

「전세보증금반환보증 채무이행 및 구상권관리규정」

제 정 2020. 11. 00.

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 전세보증금반환보증(이하 “반환보증”이라 한다)의 보증채무이행 및 구상권관리업무에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용원칙) 반환보증의 보증채무이행 및 구상권관리업무는 다른 규정에서 정한 경우를 제외하고는 이 규정에 따른다.

제3조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 다만, 이 규정에서 정하지 않은 용어는 다른 규정에서 정하는 바에 따른다.

1. “구상권”이란 보증채무이행으로 공사가 제2호의 주채무자를 대신하여 임대차보증금 반환채무를 변제함으로써 공사가 주채무자에 대하여 가지는 상환청구권을 말한다.
2. “주채무자”란 임대차계약의 해지 또는 종료 시 임차인에게 임대차보증금을 반환하기로 약정한 임대인으로서 보증서에 적힌 주채무자를 말한다.
3. “주채무자에 준하는 자”란 보증사고 사유발생일 현재 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 임대차목적물을 주채무자와 공유하는 자
 - 나. 법인인 주채무자의 무한책임사원
4. “보증채권자”란 임차인(보증신청인)인 동시에 임대차계약의 해지 또는 종료 시 임대인에게 임대차보증금의 반환을 청구할 수 있는 자를 말한다.

5. 구상권행사의 대상인 “채무관계자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 주채무자 및 주채무자에 준하는 자
 - 나. 채무의 인수인
 - 다. 상속(유증 포함)에 따라 변제책임을 부담하는 자
 - 라. 그 밖에 사장이 정하는 기타 채무관계자
6. “구상권행사의 유예”란 채무관계자에 대하여 담보권의 실행, 강제집행, 소송제기, 기타 권리행사를 보류 또는 취하하는 조치를 말한다. 다만, 채권의 일부를 변제 받거나 당초보다 유리하게 채권보전이 되는 경우로서 전결권자의 승인을 얻어 권리 행사를 보류 또는 취하하는 조치를 취하는 때에는 이를 구상권행사의 유예로 보지 않는다.
7. “법적절차”란 담보권의 실행, 독촉절차(지급명령 신청), 소송 및 강제집행 등을 말한다.
8. “대지급금”이란 공사가 채무관계자를 대신하여 지급한 권리의 실행 또는 보전에 지출된 비용을 말한다.
9. “지연배상금”이란 확정판결 이전에 채무관계자로부터 임대차보증금을 반환 받을 경우 임대차목적물의 인도일과 공사의 구상채무 지급청구가 채무관계자에게 도달한 날의 다음 날 중 늦은 날부터 임대차보증금을 반환하는 날의 전날까지 임대차 보증금에 민사법정이율을 적용한 금액을 말한다.
10. “손해금”이란 구상금청구소 등의 확정판결에 따라 채무관계자가 공사에 부담하게 되는 채무로서 임대차보증금에 확정판결문 상 이율을 적용한 금액을 말한다. 단, 확정판결문 상 이율이 공사의 이사회가 정하는 율(손해금율)보다 높은 경우에는 이사회가 정하는 율을 적용한다.

제4조(관할부점) 보증채무이행 및 구상권 관리는 해당 보증 및 구상권 잔액을 보유한 지사등에서 한다. 단, 사장이 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

제2장 보증채무이행

제1절 이행청구

제5조(청구사유) 반환보증의 사고사유가 발생한 때에 보증채권자는 채권양도계약, 임차권 등기의 요건을 갖추어 공사에 보증채무이행을 청구할 수 있다.

제6조(청구기한) 보증채무의 이행청구기한은 보증사고사유 발생일로부터 사장이 정하는 기간 이내로 한다.

제7조(청구접수) ①지사등은 보증채권자로부터 보증채무의 이행을 청구 받은 때에는 전산에 입력하여 접수하고 관리함을 원칙으로 한다.

②보증채무의 이행청구를 접수한 때에는 지체 없이 주채무자에게 보증채무이행예정 사실을 통지한다.

③그 밖에 이행청구 관련 서류의 제출 및 접수는 사장이 정하는 바에 따른다.

