

17. 住宅事業共濟組合 業務案内

資料提供：住宅事業共濟組合

조 합 현 황

1. 연혁

- 1992. 12. 8 : 주택건설촉진법 개정 공포(법률 제4,530호)
- 1992. 12. 28 : 주택사업공제조합 설립준비위원회 구성
- 1993. 2. 20 : 주택건설촉진법시행령 개정 공포(대통령령 제13,850호)
- 1993. 4. 21 : 창립총회
- 1993. 4. 23 : 설립인가
- 1993. 4. 24 : 설립등기
- 1993. 4. 26 : 업무개시

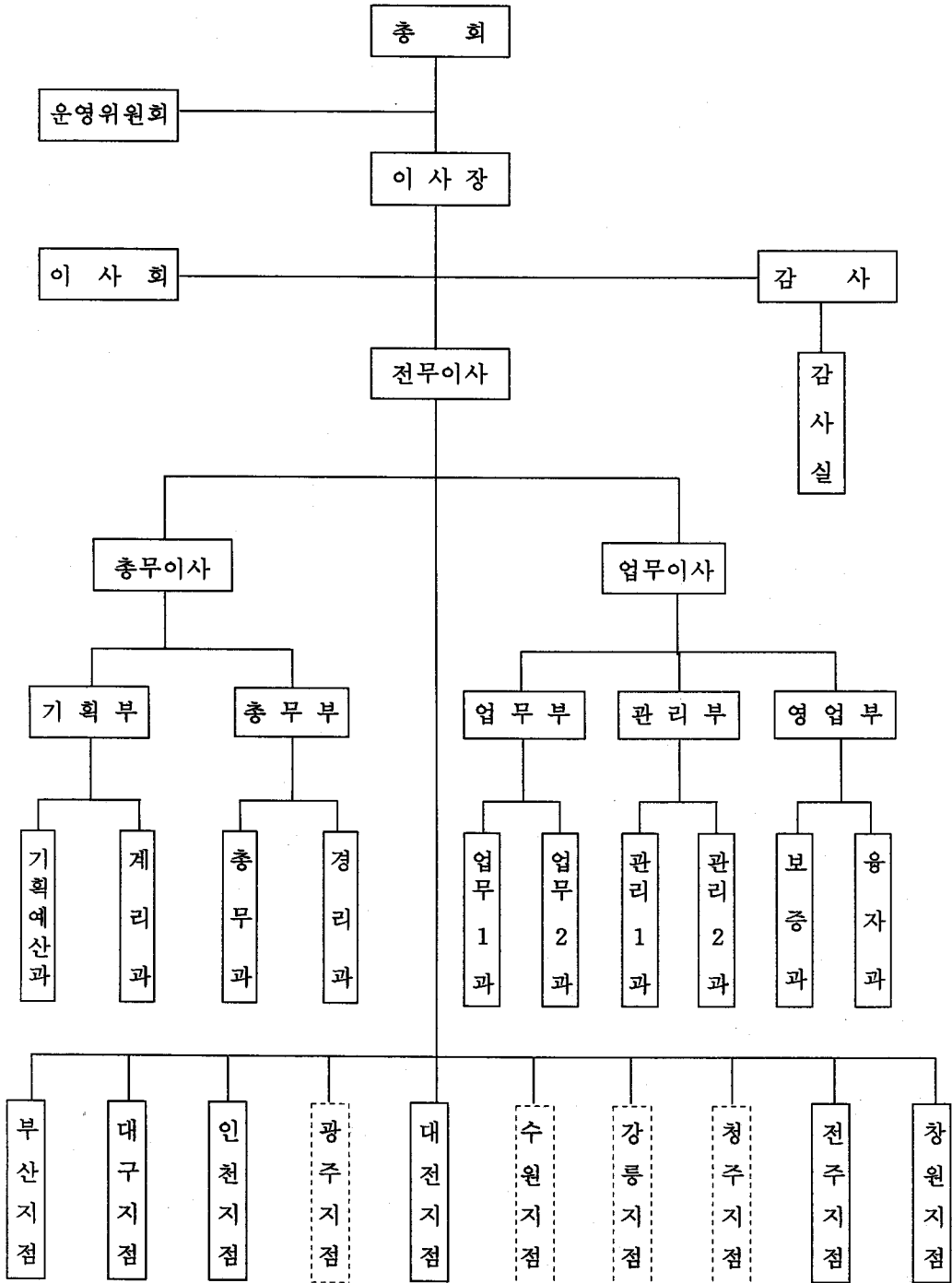
2. 설립목적

- 주택사업에 필요한 각종 보증과 자금의 융자등을 하는 주택사업 고유의 금융기관을 설립 운용함으로써 주택사업자의 자주적인 경제활동과 경제적 지위향상을 도모하고
- 주택사업자의 상호공제협동조직을 통한 대외신용도를 제고하여 주택산업을 건전하게 발전시켜
- 국민에게 주택을 안정적으로 공급함으로써 국민의 재산권 보호와 주거생활의 안정을 기하는데 있음

