

# 17. 대한주택보증주식회사 보증채무이행규정

제정 1999. 8. 30.

## 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 보증채무이행에 관한 기준, 처리절차 및 방법 등을 정함으로써 원활한 보증채무이행을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 보증채무이행은 관계법령, 정관 및 약관에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 의하고 이 규정이 정하지 않은 사항은 세칙으로 정한다.

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “보증채무이행”이라 함은 피보증인이 보증채권자에 대하여 이행하지 아니한 채무를 보증약관에 따라 회사가 이행하는 것을 말한다.
2. “환급이행”이라 함은 주택분양보증 또는 주택임대보증(이하 “분양보증”이라 한다)의 약관에 따라 입주예정자(피보증인과 주택공급계약을 체결한 자를 말한다. 이하 같다)가 납부한 입주금에

대하여 보증채무를 회사가 현금으로 지급하는 것을 말한다.

3. “분양이행”이라 함은 분양보증채무를 회사가 승계시공하거나 승계시공자를 선정하여 시공(사용검사를 포함한다)하는 것을 말한다.
4. “분양이행비용”이라 함은 분양이행을 위하여 소요되는 승계시공비등 제반비용을 말한다.
5. “승계시공비”라 함은 회사가 분양이행을 위하여 직접 지출한 공사비(부대비용을 포함한다) 또는 승계시공자와 승계시공을 도급계약한 금액을 말한다.

제4조(관할영업점) ①보증채무이행은 보증계수를 보유하고 있는 영업점에서 행한다.

②영업점장은 보증사고사업장이 다른 영업점 관할지역에 소재한 경우에는 관할 영업점장에게 현장조사등의 협조를 요청할 수 있다.

제5조(이행청구사유등) 보증채무이행의 청

구사유 및 청구기한은 보증별 약관에서 정하는 바에 의한다.

제6조(이행청구서 접수) ①보증채권자로부터 보증채무이행청구(이하 “이행청구”라 한다)가 있는 때에는 이행청구서등 세칙에서 정하는 서류를 제출받은 후 접수하여야 한다.

②영업점장은 제1항에서 정한 서류를 접수한 후 보증채무이행절차에 착수하여야 한다.

제7조(채무이행 최고) ①영업점장은 보증채권자로부터 이행청구서를 접수하였을 때에는 제6조제1항의 서류를 첨부하여 피보증인 및 연대보증인(이하 “피보증인 등”이라 한다)에게 채무를 이행하도록 최고하여야 한다.

②회사를 대신하여 보증채무를 이행할 자가 있거나 회사와 공동으로 보증채무를 이행할 자가 있는 경우에는 그 자에 대하여도 보증채무이행을 최고하여야 하며, 그 최고내용에 대하여 이의가 있는 경우에는 최고서 수령일로부터 7일 이내에 그 사유를 회사에 제출토록 통지하여야 한다.

제8조(이의제기) 영업점장은 제7조의 규정에 의한 보증채무이행 최고에 대하여 피보증인등으로부터 이의서를 접수한 경우에는 근거서류를 제출받아 이행심사시에

함께 심사하여야 한다.

제9조(이행심사 및 이행승인) ①회사에 보증채무이행책임이 있다고 인정되는 경우에 영업점장은 보증채권자가 제출한 서류에 의하여 다음 각호의 사항을 심사하여야 한다.

1. 정당한 보증채권자인지의 여부
2. 주채무의 성립 여부
3. 보증서의 효력발생 여부
4. 청구사유의 발생 및 청구기한의 경과 여부
5. 청구금액의 적정 산정 여부
6. 보증조건 이행 여부
7. 약관준수 여부
8. 면책사항 해당 여부
9. 보증별 약관에서 별도로 정하고 있는 사항
10. 제8조에 의한 피보증인등의 이의내용에 대한 적정성 여부

②제1항의 규정에 의한 심사시에 필요한 경우에는 보증채권자가 제출한 서류의 내용을 직접 조사·확인할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 이행심사를 한 때에는 그 결과에 따라 이행여부, 이행금액, 이행기한 및 이행방법등을 정하여 보증채권자에게 통지한 후 이행하여야 한다. 다만, 본점의 승인을 요하는 경우에는 본점의 승인을 받은 후

승인내용에 따라 보증채권자에게 통지하고 이행하여야 한다.

제10조(심사기간) ①보증채무이행을 위한 심사(이행승인을 포함한다)는 청구서 접수일로부터 1월이내에 완료하여야 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 이행청구내용이 분양보증 또는 하자보수보증이거나 보증채권자가 중요서류의 제출을 지연하는 경우에는 심사기간을 연장할 수 있다.

제11조(보증채무이행) ①보증채무의 이행범위는 보증금액을 한도로 한다. 다만, 이자등 종속채무에 대하여는 보증별 약관에서 정하는 바에 의한다.

