

20. 주택공제조합 규정개정

자료제공 : 주택공제조합

분양보증이행세칙

1. 제정이유

분양보증을 받은 조합원의 보증사고발생시 효율적인 보증이행을 통하여 조합의 대외공신력을 제고하고, 보증이행 당사자간의 이해관계를 조속히 확정하므로써 민원발생을 예방하고자 분양보증 이행방법 및 절차등의 업무처리를 위한 분양보증이행세칙을 제정하기 위함.

2. 제정내용

분양보증이행세칙을 다음과 같이 제정한다.

제1조 목 적

이 세칙은 분양보증을 받은 조합원이 주택건설사업도중 부도등 보증사고 발생으로 주택건설사업을 계속할 수 없어 조합이 분양보증을 이행하는 경우 그 이행방법 및 절차등을 정함을 목적으로 한다.

제2조 적용범위

분양보증이행에 관하여 법령, 정관, 보증규정등 제규정에서 따로 정하고 있는 것을 제외하고는 이 세칙이 정하는 바에 의한다.

제3조 현장조사

① 지점장은 보증사고가 발생한 경우 분양사업현장, 조합원사 사무실 및 분양사무실등에 대하여 현장조사를 실시하여 다음 각호의 사항을 파악하고, 추가분양계약을 방지하도록 직원을 파견하는 등 적절한 조치를 취하여야 한다.

1. 분양계획현황

- 가. 세대별 분양계약서
- 나. 세대별 분양대금수납현황
- 다. 입금표

2. 공사진행 현황

- 가. 설계도서
- 나. 공사실행내역서
- 다. 하도급업체명부 및 공사자금집행내역
- 라. 하도급업체 외상매입금 및 미지급어음내역
- 마. 철근콘크리트공사 및 자재 보관 현황사진

3. 재산목록 및 경리관련서류

4. 사업부지에 대한 제한 물권 현황

5. 기타 현장보전 및 보증이행을 판단하는 데에 필요한 사항

② 지점장은 제1항의 규정에 의한 조사내용을 종합적으로 분석하여 실익있는 재산에 대하여는 채권보전조치를 취한 후 조사 및 조치 내용과 향후 처리계획등을 이사장에게 보고하여야 한다.

③ 지점장은 현장조사결과 필요하다고 판단되는 경우 분양보증사업장의 시설물 손망설, 자재도난 및 위해방지를 위하여 경비를 강화하고 출입금지 가처분 신청등의 조치를 취하여야 하며, 건축공정에 대하여는 감리자의 확인서를 받은 후 감리증지를 요청하여야 한다.

제4조 현장보전조치 등

① 지점장은 제3조의 규정에 의한 현장조사결과 추가적인 보전조치가 필요하다고 판단되

는 경우에는 기술사업부장에게 그 보전조치를 의뢰하여야 한다.

- ② 기술사업부장은 제1항의 규정에 의한 현장보전조치를 의뢰 받은 경우 해당사업장을 실시하여 공사목적물의 훼손방지를 위한 마무리공사 등 손실의 예방 및 현장보존에 필요한 최소한의 추가조치를 할 수 있다.
- ③ 기술사업부장은 제2항의 규정에 의한 조치가 필요한 경우 공사내용, 공사금액 및 공사비용지출 등이 포함된 공사계획서를 작성하여 이사장의 승인을 받아 시행할 수 있다.

제5조 사업부지

- ① 지점장은 필요한 경우 사업주체로부터 당해 사업에 대한 양도각서, 명의 변경동의서 및 위임장 등 승계사업에 필요한 서류를 받을 수 있다.
- ② 지점장은 제1항의 규정에 의하여 사업부지가 확보되지 않은 경우 제7조 제1항의 규정에 따라 보증이행으로 결정된 후 경매 등을 통하여 확보하여야 한다. 다만, 제한물권 등이 소액이거나 시급을 요하는 등 불가피한 사유가 있는 사업장에 대하여는 이사장의 승인을 받아 적절한 방법으로 확보할 수 있다.

