



다문화가족을 위한 주거행복 지킴안내서

- 분양보증, 임대보증금보증, 전세보증금반환보증, 주택구입자금보증 -



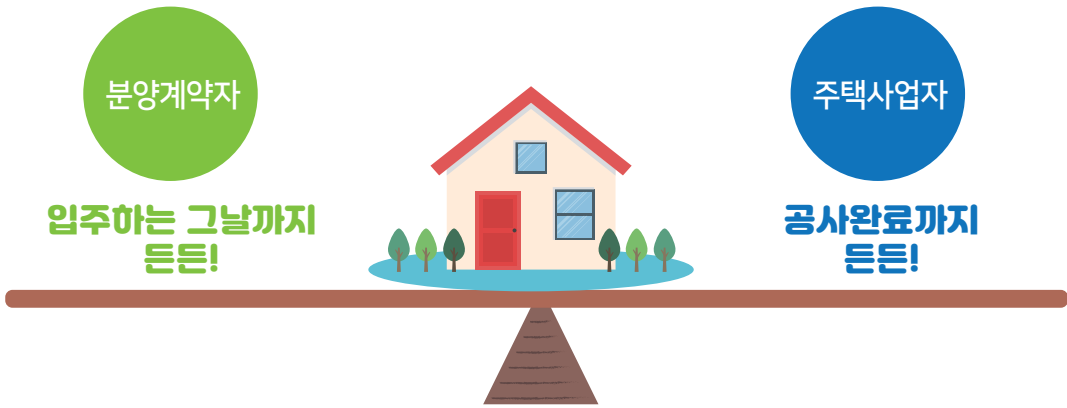
차례



제 1 장 분양보증	4
1. 보증설명	4
2. 보증사고 및 보증책임	5
3. 분양보증 이행절차 안내	7
4. 자주하는 질문	8
제 2 장 임대보증금보증	9
1. 보증설명	9
2. 보증사고 및 보증책임	10
3. 임대보증금보증 이행절차 안내	13
4. 자주하는 질문	14
제 3 장 전세보증금반환보증	15
1. 보증설명	15
2. 보증사고 및 보증책임	17
3. 전세보증금반환보증 이행절차 안내	18
4. 자주하는 질문	19
제 4 장 주택구입자금보증	20
1. 보증설명	22
2. 보증사고 및 보증책임	23
3. 자주하는 질문	23
제 5 장 기타 주요보증의 종류 및 내용	24
1. 서민주거안정을 위한 자금보증	24
2. 정비사업 자금지원을 위한 보증	24
3. 사업주체의 건설자금 지원을 위한 보증	25
4. 도시재생사업을 위한 보증	25
5. 기타보증	26

본 책자는 HUG의 보증이행의 절차를 개략적으로 안내하기 위한 책자입니다. 보증약관 및 규정의 개정 등으로 보증이행 절차가 본 책자의 내용과 달라질 수 있으므로 개별보증사고사업장에 대한 자세한 안내는 HUG에 문의하시기 바랍니다.

HUG는?



주택건설과 관련된 각종 보증 등을 행함으로써 주택분양 계약자 및 입주자를 보호하고, 주택건설사업자의 원활한 사업수행을 지원하여 주택건설을 촉진함으로써, 국민의 주거 복지 향상과 국민경제의 균형있는 발전에 기여하고자 주택도시시기금법 제16조에 근거하여 설립되었습니다.



HUG는 주택도시시기금의 전담기관으로 효율적인 운용 및 관리와 더불어 정부의 주거 정책 지원을 통하여 서민주거안정에 이바지하며, 주택에서 도시까지 국민의 더 나은 삶을 책임지는 전문 공기업입니다.



HUG는 주거복지 증진과 도시재생활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 및 정책 사업을 수행합니다.

**“안전한 내 집 마련! 성공적인 주택사업!
HUG가 모두 지원합니다!”**

1. 분양보증이란?

1. 분양보증이란?

분양아파트의 공사중단 등으로 건설사가 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우에는 HUG가 분양계약자에게 잔여공사를 완료하여 입주할 수 있도록 하거나(분양이행), 납부한 계약금 및 중도금을 돌려드립니다 (환급이행).

보증대상 분양하는 주택이 30세대 이상인 경우(도시형생활주택 포함)로, 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택사업의 분양계약자

2. 다문화가족의 가장 A씨의 사례

STEP 1

한국 정착 후 가족의 보금자리를 마련하기 위해 피땀흘려 일한 A씨. 입주가 몇 개월 남지 않아 계약금과 중도금까지 모두 납부한 A씨네 가족은 하루하루 입주하는 날만을 기다렸습니다.

STEP 2

그러던 어느 날 A씨는 사업주체인 건설 회사의 부도라는 청천벽력같은 소식을 듣게 됩니다. “미리 납부한 중도금을 돌려받지 못하게 되는 것은 아닐까?” A씨는 걱정이 태산입니다.

STEP 3

몇 일 뒤 A씨는 HUG로부터 한 통 전화를 받았습니다. 상냥한 목소리의 직원은 “고객님 안녕하세요? HUG입니다. 고객님의께서 입주예정인 아파트 사업주체의 부도로 납부하셨던 계약금과 중도금을 돌려드리게 되었습니다. 필요서류를 안내 해 드리겠습니다. “라고 말합니다. A씨는 하늘을 날아갈 것만 같았습니다. 근심을 단숨에 날려 준 HUG가 든든하기만 합니다.



사업주체가 부도 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없는 경우, 분양이행 하거나 납부한 계약금 및 중도금을 환급합니다.

2. 보증사고와 책임내용

1. 보증사고는 무엇이며 어떠한 경우가 있나요?

“보증사고”라 함은 다음 중 하나의 사유로 인하여 사회통념상 사업주체의 정상적인 분양 계약의 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

1. 사업주체에 부도, 파산, 사업포기가 발생한 경우
2. 공정률이 예상보다 25%P 이상 미달하여 입주예정자의 이행청구가 있는 경우
3. 공정률이 75%를 초과하는 경우로 공정이 6개월 이상 지연되어 입주예정자의 이행 청구가 있는 경우
4. 시공자의 부도·파산 등으로 공사중단 상태가 3개월 이상 지속되어 입주예정자의 이행청구가 있는 경우

2. 어떠한 보호를 받을 수 있을까요?

위의 사유로 보증사고가 발생할 경우 분양이행 혹은 환급이행 으로 입주계약자를 보호해 드립니다.

분양이행 해당 주택의 잔여 공사를 완료하여 입주할 수 있도록 해드립니다.

환급이행 공정률이 80% 미만이고, 3분의 2 이상의 입주예정자가 원하는 경우 납부한 계약금 및 중도금을 돌려드립니다.

