

# 하자보수보증

보증서번호 제 05612023-201-0009501 호 보증서출력번호 2023-0561-00065947

|   |   |                                       |     |     |
|---|---|---------------------------------------|-----|-----|
| 보증금액  | 일금  | 일백칠만오백팔십원정<br>₩ 1,070,580--           |     |     |
| 공사금액  | 일금  | 이억삼천칠백구십만육천칠백육십삼원정<br>₩ 237,906,763-- |     |     |
| 사업명   | 경남 거창 센트럴캐슬 주상복합 신축공사 (상가)  |                                       |     |     |
| 보증기간  | 사용검사일로부터 2 년  |                                       |     |     |
| 사용검사(예정)일<br>(임시사용승인일)                            | 2023 년 07 월 28 일  |                                       |     |     |
| 보증채권자<br><small>(사용검사권자 또는<br/>입주자 대표회의등)</small> | 거창군수<br>(보증약관 제5조에 따라 입주자대표회의(관리단 포함, 이하 같다)가 구성된 때에는<br>보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.)                          |                                       |     |     |
| 주채무자  | 상호  | 중앙건설(주)                               | 대표자 | 유광일 |
| 특기사항  | 보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 공동주택관리법시행령 제41조제 3항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성시에는 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다. |                                       |     |     |

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리공사가 이를 보증합니다  
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

2023 년 07 월 28 일

주택도시보증공사

사장 유병태

대리인광주전남지사장 윤봉중

담당자 : 육진아  
전화번호 : 062-350-5963

광주 서구 시청로 26, 6층 (치평동, 광주광역시도시공사)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation

# 하자보수보증

보증서번호 제 05612023-201-0009502 호 보증서출력번호 2023-0561-00065947

|   |  |  |     |     |
|---|--|--|-----|-----|
| 보증금액  | 일금   | 이백팔십오만사천팔백팔십삼원정<br>₩ 2,854,883---      |     |     |
| 공사금액  | 일금   | 이억삼천칠백구십만육천칠백육십삼원정<br>₩ 237,906,763--- |     |     |
| 사업명   | 경남 거창 센트럴캐슬 주상복합 신축공사 (상가)   |  |     |     |
| 보증기간  | 사용검사일로부터 3 년   |  |     |     |
| 사용검사(예정)일<br>(임시사용승인일)                            | 2023 년 07 월 28 일   |  |     |     |
| 보증채권자<br><small>(사용검사권자 또는<br/>입주자 대표회의등)</small> | 거창군수<br>(보증약관 제5조에 따라 입주자대표회의(관리단 포함, 이하 같다)가 구성된 때에는<br>보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.)                           |  |     |     |
| 주채무자  | 상호   | 중앙건설(주)                                | 대표자 | 유광일 |
| 특기사항  | 보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 공동주택관리법시행령 제41조제 3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 구성시에는 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다. |  |     |     |

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리공사가 이를 보증합니다  
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

2023 년 07 월 28 일

주택도시보증공사

사장 유병태

대리인광주전남지사장 윤봉중

담당자 : 육진아  
전화번호 : 062-350-5963

광주 서구 시청로 26, 6층 (치평동, 광주광역시도시공사)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation

# 하자보수보증

보증서번호 제 05612023-201-0009503 호 보증서출력번호 2023-0561-00065947

|   |   |                                       |     |     |
|---|---|---------------------------------------|-----|-----|
| 보증금액  | 일금  | 일백칠십팔만사천삼백원정<br>₩ 1,784,300--         |     |     |
| 공사금액  | 일금  | 이억삼천칠백구십만육천칠백육십삼원정<br>₩ 237,906,763-- |     |     |
| 사업명   | 경남 거창 센트럴캐슬 주상복합 신축공사 (상가)  |                                       |     |     |
| 보증기간  | 사용검사일로부터 5 년  |                                       |     |     |
| 사용검사(예정)일<br>(임시사용승인일)                            | 2023 년 07 월 28 일  |                                       |     |     |
| 보증채권자<br><small>(사용검사권자 또는<br/>입주자 대표회의등)</small> | 거창군수<br>(보증약관 제5조에 따라 입주자대표회의(관리단 포함, 이하 같다)가 구성된 때에는<br>보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.)                          |                                       |     |     |
| 주채무자  | 상호  | 중앙건설(주)                               | 대표자 | 유광일 |
| 특기사항  | 보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 공동주택관리법시행령 제41조제 3항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성시에는 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다. |                                       |     |     |

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리공사가 이를 보증합니다  
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

2023 년 07 월 28 일

주택도시보증공사

사장 유병태

대리인광주전남지사장 윤봉중

담당자 : 육진아  
전화번호 : 062-350-5963

광주 서구 시청로 26, 6층 (치평동, 광주광역시도시공사)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation

