

# 12. 주택공제조합 보증규정중 개정규정

자료제공 : 주택사업공제 조합

## 1. 개정이유

현행 대출보증 제도가 건축공정과의 연계가 미흡하고, 자금용도가 불명확하게 운영되는 등의 불합리한 사항을 개선하기 위하여 분양보증 한도 이내에서 주택사업 단계별로 보증하는 프로젝트 대출 보증제도로 전환하고, 현행 대출 보증제도는 폐지토록 하며, 기타 운용상 미비한 점을 보완하기 위함.

## 2. 개정내용

**보증규정중 개정규정(안)을 다음과 같이 개정한다.**

제3조 제5호에 아목을 다음과 같이 신설한다.

### 아. 프로젝트 대출보증

- (1) 주택건설 부지 매입 자금 대출보증
- (2) 중도금대출보증
- (3) 이주비 대출보증

제4조에 제19호를 다음과 같이 신설한다.

### 19. 프로젝트 대출보증

- 가. 주택건설 부지 매입 자금 대출보증 : 조합원이 주택건설용 부지 매입에 필요한 자금을 금융기관 등으로부터 차입하는 경우 그 채무에 대한 보증
- 나. 중도금 대출보증 : 주택건설 촉진법의 규정에 의한 사업계획승인을 얻은 조합원이 당해 주택의 분양계약에 따라 입주자로부터 수납하여야 할 중도금을 금

융기관 등의 대출로 충당하는 경우 그 대출금 채무에 대한 보증  
다. 이주비 대출보증 : 조합원이 주택 재개발사업과 관련하여 재건축조합 또는 재  
개발조합의 조합원에게 지급할 이주비를 금융기관의 대출로 충당하는 경우 그  
대출금 채무에 대한 보증

제7조 제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 프로젝트 대출보증은 분양보증 한도에 포함하여 운용한다.

제7조의2 제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 프로젝트 대출보증은 분양보증 한도에 포함하여 운용한다.

제11조제1항제1호 단서를 다음과 같이 신설하고 동조 제3항중 “약정인의 약정좌수에 상  
당한 출자좌수”를 “출자좌수”로 한다.

다만, 프로젝트 대출보증의 경우에는 조합원 연대보증인의 연대입보를 생략할 수 있다.

제12조 제1항중 “제7조 제1항의 규정에 의한 한도에 상응하는 출자증권”을 “출자증권”으  
로 하고, 동조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 조합원에게 프로젝트 대출보증을 취급하는 경우 조합은 채권 확보를 위해 당해 부  
지에 대한 근저당권 설정, 채권양수 및 자금관리 등 세칙이 정하는 바에 따라 필요  
한 조치를 취할 수 있다.

제15조 제2항 제19호를 다음과 같이 신설하고, 동조 제3항의 단서중 “다만, 하자보수 보  
증의 수수료는”을 “다만, 조합원이 당해 사업장을 주식회사 주택공제부동산신탁에 신탁하  
는 경우 분양보증 수수료는 관리업무 신탁보수에 해당하는 금액을 할인하고 할인된 금액  
은 관리업무 신탁보수로 구분징수하며, 하자보수 보증 수수료는”으로 한다.

19. 프로젝트 대출보증 수수료

[별표3]중 “선급금지급보증”란 다음에 “프로젝트 대출보증”란을 추가하고 기본요율을 년  
0.8%로 한다.

[별표4]중 “선수금 지급보증”란 다음에 “선급금 지급보증”란을 다음과 같이 추가한다.

연대보증공제수수료율

보증종류	신용평가등급				
	A+, A	B+	B,C+, C	D+	D, E
선급금지급보증	년 1.43	년 1.61	년 1.89	년 2.60	년 2.86

## 부 칙

- ① (시행일) 이 규정은 1998년 2월 7일부터 시행한다. 다만, 제3조, 제4조, 제7조, 제7조의 2, 제12조제6항, 제15조제2항의 개정규정은 1998년 3월 1일부터 시행한다.
- ② (대출보증의 폐지) 이 규정에 의한 대출보증(제8조의 규정에 의한 한도초과보증을 포함한다.)은 1998년 7월 1일 이후에는 취급할 수 없다.
- ③ (대출보증에 대한 경과조치) 1998년 6월 30일 이전에 발급한 대출보증에 대하여는 기한 연장 및 대환시 매년 20%이상 상환하여야 한다. 다만, 조합의 채권보전을 위하여 불가피하다고 이사회가 의결한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ (분양보증 수수료에 대한 경과조치) 제15조 제3항의 개정규정은 이 규정 시행일 전에 취급한 분양보증의 경우에도 적용할 수 있다.
- ⑤ (연대보증 공제제도로의 전환에 따른 경과조치) 조합원이 1997년 11월 1일 이전에 연대보증인을 입보하여 보증서를 발급 받았으나, 1998년 3월 31일 이전에 당초의 보증기간 및 입보금액에 해당하는 연대보증 공제 수수료를 납부하는 경우에는 입보를 해지할 수 있다.

