조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

②보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제7조제3항의 보증채무이행기한 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제7조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액

제4조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 보증사고가 발생하였을 때
4. 보증사고사유가 해소되었을 때

제5조(보증사고사유 및 기한이익 회복) ①보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다. 이하 같습니다)에 원금이 상환되지 아니한 때

2. 보증부대출의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 채권자 내규에 의하여 연체 대출금이 된 때
3. 현금흐름분석결과 더 이상 사업을 수행하기 어렵다고 보증채권자와 보증회사가 협의하여 보증사고로 인정하는 경우

②보증회사가 다음 각호의 어느 하나과 같이 보증채무를 이행한 때에는 보증채권자의 이행청구금액에 불구하고 대출금의 기한이익이 회복된 것으로 봅니다.

1. 제1항제1호의 경우 : 당초 약정상환기일에 상환되지 아니한 대출원금 및 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때
2. 제1항제2호의 경우 : 제3조제2항의 이자율에 의한 이자액을 상환한 때

제6조(채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제9조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제7조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 7영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

1. 보증서 및 보증부대출 관련서류 사본
2. 보증회사의 구상권 행사에 필요한 서류
3. 기타 보증회사가 요구하는 서류

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제8조(보증채무이행의 방법) ①보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제3조제1항 및 제3조제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

②보증회사는 대출금의 기한이익의 회복을 목적으로 하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각호와 같이 이행할 수 있습니다.

1. 분할상환대출의 보증사고사유가 제5조제1항제1호인 경우 : 제5조제2항제1호와 같이 상환
2. 보증사고사유가 제5조제1항제2호인 경우 : 제5조제2항제2호와 같이 상환

③보증채무의 이행방법에 대한 선택권은 보증회사에 있습니다.

제9조(채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무이행 후에 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제10조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회사정리, 화의, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제11조(보증부대출 취급시 유의사항) 보증채권자가 보증부대출을 취급할 때에는 주채무자 및 연대보증인 등 채무관계자에게 연체대출금 또는 지급보증대지급금 등의 부실거래 사실이 있는지 여부를 확인하여 그러한 사실이 있는 경우에는 이를 정리한 후에 대출을 취급하여야 합니다.

제12조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 이 보증서 및 약관에서 정한 보증부대출조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
2. 제2조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
3. 제11조에 위반하여 대출을 취급한 경우
4. 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
6. 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우

제13조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제12조제1호 내지 제4호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제12조제5호 및 제6호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액

제14조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점 또는 소관 부서로 합니다.

제15조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제16조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제17조(관할법원 및 준거법) ①이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 합니다.

②이 약관에 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

도시재생사업금융보증약관

[PF보증(유동화)용]

I. 총 칙

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

1. “보증회사”는 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 보증서에 기재된 보증채권자로부터 대출을 받는 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 별도로 정하여지는 사업약정에 따라 주채무자에게 대출을 실행하는 자 또는 대출채권을 양수받은 자를 말합니다.
4. “자산유동화증권(이하 “ABS”라 합니다)”은 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화회사가 자산보유자로부터 유동화자산을 양도받아 이를 기초자산으로 하여 발행하는 출자증권·사채·수익증권 등 기타의 증권 또는 증서를 말합니다.
5. “자산유동화기업어음(이하 “ABCP”라 합니다)”은 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 기업어음을 말합니다.
6. “자산유동화전자단기사채(이하 “AB전자단기사채”라 합니다)”는 유동화회사가 대출채권을 기초자산으로 하여 발행하는 전자단기사채를 말합니다.
7. “ABCP차환발행”은 기 발행된 ABCP 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 ABCP를 발행하는 것을 말합니다.
8. “AB전자단기사채차환발행”은 기 발행된 AB전자단기사채 액면금액을 상환하기 위하여 다음 회차의 AB전자단기사채를 발행하는 것을 말합니다.
9. “유동화회사”(이하 “SPC”라 합니다)는 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 설립된 유동화전문회사 또는 PF대출 및 이를 유동화 하기 위하여 ABCP 또는 AB전자단기사채 발행을 목적으로 「상법」에 따라 설립된 회사를 말합니다.
10. “사업약정서”는 회사, 보증채권자, 주채무자, 시공자 등 이해관계인이 PF대출을 위한 각자 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 말합니다.
11. “수납관리계좌”는 기초자산과 관련하여 취득하는 금전 및 상환받은 대출원리금의 보관, 관리를 위하여 개설된 보증채권자 명의의 계좌를 말합니다.
12. “유효신용등급”은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 금융위원회로부터 신용평가업무에 대한 허가를 받은 1개 이상의 신용평가회사로부터 받은 평가등급 중 최저 평가등급을 말합니다.