# 하자보수보증

보증서번호 제 05612023-201-0009504 호 보증서출력번호 2023-0561-00065947

|   |   |                                       |     |     |
|---|---|---------------------------------------|-----|-----|
| 보증금액  | 일금  | 일백사십이만칠천사백사십원정<br>₩ 1,427,440--       |     |     |
| 공사금액  | 일금  | 이억삼천칠백구십만육천칠백육십삼원정<br>₩ 237,906,763-- |     |     |
| 사업명   | 경남 거창 센트럴캐슬 주상복합 신축공사 (상가)  |                                       |     |     |
| 보증기간  | 사용검사일로부터 10 년   |                                       |     |     |
| 사용검사(예정)일<br>(임시사용승인일)                            | 2023 년 07 월 28 일  |                                       |     |     |
| 보증채권자<br><small>(사용검사권자 또는<br/>입주자 대표회의등)</small> | 거창군수<br>(보증약관 제5조에 따라 입주자대표회의(관리단 포함, 이하 같다)가 구성된 때에는<br>보증채권자가 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다.)                          |                                       |     |     |
| 주채무자  | 상호  | 중앙건설(주)                               | 대표자 | 유광일 |
| 특기사항  | 보증기간 이전에 발생한 하자에 대하여는 보증책임을 부담하지 아니하며, 공동주택관리법시행령 제41조제 3항의 규정에 의한 입주자대표회의 구성시에는 보증채권자가 동 입주자대표회의로 변경된 것으로 봅니다. |                                       |     |     |

위 보증금은 이 보증서에 기재된 내용과 별첨 약관에 따라 우리공사가 이를 보증합니다  
(별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다)

2023 년 07 월 28 일

주택도시보증공사

사장 유병태

대리인광주전남지사장 윤봉중

담당자 : 육진아  
전화번호 : 062-350-5963

광주 서구 시청로 26, 6층 (치평동, 광주광역시도시공사)

Korea Housing & Urban Guarantee Corporation

# 하자보수보증약관

## 제1장 보증채무의 내용

### 제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공종별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도내에서 보증책임을 부담합니다.

- 【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
- 【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내구구조부품 및 같은 령 별표 4의 시설공사(이하 “하자보수대상시설공사”라 한다)별 하자담보책임기간”과 공동주택관리법시행령 제37조의 “하자의 범위”에 따른 하자를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

- 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
- 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리해 발생한 하자
- 그 밖에 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반해 발생한 하자
- 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인에 적힌 하자 및 그 밖에 사용감사 이전에 발생한 하자
- 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 공종별 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공종별 하자담보책임기간이 종료된 후에 발생한 하자
- 입주자 또는 사용자가 구조·기능등을 변경하여 발생한 하자
- 사용성, 안전성 또는 구조적 안전성에 영향을 미친 하자
- 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용감사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
- 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하자
- 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자 및 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자
- 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의해 발생한 하자(해당 공동주택 인근의 다른 공사에서 기인한 하자, 가스폭발등에서 기인한 하자 포함)
- 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
- 공동주택상 하자외의 신체적 손해 및 주택 이외 재산 피해
- 가구 그 밖에 물품을 받던 및 반출하는 과정에서 기인한 하자, 마이너스옵션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

- 【보증채권자】 보증서에 적힌 사용감사권자 또는 입주자대표회의를 말합니다. 이하 같습니다.
- 【해태(懈怠)】 어떤 법률행위를 할 기일을 이유없이 넘겨 책임을 다하지 않는 일을 말합니다. 이하 같습니다.
- 【마이너스옵션 부위】 마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제3조(보증채권자의 협력의무)

- 보증회사는 보증사고 시 해당주택을 현장실사 하며, 또한 주택주자 또는 보증채권자에게도 필요한 조사 및 관련서류사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주택주자)는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.
- 보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 조사를 방해하여 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

- 【주택주자】 해당사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 쓰여진 주택주자를 말합니다. 이하 같습니다.

## 제2장 보증채무 청구와 이행절차

### 제4조(보증사고)

공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주택주자에게 하자보수를 청구했음에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

- 【정당한 사유】 주택주자가 하자보수의 착수 또는 이행계획 등을 제공했음에도 보증채권자의 수령거부 또는 방해 등 책임질 사유로 하자보수에 협조하지 않는 경우를 의미합니다.