3. 설립배경

- 정부가 그동안 주택의 선 분양에 따른 입주예정자의 피해를 방지하기 위한 목적으로 물적담보와 인적담보중 한가지를 주택사업자가 선택하는 방법으로 시행하여 왔으나
 - 물적담보 : 계약금 및 중도금에 대한 은행의 지급보증
 - 인적담보 : 지정업자(2인) 또는 등록업자(3인)의 연대보증
- 물적담보제도는 금융비용이 과다하여 거의 이용되지 않고 인적담보제도만 이용되므로써 주택사업자의 부도등 예기치 못한 사고가 발생할시 연대보증회사까지의 연쇄도산으로 많은 민원이 발생하는 등 정부정책을 믿은 입주예정자를 보호하는데 한계가 있어
- 주택사업자들만으로 상호공제협동조직인 공제조합을 설립하여 정부가 정책적으로 지원하므로써
 - 주택소비자인 입주예정자는 공제조합의 보증을 통하여 보호받을 수 있고
 - 주택사업자는 공제조합의 보증을 이용한 직·간접 금융을 통하여 금융비용을 절감할 수 있어
 - 주택공급을 원활히 하고 주택가격의 안정을 기하는데 있음

4. 기구



※ [] 표시는 '93년도중 개설예정 지점임

조합가입 업무

1. 가입자격

- 조합에 가입하고자 하는 자는 주택건설촉진법의 규정에 의하여 주택건설사업자로 등록 (지정)된 자이어야 함

2. 가입절차

- 조합의 가입절차는 신규출자에 의하는 경우와 조합원 또는 조합원이었던 자로부터 출자증권을 양수하는 경우 두가지가 있음

① 신규출자에 의한 경우

조합가입의 최저출자좌수인 출자증권 100좌이상의 금액을 출자하고, 이사장의 승인을 받아야 함

② 출자증권을 양수하는 경우

출자증권 100좌이상의 명의개서청구서를 조합에 제출하고, 이사장의 승인을 받아야 함.

3. 가입신청 서류

법 인	개 인
<ul style="list-style-type: none"> ○ 가입신청서(조합소정양식) ○ 출자증권 인수청약서(조합소정양식) ○ 정관 ○ 법인등기부등본 ○ 주택건설사업자등록증 사본 ○ 법인인감증명서 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가입신청서(조합소정양식) ○ 출자증권 인수청약서(조합소정양식) ○ 사업자등록증 사본 ○ 주택건설사업자등록증 사본 ○ 개인인감증명서

- 4. 출자시기 : 조합의 출자는 조합의 자본금증자 기간중에만 가능합니다.

※ 사업규모별 출자액 추정(착공보증기준)

단위 : 만원

사업규모별		300세대	1,000세대	5,000세대	10,000세대
분양가		210억	670억	3,350억	6,700억
보증대상금액	분양가20%	40억 2,000	134억	670억	1,340억
출자액	전세대동시분양	1억3,400	4억4,667	22억3,333	44억6,667
	2회구분분양시	6,700	2억2,234	11억1,666	22억3,333

<산출근거>

□ 분양가 산정 : 세대수 × 분양가(건축비 + 택지비)

○ 분양가 : 6,700만원(평당 209만원)

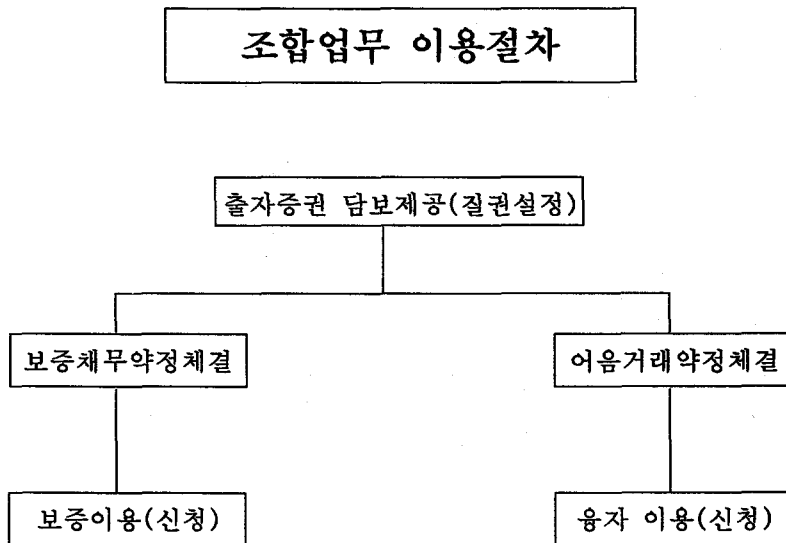
건축비 : 4,540만원(평당 142만원)

택지비 : 2,160만원(평당 67만원)

※ '93 원가연동제지침 32평형 기준임(일산신도시 기준)

○ 출자액

- 전세대 동시분양시 보증대상액 : 30배(보증한도)



※ 약정체결시에는 약정인 및 약정연대보증인 모두의 출자증권을 담보제공 하여야 합니다.