제2절 이행심사 및 결정

제8조(이행심사 원칙) ①보증채무이행 심사는 관계법령, 전세지킴보증약관 및 사장이 정하는 심사사항 등에 따라 실시한다.

②심사는 보증채권자가 제출한 자료로 판단하는 것을 원칙으로 하되, 필요한 경우에는 제출서류의 내용을 직접 확인할 수 있다.

③보증채무이행에 관한 결정은 이행 및 이행거절(감액이행 포함, 이하 같음)로 구분한다.

④보증채무이행 및 이행거절에 관한 전결은 <별표 1> “반환보증채무이행 전결기준”에서 정한 바에 따른다.

제9조(심사사항) 보증채무이행 심사사항은 다음과 같다.

1. 청구사유 발생 여부
2. 청구기한 경과 여부
3. 보증대상이 아닌 채무 여부
4. 약관에서 정한 면책사유 발생 여부
5. 보증특약사항 위반 여부
6. 청구금액 산정 적정 여부
7. 그 밖에 사장이 정하는 사항

제10조(승인신청) ①지사등의 장은 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증채무이행을 거절하는 경우 심사의견을 붙여 본부에 승인신청을 하여야 한다.

②<별표 1> “반환보증채무이행 전결기준”에서 정하는 사유로 이행거절 시에는 지사등의 장 전결로 이행거절 할 수 있다.

제11조(조건부여) ①본부는 보증채무이행거절 시 지사등에게 승인조건을 붙일 수 있다.
②지사등에서는 보증채무이행 시 보증채권자에게 이행조건을 붙일 수 있다.

제12조(통지) 보증채무이행 여부를 결정하였을 때에는 사장이 정하는 바에 따라 보증채권자에게 통지한다.

제3절 이행 지급

제13조(이행시기) 보증채무를 이행하기로 결정하였을 때에는 지체 없이 이행한다.

제14조(이행범위) ①보증채무의 이행범위는 보증서에 기재된 보증금액 이내로 한다.
②그 밖에 이행범위에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제15조(이행시 확인사항) 보증채무를 이행할 때에는 제11조에 따라 부여된 이행조건의 성립 여부 등을 확인한다.

제16조(보증채무이행금 지급방법) 보증채무이행금을 지급할 때에는 사장이 정하는 바에 따른다.

제4절 기타

제17조(보증해지) 보증채무를 이행(감액이행 포함)하였을 때에는 이행일에, 이행을 거절한 경우에는 거절통지를 한 날에 해당 보증을 해지한다.

제3장 구상권 관리

제1절 총칙

제18조(구상권행사의 범위) 이 규정에 따른 구상권행사의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 보증채무이행금
2. 대지급금
3. 지연배상금
4. 손해금

제19조(구상권 이수관) 구상권은 관할구역의 변경, 지사등의 신설·폐쇄, 구상채권 상각 또는 특별관리를 위해 본부 담당부서의 지시가 있을 때 이수관한다.

제20조(구상권 추심업무 위탁) ①구상권의 효율적인 관리와 회수를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 그 추심업무를 위탁할 수 있다.

②그 밖에 구상권 추심업무 위탁에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제21조(공정추심을 위한 준수사항) ①공사 및 구상권 추심업무 위탁업체의 임직원은 구상권 추심활동과 관련하여 다음 각 호의 사항을 반드시 준수하여 부당한 추심행위가 발생하지 않도록 하여야 한다.

1. 채무관계자의 채무가 법령, 협약 등에 따른 추심제한 채권인 경우 추심행위 금지
2. 채무관계자 또는 관계인의 개인정보 및 신용정보의 누설 금지
3. 채무관계자 또는 관계인에게 불안감을 유발하거나 불공정한 행위로 오인될 가능성이 있는 행위 금지
4. 채무관계자 외의 사람에게 변제할 것을 요구하는 등 부당한 추심행위 금지

②지사등의 장은 분기별 1회 이상 「채권의 공정한 추심에 관한 법률」에서 정한 제반 금지 사항을 참고하여 부당한 추심행위가 발생하지 않도록 예방 교육을 실시한다.