제6조 사업성검토

- ① 지점장은 현장조사가 완료되는 경우 건축공정, 잔여공사비 및 현장관리 실태 등 기술적 사항에 대한 조사와 손익분석 등의 사업성검토를 기술사업부장에게 의뢰하여야 한다.
- ② 지점장은 제1항의 규정에 의하여 사업성 검토를 의뢰하는 경우 제3조 제1항의 규정에 의한 조사내용 및 지점장 의견서를 첨부하여야 한다. 이 경우 자료 확보가 곤란하거나 사업성검토에 직접 관련이 없는 서류는 기술사업부장과 협의하여 첨부하지 아니할 수 있다.
- ③ 기술사업부장은 사업성검토를 요청 받은 경우 사업장현황, 잔여 공사비, 하도급대금등을 파악하여 예상수지분석표를 작성하고 환급 또는 분양이행에 관한 의견등 그 검토결과를 당해 지점장에게 통지하여야 하며 필요한 경우 이사장의 승인을 받아 외부전문기관(개인을 포함한다)에 용역을 의뢰할 수 있다.

제7조 분양정보 이행방법의 결정

- ① 분양보증의 보증채무이행방법은 현장조사내용, 사업성분석결과 등 제반 사항을 종합검토하여 이사회결에 따라 환급이행 또는 분양이행으로 결정한다. 다만, 분양보증의 연대보증인이 조합의 자금지원을 받지 않고 사업을 계속 수행하고자 하는 경우에는 이사장의 승인을 받아 승계시공하게 할 수 있다.
- ② 제1항 본문의 규정에 의한 이사회 의결사항에는 다음 각호의 내용이 포함 되어야 한다. 다만, 환급이행이 분양이행보다 현저히 비용부담이 적을 경우에는 제3호 내지 제8호의 사항은 포함하지 아니할 수 있다.
 - 1. 환급 이행시 예상되는 비용
 - 2. 사전처리비용, 승계사업비 및 사후정산비용 등 분양이행비용
 - 3. 신탁등기를 하지 않은 경우의 사업부지 등 확보방법
 - 4. 분양이행비용의 지급시기 및 방법
 - 5. 분양이행 손실금의 처리 및 회수방법
 - 6. 자금지원에 관한 사항
 - 7. 승계사업자의 선정방법
 - 8. 사업주체에 관한 사항
 - 9. 지점장의견 등 기타 보증이행에 필요한 사항

제8조 분양보증이행의 범위

- ① 환급이행하는 경우 환급금액은 분양계약자가 분양계약에 따라 납부한 계약금 및 중도금에 한한다. 다만, 분양보증약관에 의하여 보상하지 아니하는 계약금 및 중도금이 포함되어 있는 경우 당해 금액에 대하여는 환급하지 아니한다.
- ② 분양이행하는 경우 분양이행비용의 세부범위는 별표와 같다.

제9조 환급이행

- ① 제8조 제1항의 규정에 의한 환급이행은 분양계약을 체결한 자로서 계약금 및 중도금을 금융기관을 통하여 지정계좌에 입금된 사실이 확인되는 등 정당한 분양계약자에 대하여는 지체없이 환급한다. 다만, 분양대금을 회사에 직접 납부하였거나 대물변제로 판단되는 등 정당한 분양계약으로 인정하기 곤란한 사유가 있는 분양계약자에 대하여는 별지서식 제1호의 분양계약체결 사실조회서로 정당한 분양계약자 여부를 확인한

후 환급하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 지점장이 환급이행을 하는 경우에는 다음 각호의 서류를 징구하여야 한다.

1. 보증채무이행청구서(별지서식 제2호)
2. 분양계약서 원본
3. 계약금 및 중도금 납부 영수증(무통장 입금증 및 입금표) 원본
4. 인감증명서 및 주민등록등본
5. 분양대금납부확인서(별지서식 제3호)
6. 각서(별지서식 제4호) 및 영수증(별지서식 제5호)
7. 기타 분양계약사실확인에 필요한 서류

제10조 승계사업자의 선정

- ① 분양이행은 분양보증의 연대보증인이 승계사업을 시행하여야 한다. 다만, 연대보증인이 승계사업을 포기하거나 시공능력 부족 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 분양보증의 연대보증인을 승계사업자로 선정할 수 없는 경우에는 제12조의 규정에 의한 협력업체, 분양보증이외의 연대보증인 또는 부동산신탁회사중에서 승계사업자를 선정할 수 있다. 이 경우 분양보증의 연대 보증인에 대하여는 사업포기각서를 받거나 시공능력 부적격 등의 통지를 하여야 한다.