②보증채무를 이행하는 경우에는 보증채권자로부터 영수증 및 원인관계서류등 세척에서 정하는 서류를 제출받아야 한다.

제12조(보증채무이행 통지 및 상환촉구) 영업점장은 보증채무를 이행한 때에는 채무관계자에게 그 내용을 통지하고, 회사가 이행한 대위변제금을 상환하도록 촉구하여야 한다.

제13조(수령지체통지) 회사는 보증채무이행통지서를 발송할 때에는 제9조제3항에 의한 이행기한이 경과한 경우에는 대위변제금 수령지체에 따른 손해를 부담하지 아니함을 보증채권자에게 통지하여야

한다.

제14조(수령자 확인) ①대위변제금은 주민등록증 기타 관계증명서에 의하여 보증채권자 또는 보증채권자로부터 수령을 위임받은 대리인여부를 확인한 후 지급한다.

②제1항의 규정에 의한 대리인에게 대위변제금을 지급할 경우에는 위임장을 징구하여야 한다.

제15조(계정처리) ①보증채무이행이 완료된 때에는 그 이행으로써 보증책임이 종료되는 보증금액을 해지하고, 대위변제금은 변제시마다 구상채권으로 처리한다.

②보증채무이행을 위하여 견적 또는 보증채무판정등에 소요된 비용은 가지급금으로 처리한 후 다음 각호의 1에 의하여 정리한다.

1. 보증채권자에게 귀책사유가 있는 경우로서 보증채권자로부터 회수한 경우에는 가지급금에서 감액한다.
2. 제1호 이외의 경우에는 구상채권으로 대체한다.

## 제2장 분양보증

제16조(입주금의 관리) 영업점장은 보증사고가 발생한 때에는 피보증인의 입주

금수납계좌에 대하여 채권보전조치를 취하고, 입주예정자에게는 피보증인이 지정한 입주금수납계좌에 대한 납부중단등 세척이 정하는 사항을 통지하여야 한다.

제17조(현장조사 및 보전조치) ①영업점

장은 보증사고가 발생한 때에는 분양보증사업장, 당해 피보증인의 사무실 및 분양사무실등에 대하여 현장조사를 실시하여 공급계약현황, 공사진행현황, 하도급현황등 세척에서 정하는 사항을 조사하여야 한다. 이 경우에 감리자에 대하여는 공정확인서를 제출하게 하고 현장 전반에 대한 문제점 및 조치사항등에 대한 의견을 들어야 하며, 필요한 경우에는 최소한의 감리인원을 투입하게 하거나 감리중단등을 요청할 수 있다.

②영업점장은 제1항의 공사진행 현황조사를 위하여 필요한 경우에는 본점 소관 부서장에게 협조를 요청하거나 당해사업장의 감리자 또는 외부전문기관에 그 조사를 위탁할 수 있다.

③영업점장은 현장조사결과 시설물의 손상, 망실, 자재도난 또는 위해를 방지하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 직원을 파견하거나 경비등을 고용하여 추가손실이 없도록 필요한 조치를 취하여야 한다.

④영업점장은 다음 각호의 1에 해당하는 분양보증사업장에 대하여 보전에 필요한

공사를 우선 실시할 수 있다. 이 경우에는 실시사유, 공사내용, 공사금액 및 공사비 지출방법등 주요조치내역 및 공사계획서를 작성하여 사장의 사전승인을 받아야 한다.

1. 임시사용승인을 받아 입주가 시작된 사업장으로서 보수 또는 보강공사가 필요한 경우
2. 부실시공등으로 제3자에게 손해를 초래할 우려가 있는 등 긴급히 보전조치를 취할 필요가 있는 경우
3. 기타 영업점장이 필요하다고 인정하는 경우

⑤제4항 각호에 해당하는 경우중 구조물에 대한 중대한 하자등이 있다고 인정되는 경우에는 정밀안전진단을 실시할 수 있다.

제18조(현장조사 결과보고) 영업점장은

현장조사가 완료된 경우에 그 조사내용에 사업계획승인내역 등 보증이행검토에 필요한 자료등을 첨부한 현장조사 결과보고서를 작성하여 이행청구사유발생일로부터 1월이내에 사장에게 보고하여야 한다.

제19조(사업성검토) ①본법 소관부서장은

현장조사 결과보고일로부터 2주이내에 제21조의 규정에 의한 이행방법별(환급이행, 분양이행) 예상손익등을 분석한 사

업성검토를 완료하여 사장에게 보고하여야 한다. 다만, 사업성검토시 분양수입금에 대한 전산자료가 없는 등 세척에서 정한 사유가 있는 경우에는 사업성 검토기간을 연장할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 환급이행예상손익은 입주자가 아미 납부한 입주금에서 사업부지 등 회수가능액을 차감한 것을 말하고, 분양이행예상손익은 분양이행비용에서 잔여입주금을 차감한 것을 말한다.