보증업무

1. 보증의 종류와 내용

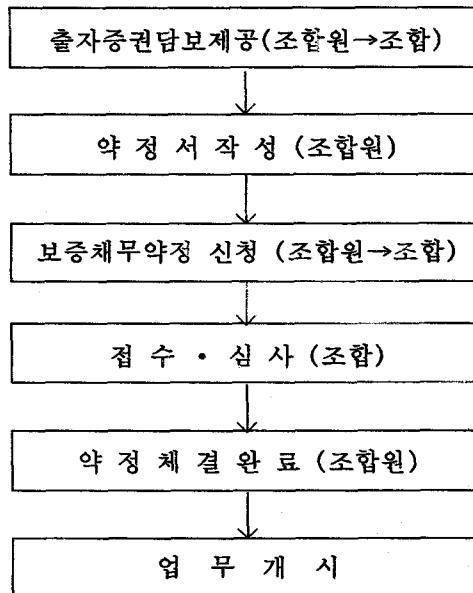
보증종류		내용
분양보증	주택분양보증	주택을 분양하기 위하여 입주자를 모집하는 경우 그 분양이행에 대한 책임보증
	주택임대보증	주택을 건설한 후 임대하기 위하여 착공과 동시에 입주자를 모집하는 경우 그 임대이행에 대한 책임보증
	주택착공보증	주택을 공급하는 경우 건설부령이 정하는 건축공정에 미달한 때에 기납부된 계약금등의 환급 또는 미달하는 공정건축이행에 대한 책임보증
하자및손해배상보증	의무하자보수보증	하자보수의무 기간중 발생하는 하자의 보수이행에 대한 보증
	장기하자보수보증	주택의 주요 구조부분에 대하여 장래에 발생할 수 있는 하자의 보수이행에 대한 보증
	손해배상보증	주택건설 사업의 시행중 발생한 제3자의 피해에 대한 배상이행책임보증
지급및기타보증	대출보증	금융기관등으로부터 자금의 대출을 받을경우 그 채무에 대한 지급이행보증
	리스지급보증	중기를 시설대여 회사로부터 대여받는 경우 그 채무에 대한 지급이행보증
	인·허가보증	주택사업과 관련하여 국가 또는 지방자치단체로부터 인가·허가등을 받는 경우 당해 인·허가자에게 납부하여야 하는 예치금 또는 보증금 납부이행보증
	시공보증	조합원이 토지소유자, 주택조합 또는 고용자와 공동으로 사업을 시행할 경우의 주택시공 이행책임에 대한 보증
	주택건설자재구입보증	주택사업을 위한 자재구입시 자재공급자에게 지급하여야 하는 채무액 지급이행보증

보증종류		내용
지급및기타보증	주택건설부지매입보증	주택사업을 위한 부지매입시 부지소유자에게 지급하여야 하는 채무액 지급이행보증
	주택상환사채발행보증	주택건설촉진법에 의거 조합원이 발행한 주택상환사채의 원리금에 대한 채무액 지급이행보증
	임시전력수용예납	주택건설에 필요한 전력을 임시로 수용하기 위하여 한국전력주식회사에 납부하여야 하는 예납금지급이행보증

2. 보증채무약정

- 조합원이 각종 보증서를 발급받고자 할 때에는 보증채무약정을 체결하여야 합니다.
 약정체결절차 및 제출서류는 다음과 같습니다.

<보증채무약정체결 업무흐름도>



<보증채무약정의 종류>

- 조합원이 일정기간 (약정일로부터 1년) 일정금액을 한도로 계속적으로 보증거래를 할

수 있는 한도거래용 보증채무 약정과

- 보증거래시마다 체결하는 개별거래용 보증채무 약정이 있습니다.
- 조합원은 이중 하나를 선택하여 약정을 체결 하셔야 하며 조합을 이용하시는데는 한도 거래용 보증채무 약정이 편리합니다.

<보증채무약정체결시 구비서류>

구 분	법 인	개 인
약 정 인	1. 약정서(조합소정양식) 2. 등기부등본 3. 인감증명서(법인 및 대표자 개인) 4. 약속어음(은행도 또는 공증)1매 5. 담보제공증서(조합소정양식) 6. 보증의 약관·약정서 중요내용 설명문(조합소정양식)	1. 약정서(조합소정양식) 2. 사업자등록증 사본(세무서 발행) 3. 개인인감증명서 4. 약속어음(은행도 또는 공증)1매 5. 담보제공증서(조합소정양식) 6. 보증의 약관·약정서 중요내용설명 문(조합소정양식)
연 대 보 증 인	1. 법인인감증명서	1. 사업자등록증 사본 2. 개인인감증명서

주) 1. 증빙서류는 제출일 현재 3월이내 발행분이어야 함

- 2. 약정서에는 반드시 인감도장을 사용하여야 함
- 3. 연대보증인 회사는 반드시 조합에 출자한 조합원이어야 함
- 4. 약속어음 제출시의 추가 준비사항

○ 은행도 약속어음의 경우

- 은행거래인감 확인서(조합소정양식)

- 백지어음 보충권 위임장(조합소정양식)

○ 공증약속어음의 경우

- 법인(또는 개인)인감증명서

- 공증수수료

<보증채무약정 연대보증인>

○ 보증채무약정을 체결할 때에는 보증의 종류에 따라 반드시 그 약정 연대보증인을 조합원으로 세워야 합니다.

- 분양보증, 하자보수보증 및 손해배상보증

• 조합원 연대보증인 1인이상으로서

• 조합원 연대보증인의 담보좌수는 약정인 약정좌수의 80%이상이어야 하며 이에 미

달하는 경우 연대보증인을 추가하여야 하고,

- 약정인 대표자 개인자격으로 연대보증하여야 합니다.

- 지급 및 기타보증

- 조합원 연대보증인 2인이상으로서
- 조합원 연대보증인 2인이상의 담보좌수 합계가 약정인 약정좌수의 150%이상이어야 하고,
- 약정인의 대표자 개인자격으로 연대보증하여야 합니다.

※ 조합원은 다른 조합원의 보증채무약정을 위하여 3개사까지 연대보증을 서줄수 있습니다.