### 제5조(보증사고 통지 및 보증채무의 이행청구)

- 보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체 없이 이를 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출해야 합니다.
  - 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류 첨부(하자보수비용 및 산출명세서 포함))
  - 보증서 또는 그 사본
  - 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
  - 입주자대표회의 구성원 명단 및 그 구성관련 증명서류(회의록 등)
  - 보증채권자가 주택주자에게 하자보수청구한 문서
  - 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서
  - 하자현황도 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
- 보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리해 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

### 제6조(보증채무의 이행방법)

① 보증회사는 보증사고로 인해 보증이행청구를 접수했을 때에는 지체 없이 주택주자에게 30일 이내의 기간을 정해 하자보수를 마치거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주택주자 간에 하자범위 등에 대해 이견이 발생해 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주택주자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조해야 하며, 합의가 성립되지 않은 경우 보증채권자, 주택주자 및 보증회사는 공동주택관리법에 따라 설치된 “하자심사분쟁조정위원회”(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

- 보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 마치지 않거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 않는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일, 사전조사에 소요된 기간 제외)이내에 보증이행청구 내용에 대해 제3조에 따른 현장조사를 실시 합니다. 이 경우, 공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류를 첨부해 이행청구한 경우에도 동일하게 적용할 수 있습니다.
- 보증회사는 제2항의 현장조사 종료(현장조사 결과보고 포함)일로부터 15일(보증채권자 결과보고 제3조에 따른 관련자료 및 본 약관을 토대로 해 보증이행청구 내용의 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 알립니다.)
- 보증채권자는 제3항에 따른 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증명서류를 첨부해 보증회사에 이의를 제기할 수 있습니다.
- 보증회사는 제4항에 따른 이의문서를 접수한 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자 동의 시에는 연장가능)이내에 이의의 정당성 여부를 조사·확인해 보증대상여부를 알립니다.
- 제5항에 따른 절차중 중요했음에도 불구하고 보증대상에 한정하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 한정하여 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게 됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하며, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다
- 보증회사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상의 보증책임을 우선적으로 이행하며

이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관해 이견이 있음은 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가능한 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인한 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

- 【보증회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 보증회사에 제출해야 합니다.
  - 대위변제증서
  - 보증책임완료확인서(보증회사 소정양식)
  - 그 밖에 보증회사가 필요하다고 요구하는 서류
- 보증회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시공의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 보증회사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 해 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 보증회사 내규에서 정한 현금변제율을 적용해 산정합니다.
- 보증회사가 하자보수비용을 지급했을 경우 보증채권자는 같은 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

### 제7조(보증채권자의 입증책임)

- 보증채권자는 청구한 하자가 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 사실과 주택주자에게 그 하자보수를 청구한 사실을 관련증빙자료를 근거로 입증해야 합니다.
- 보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못하는 하자부분은 보증회사는 보증채무를 부담하지 않습니다.

### 제8조(대위 및 구상)

- 보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주택주자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주택주자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- 보증채권자는 제1항의 권리를 보존하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- 보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

- 【구상권】 타인을 대신해 채무를 변제한 경우 그 타인에게 대하여 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.
- 【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위를 대신한다는 의미로서 보증회사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주택주자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

## 제3장 보증채무 성립과 효력

### 제9조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일로부터 유효하게 성립하며, 사용감사일(동별사용감사, 임시 사용 승인일을 포함한다) 또는 분양전환일로부터 효력이 발생합니다.

### 제10조(양도 및 질권설정금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용했을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

### 제11조(소멸시효)

이 약관에 따른 보증채권은 하자담보책임기간 만료일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

### 제12조(보증채권자의 명의 변경)

입주자대표회의를 구성한 때에는 보증채권자를 입주자대표회의로 변경한 것으로 봅니다.

# 하자보수보증약관

## 제4장 그 밖의 사항

### 제13조(보증채무의 이행장소)

보증채무 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

### 제14조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령을 따릅니다.

### 제15조(분쟁 조정)

보증채무이행 등에 관해 보증회사와 보증채권자, 주채무자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선정한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

### 제16조(약관 해석)

①보증회사는 신의성실의 원칙을 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

②보증회사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③보증회사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

### 제17조(개인정보보호)

①보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위해 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우에 한정해 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

② 보증회사는 보증과 관련한 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

# 하자보수보증약관

## 제1장 보증채무의 내용

### 제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공종별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도내에서 보증책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.  
【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내구구조부품 및 같은 령 별표 4의 시설공사(이하 “하자보수대상시설공사”라 한다)별 하자담보책임기간”과 공동주택관리법시행령 제37조의 “하자의 범위”에 따른 하자를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

1. 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
2. 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리해 발생한 하자
3. 그 밖에 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반해 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인에 적힌 하자 및 그 밖에 사용검사 이전에 발생한 하자
5. 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 공종별 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공종별 하자담보책임기간이 종료된 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자가 구조·기능등을 변경하여 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 거주적 인 상황에 영향이 없는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용감사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
9. 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자 및 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자
11. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의해 발생한 하자(해당 공동주택 인근의 다른 공사에서 기인한 하자, 가스폭발등에서 기인한 하자 포함)
12. 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
13. 공동주택상 하자외의 신체적 손해 및 주택 이외 재산 피해
14. 가구 그 밖에 물품을 받던 및 반출하는 과정에서 기인한 하자, 마이너스음션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