제22조(구상권의 매각) ①구상권의 효율적인 회수와 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 이사회의 의결을 거쳐 구상권을 매각할 수 있다.

②그 밖에 구상권의 매각에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제2절 구상권의 보전

제23조(채무상환안내) 보증채무를 이행한 때에는 모든 채무관계자에 대하여 보증채무 이행 사실, 구상채무의 상환 및 채무조정제도를 안내하는 문서를 발송한다.

제24조(재산조사 및 채권보전조치) ①채무관계자에 대하여는 재산조사를 실시하여 소유 재산 유무를 확인하여야 하며, 재산조사 결과 발견된 채무관계자의 소유재산으로부터 구상권을 회수할 수 있다고 인정될 때에는 가압류, 가처분 등 적절한 채권보전조치를 취하여야 한다.

②제1항에 따른 재산조사의 시기 및 범위, 채권보전조치 대상물건 등 재산조사 및 채권 보전조치에 관한 세부업무는 사장이 정하는 바에 따른다.

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전결권자의 승인을 얻어 채권보전조치를 유보하거나 해제할 수 있다.

1. 해당물건의 예상 구상실익금액 이상을 회수한 때
2. 담보취득 등에 의하여 예상 구상실익금액 이상을 보전되는 때
3. 기타 채권보전조치를 유보하거나 해제하는 것이 공사에 유리하다고 인정되는 때
4. 그 밖에 제42조에 따른 잠정조치 시행 등 사장이 별도로 정하는 경우

제25조(시효관리) ①구상권에 대한 소멸시효는 기본시효관리와 연장시효관리로 구분하여 관리하며, 기본시효는 <별표 2> “채권의 소멸시효기간”에서 정한 바에 따른다.

②업무담당자는 채무관계자별로 시효완성기일 도래 1개월 전까지 소멸시효 중단조치 착수 여부를 검토하여야 하며, 부득이한 경우에는 보증채무이행 건 별로 소멸시효 중단조치 착수 여부를 검토할 수 있다.

③제2항에 의거 소멸시효 중단조치를 할 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 따른다.

1. 청구
 - 가. 재판상 청구
 - 나. 재판외 청구
2. 압류, 가압류, 가처분
3. 승인

④그 밖에 시효관리에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제3절 구상권의 회수

제26조(회수활동의 원칙) ①구상권은 관련 법령이 허용하는 방법과 절차에 따라 채무관계자와 면담하고 상황을 독촉하여 회수하여야 한다.

②제1항에 의하여 회수되지 않는 구상권은 적극적인 법적절차에 의하여 회수하여야 한다.

제27조(회수금의 충당순서) ①구상권의 회수금은 보증채무이행금, 대지급금, 지연배상금, 손해금 순으로 충당한다. 다만, 소송, 강제집행 및 채권보전조치 등 법적절차 진행을 위하여 공사가 지출한 비용의 환급금은 대지급금에 우선 충당한다.

②파산, 회생절차 및 개인회생절차에 의한 회수금은 제1항의 충당순서에 불구하고 확정된 회생계획안 등에서 정한 바에 따라 충당한다. 다만, 타 채무관계자로부터의 회수금은 회생계획안 등에 반영되지 않은 채권, 반영된 채권의 최종 회차 순으로 충당되도록 하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 충당순서를 변경하여 적용하고자 할 때에는 채무자에게 불리하지 않은 범위 내에서 전결권자의 승인을 얻어 처리한다.

제28조(제3자 대위변제 등) ①채무관계자 또는 임대차목적물 등에 대한 이해관계를 가진 제3자로부터 구상권의 전부 또는 일부에 대하여 대위변제의 신청이 있을 때에는 변제신청서를 제출 받고 이에 응한다.

②이해관계가 없는 제3자로부터 대위변제의 신청이 있을 때에는 해당 채무관계자의 승낙서를 제출 받고 제1항에 의하여 처리한다.

③그 밖에 제3자 대위변제 등에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제4절 소송 등

제29조(소의 제기 등) ①소의 제기(지급명령, 상소 포함), 취하, 화해 및 피소에 대한 응소 등의 전결권은 「직무전결규정」에서 정하는 바에 따른다.

