

「반환보증 채권관리규정」 등 개정안 사전예고

1. 규정 명칭

- 「반환보증 채권관리규정」 및 「반환보증 채권관리 업무처리기준」

2. 제·개정 이유

- 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 시행에 따른 변경사항 반영 및 구상권관리 업무처리 개선

3. 주요 제·개정 내용

- 가. 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 시행(‘24.10.17)에 따른 관련 내규 정비
- 나. 전자지급명령 도입에 따른 소송 관련 내규 정비
- 다. 보증목적물에 대한 경매진행 시 일정한 경우 매각조건 변경 허용

4. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 기관, 개인은 2024년 10월 3일까지 (도착기준) 홈페이지에 의견을 등록하거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 한국주택금융공사 채권관리부에 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고 사항에 대한 의견

나. 제출자의 성명(기관의 경우에는 기관명과 그 대표자의 성명), 주소 및 전화번호, 이메일 주소

<보내실 곳>

- 주소 : 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) 25층 한국주택금융공사 채권관리부
- 담당자(이메일) : 김효정 차장 (hjkim@hf.go.kr)
- 전화번호 : 051-663-8192
- 팩스번호 : 0505-036-0550

붙임 1. 반환보증 채권관리규정 개정 전·후대비표 1부

2. 반환보증 채권관리 업무처리기준 개정 전·후대비표 1부. 끝.

현행	개정안	비고
제1장 총칙	제1장 총칙	
제3조(정의) 1.~12. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) 1.~12. (현행과 같음) 13. “개인금융채권”이란 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」(이하 “개인채무자보호법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 개인금융채권을 말한다. 14. “개인금융채무자”란 개인채무자보호법 제2조제3호에 따른 개인금융채무자를 말하며, 보증인 및 채무인수인을 포함한다.	용어의 정의 신설
제2조(적용원칙) 반환보증의 <u>사고관리</u> , 보증채무이행 및 구상권관리 업무는 다른 규정에서 정한 경우를 제외하고는 이 규정에 따른다.	제3조(적용원칙) ①개인금융채무자에 대한 채권추심, 채권추심 위탁, 채권양도 업무를 수행할 때는 「개인금융채권 추심·추심위탁·양도에 관한 규정」을, 개인채무자보호법에 따라 대위변제금액이 3천만원 미만인 채권에 대해 채무조정 업무를 수행할 때는 「구상채권 등 개인금융채권 채무조정규정」을 이 규정에 우선하여 적용한다. ②반환보증의 사고관리, 보증채무이행 및 구상권관리업무는 다른 규정에서 정한 경우를 제외하고는 이 규정에 따른다.	개인채무자 보호법 관련 규정과의 적용관계 명확화 및 조위치 변경
제4장 구상권관리	제4장 구상권관리	
제37조(강제집행) ①강제집행의 대상은 임대차목적물과 임대차목적물 이외 재산으로 구분한다. <u><신설></u> ②그 밖에 강제집행에 관한 사항은 사장이 정하는 바에 따른다.	제37조(강제집행 <u>등</u>) ①강제집행의 대상은 임대차목적물과 임대차목적물 이외 재산으로 구분한다. <u>②개인금융채무자가 거주하고 있는 주택에 대하여 경매를 신청하고자 하는 경우에는 개인채무자보</u>	개인채무자 보호법에 따른 주택경매에 정 통지 규정 신설

현행	개정안	비고
<u><신설></u>	<u>호법 제8조의 적용 여부를 확인하고 적용되는 경우에는 동법 제8조에서 정한 사항을 준수해야 한다.</u> <u>③강제집행 등에 관한 세부사항은</u> 사장이 정하는 바에 따른다. <u>부칙(4)</u> <u>이 규정은 2024년 10월 17일부터 시행한다.</u>	부칙신설