3. 이행청구시 어떠한 서류가 필요하나요?

- ① 보증채무이행청구서(HUG 소정 양식)
- ② 주택분양계약서
- ③ 입주금 납부영수증(무통장입금증 등)
- ④ 감리자발행 공정확인서(공정률 미달의 경우에 한함)
- ⑤ 기타 우리회사가 요구하는 서류

※ 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 **1566-9009**로 연락하시기 바랍니다.

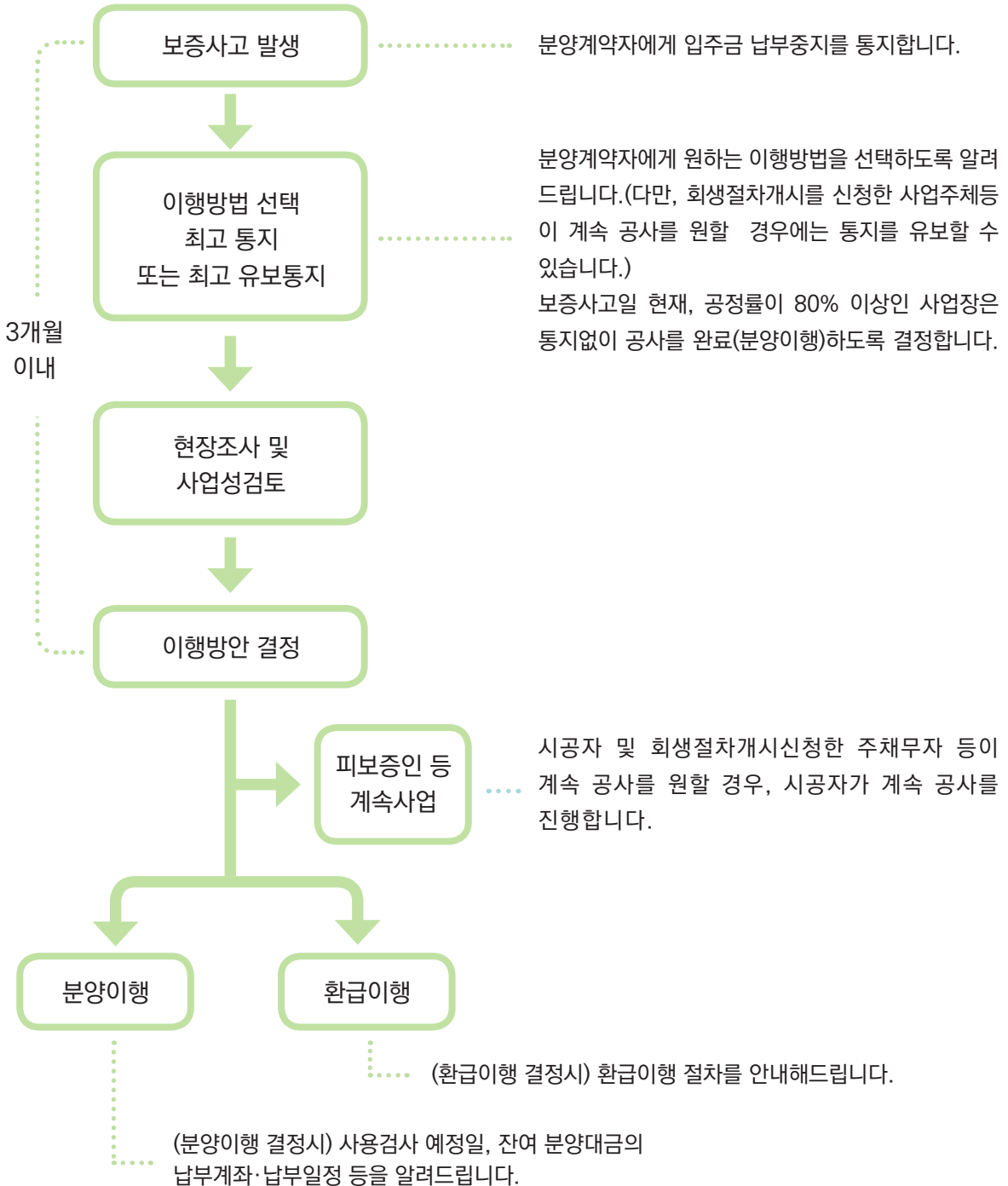
4. 분양보증 이행 시 보호받지 못하는 경우도 있나요?

정당한 계약자인 경우 보호받지만, 다음과 같이 타인을 위하여 허위로 계약하는 등의 사유가 발생한 경우에는 보호받지 못합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택분양계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
3. 입주자모집공고 전에 주택분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금
4. 보증채권자가 입주자모집공고에서 지정한 입주금납부계좌(입주자모집공고에서 지정하지 않은 경우에는 주택분양계약서에서 지정한 계좌를, 보증회사가 입주금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 아니한 입주금.
5. 보증회사가 보증채권자에게 입주금의 납부중지를 통보한 후에 그 납부중지통보계좌에 납부한 입주금
6. 보증채권자가 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 납부한 입주금중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 입주금(다만, 보증회사가 입주금을 관리 또는 공동관리 하는 계좌에 납부된 입주금은 제외)
7. 보증채권자가 분양계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 입주금
8. 보증채권자가 납부한 입주금에 대한 이자, 비용, 기타 종속채무
9. 보증채권자가 대출받은 입주금 대출금의 이자
10. 보증채권자가 입주금의 납부 지연으로 납부한 지연배상금
11. 보증사고전에 주택분양계약의 해제 또는 해지로 인하여 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 입주금(다만, 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 분양계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외)
12. 주채무자가 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 이내에 입주를 시키지 못한 경우의 지체상금
13. 주택공급에관한규칙에 따라 입주자모집공고에서 정한 주택 또는 일반에게 분양되는 복리시설의 분양가격에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시:홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 기타 마감재 공사)과 관련한 금액. 다만, 사양선택 품목과 관련한 금액이 보증금액에 포함된 경우에는 제외합니다.
14. 보증채권자가 제5조의 보증채무이행청구서류를 제출하지 아니하거나 제3조의 협력의무를 이행하지 않는 등 기타 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
15. 주채무자·공동사업주체·시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공자 등에게 자금조달의 편의를 제공하기 위하여 분양계약을 체결하여 납부한 입주금
16. 주채무자·공동사업주체·시공자 또는 그 대표자 등이 보증채권자에 대한 채무상환을 위하여 납부한 입주금
17. 주채무자·공동사업주체·시공자 또는 그 대표자 등으로부터 계약금 등을 대어 받아 분양계약을 체결한 자가 납부한 입주금

3. 분양보증 이행절차 안내

HUG에서는 보증사고 발생부터 보증이행까지 단계별 필요한 내용을 입주예정자에게 문자메시지로 안내해드립니다.