②지급명령을 신청하는 경우 「민사소송 등에서의 전자문서 이용 등에 관한 법률」에 따라 전자문서를 제출하는 방법으로 신청함을 원칙으로 한다.

③소송의 내용이 복잡하거나 전문적인 변론지식을 요하는 경우에는 변호사를 소송 대리인으로 선임하여 소송을 수행하게 할 수 있다.

④변호사 선임 등 기타 소송업무에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제30조(피소에 대한 조치) 채무관계자 또는 제3자로부터 피소되었을 경우에는 제26조에 준하여 처리한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 지사등의 장의 책임 하에 응소하고 차후에 전결권자의 승인을 얻을 수 있다.

제31조(소송비용의 처리) ①소송비용은 상대방이 채무관계자인 경우 대지급금으로, 채무관계자 이외의 자인 경우 가지급금으로 일단 처리하고, 법원의 판결에 따라 소송비용을 상대방이 부담하게 된 경우에는 법원에 소송비용액확정 결정을 신청하여 구상하도록 한다.

②소송 확정 후 비용 처리에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제32조(소송내용의 전산관리) ①소송사건은 그 진행상황을 단계별로 전산에 입력하여 관리하여야 한다.

②구상금청구소송으로서 패소한 사건, 이의 상소 및 구상금청구소송 이외의 소송이 발생하였거나 종결되었을 때에는 매 심급별로 소장 사본과 판결문 사본 등을 첨부하여 지체 없이 본부에 보고하여야 한다.

제6절 강제집행 등

제33조(강제집행) ①강제집행의 대상은 임대차목적물과 임대차목적물 이외 재산으로 구분한다.

②그 밖에 강제집행에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제7절 구상권행사의 유예

제34조(구상권행사의 유예) ①채무관계자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경영협의회 의결을 거쳐 구상권행사를 유예할 수 있다.

1. 주채무자의 재산이 구상권의 행사에 따른 비용에 충당하고 잔여가 발생될 여지가 없다고 인정되는 경우
2. 구상권의 행사를 유예함으로써 장래 주채무자의 채무상환능력이 증가될 여지가 있다고 인정되는 경우
3. 주채무자 외의 채무관계자에 대해 구상권의 행사를 유예함으로써 구상권 회수액이 증가될 것으로 인정되는 경우

②구상권행사의 유예를 한 경우에도 사장이 따로 정한 경우 이외에는 채무관계자에 대한 재산조사, 채권보전조치 및 시효중단조치 등 구상권보전에 필요한 조치를 계속하여야 한다.

제35조(유예의 취소) 다음 각 호의 어느 하나에 해당될 때에는 지체 없이 유예를 취소하고 구상권을 행사하여야 한다.

1. 신용상태가 유예시점보다 뚜렷하게 악화되었을 때
2. 유예조건을 위반하였을 때
3. 그 밖에 구상권보전에 장애가 초래될 우려가 있을 때

제8절 채무의 조정

제36조(채무의 조정) ①채무관계자가 부정대출 관련 고의 또는 중과실에 의하여 손해 배상책임을 지는 경우를 제외하고는 채무를 조정할 수 있다. 다만, 주채무자에 대한 보증채무이행금 및 대지급금은 감면할 수 없다.

②제1항 단서에 불구하고 특수채권의 주채무자가 개인인 경우와 관계 법령 등에 따라 조정된 채권의 경우에는 보증채무이행금을 감면할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 채무관계자별 조정범위 등에 관한 세부사항은 사장이 따로 정하는 바에 따른다.

제37조(신용회복지원) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」, 금융기관 협약 등에 따른 신용회복지원에 관하여 필요한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제9절 구상채권의 상각

제38조(상각대상 및 신청 등) ①구상채권 상각은 주택금융운영위원회의 의결을 얻어 상각할 수 있다.

1. 통상적인 법적절차 등에 의하여 채권을 회수할 수 없다고 인정하는 경우
2. 채권이 무효로 된 경우

②제1항의 규정에 따라 상각처리하고자 할 때에는 상각처리 예정일 1개월 전까지 구상권상각승인신청서를 본부에 제출하여야 한다.