제2조(적용방법) 「자산유동화에 관한 법률」에서 정한 바에 따라 PF대출채권을 양수하여 ABS를 발행하는 경우에는 「II. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「IV. 공통 사항」을 적용하고, ABCP를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나

직접 PF대출을 실행하는 경우에는 「Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」과 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하기로 합니다. 또한 AB전자단기사채를 발행하여 조달한 자금으로 ABS를 상환하거나 직접 PF대출을 실행하는 경우에는 「Ⅲ. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항」을 준용하고 「Ⅳ. 공통 사항」을 적용하기로 합니다.

Ⅱ. ABS를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제3조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립합니다. 다만, SPC가 이 보증서 발급일로부터 90일 이내에 「자산유동화에 관한 법률」에 따라 매매대금을 지급함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다.

제4조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②보증회사는 제1항의 보증책임을 부담하는 금액 이외에 보증채무이행일까지의 종속채무로써 다음 각호의 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

1. 제8조제3항의 보증채무이행기간 이내에는 제1항의 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
2. 제8조 제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액

제5조(자산유동화계획 변경등 동의) 보증채권자는 자산유동화계획이 변경되어 「자산유동화에 관한 법률」 제3조에 의해 변경등록이 필요한 경우 등록 전에 보증회사의 동의를 받고 등록하여야 합니다.

제6조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산유동화계획 등록 및 변경등록을 한 때
2. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 자산양도등록을 한 때
3. SPC가 유동화자산 매매대금을 지급한 때
4. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
5. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제7조(보증사고사유) 보증사고라 함은 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때를 말합니다.

제8조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 15영업일이내의 ABS투자자에게 조기상환하기로 한날 전일(대출만기일에 보증사고 발생한 경우는 ABS 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 보증채무이행청구에 필요한 서류를 미제출한 경우에는 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산하기로 합니다.

제9조(수납관리계좌등의 잔액 반환의무) 보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행하여 ABS투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액을 즉시 보증회사에 반환하여야 하며, 이를 이행하지 않으므로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

제10조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 보증회사의 동의 없이 제3조에서 정한 기간 경과 후 매매대금을 지급한 경우
2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제8조제1항의 기한 경과 및 제8조제3항 단서에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

III. ABCP를 발행하여 유동화하는 경우 관련한 사항

제11조(보증관계의 성립) 보증관계는 이 보증서를 발급한 때에 성립하며, 보증회사가 이 보증서를 발급한 날로부터 60일 이내에 보증채권자가 주채무자에 대하여 보증부대출을 실행(기표)함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 합니다. 다만, ABS상환을 위하여 ABCP가 발행된 경우에는 제3조 단서에 의해 효력이 발생한 것으로 합니다.

제12조(보증범위) ①보증회사는 대출금 상환기일까지 보증채권자가 주채무자로부터 회수하지 못한 대출원금에 대하여 보증금액을 한도로 하여 보증책임을 부담합니다.

②보증회사는 제15조제3항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 보증책임을 부담하는 대출원금에 대하여 대출약정서에 정한 연체이자율에 의한 이자액 합계액에 대하여 보증책임을 부담하기로 합니다.

제13조(통지의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하기로 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
2. 보증채무의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
3. 자산관리자, 업무수탁자 및 신용평가회사 등 유동화관련 기관으로부터 사업관리, 자산관리 및 신용등급 등과 관련된 통지를 받은 때

제14조(보증사고사유) 보증사고라 함은 대출금에 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우를 말합니다. 다만 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의한 금융투자업자 이외의 자가 ABCP의 매입보장을 하는 경우 제2호의 사유가 발생하여도 보증사고사유로 보지 아니하기로 합니다.

1. 보증부대출의 약정상환기일(주채무자와 보증채권자간 체결한 대출약정서에서 정한 기한이익 상실에 의하여 도래하는 상환기일은 제외합니다)에 원리금이 상환되지 아니한 때
2. 보증회사의 유효신용등급이 BB⁺이하로 하락한 때

제15조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고 발생일로부터 5영업일 이내에 보증회사에 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

②보증채권자는 보증채무이행청구서에 사업약정서에 정한 서류를 첨부하여 보증채무의 이행을 청구하기로 합니다.