4. 자주 하는 질문

Q1. 분양계약서에 지정된 입주금납부계좌 이외의 다른 계좌로 납부하거나 사업주체·시공사 등에 현금으로 직접 납부한 입주금도 보호를 받을 수 있습니까?

A1 지정된 납부계좌 이외의 다른 계좌로 납부하거나 현금으로 직접 납부한 입주금은 보호받을 수 없으므로, 환급이행시 이에 해당하는 입주금을 돌려드리지 않으며, 분양이행시에는 이에 해당하는 입주금을 재납부 하셔야 합니다.

Q2. 입주자모집공고에서 정한 납부기일 전에 중도금을 미리 납부(선납)한 경우에 분양 보증의 보호를 받을 수 있습니까?

A2 선납한 경우에는 원칙적으로 보증책임을 부담하지 않습니다. 다만, 선납한 입주금 중에서 납부기일이 보증사고일 전에 해당하는 입주금은 보호받으실 수 있습니다.

**Q3. 미리 납부(선납)한 중도금 해당여부를 어떻게 확인할 수 있습니까?
보증의 보호를 받을 수 있습니까?**

A3 보증사고일 현재 분양계약서상의 납부기일이 경과하였는지 여부에 따라 선납 여부를 판단합니다.



1. 임대보증금보증에 대한 설명

1. 임대보증금보증이란?

임차인의 보증금을 안전하게 보호하기 위한 것으로 사업자가 임대보증금을 반환하지 못하는 경우 임차인에게 임대보증금의 전부 또는 일부를 지급하거나 분양전환 해드립니다.

2. 다문화가족의 가장 B씨의 사례

STEP 1

곧 임대차계약 기간이 종료되어 좀 더 넓은 곳으로 이사를 계획하는 B씨는 매일 부동산 사이트를 확인합니다.

STEP 2

그런데, 임대사업자의 갑작스러운 부도로 임대보증금을 못 받을지도 모른다는 소식이 수심이 가득합니다.

STEP 3

임대사업자와 통화도 잘 안되어 걱정하는 중에 HUG의 <임대보증금보증>에 가입되어 있다는 것을 알게 되었고, B씨는 임대보증금을 지급 받게 되었습니다. 이제 계획한 대로 좀 더 넓은 곳으로 이사하는 일만 남았습니다.



임대사업자가 부도 등의 사유로 임대보증금을 반환할 수 없는 경우

임대주택의 임차인에게 범위 내에서 임대보증금의 지급을 책임집니다.

2. 보증사고 및 보증책임

1. 보증사고는 무엇이며 어떠한 경우가 있나요?

- 보증사고(사용검사 전)라 함은 아래에 열거된 사유 중 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인 주택임대차계약 이행을 기대하기 어려운 상
 - 주채무자에게 부도·파산·사업포기 등의 사유가 발생한 경우
 - 감리자가 확인한 실행공정률이 예정공정률(주채무자가 감리자에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다)보다 25퍼센트P 이상 미달하여 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 감리자가 확인한 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유 없이 예정공정보다 6개월 이상 지연되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
 - 시공자의 부도·파산 등으로 공사 중단 상태가 3개월 이상 지속되어 보증채권자의 이행청구가 있는 경우
- 보증사고(사용검사 후)라 함은 아래에 열거된 사유 중 하나를 말합니다.
 - 보증기간 내에 임대차계약이 종료 또는 해지된 경우로서 동 임대차계약의 종료 또는 해지일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 반환받지 못한 때
 - 보증기간 내에 주채무자가 파산·부도 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 통지하는 경우
 - * “정당한 사유”란 시설물원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우를 말합니다.

2. 어떠한 보호를 받을 수 있을까요?

환금이행

- 보증서에 기재된 세대별 보증금액 한도 내 임대보증금을 돌려드립니다.

※ 다만, 임대보증금이 일부만 납부된 경우에 대해서는 임대보증금 납부액과 주택도시기금 용자금 합계액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 부분에 한하여 보증금액 범위 내에서 임대보증금을 돌려드립니다.

환금이행 외 이행방법

- (사용검사 전) 해당 주택의 잔여 공사를 완료하여 입주함으로써 임대이행합니다.
- (사용검사 후) 아파트 공사 완료 후 HUG에 신탁등기 된 임대주택의 경우 임대차 계약서상의 임대보증금을 돌려드리거나 분양전환합니다.

3. 이행청구시 어떠한 서류가 필요한가요?

- ① 보증채무이행청구서(HUG 소정 양식)
- ② 보증서 또는 그 사본 (HUG가 확인 가능한 경우에는 생략할 수 있습니다)
- ③ 주택임대차계약서 또는 그 사본
- ④ 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
- ⑤ 전세권 부기등기 또는 임차권등기가 경료된 부동산등기부등본
- ⑥ 당해 임대주택의 환가절차가 종료된 경우에는 법원 배당표등본 및 부동산등기부등본
- ⑦ 감리자 발행 공정확인서
- ⑧ 기타 HUG가 요구하는 서류

※ 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 **1566-9009**로 연락하시기 바랍니다.

4. 임대보증금 보증 이행시 보호받지 못하는 경우도 있나요?

다음과 같은 사유가 발생한 경우에는 임대보증금을 보호받지 못합니다.