【보증채권자】 보증서에 적힌 사용감사권자 또는 입주자대표회의를 말합니다. 이하 같습니다.  
【해태(懈怠)】 어떤 법률행위를 할 기일을 이유없이 넘겨 책임을 다하지 않는 일을 말합니다. 이하 같습니다.  
【마이너스음션 부위】 마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제3조(보증채권자의 협력의무)

- ①보증회사는 보증사고 시 해당주택을 현장실사 하며, 또한 주택주자 또는 보증채권자에게도 필요한 조사 및 관련서류사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주택주자)는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 조사를 방해하여 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가한 채무는 부담하지 않습니다 .

【주택주자】 해당사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 쓰여진 주택주자를 말합니다. 이하 같습니다.

## 제2장 보증채무 청구와 이행절차

### 제4조(보증사고)

공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주택주자에게 하자보수를 청구했음에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

【정당한 사유】 주택주자가 하자보수의 착수 또는 이행계획 등을 제공했음에도 보증채권자의 수령거부 또는 방해 등 책임질 사유로 하자보수에 협조하지 않는 경우를 의미합니다.

### 제5조(보증사고 통지 및 보증채무의 이행청구)

- ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체 없이 이를 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출해야 합니다.
  1. 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류 첨부(하자보수비용 및 산출명세서 포함))
  2. 보증서 또는 그 사본
  3. 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
  4. 입주자대표회의 구성원 명단 및 그 구성관련 증명서류(회의록 등)
  5. 보증채권자가 주택주자에게 하자보수청구한 문서
  6. 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서
  7. 하자현황도 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리해 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

### 제6조(보증채무의 이행방법)

①보증회사는 보증사고로 인해 보증이행청구를 접수했을 때에는 지체 없이 주택주자에게 30일 이내의 기간을 정해 하자보수를 마치거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주택주자 간에 하자범위 등에 대해 이견이 발생해 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주택주자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조해야 하며, 합의가 성립되지 않은 경우 보증채권자, 주택주자 및 보증회사는 공동주택관리법에 따라 설치된 “하자심사분쟁조정위원회”(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

②보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 마치지 않거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 않는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일, 사전조사에 소요된 기간 제외)이내에 보증이행청구 내용에 대해 제3조에 따른 현장조사를 실시 합니다. 이 경우, 공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류를 첨부해 이행청구한 경우에도 동일하게 적용할 수 있습니다.

③보증회사는 제2항의 현장조사 종료(현장조사 결과보고 포함)일로부터 15일이내에 현장조사 결과와 제3조에 따른 관련자료 및 본 약관을 토대로 해 보증이행청구 내용의 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 알립니다.

④보증채권자는 제3항에 따른 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증빙서류를 첨부해 보증회사에 이의를 제기할 수 있습니다.

⑤보증회사는 제4항에 따른 이의문서를 접수한 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자가 동의 시에는 연장가능)이내에 이의의 정당성 여부를 조사·확인해 보증대상여부를 알립니다.

⑥제5항에 따른 절차중 중요했음에도 불구하고 보증대상에 한정하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 한정하여 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하며, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다

⑦보증회사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상의 보증책임을 우선적으로 이행하며

이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관해 이견이 있음을 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가능한 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인한 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

⑧보증회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 보증회사에 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
  2. 보증책임완료확인서(보증회사 소정양식)
  3. 그 밖에 보증회사가 필요하다고 요구하는 서류
- ⑨보증회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시공의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 보증회사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 해 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 보증회사 내규에서 정한 현금변제율을 적용해 산정합니다.  
⑩보증회사가 하자보수비용을 지급했을 경우 보증채권자는 같은 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

### 제7조(보증채권자의 입증책임)

- ①보증채권자는 청구한 하자가 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 사실과 주택주자에게 그 하자보수를 청구한 사실을 관련증빙자료를 근거로 입증해야 합니다.
- ②보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못하는 하자부분은 보증회사는 보증채무를 부담하지 않습니다.

### 제8조(대위 및 구상)

- ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주택주자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주택주자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보존하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신해 채무를 변제한 경우 그 타인에게 대하여 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.  
【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위를 대신한다는 의미로서 보증회사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주택주자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

## 제3장 보증채무 성립과 효력

### 제9조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일로부터 유효하게 성립하며, 사용감사일(동별사용감사, 임시 사용 승인일을 포함한다) 또는 분양전환일로부터 효력이 발생합니다.

### 제10조(양도 및 질권설정금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 외의 용도로 사용했을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

### 제11조(소멸시효)

이 약관에 따른 보증채권은 하자담보책임기간 만료일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

### 제12조(보증채권자의 명의 변경)

입주자대표회의를 구성한 때에는 보증채권자를 입주자대표회의로 변경한 것으로 봅니다.