③보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서등을 접수한 날로부터 최초 도래하는 차환발행예정일 전일(대출만기일에 보증사고 발행한 경우에는 최종 회차 ABCP 만기일 전일)까지 보증채무를 이행하기로 합니다.

제16조(보증채권자의 의무) 보증채권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 이행하지 않음으로 인해 보증회사가 입은 손해에 대하여 배상하여야 합니다.

1. 대출약정서 또는 업무위탁계약서 등의 ABCP발행계획에 따른 ABCP의 발행
2. 보증회사의 보증채무이행으로 ABCP투자자에게 상환하여야할 금액을 상환하고 수납관리 계좌 등 보증채권자 명의의 모든 계좌에 잔액(세금 등을 환급받은 경우 그 금액을 포함합니다)이 있는 경우 그 금액의 즉시 반환

제17조(면책사항) 보증회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니하기로 합니다.

1. 보증채권자가 제11조에서 정한 기간 경과 후 대출을 취급한 경우
2. 보증채권자가 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
3. 보증채권자가 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
4. 보증채권자가 제15조제1항의 기한 경과에 의한 보증채무이행청구 지연으로 인해 증가된 손해

IV. 공통 사항

제18조(권리보전) ①보증채권자는 경매, 회생, 파산 등의 채권신고, 기타 권리보전 및 행사에 보증부대출금액 전액을 포함하여야 합니다.

②보증채무이행 전이라도 보증회사가 구상권 보전상 필요에 의하여 권리보전조치를 요청할 경우 보증채권자는 이에 응하기로 합니다.

③보증채권자는 보증회사가 보증채무를 이행한 경우 대출금의 관련 담보에 대하여 보증회사에게 담보물의 점유이전, 저당권의 이전등기 등 담보권의 대위를 위한 대항요건을 구비하게 하기로 합니다.

제19조(채권재조정에 대한 특례) 「기업구조조정촉진법」 또는 이와 유사한 채권금융기관 협약 등에 의하여 주채무자의 채권이 감축되는 등 재조정되는 경우에도 보증회사는 재조정되기 전 보증조건에 따라 보증책임을 부담합니다.

제20조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제10조제1호, 제17조제1호의 경우에는 보증금액 전액 면책
2. 제10조제2호 및 제3호, 제17조제2호 및 제3호의 경우에는 담보해지 및 훼손금액
3. 제10조제4호, 제17조제4호의 경우에는 증가된 손해

제21조(보증채무이행의 방법) 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제4조제1항 및 제2항·제12조제1항 및 제2항 소정의 보증책임부담금액 전액을 보증채권자 명의의 수납관리계좌에 상환함으로써 보증책임을 면합니다.

제22조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다

제23조(채권충당) 보증회사가 이 약관에 따른 보증채무이행으로 구상채권이 발생한 경우 보증채무이행금액에 소정의 지연배상금률(보증채무이행 당시에 당해 대출금에 적용되는 보증채권자의 연체이자율을 말한다)을 가산하여 대상사업의 수입금으로부터 제24조에 따라 구상채권을 회수함에 대하여 보증채권자는 이의를 제기하지 아니하기로 합니다.

제24조(채권의 회수시기 및 순위) 보증회사는 보증채무를 이행한 경우에는 대상사업에서 발생하는 현금흐름으로부터 다음 각호의 순위로 우선하여 회수하기로 합니다.

1. 1순위 : 보증회사의 보증채무이행에 따른 구상채권
2. 2순위 : 보증회사의 지연배상금

제25조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제26조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제27조(관할법원 및 준거법) ①이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 합니다.

②이 약관에 불구하고 보증채권자와 회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르고, 별도의 합의 또는 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.

도시재생사업금융보증약관

(수요자중심형 도시재생지원자금보증용)

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

1. “보증회사”는 「주택도시금융법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “보증채권자”는 이 보증서 앞면에 기재된 대출을 취급할 기관을 말합니다.
3. “주채무자”는 보증채권자로부터 대출을 받는 사업자(피보증인)를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서 앞면에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증 대상 사업, 대출과목 및 특기사항 등을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 보증조건에 부합되지 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “담보부대출”은 보증회사 또는 보증채권자가 담보취득에 따라 산정하여 대출한 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 기타 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ①이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출금액으로 합니다.

②보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ①이 보증서에 의한 보증의 효력은 보증채권자가 이 보증서에 기재된 보증서 발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되지 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

②보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

제4조(개별보증) 보증회사는 이 보증서에 기재된 채무에 대하여만 보증합니다.