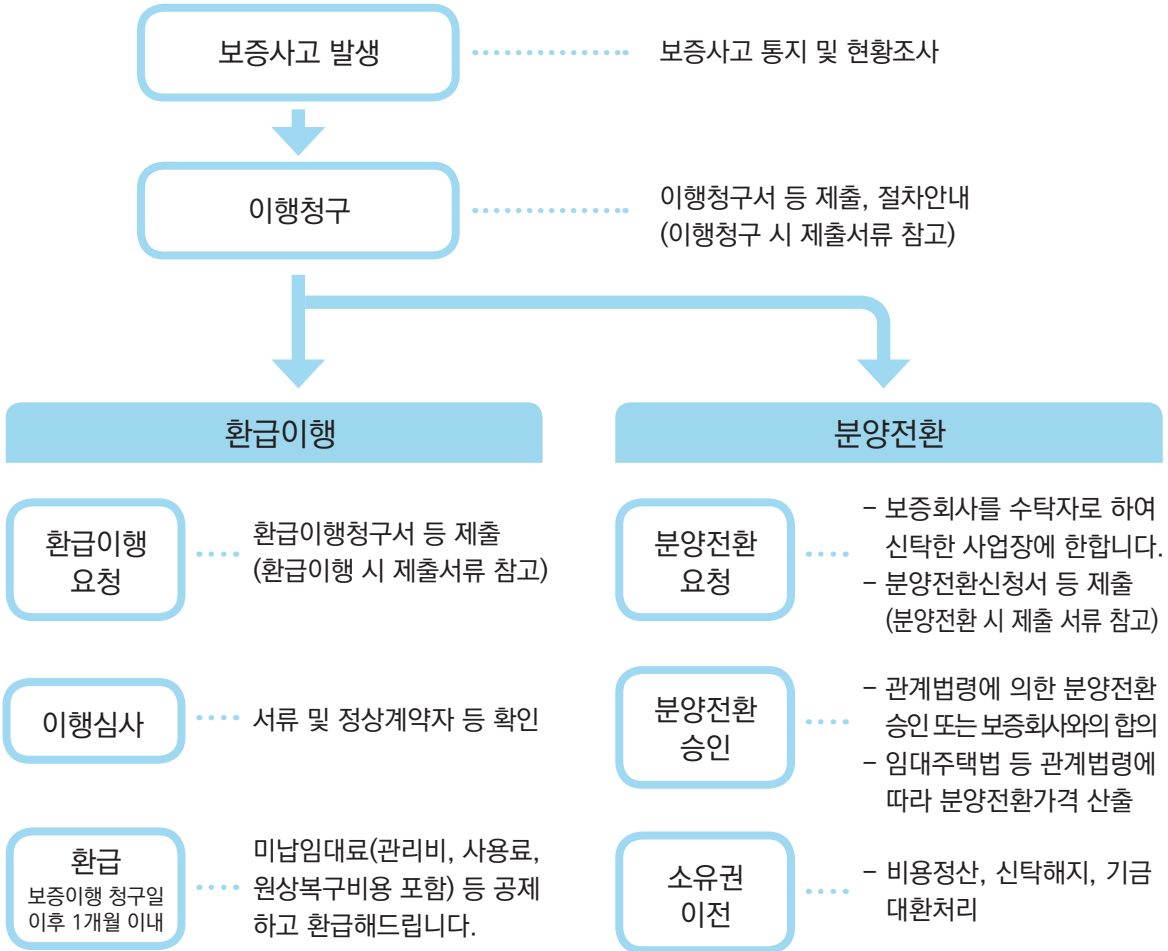
1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 사용검사 전으로서 보증서 발급 이전에 주택임대차계약을 체결한 자가 납부한 임대보증금
3. 보증채권자가 보증사고 후에 납부한 임대보증금
4. 사용검사 전으로서 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 납부기일 전에 납부한 임대보증금 중 납부기일이 보증사고일 후에 해당하는 임대보증금. 다만, 보증회사가 임대보증금을 관리(주채무자 등과 공동관리하는 경우를 포함한다)하는 계좌에 납부된 임대보증금은 제외합니다.
5. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 종료, 해제 또는 해지로 주채무자가 보증채권자에게 반환하여야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
6. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않음으로써 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금 기타 손해배상채무
7. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 납부한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·기타 종속채무
8. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

9. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
10. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
11. 보증채권자가 보증서 발급후 납부한 임대보증금으로서 이 보증서 앞면에 기재된 임대보증금 납부계좌(보증회사가 임대보증금납부계좌를 변경·통보한 후에는 변경된 납부계좌를 말한다)에 납부하지 않은 임대보증금
12. 보증회사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부증지를 통보한 후에 그 납부증지통보계좌에 납부한 임대보증금
13. 사용검사 전으로서 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 계약금 및 중도금을 초과하여 납부한 임대보증금
14. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스 옵션 부위, 기타 마감재공사 등)과 관련한 금액
15. 사용검사 전으로서 주채무자·공동사업주체·시공사 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자·공동사업주체·시공사 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 대어 받아 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
16. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해



3. 임대보증금보증 이행절차 안내

임대보증금보증



※ 이행절차에 관한 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 **1566-9009**로 연락하시기 바랍니다.

임대보증금보증(사용검사 후) 청구 시 유의사항

1. 임차인은 HUG에 이행을 청구할 경우 임대차계약이 종료되거나 임대차계약을 해지한 후에 청구하여야 합니다.
2. 임차인이 시설물원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산합의가 이루어지지 않아 임대사업자가 임대보증금을 반환하지 않는 경우에는 보증이행을 유보하게 됩니다.
3. 부기등기의 경우에는 HUG를 채권자로 하는 “전세권에 대한 권리이전의 부기등기”를 하거나 “주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령(민법상 임차권 등기 포함)”을 마친 후(환가절차 종료시 제외)에 청구하여야 합니다.

4. 자주 하는 질문

Q1. 주민등록상 주소지가 계약한 임대아파트가 아닌 경우 임차보증금 반환이 가능합니까?

- A1** 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 임차인*에 해당되는 경우에는 임차보증금을 반환하지 않으며,
* 대물변제·차명·이중계약 등으로 임대차계약을 체결한 임차인
주택임대차계약 체결 후 임대주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에 대하여 보호하고 있습니다.

Q2. 분양전환을 할 경우, 임대아파트의 주택가격 산정방법은 어떻게 됩니까?

- A2** HUG와 임대아파트의 임차인 대표회의가 각각 한 곳의 감정평가법인에 감정평가를 의뢰하여 감정받은 금액을 산술평균한 가격으로 주택 가격을 산정합니다.

Q3. 임대보증금액이 변경된 경우, 어떻게 보증이행이 되나요?

- A3** (임대보증금 증액) 증액된 임대보증금에 대하여 추가보증서가 발급된 경우에만 증액된 임대보증금도 보호됩니다.
(임대보증금 감액) 이미 발급된 보증서의 보증기간 및 보증금액의 범위 내에서 임대보증금을 계속하여 보증합니다.



1. 전세보증금반환보증에 대한 설명

1. 전세보증금반환보증이란?

전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지며, 임차인이 직접 HUG 및 수탁은행에 가입 신청해야 합니다.

보증대상 아파트, 주거용 오피스텔, 연립·다세대, 단독·다가구

수탁은행 우리은행, 광주은행, 신한은행, 국민은행, KEB하나은행, NH농협은행, BNK부산은행, 기업은행, 경남은행, 수협은행 전 영업점

2. 다문화가족의 가장 C씨의 사례

STEP 1

C씨는 곧 있으면 전세계약이 만료되어 임대인으로부터 전세보증금을 반환 받고, 지금까지 모아둔 적금으로 아파트로 이사할 예정입니다.

STEP 2

하지만 임대인의 자금사정으로 전세계약이 끝난 1개월 후에도 보증금을 돌려받지 못했습니다.