3. 보증의 한도

○ 조합원이 보증을 이용할 수 있는 한도는 출자지분액을 기준으로 각보증별로 다음과 같은 한도내에서 이용할 수 있습니다.

※ 출자액이 1억원(100좌)인 조합원의 경우

보증별	배수	보증한도액	비고
총한도	54	54억	
분양보증	30	30억	
하자·손해보증	12	12억	
지급·기타보증	12	12억	단, 대출보증은 2배(2억)

○ 위에서 정한 보증한도를 초과하여 보증서를 발급받고자 할 때에는 다음과 같은 담보를 제공하여야 합니다.

- 상장주식
- 국·공채
- 보증사채
- 정기에·적금증서
- 부동산
- 지급보증서
- 지급보증어음

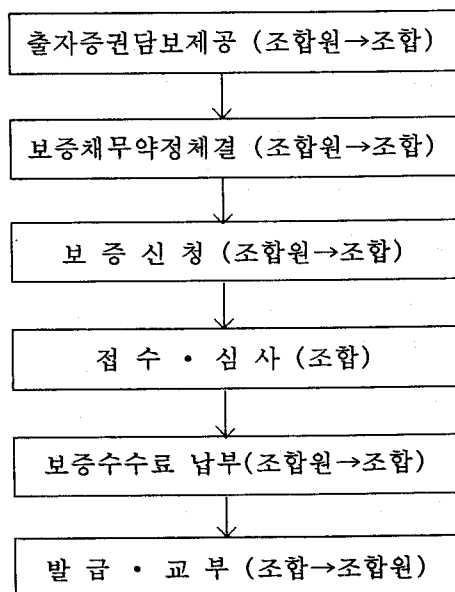
○ 조합은 각종보증을 발급받고자 하는 조합원의 신용을 심사하여 보증거래를 일부제한할

수 있습니다. 이 제도는 보증사고를 미연에 방지하여 약정연대보증인의 피해를 최소화하고 조합의 건전한 발전을 도모하고자 하는데 목적이 있습니다.

4. 보증의 제한

- 다음과 같은 경우에는 조합의 채권이 침해될 우려가 있어 이에 해당하는 조합원에 대하여는 보증을 하지 아니합니다.
 - 가. 주택건설촉진법·동법시행령·동법시행규칙, 주택공급에 관한 규칙, 임대주택건설촉진법·동법시행령·동법시행규칙, 공동주택관리령·동규칙, 정관, 제규정 또는 약정서상의 제반의무를 이행하지 아니한 때
 - 나. 주무관청으로부터 등록말소 또는 영업정지처분을 받은 때
 - 다. 지불정지·부도처분이나 국세 또는 지방세의 체납으로 조합의 채권보전에 침해우려가 있다고 인정될 때
 - 라. 출자증권 또는 담보물에 대하여 압류·가압류 또는 가처분등의 강제집행을 받은 때
 - 마. 융자금 상환을 연체할 때
 - 바. 보증금납입통고등의 사유로 인하여 조합채권이 현저히 침해될 우려가 있는 때

<보증서 발급 업무흐름도>



<보증서 발급신청시 구비서류>

보 증 종 류	구 비 서 류
주 택 착 공 보 증	• 주택착공(분양·임대)보증 신청서
주 택 분 양 보 증	• 약속어음(은행도 또는 공증)
주 택 임 대 보 증	• 담보제공증서 및 은행거래인감확인서 • 사업계획승인서 사본 • 공사감리계약서 사본 • 입주자 모집공고 승인 신청서(안) • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서
의 무 하 자 보 수 보 증	• 의무하자보수보증 신청서
장 기 하 자 보 수 보 증	• 사업계획승인서 사본 • 공동사업약정서 사본(공동사업의 경우에 한함)
손 해 배 상 보 증	• 손해배상보증 신청서 • 사업계획승인서 사본 • 공동사업약정서 사본(공동사업의 경우에 한함)
대 출 보 증	• 대출보증신청서 • 금융기관의 용자 신청서 사본 • 대출금의 용도를 확인할 수 있는 증빙서류 • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래인감확인서 • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서
리 스 지 급 보 증	• 리스지급보증 신청서 • 리스계약서 사본 • 리스물건 수령증 사본(미발급인 경우 추후제출) • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래 인감 확인서 • 중기 등록 원부 등·초본(미등록인 경우 추후제출) • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서)

보 증 종 류	구 비 서 류
인 · 허가 보증	<ul style="list-style-type: none"> • 인·허가보증 신청서 • 인·허가 관련 공문 사본 • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서 • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래인감확인서
시 공 보 증	<ul style="list-style-type: none"> • 시공보증 신청서 • 공동사업약정서 사본 • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서 • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래인감확인서
주택건설자재구입보증	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설자재구입보증 신청서 • 사업계획승인서 사본 • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래인감확인서 • 자재매매 계약서 사본 • 자재인수증 사본(자재 미인수인 경우는 추후제출) • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서
주택건설부지매입보증	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설부지매입보증 신청서 • 매매계약서 또는 선수협약서 사본 (개인소유토지인 경우 조합이 요구하는 특약조항이 있는 협약서 첨부) • 약속어음(은행도 또는 공증) • 담보제공증서 및 은행거래인감확인서 • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서
주택상환사채발행보증	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설사업승인기관의 사채발행계획협의서 • 국세 및 지방세 완납 또는 유예증명서 • 주택상환사채발행승인서(승인후 1주일내 징구) • 주택상환사채발행계획서

보 증 서 류	구 비 서 류
주택상환사채발행보증	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등기등본 • 택지분양계약서(선수협약서)사본 • 토지대금납부를 증명하는 서류
임시전력수용예납보증	• 임시전력수용예납보증 신청서

※ 공증어음 제출시에는

- 법인 또는 개인인감증명서 1부
- 공증수수료(약 17/10,000)를 추가로 준비해야 합니다.