③사업성검토를 위한 기준, 방법 및 내용등 구체적인 사항은 세척으로 정한다.

제20조(현장조사 결과보고후 조치사항) ① 영업점장은 현장조사 결과보고후 지체없이 다음 각호의 사항을 확인하고, 이에 대한 조치계획을 마련하여 사장에게 보고하여야 한다.

1. 채권이 정리되지 아니한 하도급업체의 실채권명세
2. 감리자의 감리비 미지급금에 대한 보증채무이행과 향후 분양이행시 감리계약조건 및 금액
3. 미확보된 사업부지 및 사업계획승인 조건 이행사항

②본점 소관부서장은 제1항의 보고내용을 사업성검토시 반영하여야 한다.

제21조(이행방법의 결정) ①본점 소관부

서장은 사업성검토가 완료된 때에는 지체없이 다음 각호의 내용이 포함된 심사조서를 작성하여 그 이행방법을 결정할 수 있도록 심사위원회에 부의하여야 한다.

1. 환급이행예상손익
2. 분양이행예상손익
3. 심사의견

②심사위원회는 심사조서를 검토하여 분양이행방법을 분양이행 또는 환급이행으로 확정하고 그 이행비용의 상한금액과 이행조건등 필요한 사항을 결정하여야 한다.

제22조(환급이행) 환급이행하는 경우의 환급금액은 분양보증약관에 의한다.

제23조(분양이행) 분양이행을 하는 경우에 분양이행비용의 세부범위는 별표 1과 같다.

제24조(피보증인등에 의한 계속사업) ① 영업점장은 피보증인이 보증사고가 발생하였으나 피보증인, 공동사업주체 또는 연대보증인(이하 "피보증인등"이라 한다)이 잔여입주금, 순수공사비등 제반비용의 세부항목별 내역서, 공종별 수량산출서, 예정공정표 및 월별자금수지계획표가 포함된 이행계획서를 제출하고 당해 사업을 계속 수행할 것을 요청한 때에는 이를 검토하여 타당하다고 인정되는 경

우에 사장의 승인을 받아 이를 허용할 수 있다.

②영업점장은 제1항의 규정에 의한 피보증인등이 자금지원을 요청하는 경우에는 심사위원회의 의결을 거쳐 다음 각호의 1에 따라 피보증인등에게 자금지원을 할 수 있다.

1. 자금신청 당시 분양율이 80%이상이고 공정율이 60%이상으로서 순수공사비등 제반비용보다 잔여수입금이 많고 예상되는 사업장은 자금수지계획표상의 부족사업비중 다음 각목의 1에 해당하는 비용을 해당 부족자금 발생시점에 지원할 수 있다. 이 경우에 그 자금지원한도는 순수공사비의 30%를 초과할 수 없다.

가. 피보증인 또는 연대보증인이 이행하는 경우 : 순수공사비(기성금에 한한다), 현장운영과 직접 관련이 있는 본사 직원 급여 및 관리비, 사용검사에 필요한 비용

나. 공동사업주체가 이행하는 경우 : 피보증인의 지분율에 해당하는 가목의 비용

2. 제1호 이외의 사업장은 담보물(담보규정에 의한 담보물을 말한다. 이하 같다)을 제공한 경우에 자금수지계획표상의 부족사업비중 제1호 각목의 1에 해

당하는 비용의 해당 부족자금을 담보물 거래한도 이내에서 지원할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 회사가 자금지원을 하는 경우에는 사업양도각서를 징구하여야 한다.

제25조(승계시공자의 선정) ①승계시공자는 제26조의 규정에 의한 입찰참가자격이 있는 자를 대상으로 경쟁입찰을 실시하여 입찰에 참가한 자중에서 예정가격이하로서 최저가격으로 응찰한 자를 선정하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 수의계약에 의하여 승계시공자를 선정할 수 있다.

1. 잔여 예상공기가 3개월미만 또는 순수공사비가 50억원미만인 경우
2. 승계시공 추진중 승계시공자의 부도 또는 계약해지등으로 입주예정일내에 입주를 시킬 수 없다고 인정되는 경우
3. 2회이상 경쟁입찰이 유찰된 경우

②제1항의 규정에 불구하고 영업점장은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 심사위원회의 의결을 거쳐 사업주체 및 시공자의 선정없이 분양이행할 수 있다.