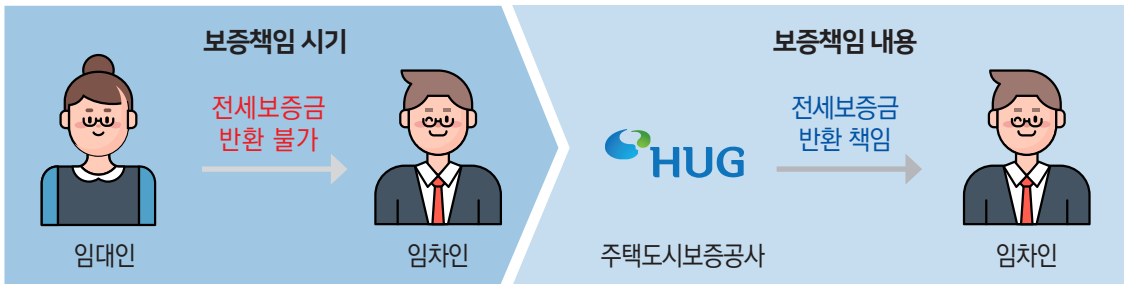
STEP 3

C씨는 걱정하지 않았습니다. 전세계약 후 HUG의 전세보증금반환보증을 가입했기 때문입니다.

STEP 4

C씨는 HUG에 이행청구를 했고 전세보증금을 지급받게 되었습니다. 계획대로 이사는 순조롭게 진행되었습니다.

3. 상품구조



전세 계약 종료 후 임대인이 전세보증금을 반환할 수 없는 경우

임차인에 대한 전세보증금 반환을 책임집니다

4. 보증 가입 가능 대상은?

주거형태	아파트, 주거용 오피스텔, 연립·다세대, 단독주택(다가구)
신청인	개인(외국인, 재외동포 포함) 또는 법인 임차인
신청시기	전세계약서 상의 전세계약기간의 1/2 경과 전까지
가입요건	<ul style="list-style-type: none"> - 1년 이상의 전세계약기간(전입신고 및 확정일자 취득 필수) - 전세보증금 수도권 7억 이하, 그 외 지역 5억 이하 (안심대출보증 신청 시 수도권 5억 이하, 그 외 4억원) - 대상주택은 선순위 가압류, 가처분, 가등기 등 권리 침해가 없을 것 - 공인중개사가 확인한 전세계약(전세계약서에 공인중개사 날인 필수) - 집주인담보대출 ≤ 주택가격의 60% (단독·다가구 : 80%, 선순위 전세보증금 외 60%) - (집주인담보대출+전세보증금) ≤ 주택가격의 100%
보증한도	주택가격 이내에서 집주인 담보대출금과 전세보증금을 차감한 잔액
보증금액	보증한도 이내의 전세보증금액 전부 또는 일부
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> - 개인임차인: 연 0.128%(아파트), 연 0.154%(기타) - 법인임차인: 연 0.205%(아파트), 연 0.222%(기타) * 2년치 일괄 납부 또는 6개월 단위로 분납 가능
참고사항	<ul style="list-style-type: none"> - 보증기간 동안 주택임대차보호법상의 대항요건(전세계약, 전입신고, 점유)을 유지해야 함 - 전세권이 설정된 경우 HUG로 이전하거나 말소 - 전입세대열람내역 확인 결과 타 세대의 전입내역이 없을 것 (단독, 다가구주택의 경우 제외) - 임대인이 법인 또는 외국인(외국거주자 포함)인 경우 가입불가 - 건축법을 위반한 건축물의 경우 가입불가 - 다문화가정의 경우 보증료 40% 할인 가능

전세보증금반환보증(특례)

구분	미분양관리지역	특례보증(확대)
신청시기	전세계약기간의 1/2 경과 후~ 종료 6개월 전	전세계약기간의 1/2 경과 후~ 종료 6개월 전
가입요건	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 : 미분양관리지역 - 전세금 : 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하 - 소득요건 : 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 : 전국 - 전세금 : 수도권 5억원 이하, 그 외 지역 3억원 이하 - 소득요건 : 부부합산 1억원 이하
보증료 산정기간	전세계약 시작일~보증만료일	전세계약 시작일~보증만료일
참고사항	- 상기 외 보증 가입요건 등은 동일함	<ul style="list-style-type: none"> - 상기 외 보증 가입요건 등은 동일함 - 시행일로부터 1년간 운영 예정 (2019.07.29. 시행)

5. 가입시 필요한 서류

● 신청서류

- | | |
|--|---------------------------|
| ① 전세보증금반환보증신청서 | ② 채권양도계약서 |
| ③ 개인정보제공동의서 | ④ 전세보증금반환보증확약서 |
| ⑤ 타 전세계약체결내역 확인서(단독 및 다가구 주택의 경우) | |
| ⑥ 전세계약서 사본 | |
| ⑦ 전세보증금 지급 확인서류(무통장입금증, 영수증 등) | |
| ⑧ 주민등록등본(1개월 이내 발급분) 및 신분증 사본 | ⑨ 인감증명서(지점 방문 신청 시 생략 가능) |
| ⑩ 건축물대장(단독 및 다가구 주택의 경우) | ⑪ 부동산등기부등본 및 전입세대열람내역 |
| ⑫ 외국인등록증 사본 또는 외국인등록사실증명서, 혼인관계증명서 또는 가족관계증명서
(보증료 할인 시 필요) | |
| ⑬ 그 밖에 심사에 필요한 서류 | |

※ ①~⑤ 서류는 HUG 소정 양식에 따라 제출

※ 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 1566-9009로 연락하시기 바랍니다.

2. 보증사고 및 보증책임

1. 보증사고는 무엇이며 어떠한 경우가 있나요?

“보증사고”라 함은 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약 해지 또는 종료 후 1개월까지 정당한 사유없이 전세보증금을 반환받지 못하였을 때
2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어, 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 반환하지 못하였을 때

2. 어떠한 보호를 받을 수 있을까요?

전세계약 종료 시 임대인에게 반환 받지 못한 전세보증금을 반환 받을 수 있습니다.

3. 이행청구시 어떠한 서류가 필요한가요?