# 하자보수보증약관

## 제4장 그 밖의 사항

### 제13조(보증채무의 이행장소)

보증채무 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

### 제14조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령을 따릅니다.

### 제15조(분쟁 조정)

보증채무이행 등에 관해 보증회사와 보증채권자, 주채무자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선택한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

### 제16조(약관 해석)

- 보증회사는 신의성실의 원칙을 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- 보증회사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- 보증회사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

### 제17조(개인정보보호)

- 보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위해 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우에 한정해 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- 보증회사는 보증과 관련한 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.



# 하자보수보증약관

## 제1장 보증채무의 내용

### 제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공종별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도내에서 보증책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.  
【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내구구조부품 및 같은 령 별표 4의 시설공사(이하 “하자보수대상시설공사”라 한다)별 하자담보책임기간”과 공동주택관리법시행령 제37조의 “하자의 범위”에 따른 하자를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

1. 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
2. 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리해 발생한 하자
3. 그 밖에 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반해 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인에 적힌 하자 및 그 밖에 사용감사 이전에 발생한 하자
5. 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 공종별 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공종별 하자담보책임기간이 종료된 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자가 구조·기능등을 변경하여 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 거주적 인 상황에 영향이 없는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용감사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
9. 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자 및 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자
11. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의해 발생한 하자(해당 공동주택 인근의 다른 공사에서 기인한 하자, 가스폭발등에서 기인한 하자 포함)
12. 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
13. 공동주택상 하자외의 신체적 손해 및 주택 이외 재산 피해
14. 가구 그 밖에 물품을 받던 및 반출하는 과정에서 기인한 하자, 마이너스음션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

【보증채권자】 보증서에 적힌 사용감사관자 또는 입주자대표회의를 말합니다. 이하 같습니다.  
【해태(懈怠)】 어떤 법률행위를 할 기일을 이유없이 넘겨 책임을 다하지 않는 일을 말합니다. 이하 같습니다.  
【마이너스음션 부위】 마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제3조(보증채권자의 협력의무)

- ①보증회사는 보증사고 시 해당주택을 현장실사 하며, 또한 주택주자 또는 보증채권자에게도 필요한 조사 및 관련서류사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주택주자)는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 조사를 방해하여 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가한 채무는 부담하지 않습니다 .

【주택주자】 해당사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 쓰여진 주택주자를 말합니다. 이하 같습니다.

## 제2장 보증채무 청구와 이행절차

### 제4조(보증사고)

공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공종별 하자담보책임기간 내에 주택주자에게 하자보수를 청구했음에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

【정당한 사유】 주택주자가 하자보수의 착수 또는 이행계획 등을 제공했음에도 보증채권자의 수령거부 또는 방해 등 책임질 사유로 하자보수에 협조하지 않는 경우를 의미합니다.

### 제5조(보증사고 통지 및 보증채무의 이행청구)

- ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체 없이 이를 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출해야 합니다.
  1. 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류 첨부(하자보수비용 및 산출명세서 포함))
  2. 보증서 또는 그 사본
  3. 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
  4. 입주자대표회의 구성원 명단 및 그 구성관련 증명서류(회의록 등)
  5. 보증채권자가 주택주자에게 하자보수청구한 문서
  6. 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서
  7. 하자현황도 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리해 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

### 제6조(보증채무의 이행방법)

①보증회사는 보증사고로 인해 보증이행청구를 접수했을 때에는 지체 없이 주택주자에게 30일 이내의 기간을 정해 하자보수를 마치거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주택주자 간에 하자범위 등에 대해 이견이 발생해 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주택주자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조해야 하며, 합의가 성립되지 않은 경우 보증채권자, 주택주자 및 보증회사는 공동주택관리법에 따라 설치된 “하자심사분쟁조정위원회”(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

②보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 마치지 않거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 않는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일, 사전조사에 소요된 기간 제외)이내에 보증이행청구 내용에 대해 제3조에 따른 현장조사를 실시 합니다. 이 경우, 공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류를 첨부해 이행청구한 경우에도 동일하게 적용할 수 있습니다.

③보증회사는 제2항의 현장조사 종료(현장조사 결과보고 포함)일로부터 15일이내에 현장조사결과와 제3조에 따른 관련자료 및 본 약관을 토대로 해 보증이행청구 내용의 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 알립니다.

④보증채권자는 제3항에 따른 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증명서류를 첨부해 보증회사에 이의를 제기할 수 있습니다.

⑤보증회사는 제4항에 따른 이의문서를 접수한 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자 동의 시에는 연장가능)이내에 이의의 정당성 여부를 조사·확인해 보증대상여부를 알립니다.