1. 임시사용승인을 받은 경우
2. 감리자가 확인한 공정율이 90%이상이고 잔여공기가 2개월미만으로서 공사가 대부분 완료되어 승계시공자 선

정보다 회사의 손실을 절감할 수 있다고 인정되는 경우

3. 원활한 분양이행 및 민원해소를 위하여 부득이 하다고 인정되는 경우

③제1항제1호 및 제2호에 의한 승계시공자는 심사위원회 의결, 제3호의 경우는 사장의 승인을 받아야 한다.

제26조(입찰참가 자격) ①보증사고 사업장의 사업규모가 500세대이상이거나 제21조제2항의 규정에 의한 이행비용의 상한금액이 200억원이상인 경우에는 다음 각호의 요건을 갖춘 자를 입찰참가 자격자로 한다.

1. 일반건설업자로서 등록업자
2. 주택건설실적이 최근 2년동안 500세대이상인 자
3. 신용평가등급이 B+등급이상인 자. 다만, 지역여건등에 따라 심사위원회의 의결을 거쳐 신용평가등급을 조정할 수 있다.
4. 최근 3년간 회사와 업무거래상 의무 불이행 사실이 없는 자
5. 보증규정 제5조제1항의 규정에 의한 보증금지대상업체(제5조제2항에 해당하는 자는 제외한다) 또는 제6조제1항의 규정(제1호 내지 제11호에 해당하는 자에 한한다)에 해당되지 아니하는 자

②제1항에 해당하지 않는 사업장인 경우

에는 다음 각호의 요건을 갖춘 자를 입찰참가 자격자로 한다.

1. 일반건설업자로서 등록업자
2. 최근 3년간 회사와 업무거래상 의무 불이행 사실이 없는 자
3. 보증규정 제5조제1항의 규정에 의한 보증금지대상업체(제5조제2항에 해당하는 자는 제외한다) 또는 제6조제1항의 규정(제1호 내지 제11호에 해당하는 자에 한한다)에 해당되지 아니하는 자
- ③제1항의 규정에 의한 주택건설실적은 사용검사실적을 기준으로 한다.

④제1항제4호, 제5호 및 제2항제2호, 제3호의 규정에 불구하고 입주예정자 3분의 2이상인 추천한 자와 분양보증의 연대보증인으로서 회사의 보증채무이행절차에 의하여 승계시공을 완료한 실적이 있는 자에게는 승계시공실적등 세척에서 정하는 바에 따라 입찰참가자격을 부여할 수 있다. 이 경우에 공사기성금을 하도급업체에게 직불하여야 한다.

제27조(입찰공고등) ①분양이행으로 결정된 경우에 본점 소관부서장은 승계시공자선정을 위한 경쟁입찰계획서를 작성하여 이를 본점과 각 지점 게시판등에 공고하여야 한다.

②본점 소관부서장은 경쟁입찰계획서를 공고한 후 필요하다고 인정되는 경우 공

고일로부터 7일 이내에 현장설명을 할 수 있다.

제28조(입찰의 집행 등) 분양이행시 승계 시공자 선정을 위한 입찰참가신청의 등록, 입찰의 집행 등에 대하여는 세칙으로 정한다.

제29조(예정가격서의 작성 및 비치) ①본점 소관부서장은 경쟁입찰에 부치는 공사의 도급총액에 대하여 미리 예정가격서 10개를 작성하여 밀봉한 후 개찰장소에 비치하여야 한다.

②제1항에 의한 예정가격서의 작성방법은 사업성검토결과에 따른 분양이행비용 중 회사에서 직접 처리할 제비용 및 별도비용을 제외하고 승계시공계약(이하 "계약"이라 한다)에 의하여 처리할 잔여 공사비를 기준으로 하되 공사비규모 및 승계시공의 난이도등에 따라 15%이내에서 감액할 수 있다.

제30조(입찰보증금) ①본점 소관부서장은 경쟁입찰에 참가하고자 하는 자로 하여금 입찰금액의 100분의 5이상의 입찰보증금을 현금(체신관서 또는 은행발행자 기앞수표를 포함한다. 이하 같다)이나 세칙에서 정하는 증서 또는 증권으로 납부하게 하여야 한다.

②낙찰자가 결정된 경우에는 낙찰자와 계약을 체결한 후에 입찰보증금을 반환

하며, 기타 응찰자에게는 낙찰자가 결정된 후 지체없이 반환하여야 한다.

③낙찰자가 제32조제2항에서 정한 기간 내에 계약을 체결하지 아니할 경우에는 당해 입찰보증금을 회사에 귀속시켜야 한다.

제31조(예정가격 및 낙찰자의 결정) ①본점 소관부서장은 입찰완료 후 입찰참가자에 의하여 추첨된 3개의 예정가격서를 개봉하여 산술평균가격을 산정하여 이를 예정가격으로 정한다.

②예정가격서를 개봉하였을 때에는 예정가격사정조서를 작성하여야 한다.