※ 한도거래약정을 체결 하였을 경우에는 위 구비서류중 약속어음과 담보제공증서 및 은행거래인감확인서를 제출하지 않아도 됩니다.

5. 보증수수료 요율

보 증 별	보 증 수 수 료 요 율														
분 양 보 증	○ 기본요율 : 건당 0.2%														
	○ 고액보증할인요율														
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>보 증 금 액</th> <th>할 인 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5억원초과 10억원이내 해당분</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>10억원초과 20억원이내 해당분</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>20억원초과 30억원이내 해당분</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>30억원초과 50억원이내 해당분</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>50억원초과 100억원이내 해당분</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>100억원초과 해당분</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	보 증 금 액	할 인 율	5억원초과 10억원이내 해당분	2%	10억원초과 20억원이내 해당분	4%	20억원초과 30억원이내 해당분	8%	30억원초과 50억원이내 해당분	12%	50억원초과 100억원이내 해당분	16%	100억원초과 해당분	20%
	보 증 금 액	할 인 율													
	5억원초과 10억원이내 해당분	2%													
	10억원초과 20억원이내 해당분	4%													
	20억원초과 30억원이내 해당분	8%													
	30억원초과 50억원이내 해당분	12%													
50억원초과 100억원이내 해당분	16%														
100억원초과 해당분	20%														
하 자 보 수 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 0.2%(1년) ○ 1년을 초과하는 경우는 1년요율에 매년 0.1%를 가산 ○ 고액보증할인요율 														

보 증 별	보 증 수 수 료 요 율														
	<table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>보 증 금 액</th> <th>할 인 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1억원 초과 5억원이내 해당분</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>5억원초과 10억원이내 해당분</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10억원초과 20억원이내 해당분</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>20억원초과 30억원이내 해당분</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>30억원초과 50억원이내 해당분</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>50억원초과 해당분</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	보 증 금 액	할 인 율	1억원 초과 5억원이내 해당분	2%	5억원초과 10억원이내 해당분	4%	10억원초과 20억원이내 해당분	8%	20억원초과 30억원이내 해당분	12%	30억원초과 50억원이내 해당분	16%	50억원초과 해당분	20%
보 증 금 액	할 인 율														
1억원 초과 5억원이내 해당분	2%														
5억원초과 10억원이내 해당분	4%														
10억원초과 20억원이내 해당분	8%														
20억원초과 30억원이내 해당분	12%														
30억원초과 50억원이내 해당분	16%														
50억원초과 해당분	20%														
손 해 배 상 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 건당 0.2% ○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일 														
대 출 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 년 0.8% 														
리 스 지 급 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 년 0.6% ○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일 														
인 · 허 가 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 연0.8% ○ 장기할인요율 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>보 증 기 간</th> <th>할 인 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1년초과 2년이내 해당분</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>2년초과 해당분</td> <td>35%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일 	보 증 기 간	할 인 율	1년초과 2년이내 해당분	15%	2년초과 해당분	35%								
보 증 기 간	할 인 율														
1년초과 2년이내 해당분	15%														
2년초과 해당분	35%														
시 공 보 증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 연0.15% <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>보 증 기 간</th> <th>할 인 율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1년초과 2년이내 해당분</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2년초과 3년이내 해당분</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>3년초과 4년이내 해당분</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>4년초과 5년이내 해당분</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 고액보증할이요율 : 하자보수보증과 동일 	보 증 기 간	할 인 율	1년초과 2년이내 해당분	10%	2년초과 3년이내 해당분	15%	3년초과 4년이내 해당분	25%	4년초과 5년이내 해당분	40%				
보 증 기 간	할 인 율														
1년초과 2년이내 해당분	10%														
2년초과 3년이내 해당분	15%														
3년초과 4년이내 해당분	25%														
4년초과 5년이내 해당분	40%														
주택건설자재구입보증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 연 0.6% ○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일 														
주택건설부지매입보증	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본요율 : 연 0.4% 														

보 증 별	보 증 수 수 료 요 율
주택건설부지매입보증	○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일
주택상환사채발행보증	○ 기본요율 : 연 0.8% ○ 고액보증할인요율 : 분양보증과 동일
임시전력수용예납보증	○ 기본요율 : 연 0.4% ○ 고액보증할인요율 : 하자보수보증과 동일

주) 각 보증별 건당 최저수수료는 1,000원이며, 지급·기타보증의 경우 담보규정에 담보를 제출하면 산출수수료의 50% 할인함.

6. 보증해제

○ 조합은 보증책임이 소멸 하였을 때에는 그 보증을 다음과 같은 경우에 해제하게 됩니다.