- ① 보증채무이행청구서(HUG 소정 양식)
- ② 신분증 또는 주민등록등본 사본
- ③ 보증서 또는 그 사본(HUG가 확인가능한 경우에는 생략할 수 있습니다)
- ④ 전세계약이 해지 또는 종료되었음을 증명하는 서류
- ⑤ 임차권등기가 경료된 부동산등기부등본
- ⑥ 명도확인서 및 퇴거예정확인서(HUG 소정 양식)
- ⑦ 배당표 등 전세보증금중 미수령액을 증명하는 서류(경·공매시)
- ⑧ 전세권 배당요구 권리신고서(경·공매시)
- ⑨ HUG가 요구하는 그 밖의 서류

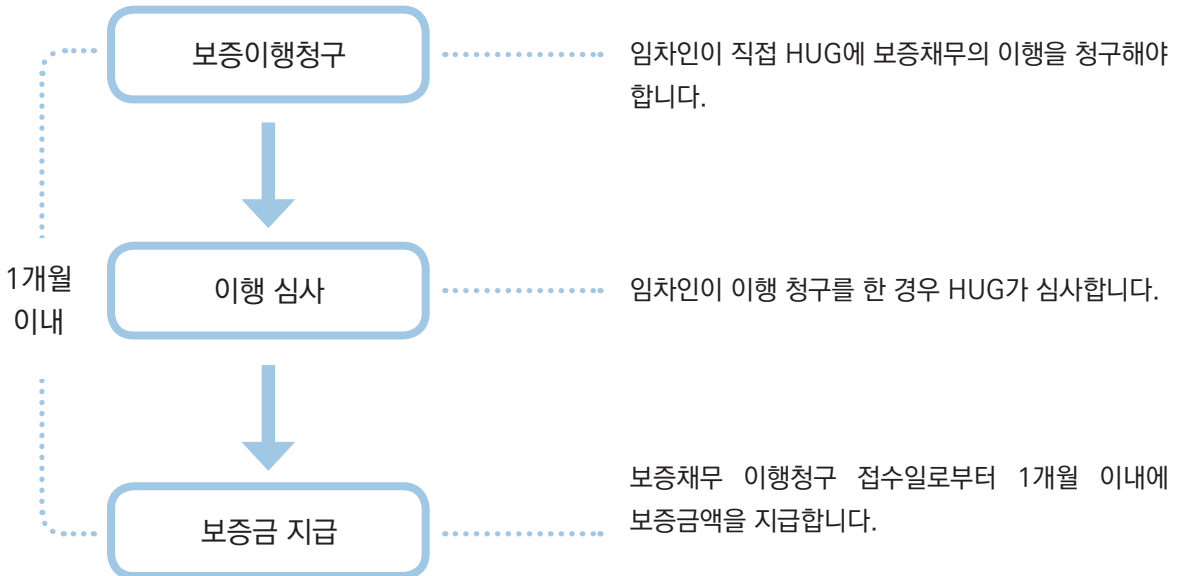
※ 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 1566-9009로 연락하시기 바랍니다.

4. 전세보증금반환보증 이행시 보호받지 못하는 경우도 있나요?

다음과 같은 사유가 발생한 경우에는 보호를 받지 못합니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 기타 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 전세계약을 이행하지 못함으로써 발생한 채무
2. 주채무자의 전세보증금 반환의무 지체에 따른 이자 및 지연손해금
3. 주채무자가 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
4. 보증채권자가 보증채무이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자의 책임있는 사유로 발생하거나 증가된 채무
5. 보증서 발급 당시의 보증조건과 다르거나 보증조건을 HUG의 동의 없이 임의변경하여 발생하거나 증가된 채무
6. 주채무자가 부담하는 필요비·유익비상환 등의 채무
7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 HUG의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
8. 기타 보증채권자의 책임있는 사유 또는 권리행사의 해태로 인하여 생긴 손해

3. 전세보증금반환보증 이행절차 안내



※ 단, HUG의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 1개월 이내에 보증금액을 지급합니다.

4. 자주 하는 질문

Q1. 전세계약 만료 후 전세금을 반환받지 못해 HUG에 이행청구를 하였으나, 이사날짜가 되어 이사를 가게 되면 어떻게 처리 됩니까?

A1 계약기간 만료 후 이사를 하여도 이사 전에 임차권 등기*를 하면 대항력과 우선변제권이 유지됩니다.

* 임차권 등기 : 임대차 계약 종료 이후 보증금을 반환받지 못할 경우 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차인 단독으로 신청할 수 있는 제도로 대항력과 우선변제권을 유지

Q2. 전세계약 도중 이사를 가게 되어 보증이 해지되면 이미 납부한 보증료는 어떻게 됩니까?

A2 보증기간 이내에 보증을 해지한 경우 잔여 보증기간에 대한 보증료를 환불합니다. 보증료의 환불시 보증료의 계산방법은 이미 받은 보증료에서 받아야 할 보증료를 차감하여 계산합니다.(보증서 발급 시의 보증료를 적용)

Q3. 전세계약 도중 임대인이 변경되면 어떻게 처리 됩니까?

A3 임대인이 변경되었을 경우 1개월 이내에 서면으로 HUG에 통지하여야 합니다. 임차인이 보증조건변경신청서(HUG서식)를 제출하시면 HUG는 이를 검토한 후 변경보증서 새로운 보증서를 발급합니다.



1. 주택구입자금보증에 대한 설명

1. 주택구입자금보증이란?

주택분양보증을 받은 신규 주택의 분양계약자가 은행으로부터 중도금 대출을 받고자 하는 경우 주택구입자금보증을 가입하면 신용강화 및 저금리로 대출을 받을 수 있습니다.

2. 다문화가족의 가장 D씨의 사례

STEP 1

몽골에서 온 D씨는 한국 생활에 정착한지 5년 만에 아파트 분양에 당첨되어 가족의 보금자리를 구입하기로 결정했습니다.

STEP 2

하지만 구입자금 마련이 쉽지 않아 어려움을 겪고 있던 중 HUG의 보증상품을 이용하면 중도금대출이 쉽고, 대출이자율이 낮다는 이야기를 들었습니다.

STEP 3

D씨는 분양계약 체결 후 HUG의 주택구입자금보증을 가입해 은행에서 저금리로 중도금 대출을 받을 수 있었습니다. 일이 순조롭게 진행되어 생애 첫 주택을 구입할 수 있다는 생각에 마음이 설렘했습니다.

STEP 4

하지만 D씨는 하던 사업이 잘 안되어 안타깝게도 은행으로부터 대출받은 주택구입자금의 원리금을 기일 내에 상환하지 못하였습니다. HUG는 은행에 D씨의 대출금액을 대위변제 하였고 분양계약은 해지되었습니다.

이번에는 아쉽게 기회를 놓쳤으나 다시 한 번 D씨는 HUG의 주택구입자금보증을 통해 새 보금자리 마련의 꿈을 꾸고 있습니다.

3. 보증 가입 가능 대상은?