제11조 협력업체의 지정

- ① 지점장은 분양이행 관련사항에 대한 협조, 기술자문 및 승계사업수행 등을 위하여 관할구역내 조합원중 5개사 이상의 협력업체를 지정하여야 한다. 다만, 관할구역내에 대상조합원이 없는 경우에는 관할구역이외의 조합원중에서 이를 지정할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 위한 협력업체 지정기준은 다음 각호와 같다.
 1. 일반건설업면허 소지업체로서 주택건설실적(사용검사실적)이 최근 3년간 300세대이상인 업체
 2. 신용평가등급이 C등급 이상인 업체
 3. 조합과의 업무거래상 의무불이행 또는 부실거래사실이 없는 업체

- ③ 지점장은 제1항의 규정에 의하여 협력업체를 지정하고자 할 때에는 일정기간을 정하여 조합원의 신청을 받아 지정기준에 적합한지 여부를 검토한 후 이사장의 승인을 얻어 지정하고 별지서식 제6호의 협력업체 지정서를 교부하여야 한다.
- ④ 협력업체 지정기간은 1년으로 하고, 지정기간 만료전에 매년 1회 정기적으로 차기 협력업체를 지정하여야 한다. 다만, 제1항에서 정한 협력업체 수에 미달되는 등 추가 지정이 필요하다고 인정되는 때에는 수시로 지정할 수 있다.
- ⑤ 협력업체로 지정된 자가 지정기준에 미달하거나 협력업체지정사항을 이행하지 않는 등 협력업체로 유지하기 곤란한 사유가 발생하는 경우에는 승인을 받아 협력업체지정을 취소할 수 있다.

제12조 협력업체에 의한 승계사업자의 선정 방법

승계사업자는 당해 분양사업장의 현장설명회에 참여한 협력업체를 대상으로 지명경쟁입찰방법으로 선정한다. 다만, 2회이상 유찰되는 경우에는 협력업체중에서 수의 계약으로 선정할 수 있다.

제13조 승계사업계약 및 협약 체결

- ① 지점장은 선정된 승계사업자와 별지서식 제7호의 표준승계사업계약을 사용하여 계약을 체결하여야 한다.
- ② 지점장은 승계사업의 원활한 수행을 위하여 제1항의 규정에 의한 계약체결전후에 입주예정자와 별지서식 제8호의 표준협약서를 사용하여 협약을 체결하고, 승계사업자와 입주예정자간에는 별지서식 제9호의 표준 협약서로 협약체결을 하게하여 원활한 공사 진행을 유도하여야 한다.
- ③ 지점장은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 계약 또는 협약체결과 관련하여 당해 사업장의 특수성 등으로 계약서 또는 협약서 내용에 가감할 사항이 있는 경우에는 관련서식을 수정사용할 수 있다.

제14조 승계사업자금 관리 및 승계사업비 지급

- ① 승계사업의 분양대금에 대하여는 조합명의 계좌 또는 승계사업자와 공동계좌를 개설하고 수입과 지출을 지점장이 총괄관리하여야 하며, 공사 기성금은 기술사업부장의 기

성검사내용에 따라 지급한다.

- ② 승계사업비는 분양대금으로 우선 충당하되, 분양대금등이 공사기성에 미달하는 경우에는 조합자금으로 지급할 수 있다.
- ③ 제7조 제1항 단서규정에 의하여 연대보증인이 승계사업을 수행하는 경우 분양대금에 대하여는 조합과 연대보증인이 공동계좌를 개설하여 지점장이 관리하여야 하며 당해 승계사업이외의 용도로 사용할 수 없다.

제15조 승계사업의 관리

- ① 지점장은 공사현장을 수시로 확인하여 승계사업이 원활히 추진될 수 있도록 지도감독 하여야 하며, 필요한 경우 기술사업부장에게 공사 현장 감독요원의 배치를 요청할 수 있다.
- ② 기술사업부장은 제1항의 규정에 의하여 공사현장 감독요원의 배치요청을 받은 경우 이사장의 승인을 받다 적정인원의 기술직원을 당해 지점 또는 분양사업장에 파견할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 의하여 파견된 직원은 당해 지점장의 지도감독을 받아 업무처리를 하여야 하며, 기술적 사항에 대하여는 기술사업부장의 지시를 받아야 한다.

제16조 사용검사

지점장은 승계사업이 완료된 경우 주택건설촉진법 제33조의 2의 규정에 따라 승계사업자가 사용검사를 받을 수 있도록 필요한 조치를 취하여야 한다.