－ 주택분양보증, 주택임대보증

당해주택에 대한 사용검사증 사본을 제출한 때

－ 주택착공보증

건설부령이 정하는 건축공정을 달성한 확인서를 제출한 때

－ 하자보수보증(의무, 장기)

보증기간 종료일로부터 15일이 경과 또는 보증채권자가 발행한 하자보수 책임완료확인서를 제출한 때

－ 손해배상보증

보증기간 종료일로부터 15일이 경과 또는 보증채권자가 발행한 보증책임소멸확인서를 제출한 때

－ 대출보증

금융기관의 보증책임완료확인서를 제출한 때

－ 리스지급보증

보증기간 종료일로부터 30일이 경과 또는 보증책임 완료 확인서 및 규정손실금잔액 확인서를 제출한 때

－ 인·허가보증

보증채권자의 의무완료확인서를 제출한 때

- 시공보증

당해 사업에 대한 사용검사증 사본을 제출한 때

- 주택건설자재구입보증

보증기간 종료일로부터 30일이 경과 또는 자재대금납부확인서를 제출한 때

- 주택건설부지매입보증

부지대금납부확인서를 제출한 때

- 주택상환사채발행보증

보증기간 종료일로부터 3개월 경과 또는 보증기한전 주택을 공급계약일의 최종일부터 3개월 경과 또는 주택상환사채 상환완료보고서 및 그 증빙서류를 제출한 때

- 임시전력수용예납보증

임시전력사용료 완납증명서 또는 임시전력사용료 납부영수증을 제출한 때

※ 각보증별 공통사항 : 조합에서 발급한 보증서를 회수하였을 때에는 그 회수일자로 보증해제처리 합니다.

※ 보증해제는 해제사유가 발생 할 시에 신속히 조치하지 아니하면 보증 한도액의 초과로 적기에 조합의 보증을 이용하시는데 여러가지 불편을 초래하므로 조속히 해제하셔야 합니다.

7. 배상책임

- 조합원(주채무자)이 보증채권자에 대한 의무의 불이행으로 인하여 조합이 보증채권자에게 보증금액을 납입하였을 때에는 당해 조합원은 이를 조합에 배상하여야 합니다.
- 연대보증인은 조합의 보증납입을 주채무자와 연대하여 배상하여야 합니다.
- 조합의 보증납입금에 대하여는 조합의 납입일로부터 10일까지는 소정 대출이율에 의한 과태료를, 11일이후부터는 소정 연체이율에 의한 과태료를 납부하여야 합니다.
다만, 연대보증인이 배상하는 때에는 과태료를 징수하지 아니합니다.

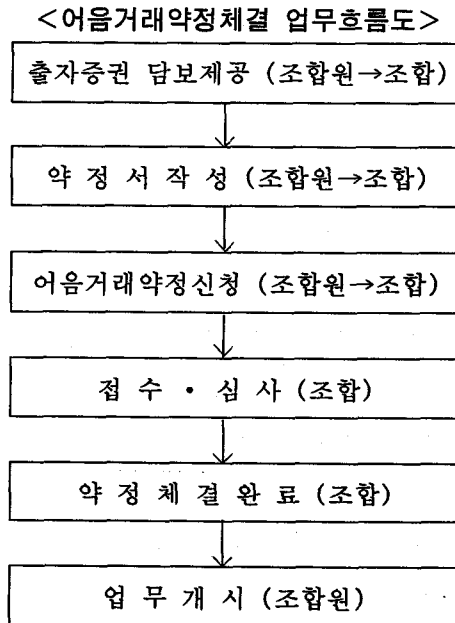
용 자 업 무

1. 용자의 종류와 내용

종 류	내 용
주 택 건 설 부 지 매 입 자 금	주택건설부지 매입시 필요한 자금의 용자
운 영 자 금	자재·장비의 구입, 인건비등 주택사업 운영에 필요한 자금의 용자
어 음 할 인	주택사업으로 수령한 어음의 할인

2. 어음거래약정

조합원이 조합의 용자를 받고자 할 때에는 어음거래약정을 체결하여야 합니다.



<어음거래 약정의 종류>

- 일정기간(약정일로 부터 1년간) 약정 한도내에서 수시 어음거래를 할 수 있는 한도어음 거래약정과
- 매 용자 신청시마다 체결하는 개별어음거래약정이 있습니다.
- 조합원은 이중 하나를 선택하여 약정을 체결하셔야 하며 조합을 이용하시는 데는 한도 어음거래약정이 편리합니다.

<어음거래약정체결시 구비서류>

구 분	법 인	개 인
약 정 인	1. 약정서(조합소정양식) 2. 정관 3. 등기부등본 4. 이사회 차입결의 및 감사승인서 (조합소정양식) 5. 법인인감증명서 6. 법인 대표자 개인인감증명서 7. 약속어음 (은행도 또는 공증)1매 8. 담보제공증서(조합소정양식)	1. 약정서(조합소정양식) 2. 사업자등록증 사본 3. 개인인감증명서 4. 약속어음(은행도 또는 공증)1매 5. 담보제공증서(조합소정양식)
연 대 보 증 인	1. 법 인 인 감 증 명 서	1. 사업자등록증 사본 2. 개인인감증명서

주) 1. 증빙서류는 제출일 현재 3월이내 발행분이어야 하며, 증명서의 용도는 공제조합 제출용이어야 함

- 2. 약정서에는 반드시 인감도장을 사용하여야 함
- 3. 연대보증인 회사는 반드시 조합에 출자한 조합원이어야 함
- 4. 약속어음 제출시의 추가 준비사항

- | | |
|------------------------|--------------|
| ○ 은행도 약속어음의 경우 | ○ 공증약속어음의 경우 |
| - 은행거래인감확인서(조합소정양식) | - 법인인감증명서 |
| - 백지어음 보충권 위임장(조합소정양식) | - 공증수수료 |

<어음거래약정 연대보증인>

- 용자를 받고자 하는 조합원은 어음거래약정서에 1인의 조합원 연대보증인과 약정인이 법인인 경우 그 대표자가 개인자격으로 연대보증하여야 합니다.
- 조합원이 다른 조합원에 대하여 연대보증할 수 있는 한도는 자기지분액의 3배까지이며, 보증한도가 부족할 때에는 연대보증인을 추가할 수 있습니다.

