

분양보증약관

제1조 (보증책임) ① 건설공제조합(이하 “조합”이라 한다)은 분양사업자(이하 “채무자”라 한다)가 보증서에 기재된 사업의 분양계약(이하 “주계약”이라 한다)상의 의무를 이행하지 아니할 경우(이하 “보증사고”라 한다) 그 상대방(이하 “보증채권자”라 하며 분양권양수자를 포함한다)에게 계약상의 의무를 대신 이행하거나 해당보증금의 지급(이하 “보증채무”라 한다)을 이 보증서에 기재된 사항과 약관에 따라 이행하여 드립니다.

② 제1항의 보증채무에는 하자담보의무는 포함되지 않습니다.

제2조 (보증사고의 발생) 보증사고라 함은 다음 각호의 1의 사유로 인하여 조합이 보증채권자에게 분양대금 납부중지 또는 분양대금 납부계좌의 변경을 통보한 때를 말합니다. 이 경우 조합은 보증서에 기재된 사업의 분양광고를 한 일간지(광고를 한 일간지가 2개 이상인 경우에는 그 중 1개 일간지를 말한다)에 게재함으로써 통보에 갈음할 수 있습니다.

1. 채무자가 부도·파산 등으로 주계약을 이행할 수 없다고 조합이 인정하는 경우
2. 감리자가 확인한 실행공정물이 예정공정물(채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정물을 말한다. 이하 같다)보다 25퍼센트 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우

제3조 (보증채무를 이행하지 아니하는 사유) 조합은 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 보증금을 지급하여 드리지 아니합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 변란으로 인하여 보증사고가 발생한 때
2. 보증채권자의 책임있는 사유로 인하여 보증사고가 발생한 때
3. 보증서를 보증목적(주계약내용) 이외의 용도로 사용한 때
4. 제7조제2항 또는 제8조제7항에 해당하는 사유가 있는 때

제4조 (보증채무에 포함되지 아니하는 경우 및 남은 분양대금의 납부) ① 조합은 다음 각호의 1에 해당하는 채무에 대하여는 그 책임을 부담하지 아니합니다.

1. 채무자가 대물변제, 차명, 이증계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
2. 보증서발급 이전에 분양계약을 체결한 자가 납부한 분양대금
3. 보증채권자가 분양광고에서 지정한 분양대금납부계좌(분양광고에서 지정하지 않은 경우에는 분양계약서에서 지정한 계좌를, 조합이 분양대금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 분양대금
4. 보증채권자가 조합으로부터 분양대금의 납부중지를 통보받고서도 그 납부중지를 통보받은 계좌에 납부한 분양대금
5. 보증채권자가 분양광고에서 정한 납부기일전에 납부한 분양대금중 납부기일이 보증사고일 이후에 해당하는 분양대금
6. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 분양대금
7. 보증채권자가 납부한 분양대금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무
8. 보증채권자가 분양대금의 납부지연으로 납부한 지연배상금
9. 보증채권자가 대출받은 분양대금 대출금의 이자
10. 채무자가 보증사고전에 주계약의 해제 또는 해지로 인하여 보증채권자에게 반환하여야 할 분양대금
11. 채무자가 분양광고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
12. 채무자의 채무불이행으로 인한 손해배상액의 예정, 위약금, 위약벌, 그 밖의 손해배상채무 또는 부당이득 반환채무

② 조합이 제9조에 의거 분양이행으로 보증채무를 이행할 경우에는 보증채권자는 남은 분양대금 및 제1항 제3호 내지 제6호에 해당하는 분양대금을 조합에 납부하여야 합니다. 다만, 제1항 제6호에 해당하는 분양대금중 사용승인일 이후에 납부한 잔금과 같이 관계법령에 따라 적법하게 납부한 잔금은 그러하지 아니합니다.

제5조 (손해의 방지 및 경감의무) ① 보증채권자는 보증기간중 보증사고의 방지에 힘써야 하며, 보증사고가 발생한 때에는 손해의 방지와 경감에 힘써야 합니다.

② 보증채권자가 보증사고 발생후 손해의 방지 또는 경감을 위하여 조합의 동의를 얻어 지출한 필요하고도 유익한 비용은 보증금액을 초과하지 않는 범위 안에서 조합이 이를 보상하여 드립니다.

제6조 (보증서의 효력상실) 이 보증서의 보증채권자가 변경되거나, 주계약의 내용에 중대한 변경이 있었을 때에는 그 때부터 이 보증서의 효력은 상실됩니다. 그러나 서면으로 조합의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니합니다.

제7조 (보증사고의 통지 및 보증채무이행청구) ① 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우 이를 지체없이 조합에 알려야 하며, 보증금청구서와 아래의 서류를 갖추어 보증채무의 이행을 청구하여야 합니다.

1. 보증서 또는 그 사본
2. 보증사고 사유 및 그 사유를 증명할 수 있는 서류
3. 보증사고 손해액을 입증하는 서류
4. 그 밖에 조합의 보증채무이행에 필요한 서류

② 보증채권자가 정당한 사유없이 보증사고의 통지나 보증채무의 이행청구를 게을리함으로써 증거된 채무는 지급하지 아니합니다

제8조 (보증채권자 등의 협조의무) ① 조합은 보증사고의 통지나 보증금청구를 받은 경우 채무자 및 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출 및 조사의 협조를 요구할 수 있으며, 채무자 및 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 합니다.

② 보증사고가 발생한 경우 조합은 보증채무이행과 관련한 협의 등을 위하여 보증채권자에게 대표회의의 구성 또는 대표자의 선정 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 합니다.