제5조(보증기간) 보증부대출의 기간은 이 보증서 앞면에 기재된 보증기간이내이어야 합니다.

제6조(보증조건의 변경) ①보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 당해 보증부대출 기간연장, 대출과목의 변경, 주채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경하여서는 아니 됩니다.

- ②보증회사는 제1항의 통지에 부합되도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.
- ③보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니 됩니다.
- ④보증채권자가 보증회사의 동의 없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우에는 보증회사는 신채무자에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제7조(보증채권자의 통지의무) ①보증채권자는 보증회사에 다음 각 호에 열거한 사실을 지체없이 서면통지하여야 합니다. 다만 제4호 기재사실의 통지는 제8조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출의 실행
2. 보증부대출의 전부 또는 일부의 소멸
3. 보증조건에 따른 보증부대출약정의 내용변경
4. 보증사고의 발생
5. 보증사고의 해소

②보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.

1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제8조(보증사고 및 통지기한 등) ①보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사의 보증서발급 영업점에 도달하도록 서면으로 통지하여야 합니다.

<보증사고사유 및 통지기한>

보 증 사 고 사 유	통 지 기 한
1. 보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 변제되지 아니하고 3월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1월 이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 기한의 이익을 상실시킨 때 다만, 보증채권자가 이자 약정기일로부터 3월이 경과하지 않은 이자 연체를 이유로 기한의 이익을 상실시킨 경우, 당해 이자연체에 따른 기한이익 상실은 본조 제1항제2호의 보증사고사유 발생일에 기한이익을 상실시킨 것으로 봅니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음 영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생 사실을 인지한 날로부터 10일 이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

②보증사고가 발생한 후 당해 보증사고 사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 보증사고 사유 전부가 해소된 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생되지 아니한 것으로 봅니다.

제9조(보증사고발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 이 보증서가 발급된 후라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 주채무자에게는, 따로 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한, 보증부대출을 실행하여서는 아니됩니다.

1. 제8조 제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생한 경우

제10조(회수금의 변제충당) ①담보권 실행에 의한 회수금(담보가치 감소에 따른 상환금 포함)은 담보부대출 관련 채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)에 변제 충당한 후 잔여액이 있는 경우 보증부대출 관련 구상채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)의 변제에 충당합니다.

②다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 책임을 부담하는 인적·물적담보(담보권 해지의 대가로 수취한 회수금 포함)로부터의 회수금
2. 보증부대출 회수에 충당할 목적으로 납입된 적금, 부금, 예치금 및 기타 명칭으로 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 기타 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③제1항 및 제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 담보부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

제11조(보증부대출채권의 권리보전) ①보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

②보증채권자는 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제12조(보증채무이행청구시기 및 방법 등) ①보증채권자는 주채무자가 보증부대출의 상환기일에 채무를 변제하지 아니하고(기한의 이익을 상실한 경우 포함) 1월이 경과한 때에 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

②보증채권자는 주채무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보증회사에 대하여 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

1. 주채무자가 파산한 경우
2. 제1호에 의한 사유 이외에 대출채권의 회수가 불가능하다고 보증회사가 인정한 경우

③보증채권자는 보증회사의 서면동의를 없는 한 제1항 및 제2항에 의하여 보증채무의 이행

을 청구할 수 있는 날로부터 3월 이내에 보증채무이행을 청구하여야 합니다.

- ④보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.
 - 1. 보증채무이행청구서
 - 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 사본
 - 3. 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본
- ⑤보증채권자는 보증회사로부터 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청받은 때에는 이에 응하여야 합니다.
- ⑥보증채권자가 제4항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑦보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한다)를 접수한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제4항이 규정하는 서류를 제출하지 않은 경우(제6항에 의해 보완요청을 받은 서류를 제출하지 않은 경우를 포함합니다.) 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제13조(보증채무이행범위) ①보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

- 1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 - 2. 제1호의 이행액에 대한 보증채무이행일까지의 미수이자액(보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한 이내인 경우에는 보증부대출의 이행기가 도래되지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의하고, 보증채무이행일이 제12조제7항이 규정하는 이행기한을 도과한 경우에는 그 도과기간 부분에 대하여 보증부대출의 이행기가 도래한 경우에 적용될 연체 이자율을 적용합니다.)
 - 3. 보증채권자가 보증부대출의 회수를 위하여 지급한 비용중 보증회사가 인정한 금액
- ②보증회사는 제1항제2호에도 불구하고, 보증채권자가 정당한 사유없이 제12조제3항의 청구기한 경과 후 보증채무이행을 청구한 때에는 제12조제3항의 청구기한 종료일 다음날부터 청구일까지 발생한 미수이자액을 지급하지 아니합니다.