3. 용자의 한도

- 조합원은 출자지분액의 90% 한도내에서 용자를 받을 수 있습니다.
예) 1억원을 출자한 조합원의 경우 9천만원까지 용자를 받으실수 있습니다.
※ 조합원에 대한 용자는 보증이용한도(출자좌수의 54배)와 관계 없이 지분액의 90% 한도내에서 용자를 받을 수 있습니다.

4. 용자제한

- 조합의 재산을 보호하기 위하여 다음과 같은 경우에 해당하는 조합원에게 용자를 하지 않습니다.
 - 가. 법령·정관·제규정 및 약정서상의 제반의무를 이행하지 아니할 때
 - 나. 주무관청의 등록말소 또는 영업정지처분을 받았을 때
 - 다. 지불정지·부도처분이나 국세 또는 지방세 체납으로 조합채권이 침해될 우려가 있다고 인정될 때
 - 라. 출자증권의 압류·가압류 및 가처분을 받았을 때
 - 마. 하자발생액이 자기지분액을 초과할 때
 - 바. 보증금납입통고등 기타사유로 인하여 조합채권이 현저히 침해될 우려가 있다고 인정될 때

5. 용자신청

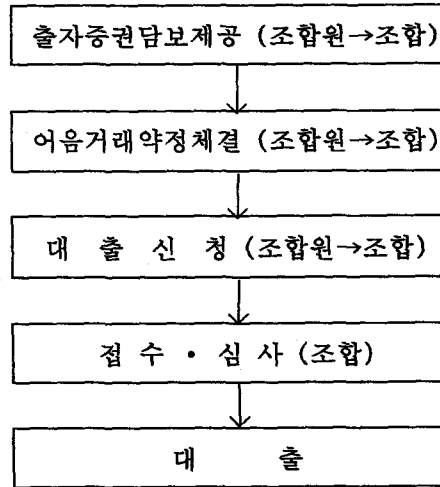
- 출자증권에 대한 질권설정을 완료한 조합원이 소정의 어음거래약정을 체결하고 다음

서류를 제출 하시면 됩니다.

음 자 종 류	제 출 서 류	비 고
운 영 자 금	1. 차용금신청서(조합소정양식) 2. 약속어음 1매(조합소정양식) 3. 담보물 및 담보제공증서 4. 은행거래인감확인서 5. 국세·지방세 완납 또는 유예 증명서 6. 영수증(조합소정양식)	※ 담보물의 종류 • 약속어음(은행도 또는 공증) • 상장주식 또는 국·공채 • 보증사채 • 정기예금·적금증서 • 부동산 • 지급보증서 • 지급보증어음
주 택 건 설 부 지 매 입 자 금	1. 차용금신청서(조합소정양식) 2. 약속어음 1매(조합소정양식) 3. 담보물 및 담보제공증서 4. 은행거래인감확인서 5. 국세, 지방세 완납 또는 유예 증명서 6. 영수증(조합소정양식) 7. 각 서(조합소정양식) 8. 토지매매계약서 사본 9. 토지등기부등본 10. 사업계획서 11. 도시계획확인서	※ 공증어음을 제출시는 • 법인인감증명서 1부 • 공증수수료를 추가로 준비
어 음 활 인	1. 어음할인신청서(조합소정양식) 2. 사업계획서 사본 3. 주택사업으로 수령한 어음 4. 영수증(조합소정양식) 5. 진성어음 확인용 세금계산서 사본 6. 재할인 적격업체확인서 (조합소정양식)	

※ 한도거래약정을 체결한 조합원은 담보물중 약속어음, 담보제공증서, 은행거래 인감확인서를 제출하지 않아도 됩니다.

<용자업무 흐름도>



6. 상환기한

- 용자금은 다음 기간이내에 상환 하여야 하며 기간 계산은 대출일로 부터 기산합니다.
 - 주택건설부지매입자금
대출일로 부터 분양시까지 이며, 그 기간은 1년을 초과할 수 없으며 1회에 한하여 6개월이내로 연장이 가능합니다.
 - 운영자금
대출일로부터 6개월이내로 하되, 매 6개월단위로 2회까지 연장이 가능합니다.
 - 어음할인
할인일로부터 어음만기일까지이며, 그 기간은 90일을 초과할 수 없습니다.

7. 대출금리

- 용자금에 대하여는 대출이자 및 어음할인료를 다음과 같이 납부 하여야 합니다.
- 대출이자는 후납하며 어음할인료는 선납하여야 합니다.
- 대출이자율

기 간 별	연이자율	비 고
30일이내	5.0%	※이자납부기간은 원금상환과 관계없이
31-90일 이내	5.5%	이자를 납부한 기간을 말함
91-180일 이내	6.5%	※1월은 30일을 기준함
181일 초과	7.0%	※연체이자율 : 연 18%

○ 어음할인요율 : 연5%

8. 대출상환 및 이자납부

조합에 직접 납부 또는 조합이 지정한 계좌에 온라인 입금이 가능합니다.