[별첨]

< 신·구조문 대비표 >

현행	개정(안)
<p>제3조 보증의 종류</p> <p>조합이 행하는 보증의 종류는 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 기타보증</p> <p>가. ~ 사. (생략)</p> <p>아. (신설)</p> <p>제4조 보증대상</p> <p>조합이 행하는 각종 보증의 대상은 다음 각호와 같다.</p> <p>1. ~ 18. (생략)</p> <p>19. (신설)</p>	<p>제3조 보증의 종류</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. -----</p> <p>가. ~ 사. (현행과 같음)</p> <p>아. 프로젝트 대출보증</p> <p>(1) 주택건설부지 매입자금 대출보증</p> <p>(2) 중도금 대출보증</p> <p>(3) 이주비 대출보증</p> <p>제4조 보증대상</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 18. (현행과 같음)</p> <p>19. 프로젝트 대출보증</p> <p>가. 주택건설부지 매입 자금 대출보증 : 조합원이 주택건설용 부지 매입에 필요한 자금을 금융기관 등으로부터 차입하는 경우 그 채무에 대한 보증</p> <p>나. 중도금 대출보증 : 주택건설 촉진법의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻은 조합원이 당해 주택의 분양계약에 따라 입주자로부터 수납하여야 할 중도금을 금융기관 등의 대출로 충당하는 경우 그 대출금 채무에 대한 보증</p>



<p>여 설립된 법인은 대표가 개인입보를 생략할 수 있다.</p> <p>1. 제3조의 규정에 의한 보증 종류중 대출보증을 제외한 보증의 채무약정 : 조합원 연대보증인 1인 이상 및 약정인이 법인인 경우에는 대표자(개인자격)</p> <p>(단서신설)</p> <p>2. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>다만, 프로젝트 대출보증의 경우에는 조합원 연대보증인의 연대입보를 생략할 수 있다.</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>③ 제1항의 연대보증인은 제9조의 규정에 해당되지 않는 자이어야 하며, 조합원 연대보증인은 약정인의 약정좌수에 상당한 출자좌수를 조합에 담보로 제공한 자이어야 한다.</p> <p>다만, 제9조 제1항 제6호의 사유가 하자보수 보증채무 이행 청구인 때에는 조합이 보증채무를 이행할 때까지 입보자격을 허용할 수 있다.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>③ -----</p> <p>-----</p> <p>-----출자좌수를-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
<p>제12조 담보</p> <p>① 조합원이 보증채무의 약정을 할 때에는 제7조제1항의 규정에 의한 한</p>	<p>제12조 담보</p> <p>① -----</p> <p>----- 출자증권을 -----</p>

<p>도에 상응하는 출자증권을 조합에 담보로 제공하여야 한다.</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ (신설)</p>	<p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ 조합원에게 프로젝트대출보증을 취급하는 경우 조합은 채권확보를 위해 당해 부지에 대한 근저당권 설정, 채권양수 및 자금관리등 세칙이 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취할 수 있다.</p>
<p>제15조 보증수수료</p> <p>① (생략)</p> <p>② 보증수수료의 종류는 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 18. (생략)</p> <p>19. (신설)</p> <p>③ 각종 보증수수료를 요율은 별표3과 같다. 다만, 하자보수보증의 수수료는 해당관청에서 통보한 부실시공 별점에 따라 할증할 수 있으며, 그 기준 및 방법등에 관하여 필요한 사항은 세칙으로 정한다.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>제15조 보증수수료</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>1. ~ 18. (현행과 같음)</p> <p>19. 프로젝트 대출보증 수수료</p> <p>③ -----</p> <p>다만, 조합원이 당해 사업장을 주식회사 주택공제 부동산 신탁에 신탁하는 경우 분양보증 수수료는 관리업무 신탁보수에 해당되는 금액을 할인하고 할인된 금액은 관리업무신탁보수로 구분 징수하며, 하자보수 보증수수료는 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>