③ 보증채권자는 조합이 선정한 승계시공업체의 공사를 방해하여서는 아니됩니다.

④ 분양권양수자는 양도자가 이미 납부한 분양대금 납부영수증을 소지하고 있어야 합니다.

⑤ 채무자 또는 보증채권자는 다음 사항에 관하여 조합의 요청이 있는 경우 적극 협조하여야 합니다.

1. 조합이 보증채무이행을 위하여 설계도서, 이미 공급한 자재내역, 분양계약서, 입금표, 세금계산서, 영수증 등에 대한 자료요청을 하는 경우
2. 조합이 공사진행상황, 자금집행상황을 직접 조사할 경우
3. 공사에 대하여 하도급내용을 조회하는 경우
4. 그 밖에 공사관련 서류의 요청이 있는 경우
- ⑥ 채무자는 분양모집공고이후 분양계약의 체결(분양권 양수도계약 및 피분양자 주소 등 변경내용을 포함합니다)이 있는 때에는 계약체결일로부터 7일 이내에 분양계약 체결내용을 회사에 통보하여야 합니다.
- ⑦ 보증채권자가 정당한 이유없이 제1항 내지 제5항의 협조를 하지 아니함으로써 증거된 채무는 조합이 부담하지 아니합니다.

제9조 (보증채무 이행방법) ① 조합은 보증사고가 발생한 경우 보증채권자로부터 보증채무이행청구서를 접수한 날부터 3월 이내에 보증채무 이행방법(분양이행 또는 환금이행)을 결정하여, 그 사실을 보증채권자에게 지체없이 서면으로 통지하여야 하며, 분양이행의 경우에는 공고로 갈음할 수 있습니다. 다만, 관계법령 등에서 따로 정하는 바가 있는 때에는 그에 의합니다.

② 조합이 분양이행으로 보증채무를 이행하는 경우에는 조합이 선정하는 자가 해당 공사를 승계시공합니다.

③ 제1항의 보증채무 이행방법은 보증채권자의 동의여부에도 불구하고 조합이 그 이행방법을 결정합니다. 이 경우 보증채권자는 이의를 제기할 수 없습니다.

④ 조합이 환금이행 방법으로 보증채무를 이행하는 경우에는 보증채권자로부터 손해사정과 관련된 서류를 받아 보증금 지급에 필요한 조사를 마친 후 지체없이 지급할 보증금을 결정하고, 보증금이 결정되면 7일 이내에 이를 지급하여 드립니다.

⑤ 제2항의 경우 조합은 당초의 입주예정일에 다음 각호의 기간을 더한 기간의 범위에서 새로 분양대금의 납부기일과 입주예정일 및 남은 분양대금 납부계좌 등을 지정하여 지체없이 보증채권자에게 통보합니다.

1. 보증사고일로부터 보증사고의 발생을 안 날까지의 기간과 위 제1항의 기간내에서 보증채무이행방법 결정시까지 들었던 기간
2. 실행공정물을 예정공정물에 도달시키기 위한 예정공정표상의 소요공정기간

⑥ 조합은 제5항에 따라 통보한 입주예정일에 입주(임시사용승인을 포함한다)시키지 못한 경우에는 기납부된 분양대금에 대하여 그 초과일수에 분양계약서상의 지체배상금률을 적용하여 산출한 지체상금을 부담합니다.

⑦ 조합은 보증채무이행과 관련하여 협의가 필요한 경우 제8조제2항에 의거 보증채권자가 선정한 대표자를 협의당사자로 합니다.

제10조 (분양이행시 지연배상금의 산출) 분양이행시 보증채권자가 납부하여야 할 남은 분양대금에 대한 지연배상금은 다음 각호에 따라 산출한 금액으로 합니다.

1. 보증사고 당시 납부기일이 경과한 분양대금 : 당초 납부기일에서 실제 납부일까지의 총 납부지연일수에서 보증사고일로부터 새로 통보한 남은 분양대금 납부기일까지의 일수를 차감한 기간에 대하여 당초 분양계약서상의 지연배상금률을 적용하여 산출한 금액
2. 보증사고 당시 납부기일이 경과하지 않은 분양대금 : 제9조제5항에서 조합이 통보한 분양대금 납부기일로부터 실제 납부일까지의 납부지연일수에 대하여 당초 분양계약서의 지연배상금률을 적용하여 산출한 금액

제11조 (대위 및 구상) ① 조합이 보증채무를 이행할 때에는 채무자에 대하여 구상권을 가지며, 보증채권자의 이익을 해치지 않는 범위 안에서 보증채권자가 채무자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다.

② 보증채권자는 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는 데 필요한 모든 서류를 조합에 제출하고, 조합의 구상권 행사에 적극 협조하여야 하며, 조합이 요구하는 필요한 조치를 하여야 합니다.

③ 조합은 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 경우 제1항의 대위권에 의한 권리행사로 취득할 수 있었던 금액중 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제12조 (양도 및 질권설정 금지) 이 보증서에 의한 권리는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 이를 위반할 경우 조합은 보증책임을 잃습니다.

제13조 (관할법원 및 준거법) 이 보증에 관한 소송은 보증서를 발급한 조합의 영업점 또는 조합 주사무소를 관할하는 법원중 보증채권자가 선택하는 법원을 합의에 의한 관할법원으로 하며, 이 약관에 정하지 아니하는 사항은 대한민국의 법령에 따릅니다.