제17조 회계처리 및 정산

- ① 제3조 제3항 및 제4조 제2항의 규정에 의한 조치, 제5조 제2항의 규정에 의한 사업부 지등 확보, 제6조 제3항의 규정에 의한 용역, 제7조 제1항의 규정에 의한 분양이행과 관련하여 조합이 지급하는 제비용은 분양이행가지급금으로, 조합명의 계좌로 입금되는 분양대금수입금 등은 분양이행가수금으로 각각 처리한다.
- ② 지점장은 사용검사를 받아 승계사업이 종료되는 경우 제1항의 규정에 의한 분양이행가지급금 및 분양이행가수금에 대하여 지체없이 정산하여야 하며, 정산결과 손실이 발생하는 경우에는 보증납입금으로 계산하여 채무관계자로부터 회수하고, 이익이 발생하

는 경우에는 채권관리규정 제48조 및 제49조에 따라 처리한다.

- ③ 제2항의 규정에 의한 정산결과는 이사장에게 보고하여야 한다.

- 부 칙 -

제1조 (시행일) 이 세칙은 1997년 12월 16일부터 시행한다.

제2조 (다른 규정의 개정)

- ① 규정관리규정중 다음과 같이 개정한다.

별표(규정분류표)중 편별 제9편 규정번호 9-8 다음에 관리1부 소관사항란을 다음과 같이 신설한다.

| 편 별 | 분 류 | 규정번호 | 규 정 명 | 소관부서 |
|-----|-----|------|----------|------|
| 제9편 | 관 리 | 9-9 | 분야보증이행세칙 | 관리1부 |

- ② 예산결산규정중 다음과 같이 개정한다.

별표(예산과목표) 2. 대차대조표중 1. 유동자산관 3. 기타유동자산항의 소송가지급금목 다음에 분양이행가지급금목을, 1. 부채관 1. 유동부채항의 가수금목 다음에 분양이행 가수금목을 각각 다음과 같이 신설한다.

| 목 | 해 소 |
|----------|--------------|
| 분양이행가지급금 | 계산규정과목해소에 준함 |
| 분양이행가수금 | " |

- ③ 계산규정중 다음과 같이 개정한다.

별표1(계정과목)중 1. 차변계정의 잡계정 계정과목란의 소송가지급금 다음에 분양이행 가지급금을, 2. 대변계정의 잡계정 계정과목란의 가수금 다음에 분양이행가수금을 각각 다음과 같이 신설한다.

| 계 정 과 목 | 해 소 |
|----------|-------------------------------|
| 분양이행가지급금 | 분양보증에 대한 분양이행과 관련하여 지출하는 제비용 |
| 분양이행가수금 | 분양보증에 대한 분양이행과 관련하여 발생하는 제수입금 |

별표

분양이행비용 세부범위

| 구분 | 세부항목 | | 내역 | 비고 |
|-------------------|------------|-------------|------------------------------------|----|
| 1. 사전 처리 비용 | 경락비용 | 경락대금 | 낙찰대금 | |
| | | 경매제비용 | 제세금, 경매예납비용, 법무사 수수료 등 | |
| | 부지매입 비용 | 미지급토지대금 | 미지급금 등 | |
| | | 추가매입비 | 미매입부지 토지대금, 진입도로매입대금, 제세금, 기타수수료 등 | |
| | 사전조치 비용 | 응급처리비용 | 콘크리트타설비용, 침수방지비용, 안전조치비용등 | |
| | | 하도급대금 | 미지급하도급금, 부도금액 | |
| | | 제비용 | 기타 제비용 | |
| 2. 승계 사업비 | 잔여공사비 | | 순공사비(재료비, 노무비, 경비, 면세사업장의 매입세) | |
| | 추가공사비 | | 건물보수·보강·철거비, 안전진단수수료 등 | |
| | 물가연동비 | | | |
| | 미지급제 비용 | 미지급경비 및 공과금 | 미지급전기·상하수도료, 산업재해 및 근로자재해보상 보험료 등 | |
| | | 설계·감리비 | 미지급금, 부도금액 | |
| | | | 추가감리비, 소방감리비 등 | |
| | 기타 제비용 | | 현장정리비, 안전관리비, 폐기물처리비 등 | |