⑥제5항에 따른 절차중 중요했음에도 불구하고 보증대상에 한정하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 한정하여 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하며, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다

⑦보증회사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상의 보증책임을 우선적으로 이행하며

이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관해 이견이 있음을 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가능한 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인한 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

⑧보증회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 보증회사에 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
  2. 보증책임완료확인서(보증회사 소정양식)
  3. 그 밖에 보증회사가 필요하다고 요구하는 서류
- ⑨보증회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시공의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 보증회사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 해 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 보증회사 내규에서 정한 현금변제율을 적용해 산정합니다.
- ⑩보증회사가 하자보수비용을 지급했을 경우 보증채권자는 같은 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

### 제7조(보증채권자의 입증책임)

- ①보증채권자는 청구한 하자가 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 사실과 주택주자에게 그 하자보수를 청구한 사실을 관련증빙자료를 근거로 입증해야 합니다.
- ②보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못하는 하자부분은 보증회사는 보증채무를 부담하지 않습니다.

### 제8조(대위 및 구상)

- ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주택주자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주택주자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보존하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신해 채무를 변제한 경우 그 타인에게 대하여 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.  
【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위를 대신한다는 의미로서 보증회사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주택주자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

## 제3장 보증채무 성립과 효력

### 제9조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일로부터 유효하게 성립하며, 사용감사일(동별사용감사, 임시 사용 승인일을 포함한다) 또는 분양전환일로부터 효력이 발생됩니다.

### 제10조(양도 및 질권설정금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용했을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

### 제11조(소멸시효)

이 약관에 따른 보증채권은 하자담보책임기간 만료일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

### 제12조(보증채권자의 명의 변경)

입주자대표회의를 구성한 때에는 보증채권자를 입주자대표회의로 변경한 것으로 봅니다.

# 하자보수보증약관

## 제4장 그 밖의 사항

### 제13조(보증채무의 이행장소)

보증채무 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

### 제14조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령을 따릅니다.

### 제15조(분쟁 조정)

보증채무이행 등에 관해 보증회사와 보증채권자, 주채무자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선택한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

### 제16조(약관 해석)

①보증회사는 신의성실의 원칙을 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.

②보증회사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.

③보증회사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

### 제17조(개인정보보호)

①보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위해 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우에 한정해 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.

② 보증회사는 보증과 관련한 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.

# 하자보수보증약관

## 제1장 보증채무의 내용

### 제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 보증사고가 발생한 경우에 하자보수비용을 지급하는 채무를 부담합니다. 이 경우 본 보증서의 보증기간(하자담보책임기간)에 해당하는 공중별 하자보수대상시설공사에서 발생한 하자에 한정하여 보증서의 보증금액 한도내에서 보증책임을 부담합니다.

【보증회사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.  
【하자(瑕疵)】 공동주택관리법시행령 제36조제1항의 “공동주택의 내구구조부품 및 같은 령 별표 4의 시설공사(이하 “하자보수대상시설공사”라 한다)별 하자담보책임기간”과 공동주택관리법시행령 제37조의 “하자의 범위”에 따른 하자를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제2조(보증이행 대상이 아닌 하자)

1. 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 하자
2. 보증채권자가 공동주택 공유부분과 부대시설을 유지·보수·관리해야 하는 선량한 관리자의 주의의무를 게을리해 발생한 하자
3. 그 밖에 법령·관리규약·관리계약상의 의무를 위반해 발생한 하자
4. 설계도면과 달리 시공되거나 미시공된 부분, 설계상의 하자, 주택건설기준 등에 관한 규정을 위반한 시공, 건축법상의 허용 오차, 임시사용승인에 적힌 하자 및 그 밖에 사용검사 이전에 발생한 하자
5. 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 공중별 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 하자담보책임기간 내에 청구하지 않은 하자 및 공중별 하자담보책임기간이 종료된 후에 발생한 하자
6. 입주자 또는 사용자 구조·기능등을 변경하여 발생한 하자
7. 사용성, 안전성 또는 구조적 안전성에 영향을 미치지 않는 하자
8. 하자의 원인이 관계법령을 위반한 건설자재사용, 위법·부당한 감리 또는 사용감사에 따른 것으로 통상적으로 판별가능한 하자
9. 공동주택에 부착된 부속품 및 기계장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하자
10. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 하자 및 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자
11. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의해 발생한 하자(해당 공동주택 인근의 다른 공사에서 기인한 하자, 가스폭발등에서 기인한 하자 포함)
12. 보증회사의 동의 없이 보증채권자가 임의로 수선한 하자보수비용
13. 공동주택상 하자외의 신체적 손해 및 주택 이외 재산 피해
14. 가구 그 밖에 물품을 받던 및 반출하는 과정에서 기인한 하자, 마이너스옵션 부위에 발생한 하자 등 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 발생한 하자