③입찰가격중 제1항의 규정에 의하여 사정된 예정가격 이하로 입찰한 자중 최저가격 응찰자를 낙찰자로 한다.

④입찰금액중 문자와 숫자로 병기한 금액이 다를 경우에는 문자로 기재된 금액을 입찰금액으로 한다.

④입찰금액중 문자와 숫자로 병기한 금액이 다를 경우에는 문자로 기재된 금액을 입찰금액으로 한다.

⑤입찰금액이 동일한 복수낙찰인 경우에는 즉시 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

⑥개봉한 예정가격서와 예정가격 사정조서는 낙찰자가 결정될 때까지 입찰집행자 이외에 다른 사람에게 유출이 되지 않도록 보안을 유지하여야 한다.



제32조(계약) ①본점 소관부서장은 낙찰자가 결정된 경우에 그 낙찰자와 계약의 목적, 계약금액, 입주예정일, 계약보증금, 위험부담, 지체상금, 계약해지, 승계시공비의 지급방법, 하자보수보증금 납부 및 기타 필요한 사항을 명백히 기재한 계약서로 계약을 체결하고, 이를 영업점장에게 통지하여야 한다.

②본점 소관부서장은 낙찰자와 승계시공이 조속히 이루어질 수 있도록 낙찰일로부터 7일이내에 계약을 체결하고 계약체결후 14일이내에 공사에 착수토록 조치하여야 한다.

제33조(계약보증금) ①본점 소관부서장은 계약을 체결하고자 하는 자로 하여금 계약금액의 100분의 10이상의 계약보증금을 현금이나 담보규정에 의한 담보로 납부하게 하여야 한다.

②본점 소관부서장은 계약자가 정당한 이유없이 계약상의 의무를 이행하지 아니하거나 제35조제1항 각호의 1에 해당하여 계약을 해제 또는 해지할 경우에는 계약보증금을 회사에 귀속시켜야 한다.

③본점 소관부서장은 승계시공자가 계약의 이행을 완료한 경우에 계약보증금을 반환할 수 있다.

제34조(승계시공비 지급등) ①영업점장은 승계시공관련 수입 및 지출을 총괄관리

하며, 세척이 정하는 바에 따라 수입 및 지출내역등을 매월 사장에게 보고하여야 한다.

②승계시공비의 지급을 위한 기성검사는 영업점장이 수행하고, 필요한 경우에는 본점 소관부서장에게 협조를 의뢰할 수 있으며, 분양이행 업무의 효율적 수행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 감리자의 공정확인에 의하여 기성검사를 갈음할 수 있다. 다만, 세척이 정하는 경우에 한하여 공정확인에 의하여 기성검사를 갈음할 수 있다. 다만, 세척이 정하는 경우에 한하여 본점 소관부서장은 기성검사에 참여할 수 있다.

③승계시공비는 회사명의계좌로 수납한 입주금등으로 우선 충당하되, 입주금 수납실적이 저조하여 기성금에 미달하는 경우에는 회사의 자금으로 지급한다.

④영업점장은 회사가 직접 승계시공하는 등 세척이 정하는 경우에는 공사기성금을 하도급업체에게 직불하여야 한다.

제35조(계약의 해지등) ①회사는 승계시공자가 시공중 다음 각호의 1의 사유가 발생할 경우에는 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

1. 계약체결후 14일 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우

2. 승계시공자의 책임있는 사유로 인하

여 공사기간내에 공사를 완료할 가능성이 없을 경우

3. 승계시공자의 대표자 또는 상호변경이 사실상의 사업양도인 경우

4. 공사중단기간이 고사기간의 100분의 30을 초과한 경우

5. 승계시공자의 부도·파산·회사정리·화의 또는 기업개선절차진행등 경영상의 중대상황이 발생되었을 경우

6. 승계시공자의 계약조건 위반 또는 불법·부정행위등으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

②제1항의 규정에 의하여 계약을 해지 또는 해제하고자 할 경우에 영업점장은 그 사유를 명시하여 본점 소관부서장에게 요청하여야 하며, 본점 소관부서장은 이에 대하여 사장의 승인을 받아 처리하여야 한다.

제36조(계약금액의 조정) 영업점장은 계약체결 후 설계변경 또는 기타 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있을 경우에는 심사위원회의 의결을 거쳐 그 계약금액을 조정할 수 있다. 이 경우에 제21조제2항의 규정에 의한 이행비용 상환금액을 초과할 수 없다.

제37조(지체상금) 영업점장은 승계시공자가 정당한 이유없이 계약의 이행을 지체

한 경우에는 이에 해당하는 지체상금을 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우에 지체상금은 계약금액에 당초 분양계약서의 지체보상율과 지체일수를 곱한 금액으로 한다. 다만, 승계시공자의 책임없는 사유로 계약이행이 지체되었다고 인정될 경우에는 그 해당일수를 지체일수에 산입하지 아니할 수 있다.