| | | | | |
|--------------|-------------------------|---------------------|--|--|
| 2. 승계 사업비 | 모델하우스건립·운영비 | | 건축비, 개보수비 등 | |
| | | | 분양홍보비(분양계약관련 관리·운영·인건비 등) | |
| | 사용검사 후 의무관리기간 동안의 위탁관리비 | | | |
| | 일반관리비 | | 정부 회계예규(2200.04-2, 97.1.1)원가계산에 의한 예정가격작성준칙 제19조 및 제20조 준용 | |
| | 적정이윤 | | | |
| | 부가가치세 | | | |
| | 사업승인관련비용 | | 채권매입, 공채, 수입증지, 면허세, 감정평가수수료 등 | |
| | 전용부담금 | | 농지·산림전용부담금 등 | |
| | 대체조성비 | | 대체농지조성비, 대체조립비 등 | |
| | 제세금 등 | 토지분 | 종합토지세, 도시계획세, 교육세, 농어촌특별세 등 | |
| | | 건물분 | 소유권보존등기비용 등 | |
| | 개발부담금 | | | |
| | 기타 제세공과금 | | 특별부가세 등 | |
| | 각종 부담금 | 상수도 부담금 | | |
| | | 하수도 부담금 | | |
| | | 도시가스 부담금 | | |
| | | 전기(전력)부담금 | | |
| | | 통신시설 부담금 | | |
| 기타 부담금 | | | | |
| 주택기금대출금이자 | | 기대출이자, 연체이자, 추가대출이자 | | |
| 민원처리 비용 | | | | |
| 기타 불가피한 내용 | | | | |

- 비고) 1. 사전처리비용과 사후정산비용은 승계사업계약금액에서 제외되는 비용으로 승계사업자 또는 승계사업자이외의 자에게 지급하여야 할 비용을 말함.
2. 승계사업비는 승계사업자와 체결하는 계약금액으로 하며, 승계사업비중 일반관리비 및 적정이윤은 정부회계예규의 관련규정이 변경되는 경우 변경 내용에 따름
3. 사전처리비용, 승계사업비 및 사후정산비용의 세부항목은 분양사업장의 특수성에 따라 상호 변경하여 처리할 수 있음.

[별 첨]

관 련 규 정

<계약규정>

제3조 (계약서의 작성)

③ 제2항에서 정한 지체상금은 다음 각호에서 정한 지체상금율을 적용하여야 한다.

1. 공사 : 1,000분의 1

제5조 (보증금)

① 일반경쟁입찰 또는 제한·지명경쟁입찰에 참가하고자 하는 자에게는 입찰보증금으로 입찰금액의 100분의 5이상의 현금(체신관서 또는 은행발행 자기앞수표를 포함한다)을 납부하여야 한다. 다만, 현금에 갈음 하여 다음 각호의 1의 보증서 또는 증권등으로 납부하게 할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

② 계약을 체결하고자 하는 자는 계약금액의 100분의 10이상의 계약보증금을 납부하여야 한다. 다만, 수의 계약에 의한 경우에는 보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제할 수 있다.

④ 계약자의 적정한 이행을 보증하기 위하여 예정가격의 100분의 85미만의 낙찰자는 계약체결전까지 예정가격과 낙찰금액과의 차액을 계약보증금과 함께 납부하여야 한다.

⑤ 공사의 경우에는 사용검사일로부터 1년이상 5년이하의 기간 그 공사의 하자보수보증금으로 공사계약금액의 100분의 2이상 100분의 5이하에 해당하는 금액을 공사대의 최종지출시까지 받아야 한다.

⑦ 공사의 입찰참가자 또는 계약상대자가 조합원인 경우에는 제1항, 제2항 및 제5항의 규정에 의한 보증금의 납부를 면제할 수 있다. 이 경우에는 해당보증금을 조합에 귀속처리하여야 할 사유가 발생한 때에 해당 보증금을 현금으로 납입 할 것을 보장하기 위

하여 계약상대자로 하여금 그 지급을 확약하는 내용의 문서를 제출하게 하여야 한다.