③그 밖에 구상채권 상각에 관한 사항은 「구상채권 상각기준」과 사장이 정하는 바에 따른다.

제10절 특수채권 및 시효완성

제39조(특수채권의 범위) 다음 각 호의 채권은 특수채권으로 관리한다. 다만, 채무를 면제하거나 채권이 무효로 된 것은 제외한다.

1. 상각한 보증채무이행금 및 대지급금
2. 제1호의 채권에 부수하는 지연배상금, 손해금
3. 제27조에 따라 보증채무이행금 및 대지급금 전액 회수 후 남은 지연배상금, 손해금

제40조(특수채권의 관리) 특수채권에 대한 관리업무의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 특수채권 편입 후 회수가능성이 발경된 경우의 법적절차 진행 및 채무관계자 면담
2. 채무관계자 또는 제3자의 권리행사에 대응한 조치

제41조(구상권의 시효완성) ①구상실익이 없는 특수채권은 소멸시효완성 1개월 전까지 전결권자의 승인을 얻어 소멸시효를 완성시킨다. 다만, 구상채권은 상각절차에 따라 특수채권으로 편입한 후 위의 절차를 거쳐 소멸시효를 완성시킬 수 있다.

②시효완성은 주채무자 단위로 일괄 처리함을 원칙으로 하되, 부득이한 경우에는 보증채무이행 건 단위로 분할하여 처리할 수 있다.

③그 밖에 시효완성에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

제11절 잠정조치

제42조(잠정조치) 구상권회수 증대 및 채무자의 경제적 회생을 지원하기 위해 필요하다고 인정되는 경우에는 사장의 승인을 받아 한시적으로 적용되는 별도의 조치를 시행할 수 있다.

부 칙 (제 정)

제1조(시행일자) 이 규정은 2020년 11월 일부터 시행한다.

<별표 1>

반환보증채무이행 전결기준

내 용	지사		본부			비 고
	고객팀장	지사등의 장	부장	이사	사장	
가. 이 행						
(1) 이행결정						
(가) 전세자금보증 잔액이 있거나 구상권 상태인 경우		결정				
(나) 전세자금보증 잔액이 없는 경우	결정					
(2) 지급결의 등 부수업무	결정					
나. 이행거절 또는 감액이행						
(1) 이행거절 ^{주1)}			결정			
(2) 감액이행 ^{주2)}			결정			
다. 법원의 확정판결에 의한 변제 (비용포함)		결정				

주) 1. 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 지사등의 장 전결로 이행거절한다.

- 가) 보증채무이행 청구 후 임대차보증금의 전부 반환
- 나) 임차권등기 전 보증채권자의 대항력 또는 우선변제권 상실
- 다) 임대차목적물의 재임대
- 라) 임대차보증금반환채권의 양도 또는 담보제공
- 마) 보증채권자가 이행거절을 수용한 경우

2. 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 지사등의 장 전결로 감액이행한다.

- 가) 보증채무이행 청구 후 임대차보증금의 일부 반환
- 나) 전세자금보증이 구상권 상태인 경우 구상권과의 상계
- 다) 임대차계약의 변경 없이 차임연체 등의 사유로 임대차보증금이 감소되었음을 임대인을 통해 확인한 경우
- 라) 보증채권자가 감액이행을 수용한 경우

<별표 2>

채권의 소멸시효기간

구 분	권 리 구 분	기 산 일	기간	근 거
1	보증약정에 의한 각종 채권 가. 보증채무이행금 나. 지연배상금 및 손해금 다. 위 “가”호 등 구상권 회수를 위하여 대지급한 비용	보증채무이행일 지급사유발생일 대지급일	5년 5년 5년	상법 제64조 ” ”
2	판결에 의하여 확정된 채권 또는 파산절차, 회생절차, 재판상의 화해, 포기, 인락조 서에의 기재, 각종의 조정 등 판결과 동일한 효력이 있는 것에 의하여 확정된 채권	확정일	10년	민법 제165조