제14조(보증채무이행방법 등) ①보증채무이행장소는 보증채권자에게 보증채무이행통지를 한 보증회사의 영업점 또는 소관부서입니다.

- ②보증채권자는 보증채무를 이행받음과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.
 - 1. 대위변제증서
 - 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제15조(보증채권자의 구상협조의무) 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 이에 필요한 서류의 교부를 요청받은 때에는 지체없이 응하여야 합니다.

제16조(담보대위 등) ①보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

②보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 기타 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.

③보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제17조(보증서의 양도제한 등) 보증서는 양도 또는 질권설정할 수 없으며, 보증목적(피보증채무의 내용)이외의 용도로 사용하였을 때에는 보증채무이행 의무를 부담하지 아니합니다.

제18조(보증서의 분실·도난 등) 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 통지하여야 하며, 통지의 해태로 인하여 발생하거나 확대되는 손해는 보증채권자가 이를 부담합니다.

제19조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

1. 이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때
2. 보증회사의 동의 없이 보증서 발급전에 대출이 실행되었을 때
3. 제3조(보증의 효력발생 및 보증책임)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
4. 제6조(보증조건의 변경)를 위반하였을 때
5. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항에 의한 보증사고발생후 보증회사의 동의없이 보증부대출에 관련된 물적·인적 담보의 전부 또는 일부를 해지하였거나 포기하였을 때. 다만, 보증사고 발생전에 있어서는 보증회사가 보존을 요청한 담보를 해지 또는 포기하였을 때에 한함
6. 제8조(보증사고 및 통지기한 등) 제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 때
7. 제9조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 보증부대출을 실행하였을 때
8. 제10조(회수금의 변제충당)를 위반하여 채권을 충당하였을 때
9. 보증승인통지서 또는 보증서상 표시된 유보조건(주채무자에게 실행된 대출금 중 금융기관 등에 대환될 자금으로서 주채무자에게 직접 지급되지 않아야 할 금원 등)에 위반하여 주채무자에게 대출금을 지급하였을 때
10. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 보증채권자의 주채무자에 대한 기존채권의 상환에 충당되었을 때
11. 보증채권자가 제11조(보증부대출채권의 권리보전) 또는 제15조(보증채권자의 구상협

조의무)를 위반함으로써 보증회사의 채권보전 또는 구상권 행사에 장애가 초래된 때
12. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능되었을 때

제20조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제19조제1호 내지 제4호의 경우 보증금액 전액
2. 제19조제5호 내지 제12호의 경우 채권보전에 장애가 초래된 금액, 보증부대출 실행금지 사유 발생 후 보증부대출을 취급한 금액, 유보조건에 위반하여 지급된 대출금 등 해당 면책사유에 해당하는 금액 또는 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액

제21조(특약 등) ①보증채권자와 보증회사가 보증약관에 불구하고 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.

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

③제3조, 제6조, 제7조, 제8조, 제9조, 제12조, 제15조, 제16조, 제19조, 제20조의 적용과 관련하여, 대출업무와 보증업무를 동일한 기관에서 수행하는 경우에는 다음 각호의 사항을 달리 적용할 수 있습니다.

1. 보증채권자의 서면통지, 통지기한, 보증채무이행청구, 서류의 제출, 교부 또는 제공과 관련한 사항
2. 보증의 효력발생 및 보증책임, 그와 관련한 면책사항 및 범위
3. 보증회사의 보증조건변경 및 그 통지, 보증채무이행통지, 동의, 담보대위와 관련한 사항

소규모주택 정비사업자금 대출보증약관

(소규모주택정비 이주비·부담금·사업비대출보증용)

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

1. “보증회사”는 「주택도시보증법」 제16조에 의해 설립된 주택도시보증공사를 말합니다.
2. “주채무자”는 이 보증서에 기재된 채무자를 말합니다.
3. “보증채권자”는 이 보증서에 기재된 주채무자에게 대출을 실행하는 채권자를 말합니다.
4. “보증조건”은 이 보증서에 기재된 보증채권자, 주채무자, 보증금액, 보증기간, 보증구분, 대출과목 및 특약사항을 말합니다.
5. “대출실행”은 대출약정에 의한 대출금의 지급(계좌입금 포함)을 말합니다.
6. “보증부대출”은 이 보증서에 정한 보증조건에 부합되지 실행되어 보증효력이 발생된 대출을 말합니다.
7. “담보부대출”은 보증회사 또는 보증채권자가 담보취득에 따라 산정하여 대출한 금액을 말합니다.
8. “회수금”은 보증채권자가 담보권실행, 상계권행사, 주채무자 또는 제3자의 임의변제, 그 밖의 어떠한 방법으로든지 채권회수의 목적으로 취득한 일체의 금전을 말합니다.