제21조 (입찰참가자의 지명)

① 제20조의 규정에 의하여 지명경쟁입찰에 불이고자 할 때에는 다음 각호의 구분에 의하여 입찰자를 지명하여야 한다. 다만, 지명대상자가 한정되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건설공사 7인 이상

[정부회계예규 (2200.04-105-2, '97.1.1) 원가계산에 의한 예정가격 작성준칙]

제19조 (일반관리비)

일반관리비의 내용은 제11조와 같고 별표3에서 정한 일반관리비율을 초과하여 계산할 수 없으며, 아래와 같이 공사규모별로 체감적용한다.

| 시설공사 | | 전문, 전기, 전기통신공사 | |
|------------|-----------|----------------|-----------|
| 공사원가 | 일반관리비율(%) | 공사원가 | 일반관리비율(%) |
| 5억원미만 | 6.0 | 5천만원미만 | 6.0 |
| 5억원~30억원미만 | 5.5 | 5천만원~3억원미만 | 5.5 |
| 30억원이상 | 5.0 | 3억원이상 | 5.0 |

제20조 (이윤)

이윤은 영업이익을 말하며 공사원가중 노무비, 경비와 일반관리비의 합계액(이 경우 기술료 및 외주가공비는 제외한다)에 이윤을 15%를 초과하여 계산할 수 없다.

<주택분양보증약관>

제6조 (채권충당순서)

- ① 조합이 기납된 계약금 및 증도금의 환급이행으로 보증채무를 이행하는 경우에는 기납부된 계약금 및 증도금에 한하여 지급합니다.
- ② 조합이 당해 주택의 분양이행으로 보증채무를 이행하는 경우에는 조합의 보증채무약정서에 의한 약정연대보증인이 승계시공합니다.
다만, 그 약정연대보증인이 파산등의 사유로 불가피하게 승계시공을 하지 못하는 경우에는 조합이 조합원중에서 승계시공자를 선정합니다.
- ③ 제2항의 경우 잔여분양대금은 승계시공자에게 납부하여야 합니다.

<채권관리규정>

제48조 (보증채무의 이행방법)

- ② 출자증권 처분대금을 제외한 지당권 실행등의 회수대금은 다음 순서에 따라 충당하여야 한다.
 1. 소송가지급금
 2. 부지매입자금대출금
 3. 보증납입금
 4. 부지매입자금대출금이자
 5. 과태료
- ③ 주채무와 연대보증채무자가 경합되는 경우에는 주채무에 우선 충당하며, 제2항 각호의 동일항목 상호간의 채권이 경합되는 경우에는 담보력이 미약한 채권, 소멸시효가 먼저 도래하는 채권순으로 충당하여야 한다.
- ④ 회사정리절차, 파산 및 화의절차에 의한 회수대금은 제2항의 규정에 불구하고 확정된 정리계획안 또는 채권자표등에서 정한 바에 따라 충당한다.

제49조 (채권회수금의 정리방법)

채권회수금은 정당과목으로 정리하여야 한다. 다만, 채권금액의 미확정, 절차미필 등 처리 방법이 불명확한 경우에는 관리채권예수금으로 처리하였다가 채권액의 확정, 절차완료 등의 시점에서 정당과목으로 대체정리 한다.

금융시장경색에 대응한 특별보증 및 담보취급 규정

1. 제정이유

- 최근 발생한 외환위기 해결을 위하여 정부가 IMF의 구조조정차관을 받기로 하면서 9개 종금사는 이미 업무가 정지되었고, 앞으로도 강도높은 부실금융기관의 구조조정이 예상되어 현재 금융시장이 극도로 혼란상태에 빠져 있으며,
 - '98년 경제성장률 3%의 저성장을 위해서는 재정 및 금융을 초긴축적으로 운용하여야 하고, 고금리를 유지하여야만 하므로 기업의 연쇄부도와 고실업으로 인한 사회불안이 야기될 우려가 있음
- 이에 따라 주택업계도 금융시장의 혼란과 주택수요의 위축으로 자금수급계획의 차질이 예상되므로 건전기업의 부도 및 조합원간의 상호보증으로 인한 연쇄부도 발생이 우려되며, 또한 부도 발생이 동일시기에 집중적으로 일어날 가능성도 있음.
- 따라서 금융시장이 안정될 때까지 한시적으로 건전조합원의 부도 및 상호보증으로 인한 연쇄부도를 방지하고 부도발생이 동일시기에 집중적으로 발생하는 것을 예방하여 조합원을 보호함과 동시에 이로 인한 조합의 손실을 최소화하기 위한 채권 관리강화대책이 필요함.

