

임대차보증금대체보증약관

제1조 (보증책임) ① 건설공제조합(이하 “조합”이라 한다)은 계약자(이하 “채무자”라 한다)가 보증서에 기재된 임대차계약(이하 “주계약”이라 한다)에 따라 임차인의 의무를 이행하지 아니함으로써(이하 “보증사고”라 한다) 그 상대방(이하 “보증채권자”라 한다)에게 부담하는 채무를 이 보증서에 기재된 사항과 약관에 따라 지급하여 드립니다.

② 이 보증은 그 명칭에 상관없이 계약금(민법 제565조가 준용되는 해약금)에 대한 채무를 보증하지 아니합니다. 단, 계약금이 임대차계약에 따른 임대차보증금으로 변경된 경우에는 그러하지 아니합니다.

제2조 (보증채무를 이행하지 아니하는 사유) 조합은 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 보증금을 지급하여 드리지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 변란으로 인하여 보증사고가 발생한 때
2. 보증채권자의 책임 있는 사유로 인하여 보증사고가 발생한 때
3. 보증서를 보증목적(주계약내용) 이외의 용도로 사용한 때
4. 제3조제2항, 제4조제2항, 제6조제2항 또는 제7조제2항에 해당하는 사유가 있는 때

제3조 (보증채무의 이행방법) ① 조합이 지급할 보증금은 이 보증서의 보증금액을 한도로 하여, 보증기간 개시일부터 보증서에 기재된 주계약이 종료 또는 해지되어 채무자가 주계약목적물을 보증채권자에게 명도할 때까지 발생한 채무자의 채무불이행으로 주계약에 따라 임대차보증금에서 공제되는 제비용 및 채무 상당 금액으로 합니다.

② 주계약이 연장 또는 갱신(목적 갱신 포함)되는 경우 보증기간을 반드시 연장하여야 하며, 그렇지 않은 경우에는 제1항에도 불구하고 조합은 보증서에 기재된 보증기간 내에 발생한 채무에 대해서만 보증책임을 부담하며, 보증기간 이후 발생한 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

③ 주계약 등에 임대차보증금의 몰수 또는 귀속조항이 있는 경우에도 불구하고, 조합이 지급할 보증금은 보증채권자가 청구하는 금액 중 실제 손해액으로 합니다.

④ 조합은 주계약에 따른 원상복구의무 불이행으로 보증사고가 발생하였을 경우, 제3자(이하 “원상복구업체”)를 지정하여 원상복구의무를 이행하게 하거나, 보증금을 지급합니다.

제4조 (손해의 방지 및 경감의무) ① 보증채권자는 보증기간중 보증사고의 방지에 힘써야 하며, 보증사고가 발생한 때에는 신의성실로 손해의 방지와 경감에 힘써야 합니다.

② 주계약 조건에 따라 보증채권자의 임대차계약 해지 사유에 해당하여 조합이 보증채권자에게 계약해지를 요청하였음에도 불구하고 정당한 사유 없이 그 이행을 게을리 함으로써 증가된 채무는 지급하지 아니합니다.

③ 보증채권자가 보증사고 발생후 손해의 방지 또는 경감을 위하여 조합의 동의를 얻어 지출한 필요하고도 유익한 비용은 보증금액을 초과하지 않는 범위에서 조합이 이를 보상하여 드립니다.

제5조 (보증서의 효력상실) 이 보증서의 보증채권자가 변경되거나, 주계약의 내용에 중대한 변경이 있었을 때에는 그때부터 이 보증서의 효력은 상실됩니다. 다만, 서면으로 조합의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

제6조 (보증채권자의 통지의무 및 보증채무의 이행청구) ① 보증채권자는 보증사고가 생긴 경우 이를 지체없이 조합에 알리고, 보증금청구시에는 보증금청구서와 함께 아래의 서류를 제출하여야 합니다.

1. 보증서 또는 그 사본
2. 보증사고의 사유 및 임대료 수령내역 등 보증금 청구금액에 관한 정당한 입증서류
3. 그 밖에 보증사고 심사에 필요하여 조합이 요청하는 서류

② 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지의무와 보증채무 이행청구를 게을리 함으로써 증가된 채무는 지급하지 아니합니다.

제7조 (현황 및 보증채무의 확인조사) ① 조합은 제6조제1항의 통지나 보증금청구를 받은 경우 채무자 또는 보증채권자에 대하여 임대차목적물의 현황 등 필요한 조사를 할 수 있으며, 임대차 내역, 임차료 입금증 등 자료제출을 요구할 수 있습니다.

② 보증채권자는 제1항의 조사 및 자료제출요구에 성실히 협조하여야 하며, 정당한 사유 없이 협조하지 아니함으로써 증가된 채무는 지급하지 아니합니다.

제8조 (보증금 지급시기) 조합은 보증금 청구를 받은 경우 보증채권자로부터 손해사정과 관련한 서류를 받아 보증금 지급에 필요한 조사를 마친 후 지체 없이 지급할 보증금을 결정하고, 보증금이 결정되면 7일 이내에 이를 지급하여 드립니다.

제9조 (대위 및 구상) ① 조합이 보증금을 지급한 때에는 채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자의 이익을 해치지 아니하는 범위에서 보증채권자가 채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 모든 서류를 조합에 제출하고 조합의 구상권 행사에 적극 협조하여야 하며, 조합이 요구하는 필요한 조치를 취하여야 합니다. 또한 조합은 보증금 지급전이라도 위의 서류제출 및 조치를 요구할 수 있습니다.

③ 조합은 보증채권자가 정당한 사유 없이 제2항의 협조 또는 조치요구에 응하지 아니한 때에는 제1항의 대위권에 의한 권리행사로 취득할 수 있었을 금액 중 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제10조 (양도 및 질권설정 금지) 이 보증서에 의한 권리는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 이를 위배한 경우 조합은 보증책임을 없습니다.

제11조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 보증서를 발급한 조합의 영업점 또는 조합 주사무소를 관할하는 법원 중에서 보증채권자가 선택하는 법원을 합의에 따른 관할법원으로 하며, 이 약관에 정하지 아니하는 사항은 대한민국 법령에 따릅니다.