제2조(보증금액) ① 이 보증서에 의한 보증금액은 보증채권자의 주채무자에 대한 보증부대출 금액으로 합니다.

② 보증채권자가 이 보증서상의 보증부대출 예정금액 이하로 대출하는 경우의 보증금액은 별도의 통지가 없더라도 보증부대출금액으로 자동 축소됩니다.

제3조(보증의 효력발생 및 보증책임) ① 보증관계는 이 보증서를 발급 한 때에 성립하며, 보증의 효력은 보증채권자가 보증서발급일로부터 60일 이내에 보증조건에 부합되게 보증부대출의 전부 또는 일부를 실행한 때에만 발생합니다.

② 보증조건에 부합하는 보증부대출이 분할되어 실행되는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 한하여 보증서발급일로부터 60일 이후에 실행되더라도 최초의 보증부대출과 그 이후에 실행된 분할대출을 합하여 보증책임을 부담합니다.

1. 최초의 보증부대출 관련서류에 분할대출 실행이 예정되어 있을 것
2. 최초의 보증부대출이 보증서발급일로부터 60일 이내에 실행될 것
3. 분할대출의 기한이 최초로 실행된 보증부대출의 기한과 같을 것

③ 조합원부담금대출보증에 의한 대출금액은 주채무자의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금된 경우에만 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증조건의 변경) ① 보증채권자는 보증회사로부터 보증조건의 변경통지를 받지 아니하고는 보증부대출 기한의 연장, 대출과목의 변경, 채무자의 변경 등 보증채무에 영향을 미칠 수 있는 대출약정의 내용을 변경해서는 아니됩니다.

- ② 보증조건의 변경은 보증회사가 보증채권자에게 서면으로 이를 통지한 경우에만 성립하며, 통지내용에 부합하도록 보증부대출의 내용이 변경된 경우에만 보증책임을 부담합니다.
- ③ 보증채권자가 보증회사의 동의없이 보증부대출의 채무인수를 승낙한 경우 보증회사는 신채무자에 대해 보증채무를 부담하지 아니합니다.
- ④ 보증채권자는 보증기간을 연장하는 보증회사의 보증조건변경통지에 의하여 기존대출을 소멸시키면서 그와 동일한 내용의 새로운 대출을 발생시키는 신규대출형식으로 기간을 연장하여서는 아니됩니다.

제5조(보증채권자의 통지의무) ① 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 뜻을 보증회사에게 통지하여야 합니다. 다만, 제4호 기재 사실의 통지는 제6조제1항에서 정한 기한이내에 하여야 합니다.

1. 보증부대출이 실행되었을 때
 2. 보증부대출의 전부 또는 일부가 소멸되었을 때
 3. 보증조건의 변경에 따른 실행절차가 완료되었을 때
 4. 보증사고가 발생하였을 때
 5. 보증사고사유가 해소되었을 때
- ② 보증채권자는 다음 사실이 발생한 경우에는 보증부대출의 약정이자율을 보증회사에 지체없이 서면통지하여야 합니다.
1. 제1항제1호에 따른 보증부대출의 실행
 2. 제1항제3호에 따른 보증조건 변경에 따른 보증부대출약정의 내용변경

제6조(보증사고사유 및 통지기한 등) ① 보증사고라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다. 보증채권자는 보증사고가 발생된 때에는 그 사실을 아래의 통지기한내에 보증회사에 서면 또는 전산으로 통지하여야 합니다.