제38조(하자보수보증금) ①영업점장은 승계시공자로 하여금 공동주택관리령등 관계법령에 의한 하자보수책임기간동안 발생하는 전체 공사의 하자보수를 보증하기 위하여 총공사비의 100분의 3에 해당하는 하자보수보증금을 현금 또는 공동주택관리령 제17조제4항의 규정에 의한 보증서로 회사에 납부하게 하거나 사용검사신청시에 회사가 제출하여야 할 하자보수보증금으로 대체하도록 할 수 있다.

②영업점장은 승계시공자가 별표 2에 해당하는 공종에 대하여 하도급공사를 발주하는 경우에는 승계시공자로 하여금 하수급인(하도급업자)과 하도급계약을 체결한 후 이를 전문건설공제조합등에 제출하도록 하여 사업주체 또는 승계시공자와 회사를 공동보증채권자로 한 공종별 보증서를 발급받아 그 보증서의 원본을 회사에 제출하게 할 수 있다.

**제39조(사업부지 확보)** ①영업점장은 분양이행을 위하여 사업부지(사업계획승인 조건으로 부여된 진입도로등을 포함한다. 이하 같다)의 확보가 필요한 경우에는 사업주체로부터 양도받거나 경매 또는 소송등을 통하여 확보하여야 한다.

②사업부지중 미매입토지 또는 국·공유지등 피보증인의 소유권이 확보되지 아니한 토지는 소유자와의 계약자지위 이전 또는 재계약체결등 적절한 방법을 통하여 확보하여야 한다.

**제40조(사업주체)** 분양이행을 하는 경우에 사업주체는 피보증인 명의로 하고, 공사를 완료한 후 회사 또는 입주자대표회의 명의로 사용검사를 받는 것을 원칙으로 한다. 다만, 분양이행을 위하여 유리하다고 인정되거나 부득이한 경우에는 다음 각호의 1에 따라 사업주체를 변경할 수 있다.

1. 회사가 신탁등으로 사업부지를 확보한 경우 : 회사
2. 대한토지신탁주식회사에 사업부지가 신탁된 경우 : 회사 및 대한토지신탁주식회사
3. 제1호 및 제2호 이외의 경우 또는 제3자를 사업주체로 변경하여 승계시공하는 것이 유리하다고 인정되는 경

우 : 제3자

**제41조(분양이행 협약)** ①분양이행을 위하여 필요한 경우에는 주택건설촉진법시행령 제34조의2에서 정하는 입주예정자대표회의와 입주금 수납등에 관하여 분양이행협약(이하 “협약”이라 한다)을 체결할 수 있다. 다만, 입주예정자대표회의가 구성되지 아니하는 등의 사유로 입주예정자와 협약체결을 할 수 없는 경우에는 제2항의 규정에 의하여 협약서에 명시하여야 할 사항을 포함한 입주금납부안내문을 승계시공개시일이전까지 각 입주예정자에게 통지한다.

②제1항의 규정에 의한 협약서에는 분양보증약관에 따라 정한 공사기간, 입주예정일, 입주금납부방법, 연체료, 지체상금등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

**제42조(입주금수납 및 계좌관리등)** ①분양이행을 하는 경우에 납부중단된 입주금은 협약서(계약을 체결하지 않은 경우에는 입주금납부안내문을 말한다)에서 정한 일정에 따라 회사명의계좌로 수납하여 관리하여야 한다.

②분양이행이 완료된 이후에 수납되는 입주금에 대하여는 채권관리규정이 정하는 바에 의한다.

**제43조(사업장 관리)** 영업점장은 공사진

행현황등을 총괄 관리하고, 필요하다고 인정되는 경우에는 공사현장 관리요원등을 배치할 수 있으며, 공사가 원활히 진행되도록 지도하여야 한다.

#### 제44조(사용검사전 미분양주택등의 분양)

①영업점장은 분양이행사업장의 주택 및 상가등 부대복리시설(이하 “주택등”이라 한다)중 분양되지 아니한 주택등이 있을 경우 입주자모집공고상의 분양금액으로 분양하여야 한다. 다만, 미분양주택의 과다등 세척이 정하는 경우에는 분양가 조정, 입주금 납부시기 변경, 분양광고비용 지출등에 대하여 사장의 승인을 받아 분양할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 분양현황 및 입주금수납액등은 세척이 정하는 바에 따라 매월 사장에게 보고하여야 한다.

제45조(사용검사) 영업점장은 분양이행사업장의 공사가 완료된 때에는 사용검사를 받을 수 있도록 필요한 조치를 취하고 사용검사를 받은 경우에는 이를 사장에게 보고하여야 한다.