【보증채권자】 보증서에 적힌 사용감사관자 또는 입주자대표회의를 말합니다. 이하 같습니다.  
【해태(懈怠)】 어떤 법률행위를 할 기일을 이유없이 넘겨 책임을 다하지 않는 일을 말합니다. 이하 같습니다.  
【마이너스옵션 부위】 마감재 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

### 제3조(보증채권자의 협력의무)

- ①보증회사는 보증사고 시 해당주택을 현장실사 하며, 또한 주택주자 또는 보증채권자에게도 필요한 조사 및 관련서류사본 제출을 요청할 수 있습니다. 보증채권자(또는 주택주자)는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 조사를 방해하여 확인이 곤란하거나 그에 따라 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

【주택주자】 해당사업의 사업주체 또는 시공자로서 보증서에 쓰여진 주택주자를 말합니다. 이하 같습니다.

## 제2장 보증채무 청구와 이행절차

### 제4조(보증사고)

공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 하자에 대해 같은 령 제38조제1항에 따라 보증채권자가 각 공중별 하자담보책임기간 내에 주택주자에게 하자보수를 청구했음에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 하자보수를 이행하지 않는 경우를 말합니다.

【정당한 사유】 주택주자가 하자보수의 착수 또는 이행계획 등을 제공했음에도 보증채권자의 수령거부 또는 방해 등 책임질 사유로 하자보수에 협조하지 않는 경우를 의미합니다.

### 제5조(보증사고 통지 및 보증채무의 이행청구)

- ①보증채권자는 보증사고가 발생한 경우에 지체 없이 이를 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 제출해야 합니다.
  1. 보증채무이행청구서(공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류 첨부(하자보수비용 및 산출명세서 포함))
  2. 보증서 또는 그 사본
  3. 하자발생사실 증명서류(칼라사진 및 설명서)
  4. 입주자대표회의 구성원 명단 및 그 구성관련 증명서류(회의록 등)
  5. 보증채권자가 주택주자에게 하자보수청구한 문서
  6. 보증채권자의 하자보수청구에 대한 사업주체의 하자보수 이행사항 및 관련 문서
  7. 하자현황도 등 보증회사가 필요하여 요구하는 서류
- ②보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제1항의 통지 및 청구를 게을리해 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

### 제6조(보증채무의 이행방법)

①보증회사는 보증사고로 인해 보증이행청구를 접수했을 때에는 지체 없이 주택주자에게 30일 이내의 기간을 정해 하자보수를 마치거나 하자보수이행계획서를 제출하도록 하자보수이행을 최고합니다. 다만, 보증사고 전 보증채권자와 주택주자 간에 하자범위 등에 대해 이견이 발생해 보증채권자가 보증회사에 보증이행 청구를 하는 경우, 보증회사는 이에 대한 정당성 판단을 위한 사전조사를 실시할 수 있습니다. 이 경우 보증채권자 및 주택주자는 성실히 사전조사 및 조율에 협조해야 하며, 합의가 성립되지 않은 경우 보증채권자, 주택주자 및 보증회사는 공동주택관리법에 따라 설치된 “하자심사분쟁조정위원회”(이하 하자분쟁조정위원회라 한다)에 조정을 신청할 수 있습니다.

②보증회사는 제1항의 최고에도 불구하고 주택주자가 정당한 사유없이 제1항의 기간내에 하자보수를 마치지 않거나, 보증채권자가 동의한 하자보수이행계획서를 제출하지 않는 경우에는 제1항의 기간 만료일로부터 15일(단, 부득이 지연될 경우에는 30일, 사전조사에 소요된 기간 제외)이내에 보증이행청구 내용에 대해 제3조에 따른 현장조사를 실시 합니다. 이 경우, 공동주택관리법시행령 제44조 제1항 각호의 서류를 첨부해 이행청구한 경우에도 동일하게 적용할 수 있습니다.

③보증회사는 제2항의 현장조사 종료(현장조사 결과보고 포함)일로부터 15일이내에 현장조사 결과와 제3조에 따른 관련자료 및 본 약관을 토대로 해 보증이행청구 내용의 항목별 보증대상 여부를 보증채권자에게 알립니다.

④보증채권자는 제3항에 따른 보증회사가 판정한 보증대상여부에 대하여 이의가 있을 경우에는 보증대상여부 통지공문 접수일로부터 15일(보증회사가 동의 시에는 연장가능)이내에 타당한 이의사유 및 관련 증빙서류를 첨부해 보증회사에 이의를 제기할 수 있습니다.

⑤보증회사는 제4항에 따른 이의문서를 접수한 경우에는 그 접수일로부터 15일(보증채권자가 동의 시에는 연장가능)이내에 이의의 정당성 여부를 조사·확인해 보증대상여부를 알립니다.