보증사고사유	통지기한
1. 보증부대출의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때	사고사유발생일로부터 1개월이내
2. 보증부대출의 이자가 약정기일에 상환되지 아니하고 3개월이 경과한 때	사고사유발생일 해당월의 말일로부터 1개월이내
3. 보증채권자가 보증부대출의 변제기한의 이익을 상실시킨 때. 다만, 기한이익상실사유 중 보증부대출금 이자연체의 경우는 제2호의 통지기간을 적용합니다.	사고사유발생일로부터 10일이내
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때	사고사유발생일의 다음영업일 이내
5. 주채무자가 전국은행연합회의 “신용정보 관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때	사고사유발생일로부터 1개월이내
6. 주채무자에 대한 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때	사고사유발생사실을 인지한 날로부터 10일이내
7. 보증회사가 보증채권자에게 주채무자를 보증사고로 정하여 통지한 때	-

- ② 보증사고가 발생된 후 해당 사고사유가 해소된 경우(2개 이상의 보증사고가 발생되었을 때에는 그 사고사유가 전부 해소된 경우)에는 그 보증사고를 처음부터 발생되지 않은 것으로 봅니다.

제7조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지) 보증채권자는 주채무자에게 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생하는 경우 보증서가 발급된 후라도 보증회사의 서면에 의한 동의가 없는 한 보증부대출을 실행해서는 아니됩니다.

1. 제6조제1항에 열거된 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
2. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 보증회사의 다른 보증서에 의한 보증부대출에 대하여 그 보증서의 약관에서 정한 보증사고사유 중 어느 하나라도 발생된 경우
3. 보증채권자의 내규에 따라 대출취급이 금지된 경우

제8조(회수금의 변제충당) ① 담보권 실행에 의한 회수금(담보가치 감소에 따른 상환금 포함)은 담보부대출 관련 채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)에 변제 충당한 후 잔여액이 있는 경우 보증부대출 관련 구상채무(원금, 약정이자, 연체이자 순)의 변제에 충당합니다.

② 다음 각 호의 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당하여야 합니다.

1. 보증부대출 전부 또는 일부에 대하여 한정적으로 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 예수한 금전으로부터의 회수금
3. 보증부대출에의 지정변제금
4. 그 밖의 당연히 보증부대출의 변제에 우선 충당되어야 할 성질의 회수금

③ 제1항 및 제2항에 해당하지 아니한 회수금은 보증부대출의 변제에 우선 충당할 수 있으며, 잔여액이 있는 경우에는 담보부대출의 변제에 충당하여야 합니다.

제9조(보증채무이행청구시기 및 이행기한 등) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 보증사고금액에 대하여 보증사고 발생일로부터 1개월이 경과한 때 보증회사에 보증채무의 이행을 청구할 수 있습니다.

② 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 때에는 보증회사에 다음 각 호의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증채무이행청구서
2. 보증서 사본
3. 당해 보증부대출에 관한 모든 서류의 사본
4. 당해 보증부대출 관련 유가증권 및 담보에 관한 모든 서류의 사본(해당되는 경우에 한함)
5. 보증부대출 약정 이자율의 금리구성 요소별 계산 근거서류

③ 보증채권자는 보증회사로부터 당해 보증부대출과 관계있는 서류사본의 교부를 요청

받은 때에는 이에 응하여야 합니다.

- ④ 보증채권자가 제2항의 서류 중 일부를 누락하여 이행청구한 경우 보증회사는 서면으로 기한을 정하여 서류보완을 요청할 수 있습니다.
- ⑤ 보증회사는 보증채권자의 보증채무이행청구서(보증회사가 요청한 서류 등을 포함한 다)를 접수한 날로부터 1개월 이내에 보증채무를 이행하기로 합니다. 다만, 보증채권자가 제2항에서 정한 서류를 미제출한 경우에는 당해 서류의 제출이 완료된 날로부터 이행기한을 기산합니다.

제10조(보증채무이행범위) ① 보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 보증채무로 이행합니다.

- 1. 보증부대출 채권액 중 미회수액이 보증금액을 초과하지 아니하는 원금
 - 2. 제9조제5항의 보증채무이행기한 이내에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하지 아니하였을 경우에 적용될 이자율에 의한 미수정상이자액
 - 3. 제9조제5항의 보증채무이행기한이 경과한 후에는 제1호에 의한 이행액에 대하여 보증부대출금의 이행기가 도래하였을 경우에 적용될 연체이자율에 의한 미수연체이자액
- ② 보증채권자가 보증부대출과 상계할 수 있는 예·적금(주택청약 관련 저축·예금 및 부금 제외) 등을 보증채무이행일까지 상계하지 않고 보유하고 있는 경우 보증회사는 그 금액을 차감하고 이행할 수 있습니다.

제11조(보증채무이행방법) ① 보증부대출에 대한 보증채무의 이행은 제10조제1항 각 호에서 정한 보증책임 부담금액 전액을 일시에 상환합니다.