보증대상	분양계약자가 금융기관에서 대출받은 주택구입자금
가입대상자	분양보증을 받은 주택 또는 주거용 오피스텔의 분양계약을 체결하고, 분양대금의 5% 이상 납부한 자 중 대한민국 국민, 주민등록신고를 한 재외국민, 영주자격을 가진 외국인, 국내거소신고를 한 재외동포 체류자격으로 입국한 외국국적동포 ※ 다만, 분양대금 납부요건 강화대상 지역의 분양계약자인 경우 10% 이상 납부(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역)
보증채권자	주택구입자금 대출하는 금융기관
주채무자	분양계약자
보증한도	분양금액의 60% 이내 ▶ 지역별/입주자모집공고 시기별/추가보증 등에 따른 한도는 별도 문의
보증기간	보증부대출금의 실행일로부터 최종상환기일까지
보증금액	보증한도 내에서 금융기관 내규에 의한 대출원금의 80%
보증료율	연 0.13% (단일요율) ※ 사회배려계층 보증료율 할인 (보증료 40% 할인) 7. 「다문화가족지원법」 제2조제1호에 따라 보증신청인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 배우자 있는 보증신청인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구

4. 가입시 필요한 서류

● 신청서류(소정양식)

- ① 보증신청서, 보증채무약정서 및 약약서
- ② 대출가능금액 확인서(대출금융기관 확인)
- ③ 근질권설정계약서 및 승낙서
- ④ 주택공급계약서 사본
- ⑤ 기납부 분양대금 증빙서류(계좌이체증명서 등)
- ⑥ 주민등록초본(또는 인감증명서), 국내거소신고 사실증명서 또는 외국인등록사실증명서
- ⑦ 신분증 사본
 - ☞ 재외국민 : 주민등록증 (재외국민 국내거소신고증)
 - ☞ 외국국적동포 : 외국국적동포 국내거소신고증[재외동포(F-4)]
 - ☞ 외국인 : 외국인등록증[영주(F-5)]
- ⑧ 4대사회보험 가입내역 확인서 또는 건강보험자격득실확인서
- ⑨ 그 밖에 심사에 필요한 서류

※ ①~③ 서류는 HUG 소정 양식에 따라 제출

※ 자세한 사항은 HUG 홈페이지나 대표전화 **1566-9009**로 연락하시기 바랍니다.



분양계약자가 금융기관으로부터 대출받은 주택구입자금 원리금을 상환기일에 상환하지 못하는 경우

입주예정자가 대출받은 주택구입자금 상환을 책임집니다.

2. 보증사고 및 보증책임

1. 보증사고는 무엇이며 어떠한 경우가 있나요?

“보증사고”라 함은 아래의 사유 중 하나를 말합니다.

1. 대출의 원금을 정해진 날짜에 상환하지 못했을 경우
2. 대출의 이자를 정해진 날짜에 상환하지 못하고 3개월이 경과한 때
3. 대출 금융기관이 대출건의 기한의 이익을 상실시킨 때
4. 보증채권자의 보증부대출 취급점에서 주채무자가 어음교환소로부터 거래정지처분을 받을 사유가 발생한 때
5. 대출 금융기관에서 보증가입자에 대해 은행연합회의“신용정보관리규약”에서 정한 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인에 의한 신용거래정보 및 금융질서문란정보의 등록사유가 발생한 때
6. 보증가입자의 파산, 회생절차개시의 신청이 있거나, 청산에 들어간 때
7. HUG가 대출 금융기관에 보증가입자를 보증사고로 정하여 통지한 때

2. HUG는 어떠한 책임을 다할까요?

HUG는 보증 가입자가 주택구입자금의 원리금을 상환 기일에 상환하지 못하는 경우에 약관에서 정한 바에 따라 보증채권자인 금융기관에 대출 원리금의 상환을 책임집니다.

3. 자주 하는 질문

Q1. 주택구입자금보증의 보호를 받을 수 있는 주택은 무엇입니까?

- A1** 신규 분양주택으로 30세대이상의 아파트 혹은 주택분양보증을 받은 연립 주택, 다세대 주택, 도시형생활주택, 오피스텔 및 후분양 주택 등입니다.

Q2. 주택구입자금보증의 대출금융기관은 어떤 기관입니까?

- A2**
- 은행법에 의해 설립된 금융기관
 - 한국산업은행, 중소기업은행
 - NH은행, 수협중앙회, 보험회사
- ※ 저축은행, 캐피탈, 대부업체 등은 미해당

Q3. 보증가입 승인이 거절될 수도 있습니까?

- A3** HUG에 구상채권이 있는 자 또는 신용조사결과에서 채무불이행·조세체납 사실 등이 있는 자는 보증가입승인이 거절됩니다.

Q4. 분양계약자가 대출금을 상환 하지 못했을 경우, HUG는 어떠한 조치를 취하게 됩니까?

- A4** 이자·원금 연체 등 보증사고의 발생으로 금융기관이 보증채무이행청구를 하는 경우, HUG는 1개월 이내에 계약자의 사고대출금에 대해 금융기관에 대신 지급하고 계약자가 분양받은 세대의 매각 시에 회수하게 됩니다.

Q5. HUG가 대신 지급할 경우, 분양계약자가 상환하여야 할 금액은 어떻게 되나요?

- A5** 분양계약자는 HUG가 대신 지급한 총금액(대위변제금) 및 과태료* 등을 상환하여야 합니다.
* 대위변제일 다음 날로부터 상환일까지 지연이자(연 9.0%)

1. 서민주거안정을 위한 자금보증

1. 기금전세자금대출보증

임차인이 오피스텔 전세자금을 대출받고자 할 때 이용하는 상품으로, 금융기관에 원리금 상환을 책임지는 보증입니다. 주택도시기금을 재원으로 하며 근로자·서민과 저소득층을 대상으로 합니다.

2. 주택임차자금보증

건설중인 신규공급 임대주택 입주예정자가 주택의 임차를 위하여 주택임차자금 (계약금, 중도금, 잔금)을 대출받고자 하는 경우 이용하는 보증입니다.

3. 임차료지급보증

임차인의 임대인에 대한 연체 임차료(원금) 지급의무를 책임지는 보증입니다.

4. 전세금안심대출보증

저렴한 금리로 전세자금대출을 받고, 전세계약 만료시 전세보증금을 안전하게 반환받을 수 있는 보증입니다.

5. 임대주택매입자금보증

임대사업자(기업형주택임대사업자 포함)가 매입임대사업을 목적으로 대출받은 자금의 원리금 상환을 책임지는 보증입니다.

6. 임대관리보증

자기관리형 주택임대관리업자의 임대인에 대한 임대료 지급 (임대관리임대료보증) 및 임차인에 대한 임대보증금 반환(임대관리임대보증금보증)을 책임지는 보증입니다.