2. 제정내용

제1조 (목적)

이 규정은 국제통화기금(IMF)이 금융지원과 그 조건이행에 따라 발생되거나 앞으로 발생할 국내금융시장의 경색으로 야기될 조합원의 연쇄 부도를 방지하여 조합과 조합원의 손실을 최소화하기 위하여 금융시장 안정시까지 한시적으로 조합원에게 특별대출보증을 통하여 긴급자금을 지원할 수 있도록 함과 동시에 조합의 채권관리를 강화함을 목적으로 한다.

제2조 (한도초과특별보증지원대상)

- ① 지원대상은 다음 각호의 기준에 해당하는 건전조합원으로 한다.
 1. 신용평가등급이 B이상인 조합원
 2. 주택사업을 10년 이상 성실하게 영위한 조합원
 3. 3년이상 조합과의 업무거래가 양호한 조합원
 4. 시행중인 사업현황 및 자금흐름 등을 파악한 결과 일시적인 자금지원으로 사업의 계속 운영이 가능하다고 인정되는 조합원
- ② 제1항이외의 조합원중 대출보증을 하지 아니하여 부도를 발행하게 하는 것보다 이규정에 의한 대출보증을 하여 부도를 유예하는 것이 조합의 채권보전상 불가피하다고 이사회가 인정하는 때에는 지원대상으로 할 수 있다.

제3조 (한도초과 특별보증)

- ① 보증규정 제8조의 규정에 불구하고 다음 각호의 담보를 취득하는 경우에는 그 담보가액의 범위내에서 한도초과특별보증을 할 수 있다.
 1. 제3자 명의의 부동산중 조합원 또는 사실상 지배주주의 소유로 인정할 수 있는 부동산
 2. 분양미수금
 3. 미분양아파트 분양권
 4. 정부 또는 공공기관에 대한 채권

5. 기타 장래 경제적 가치가 있을 수 있는 재산권
- ② 제1항의 규정에 의하여 보증을 할 경우에는 다음 각호의 방법으로 채권보전을 하여야 한다.
 1. 보증금액 전체에 대한 연대보증공제수수료 납부
 2. 조합원의 사실상 지배주주 개인입보
 3. 시행중인 사업장중 이사회가 지정하는 사업장의 신탁

제4조 (징구서류)

조합원으로부터 특별보증신청이 있는 경우에는 보증규정 및 동시행세칙에서 정한 징구서류이외에 자금용도 및 향후 자금수급내용을 구체적으로 명시한 자금 계획서를 제출받아야 한다.

제5조 (채권관리강화)

- ① 특별보증을 받은 조합원에 대한 자금관리를 위하여 조합은 보증부대출자금의 공동명의계좌 개설, 분양대금납입계좌의 공동관리 및 관련사업장에의 직원 파견 등 필요한 조치를 할 수 있다.
- ② 제1항의 공동계좌의 자금인출은 제4조의 규정에 의하여 제출한 자금계획서에 부합되는 경우에 한하고 목적외의 용도로는 사용할 수 없다.

제6조 (개별보증한도이내 보증)

- ① 보증규정 제7조에 의한 신규대출보증은 제3조 내지 제5조의 규정을 준용한다.
- ② 이 규정 시행일전 발급된 대출보증의 경우 연대보증인 입보에 의한 대환 및 연장을 하고자 할 때에는 보증금액의 50퍼센트에 해당하는 연대보증 공제수수료를 납부하여야 한다.

제7조 (한도초과보증)

보증규정 제8조에 의한 신규대출보증은 제4조 및 제5조의 규정을 준용한다.

제8조 (타 규정과의 관계)

이 규정은 보증규정, 담보규정 등 보증관련 제규정에 우선하여 적용하고, 이 규정에서 특별히 정하지 아니한 사항에 대하여는 보증규정 등에 따른다.

제9조 (취급방법)

- ① 이 규정에 의한 신규대출보증은 위임전결규정에 불구하고 이사회 의결로 한다.
- ② 이 규정에서 정하지 아니한 세부적인 사항은 이사장이 따로 정할 수 있다.

-부 칙-

- ① (시행일) 이 규정은 1997년 12월 10일부터 시행한다.
- ② (적용기한) 이 규정은 1998년 6월 30일까지 한시적으로 운용된다. 다만, 필요한 경우에는 운영위원회 의결로 연장할 수 있다.