제46조(정산) ①분양이행을 위하여 회사가 지급하는 제비용은 분양이행가지급금으로, 회사명의계좌로 입금되는 입주금은 분양이행가수금으로 각각 계정처리한다.

②사용검사를 받아 분양이행을 완료한 때에는 사용검사를 받은 날을 기준으로 분양이행가지급금과 분양이행가수금을 상계처리하는 방법으로 정산한다.

③제2항의 규정에 의한 정산결과 발생한 손실금은 구상채권으로 대체처리하고, 이익금이 발생하는 경우에는 관리채권에 수금으로 처리한 후 처리방안이 결정되는 때에 정당과목으로 대체한다.

④영업점장은 정산결과에 대하여는 사용검사후 1개월이내에 사장에게 보고하여야 한다.

### 제3장 하자보수보증

제47조(현장조사) 영업점장은 하자보수이행청구서를 접수하였을 때에는 하자보수청구한 내용에 대하여 관계법령 및 보증약관에서 정하고 있는 하자인지 여부를 회사직원등으로 하여금 현장조사하게 하여야 한다. 다만, 예외적인 현장조사생략, 실사지연시의 현장조사예고, 입주자의 현장조사 거부시의 조치사항등은 세척이 정하는 바에 의한다.

제48조(하자판정) ①제47조의 규정에 의한 현장조사시 공동주택관리령 제16조(별표7)의 하자보수대상시설별 하자보수

책임기간, 하자의 범위 및 보증약관의 면책사항을 고려하여 하자항목을 판정하고, 그 하자항목에 대하여 보증채권자와 협의를 통하여 하자보수대상으로 확정할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 협의가 성립되지 아니한 경우에는 협의가 성립되지 않은 부분에 대하여 공동주택관리령 제16조제3항에 의한 기관에 하자판정을 의뢰하고 그 결과에 따라 하자보수대상을 확정할 수 있다.

제49조(이행방법) ①하자보수보증은 실보수(회사가 보수업체를 선정하여 직접보수하거나 보증채권자의 동의하에 보수비용을 보수업체에 지급함으로써 보수에 갈음하는 것을 말한다. 이하 같다)로 이행함을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호에 해당하는 경우에는 현금으로 변제할 수 있다.

1. 내력구조부의 중대한 하자, 지반침식 등 하자발생상태가 심각하여 실보수를 하더라도 재하자발생으로 인하여 민원발생 또는 제소가능성등이 높다고 인정되는 경우
2. 보증채권자가 하자보수보증책임의 종료 및 하자보수보증서의 반환을 조건으로 회사가 인정하는 하자보수금액의

범위내에서 현금으로 변제를 요청하는 경우

②하자보수이행방법을 실보수로 결정하였을 경우에는 하자보수를 대행할 업체(이하 “보수업체”라 한다)를 선정하여 실보수 한다.

제50조(보수업체의 선정) ①보수업체는 하자보수공사와 관련된 면허를 보유하거나 등록을 필한 업체이어야 한다. 다만, 당해 하자보수공사의 특성상 면허 또는 등록을 필요로 하지 않는 경우에는 보수업체의 자격을 제한하지 아니할 수 있다.

②영업점장은 회사 및 보증채권자가 추천한 업체중 최저견적가를 제출한 업체를 보수업체로 선정한다. 다만, 보증채권자가 보수업체를 추천하지 않을 경우에는 회사가 추천하는 복수의 업체중에서 선정한다.

③제2항의 규정에 의한 견적가가 동일한 경우에는 다음 각호의 순서에 따라 보수업체를 선정한다. 이 경우에 순위가 동일한 업체가 2개업체 이상인 경우에는 추첨을 통하여 선정한다.

1. 보증채권자가 추천한 업체
2. 회사가 추천한 업체중 하자보수실적이 있는 업체

3. 회사가 추천한 업체

④영업점장은 필요하다고 인정될 경우에는 회사가 추천한 업체에 대하여 견적비용을 지급할 수 있다.

제51조(긴급조치등) ①영업점장은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 하자보수 이행방법의 결정전이라도 보증채권자와 합의된 하자보수대상범위내에서 우선하자보수조치를 취할 수 있다.

1. 당해 피보증인들이 부도등으로 하자보수를 이행할 수 없는 경우
2. 긴급히 보수를 이행하지 아니하면 재해발생등으로 회사손실이 증가될 우려가 있다고 인정되는 경우

②제1항제1호의 경우 합의를 할 시간적 여유가 없는 긴급한 경우로서 하자보수 지체시 하자확대 및 인명 또는 재산상의 손실이 증대될 것으로 보증채권자가 통지한 경우에는 보증채권자가 책임하에 하자보수하도록 하고, 관계법령 및 보증약관이 정한 하자에 한하여 그 보수비를 지급할 수 있다.