- ② 보증채권자는 보증회사의 보증채무의 이행과 동시에 다음 각 호의 서류를 보증회사에 교부하여야 합니다.
 - 1. 대위변제증서
 - 2. 보증부대출채권에 관한 모든 서류의 원본 및 유가증권·담보 등의 실물. 다만, 보증회사가 보증부대출의 전액을 변제하지 않는 경우에는 보증채권자가 인증한 사본

제12조(권리보전) ① 보증채권자는 담보물의 경매, 주채무자에 대한 파산절차·회생절차 등에서 배당요구, 채권신고, 기타 필요한 방법으로 보증부대출채권을 보전하고 행사하여야 합니다.

- ② 보증채권자는 보증회사의 구상권 보전 및 행사에 적극 협조하여야 하며, 보증회사로부터 제1항의 채권보전 및 행사에 관한 필요한 조치를 요청받은 때에는 지체없이 이에 응하여야 합니다.

제13조(담보대위 등) ① 보증채권자는 담보물을 처분하지 않고 보증회사로부터 보증채무를 이행받는 경우에는 즉시 보증회사에게 담보물의 점유이전, 담보권의 이전등기 등 담보권대

위의 대항요건을 구비하게 하여야 하며, 이에 필요한 서류를 제공하여야 합니다.

- ② 보증회사가 보증채무이행을 원인으로 약속어음, 수표, 그 밖의 보증부대출관련 유가증권상의 권리를 대위하는 경우에는 보증채권자는 보증채무이행을 받는 즉시 보증회사에 당해 유가증권을 유효한 방법으로 양도하여야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증회사로부터 보증채무의 이행을 받는 즉시 이 보증서 앞면의 특약에 의하여 취득한 담보권이 있는 경우 이를 보증회사에게 이전하여야 합니다. 이 경우 보증회사는 이전받은 담보권으로부터 보증채권자의 보증부대출이외의 채권에 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

제14조(면책사항) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 아니합니다.

- 1. 이 보증서의 보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우
- 2. 본건 보증부대출과 관련하여 보증회사의 동의없이 이 보증서 발급 이전에 주채무자와 보증채권자 사이에 채권채무관계가 성립된 경우
- 3. 제7조에 의하여 보증서 발급 후 보증회사가 서면으로 대출실행 중지를 요청하였으나 대출을 실행한 경우
- 4. 보증회사의 동의없이 보증부대출금의 전부 또는 일부가 기존채권의 상환에 충당되었을 경우
- 5. 보증사고 발생 후 보증회사의 동의없이 대출에 관련된 물적·인적담보를 해지한 경우
- 6. 보증사고 발생 전에 보증회사가 보존을 요청한 담보를 훼손한 경우
- 7. 제6조(보증사고사유 및 통지기한 등)제1항의 통지기한까지 보증사고 통지를 아니함으로써 보증회사의 채권보전에 장애가 초래된 경우
- 8. 제7조(보증사고 발생후 보증부대출의 실행금지)를 위반하여 대출을 실행한 경우
- 9. 보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출이 회수불능 되었을 경우

제15조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

- 1. 제14조제1호부터 제2호까지의 경우에는 보증금액 전액 면책
- 2. 제14조제3호의 경우에는 보증회사가 대출실행 중지를 요청한 이후 실행된 대출금액
- 3. 제14조제4호부터 제9호까지의 경우에는 기존채권 상환 충당액, 담보해지금액, 담보 훼손금액, 채권보전에 장애가 초래된 금액 등 해당 면책사유로 인해 보증회사가 손해를 입은 금액만큼 면책

제16조(보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점 또는 소관부서로 합니다.

제17조(양도 및 질권설정금지) 이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며 보증목적 이외의 용도로 사용하였을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 아니합니다.

제18조(분실 및 도난 등) 이 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 보증회사에 신고하여야 합니다. 만일 신고하지 아니함으로써 일어나는 제반 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 아니합니다.

제19조(특약) ① 보증약관에도 불구하고 보증채권자와 보증회사가 우선적으로 적용하기로 합의한 사항이 있는 경우에는 그 범위 내에서 본 약관은 적용되지 아니합니다.
② 보증회사는 원활한 보증이행을 위하여 보증채무이행방법 등 약관에서 정하고 있는 사항의 구체적인 내용 등에 관하여 보증채권자 또는 주채무자와 개별적인 약정을 체결할 수 있습니다.

제20조(관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송의 관할은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 하며, 이 약관에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 대한민국법령에 따릅니다.