⑥제5항에 따른 절차중 중요했음에도 불구하고 보증대상에 한정하여 상호 이견이 있을 경우에는 이견부분에 한정하여 분쟁조정위원회 또는 보증채권자와 보증회사가 합의한 하자여부를 판정할 수 있는 제3자에 판정을 의뢰할 수 있으며, 그 결과에 따라 보증대상여부를 결정하게됩니다. 이때 의뢰비용은 당사자가 우선적으로 각각 1/2씩 부담하며, 추후 판정결과의 비율(건수기준)에 따라 정산 후 초과부담금 상환을 상대방에게 청구할 수 있습니다

⑦보증회사는 제3항 또는 제5항에 따른 절차를 종료한 경우에 그때까지 확정된 보증대상의 보증책임을 우선적으로 이행하며

이때 보증채권자는 제6항의 보증대상에 관해 이견이 있음을 사유로 보증회사의 우선적 보증책임이행을 거부 또는 방해할 수 없습니다. 만일, 보증채권자의 보증이행 수령거부 또는 방해로 보증책임이행이 불가능한 경우에는 보증회사는 보증이행을 중지할 수 있으며, 또한 그로 인한 증가한 채무는 부담하지 않습니다.

⑧보증회사가 보증채무를 이행하는 경우 보증채권자는 다음 각호의 서류를 보증회사에 제출해야 합니다.

1. 대위변제증서
  2. 보증책임완료확인서(보증회사 소정양식)
  3. 그 밖에 보증회사가 필요하다고 요구하는 서류
- ⑨보증회사가 하자보수비용을 지급할 경우의 비용 산정은 시공의 공신력있는 자료에 따른 노임·자재단가와 필요시 보증회사가 인정하는 그 밖의 비용(기술료, 안전진단비, 설계, 조사비용 및 그 밖의 부대비용 포함)을 기초로 해 계산한 금액에 최초 보증이행청구일 현재 보증회사 내규에서 정한 현금변제율을 적용해 산정합니다.
- ⑩보증회사가 하자보수비용을 지급했을 경우 보증채권자는 같은 하자를 이유로 보증채무이행을 재청구할 수 없습니다.

### 제7조(보증채권자의 입증책임)

- ①보증채권자는 청구한 하자가 공동주택관리법시행령 제36조제1항에서 정한 하자보수대상시설공사의 하자담보책임기간내에 발생한 사실과 주택주자에게 그 하자보수를 청구한 사실을 관련증빙자료를 근거로 입증해야 합니다.
- ②보증채권자가 제1항의 사실을 입증하지 못하는 하자부분은 보증회사는 보증채무를 부담하지 않습니다.

### 제8조(대위 및 구상)

- ①보증회사가 보증채무를 이행한 때에는 주택주자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주택주자에게 가지는 권리를 대위하여 가집니다.
- ②보증채권자는 제1항의 권리를 보존하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③보증회사는 보증채권자가 정당한 사유없이 제2항을 위반한 때에는 그 위반으로 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신해 채무를 변제한 경우 그 타인에게 대하여 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.  
【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위를 대신한다는 의미로서 보증회사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주택주자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

## 제3장 보증채무 성립과 효력

### 제9조(보증채무의 성립)

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일로부터 유효하게 성립하며, 사용감사일(동별사용감사, 임시 사용 승인일을 포함한다) 또는 분양전환일로부터 효력이 발생합니다.

### 제10조(양도 및 질권설정금지)

이 보증서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증목적 이외의 용도로 사용했을 경우 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

### 제11조(소멸시효)

이 약관에 따른 보증채권은 하자담보책임기간 만료일로부터 5년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성됩니다.

### 제12조(보증채권자의 명의 변경)

입주자대표회의를 구성한 때에는 보증채권자를 입주자대표회의로 변경한 것으로 봅니다.

# 하자보수보증약관

## 제4장 그 밖의 사항

### 제13조(보증채무의 이행장소)

보증채무 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

### 제14조(관할법원 및 준거법)

이 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 한다)으로 하되, 보증채권자와 보증회사간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국 법령을 따릅니다.

### 제15조(분쟁 조정)

보증채무이행 등에 관해 보증회사와 보증채권자, 주채무자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선정한 분쟁조정기관의 조정을 받을 수 있습니다.

### 제16조(약관 해석)

- 보증회사는 신의성실의 원칙을 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
- 보증회사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
- 보증회사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

### 제17조(개인정보보호)

- 보증회사는 이 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사를 위해 보증채권자 및 채무자의 동의를 받아 개인정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 특별한 규정이 있거나 법률상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우에 한정해 보증채권자 또는 채무자의 동의를 받지 않고 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
- 보증회사는 보증과 관련한 개인정보를 안전하게 관리해야 합니다.