제52조(하자보수의 완료) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 하자보수가 완료된 것으로 본다. 다만, 제4호의 경우에는 이행청구된 당해 하자보수에 한한다.

1. 보증금 전액이 변제된 경우

2. 보증채권자로부터 보증책임종료에 대한 동의서를 징구한 경우

3. 실보수 또는 현금변제에 의하여 보증서 원본을 회수한 경우

4. 보증채권자 또는 피보증인등으로부터 하자보수완료통지서를 접수한 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 1999년 월 일부터 시행한다.

제2조(경과조치) ①이 규정 시행전에 이미 진행중인 업무에 대하여는 종전규정을 적용할 수 있다.

②제18조 및 제19조제1항의 규정은 지연배상에 관하여 회사가 책임을 지는 사항이 분양보증약관에 명시된 보증서가 발급되어 사고발생한 사업장부터 적용한다.

③제34조제2항에 의한 기성검사 및 제47조의 규정에 의한 현장조사는 새로이직제가 조정되어 기술직원이 영업점에 배치되기까지는 본점 소관부서장의 협조를 받아 처리한다.

제3조(다른 사규의 폐지) 분양보증이행세칙 및 하자보수보증이행세칙은 이를 폐지한다.

[별표 1](제23조 관련)

### 분양이행비용 세부범위

구 분	세 부 비 목	내 역	
1. 잔여 공사비	순수 공사비	긴급조치비용	콘크리트타설비용, 침수방지비용, 안전조치비용등
		미투입공사비	외주비, 재료비, 노무비, 현장관리비, 안저관리비, 산재보험료, 매입세등
		추가공사비	건물보수·보강, 철거비, 추가고아비, 안전진단비, 설계변경비등
		물가연동비	
		하자보수비	기투입공사비에 대한 하자보수비용
	일 반 관 리 비	현장운영과 직접 관련이있는 본사 임직원 급여 및 관리비 등	
2. 제비용	부지 매입비	경 락 대 금	낙찰대금
		경매제비용	제세금, 경매예납비용, 법무사수수료등
		미지급토지대금	미지급금등
		추가매입비	미매입부지 매입대금등
	설계, 감리비	미지급금, 부도금액, 추가감리비, 전기, 소방, 토목감리비등 포함	
	하도업체 채무정리금	하도급업체의 기사공부분에 대한 미지급하도급금 및 부도금액	
	민 원 처 리 비		
	분 양 관 련 비 용	모델하우스 건립비, 부지임차료, 개·보수비, 분양홍보비, 운영경비등	
	재 세 공 과 금	주택사업과 관련된 국세 및 지방세, 제수수료등	
	사업승인관련비용	채권매입, 공채, 수입증지, 면허세, 감정평가수수료등	
	대 체 농 지 조 성 비	농지, 산림전용부담금등	
	대 체 조 립 비	농지, 산림(임지)대체조성비	
	각 종 분 담 금	상수도, 하수도, 도시가스, 전기(전력), 통신시설, 지역난방, 학교시설, 교통유발등 기타분담금	
	국민주택기금대출금	기대출이자, 연체이자, 추가대출이자	
	제한물권설정해지금	사업부지에 선순위 제한물권이설정된 대출금 및 이자, 연체이자	
	관 리 비	사용검사후 의무관리기간동안의 위탁관리비, 미분양세대의 관리비등	
	기 타 제 비 용	현장 정리비, 폐기물처리비, 보증서발급수수료등	
3. 별도 비용	예 비 비	예측하지못한 비용에 충당하기 위하여 계상한 비용	
	금 융 비 용	선투입된 회사 자금에 대한 금융이자	

※ 승계시공자와 도급계약할 수 있는 비목은 "1. 잔여공사"이며 필요시 "2. 제비용"중 하도업체 채무정리금 및 민원처리비를 포함할 수 있다.

[별표 2](제38조제2항 관련)

## 공 종 구 분

공 종	보증서 징구여부	비 고
지 붕 및 방 수 공 사	필 요	
창 호 공 사	필 요	
마 감 공 사	필 요	수장(修粧)공사는 임의 제출
조 경 공 사	필 요	
기계설비공사[설비, 가스, 소방 등](공동주택관리령 제16조 별표 7 “13~15”번)	필 요	
통신, 신호 및 방재설비공사	필 요	
전 기·전 력 설 비 공 사	필 요	
가 스 및 소 화 설 비 공 사	필 요	
철 근 콘 크 리 트 공 사	필 요	
기 타	임의제출	*대지조성공사중 포장공사, 옥외 위생공사중 정화조공사는 필요적 제출

※ 사업주체 하도급공종의 직영공사시는 제출 예외인정  
[하도급공사 공종중 위 표에 의거 징구]

주택회보