보증규정중개정규정

1. 개정이유

주택경기의 지속적인 침체 및 주택산업구조의 변화로 자금난을 겪고 있는 조합원의 보증 수요 충족을 위하여 선급금지급보증상품을 신설하고, 한도초과보증시 취득하는 담보물의 범위를 확대하여 조합원의 업무편의를 제고하고자 함.

2. 개정내용

보증규정

제3조 제5호중 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 선급금지급보증

제4조중 제18호를 다음과 같이 신설한다.

18. 선급금지급보증 : 조합원이 주택사업과 관련하여 신탁업법에 의한 부동산신탁회사(이하 “신탁회사”라 한다. 이하 같다)와 공동사업(위탁사업을 포함한다)을 하는 경우 공동사업약정서상의 선급금지급조건에 따라 신탁회사로부터 수령하는 선급금에 대한 지급보증

제8조중 제12호 및 제13호를 다음과 같이 신설한다.

12. 보증보험회사의 지급보증서

13. 신탁회사의 수익권증서

제12조중 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 조합원이 선급금지급보증을 신청할 경우에는 조합에 담보규정에 의한 담보를 제공하여야 한다.

제15조 제2항중 제18호를 다음과 같이 신설한다.

18. 선급금지급보증수수료

[별표3] 의 보증수수료율표중 선수금지급보증란 다음에 선급금지급보증란을 별첨과 같이 신설한다.

-부 칙-

이 규정은 1997년 12월 10일부터 시행한다.

[첨부] 별표 3 (제15조 관련)

보증수수료율

| 할인율 | 보증종류 | 판양보증 | 하자보증 | 손해상보증 | 자금보증 | | | | 기타보증 | | | | 신수금 | 신금보증 | | |
|-------|-------------------|---------|-----------|---------|----------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|--------|------------|-----------|--------|------------|---------|
| | | | | | 대출보증 | 스리지보증 | 주채건설자금구입보증 | 주채건설부채담보보증 | 부채담보예약보증 | 인·허가보증 | 시공보증 | 주택상환사채발행보증 | | | 임시인력수용예납보증 | 감리비예치보증 |
| 장기할인율 | 보증기간·보증금액 기본오율 | 건당 0.3% | 1년까지 0.2% | 건당 0.2% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.15% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.4% | 년 0.4% | | |
| | | | | | | | 기본오율의 10% 할인 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 기본오율의 35% 할인 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 기본오율의 35% 할인 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 기본오율의 40% 할인 | | | | | | | | |
| 고액할인율 | 보증기간이내 금액분 | | 신율수율의 2% | 최종 | 신율수율의 2% | 신율수율의 30% | 신율수율의 30% | - | - | 신율수율의 2% | 최종 | - | - | | | |
| | | 5억초과 | 신율수율의 4% | 최종 | 최종 | 신율수율의 35% | 신율수율의 35% | 신율수율의 2% | 신율수율의 4% | 신율수율의 4% | 최종 | 신율수율의 2% | 신율수율의 4% | | | |
| | | 10억초과 | 신율수율의 8% | 최종 | 최종 | 신율수율의 40% | 신율수율의 40% | 신율수율의 4% | 신율수율의 8% | 신율수율의 8% | 최종 | 신율수율의 4% | 신율수율의 8% | | | |
| | | 20억초과 | 신율수율의 12% | 최종 | 최종 | 신율수율의 45% | 신율수율의 45% | 신율수율의 8% | 신율수율의 12% | 신율수율의 12% | 최종 | 신율수율의 8% | 신율수율의 12% | | | |
| | | 30억초과 | 신율수율의 16% | 최종 | 최종 | 신율수율의 50% | 신율수율의 50% | 신율수율의 12% | 신율수율의 16% | 신율수율의 16% | 최종 | 신율수율의 12% | 신율수율의 16% | | | |
| | | 50억초과 | 신율수율의 16% | 최종 | 최종 | 신율수율의 55% | 신율수율의 55% | 신율수율의 16% | 신율수율의 16% | 신율수율의 16% | 최종 | 신율수율의 16% | 신율수율의 16% | | | |
| | | 100억초과 | 신율수율의 20% | 최종 | 최종 | 신율수율의 55% | 신율수율의 55% | 신율수율의 20% | 신율수율의 20% | 신율수율의 20% | 최종 | 신율수율의 20% | 신율수율의 20% | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

비고 1 ~ 3. (원형과 같음)