9. 기한이익의 상실

- 다음과 같은 경우에는 기한이익이 상실되어 용자시 정한 용자기간 및 상환기간전이라도 용자금을 변제하여야 합니다.
 - 약정사항을 이행하지 아니하거나 또는 이행이 불가능하다고 인정될 때
 - 조합의 채권이 침해당하였거나 침해당할 우려가 있다고 인정될 때
 - 용자금을 당초용도이외의 목적으로 사용하거나 장기간 사용하지 아니할 때
 - 차주 또는 연대보증인이 조합원의 자격을 상실하였거나 제명 또는 권리행사 정지처분의 사유가 발생하였을 때
 - 조합이 보증한 당해 주택사업에 대한 의무를 불이행할 때
 - 차주·연대보증인 또는 어음발행인이 지불정지 또는 부도처분을 받았거나 파산 또는 그 재산에 대하여 제3자로부터 압류·가압류·가처분·경매등 법률상의 절차를 받았을 때

10. 채무불이행시의 조치

- 용자금을 소정기간내에 상환하지 않을 때에는 다음과 같은 조치를 하게 됩니다.
 - 차주가 용자금의 상환을 지연하는 경우에는 연체일로부터 용자업무거래를 정지함

- 다. 다만, 연대보증인이 용자금을 상환한 경우에는 그러하지 않습니다.
- 할인한 어음이 만기일에 부도된 경우에는 즉시 차주에게 대급시켜야 하며, 연체일로부터 용자업무거래를 정지합니다.
 - 차주가 상환만기일로부터 15일이내에 용자금을 상환하지 않을 경우에는 연대보증인에 대하여도 용자업무거래를 정지할 수 있습니다.
 - 연체된 용자금에 대하여는 조합의 소정 연체이율에 의한 이자를 징수한다. 다만, 연대보증인이 연체용자금을 배상할 경우에는 이자를 징수하지 아니합니다.

출자증권 업무

1. 출자증권 담보제공

- 조합원이 조합을 이용(보증 및 용자)하고자 할 때와 또는 다른 조합원을 연대보증하고자 할 때에는 출자증권을 조합에 담보로 제공하여야 합니다.
- 담보제공절차 및 제출서류
 - 출자증권 담보제공증서(조합소정양식)에 공증인의 공증확정일자를 부여받아 제출
 - 양도증서(조합소정양식)를 작성 제출하거나 또는 출자증권 뒷면에 기명 날인
 - 질권설정(출자증권 뒷면 질권설정란에 기명 날인)

2. 출자증권의 양수·양도

- 출자증권의 양수·양도는
 - 조합이 지분을 취득한 출자증권 처분시와
 - 조합원 상호간의 양수·양도시에 가능합니다.

<출자증권 명의개서 청구시 제출서류>

구 분	양 도 인	양 수 인
법 인	<ul style="list-style-type: none"> • 법인인감증명서 • 법인등기부등본 	<ul style="list-style-type: none"> • 가입신청서(신규가입시) • 명의개서청구서(양수·양도시) • 법인등기부등본 • 법인인감증명서 • 주택사업자등록증 사본 (원본지참) • 정 관
개 인	<ul style="list-style-type: none"> • 개인인감증명서 • 사업자등록증 사본 	<ul style="list-style-type: none"> • 가입신청서(신규가입시) • 명의개서청구서(양수·양도시) • 사업자등록증 사본 • 개인인감증명서 • 주택사업자등록증 사본 (원본지참)

3. 출자주명부 기재사항 변경신고

○ 조합원은 출자주명부의 기재사항에 변경이 있을 경우에는 주택건설사업자등록(지정)사항 변경신고서에 다음 서류를 첨부하여 신고하여야 합니다.

가. 법인 조합원

변경사항 \ 첨부서류	등기부등본	법인인감증명서	인 감 계
상 호	1		
대 표 자	1		
인 감		1	4
소 재 지	1		
전 화 번 호	변경신고서만 제출		

나. 개인 조합원

첨부서류 변경사항		사업자 등록증 사본	주택건설 사업자 등록증사본	주민 등록 본	개인 인감 증명서	인감 계
상	호	1	1			
인		1		1	1	4
소재지	사업장		1			
	대표자개인	1				
전화번호		변경신고서만 제출				

○ 제증명서의 발급

조합원으로부터 신청이 있는 경우에는 제증명서(출자좌수증명 및 기타 필요한 서류)를 발급하여 드립니다.

기 타 사 항

- 자기출자지분액 범위내에서 업무거래를 하고자 할 경우와 조합에 소정의 담보물을 제공할 경우에는 타 조합원의 연대보증인을 세우지 않고 보증 및 융자이용이 가능합니다.
- 보증신청서 및 융자신청서의 기재사항은 사실에 맞게 정확히 기입하여야 합니다.
- 약정체결후 약정인의 약정좌수증감(출자액의 증감), 연대보증인의 자격상실시는 약정을 갱신하여야 하며, 법인 대표자의 변경시는 약정을 갱신하거나 연대보증채무추인서(조합소정양식)를 제출하여야 합니다.
- 조합과의 거래상 사용하는 인감은 제출된 법인인감이어야 하며, 업무거래의 기본인 약정관련 서류를 제외한 보증 및 융자신청서 등의 서류에는 약정시 사용인감을 신청하였을 경우에는 사용인감에 의한 업무거래도 가능합니다.