7. 전세임대주택 전세보증금반환보증

주택도시기금을 재원으로 한 「기존주택 전세임대사업」을 시행하는 사업자가 임대인으로부터 반환받을 전세(임차)보증금을 책임지는 보증입니다.

2. 정비사업 자금지원을 위한 보증

1. 정비사업자금대출보증

조합(조합원)이 금융기관으로부터 재개발·재건축의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)을 조달할 때 이용하는 상품으로 금융기관에 대출 원리금상환을 책임지는 보증입니다.

2. 리모델링자금보증

보증채권자로부터 리모델링사업 자금대출을 받은 조합이 대출 원리금을 상환기일에 상환하지 못하는 경우 보증약관에서 정한 바에 따라 원리금의 상환을 책임지는 보증입니다.

3. 사업주체의 건설자금 지원을 위한 보증

1. 주택사업금융PF보증

주택건설사업자가 금융기관 등으로부터 주택건설사업과 관련하여 지원받는 금융으로, 당해 주택건설사업에서 발생하는 미래의 현금흐름 수입을 주요 상환재원으로 하는 금융의 원리금 상환을 책임지는 보증입니다.

2. 기금건설자금대출보증

주택 또는 준주택을 건설하기 위하여 주택도시기금 수탁기관으로부터 대출받는 자금의 상환을 책임지는 보증입니다.

3. 후분양대출보증

주택사업자가 주택의 일부를 후분양하는 조건으로 주택건설자금 대출금을 조달하는 경우 이의 원리금 상환을 책임지는 보증입니다.

4. 모기지보증

주택사업자가 보유한 준공후 미분양주택을 회사가담보로 취득하고 대출원리금상환을 책임지는 보증입니다.

5. 리츠회사채보증

리츠가 발행하는 회사채의 원리금 지급을 책임지는 보증입니다.

4. 도시재생사업을 위한 보증

1. 도시재생PF보증

도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증입니다.

2. 도시재생 리모델링자금보증

사업자 소유의 건물을 담보로 도시재생을 위한 리모델링 사업의 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증입니다.

3. 도시재생 시설·운영자금보증

건물 또는 전세금반환채권을 담보로 마을기업, 사회적기업(협동조합)의 시설·운영자금 대출의 상환을 책임지는 보증입니다.

4. 수요자중심형 도시재생지원 자금보증

도시재생사업을 위한 건설, 매입, 리모델링 자금을 주택도시기금으로부터 대출받는 사업자가 필요자금을 조달할 수 있도록 융자 원리금 상환을 책임지는 보증입니다.

5. 기타 보증

1. 하자보수보증

하자보수의무기간중(1~10년)에 발생한 하자의 보수이행을 책임지는 보증으로서, 사업비에서 대지비를 차감한 총공사비의 3% 해당금액을 하자보수 의무기간의 종료일까지 보증합니다.

2. 조합주택시공보증

지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합, 주택재개발정비사업조합, 주택재건축정비사업조합, 소규모주택정비사업조합 또는 시장재건축정비 사업조합과 공사계약을 체결한 시공자가 부도·파산등의 사유로 당해 조합주택에 대한 시공책임을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공자를 대신하여 시공하거나 약관에서 정하는 일정금액의 납부를 책임지는 보증입니다.

3. 하도급대금지급보증

공동주택 건설사업의 공사대금 중 시공자가 미지급한 하도급대금의 지급을 책임지는 보증입니다.

4. 감리비에치보증

주택사업 또는 주상복합주택사업에서 감리자와 감리계약을 체결한 사업주체 또는 건축주가 감리자에게 지급하여야 할 감리비의 지급을 책임지는 보증입니다.

5. 인허가보증

사업주체가 주택사업과 관련한 각종 인허가 신청시 부여되는 조건에 대한 이행을 담보하는 보증입니다.

6. 단독주택 품질보증

단독주택 건축주 또는 수요자에 대해 하자보수기간 내 발생하는 하자에 대한 보증입니다.

7. 단독주택 준공보증

단독주택 시공자가 부도, 파산 등으로 인해 공사 도급계약을 이행할 수 없게 되는 경우에 과 지급된 손실금 지급 또는 시공이행에 대한 보증입니다.



본사 및 관리센터(지사)의 안내

본지사	주소	전화번호
본사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) BIFC 15층	1566-9009
서울서부지사	서울특별시 영등포구 여의대로 66 KTB빌딩 18층	02-6299-4960
서울북부지사	서울특별시 종로구 청계천로 35, 관정빌딩 5층	02-397-2760
서울동부지사	서울특별시 강남구 테헤란로 326 역삼아이타워2층	02-2050-7860
서울남부지사	서울특별시 서초구 서초대로 314 정보통신공제조합 5층	02-6009-7960
부산울산지사	부산광역시 동구 중앙대로 240 현대해상빌딩 14층	051-922-7760
대구경북지사	대구광역시 수성구 동대구로 334, 교원공제회관 7층	053-210-2960
광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26, 광주광역시도시공사 빌딩 6층	062-350-5960
대전충남지사	대전광역시 서구 둔산북로 56, 한화생명 둔산사옥 10층	042-479-8560
경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층	055-210-3470
전북지사	전북 전주시 완산구 온고을로 1, 한국교직원공제회관 3층	063-250-6460
경기지사	경기도 수원시 팔달구 권광로 178, 한국교직원공제회관 9층	031-8002-7060
강원지사	강원도 원주시 복원로 2135, NH농협 원주시지부 3층	033-902-6660
충북지사	충청북도 청주시 상당구 용암동 1700 전문건설공제조합 5층	043-913-2060
제주출장소	제주특별자치도 제주시 은남길 8 삼성화재빌딩 6층	064-909-7600
서울북부관리센터	서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 2층	02-6021-8684
서울서부관리센터	서울특별시 영등포구 여의대로 24, 전경련회관 44층	02-6123-8225
서울동부관리센터	서울특별시 강남구 테헤란로 326, 역삼아이타워 5층	02-2050-7884
영남관리센터	부산시 부산진구 중앙대로 658(부전동), 교보생명빌딩 7층	051-922-7422
중부관리센터	대전광역시 서구 둔산북로 56 한화생명 둔산사옥 11층	042-479-8562
동부PF금융센터	서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 3층	02-6021-8642
서부PF금융센터	서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 18층	02-6021-8758
남부PF금융센터	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) BIFC 16층	051-998-6812
중부PF금융센터	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) BIFC 16층	051-998-6828

다문화가족을 위한
주거행복 지킴안내서

- 분양보증, 임대보증금보증, 전세보증금반환보증, 주택구입자금보증 -