※ 내용 개정 조항 외 내규 개정에 따른 조문 및 용어정비 조항은 전후대비표 기재 생략

현행	개정안	비고
제3장 보증채무이행 11. 보증채무이행 사실의 통지 가. 보증채무를 이행한 때에는 즉시 모든 채무관계자에게 대위변제금, 지연배상금률 및 손해금률, 채무상환방법 등이 기재된 “채무정리 요청 및 채무조정제도 안내문” <공사 소정양식>을 배달증명부 내용증명우편으로 발송한다.	제3장 보증채무이행 11. 보증채무이행 사실의 통지 가. 보증채무를 이행한 때에는 즉시 모든 채무관계자에게 대위변제금, 지연배상금률 및 손해금률, 채무상환방법 등이 기재된 “채무정리 요청 및 채무조정제도 안내문” <공사 소정양식> 및 “<u>추심착수 예정 통지서</u>” <공사 소정양식>을 배달증명부 내용증명우편으로 발송한다.	추심착수 예정 통지서 발송 의무화
제4장 구상권 관리 5. 시효관리 가. 반환보증 구상권의 시효는 5년으로 한다. 나. 구상금청구소송의 승소판결이 확정된 때에는 확정된 날로부터 10년으로 한다. 9. 소송제기 및 유예 가. (생략) 나. 위 “가” 에도 불구하고 대위변제금이 보증채무이행 시점의 임대차목적물 시세보다 적고 주채무자가 매매계약서 또는 임대차계약서와 계약금 수령 내역을 제출하고 소 제기 유예를 요청하는 경우에는 계약서 상 잔금일까지 소 제기를 유예할 수 있다. 10. 소송 등 업무위임 가. 소송은 「소송 및 법률자문에 관한 규정」(동 규정의 시행에 필요한 업무지도 포함)에서 정하는 바	제4장 구상권 관리 5. 시효관리 가. 반환보증 구상권의 시효는 5년으로 한다. 나. 구상금청구소송 <u>또는 양수금청구소송</u>의 승소판결이 확정된 때에는 확정된 날로부터 10년으로 한다. 9. 소송제기 및 유예 가. (현행과 같음) 나. 위 “가” 에도 불구하고 대위변제금이 보증채무이행 시점의 임대차목적물 시세(<u>「전세보증금반환보증 업무지침」에서 정하는 주택가격의 평가방법에 따른다. 이하 같다</u>)보다 적고 주채무자가 매매계약서 또는 임대차계약서와 계약금 수령 내역을 제출하고 소 제기 유예를 요청하는 경우에는 계약서 상 잔금일까지 소 제기를 유예할 수 있다. 10. 소송 등 업무위임 <u><삭 제></u>	시효기간 명확화 소송유예 판단시 시세기준 마련

현행	개정안	비고
에 따라 변호사를 선임하여 업무를 위임하는 것을 원칙으로 한다. 나. ~ 다. (생략) 11. 강제집행 유예 가. 집행권원을 취득하면 임대차목적물 등에 대해 지체없이 강제집행에 착수한다. 나. ~ 마. (생략) <u><신설></u>	<u>가. ~ 나. (현행 나. ~ 다.와 같음)</u> 11. 강제집행 유예 가. 집행권원을 취득하면 <u>예상구상 실익을 검토하여 실익이 있는 경우에는</u> 임대차목적물 등에 대해 지체없이 강제집행에 착수한다. <u>다만, 강제집행을 유예한 경우에는 다음 조사시 시세상승 등을 고려하여 강제집행 착수 여부를 재검토할 수 있다.</u> 나. ~ 마. (현행과 같음) <u>바. 위 “가” 부터 “라” 까지</u>에 따라 강제집행을 유예한 경우에는 2개월에 1회 이상 부동산등기사항증명서를 열람하여 권리변동 유무를 확인하고 공사의 구상권행사에 장애가 발생하지 않도록 조치한다. 12. 개인금융채무자에 대한 주택경매예정의 통지 가. 개인채무자보호법에 따라 개인금융채무자가 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호에 모두 해당하는 주택의 경매를 법원에 신청하려는 경우에는 경매신청 예정일의 10영업일 전까지 개인금융채무자에게 경매예정 사실을 통지하여야 한다. 1) <u>개인금융채무자가 전입신고하여 거주 중인 주택</u> 2) 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 중 그 기준가격이 6억원 이하인 주택. 이 경우, 기준가격은 KB부동산시세 일반평균가와 한국부동산원의 층별·호별 격차율 지수로 산정한 가격 중 낮은 가격을 의미하며, 해당 금액이 없는 경우는	전자지급명령 도입에 따른 소송위임 규정 정비 강제집행 실시요건 명확화 개인채무자 보호법에 따른 주택경매예정 통지 규정 신설

현행	개정안	비고
	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액에 따른다. 나. 위 “가”에 따라 개인금융채무자에게 주택경매예정사실을 통지할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 통지하여야 한다. 1) 경매신청 대상 주택 2) 경매신청 예정일(보증채무이행일로부터 6개월이 지난 날 이후여야 한다.) 3) 채무조정의 요건과 요청 절차·방법 4) 개인금융채무자가 주택경매 예정의 통지가 도달한 날부터 10영업일 이내에 채무조정을 요청할 수 있으며, 같은 기간 내에 요청이 없을 경우 예정대로 경매를 신청한다는 내용 5) 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 따른 채무조정절차, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생·강제회생·개인회생·파산·면책절차 등 채무조정 제도가 있다는 사실 다. 위 “가”에 따른 통지를 받은 개인금융채무자가 경매신청 예정일 전에 경매 절차의 시작을 희망하는 의사를 공사에 표시한 경우에는 경매신청 예정일 전에 경매를 신청할 수 있다. 라. 위 “가”에 따른 통지는 개인금융채무자의 주소(물상보증인 또는 제3취득자가 있는 경우 물상보증인 또는 제3취득자의 부동산 등기사항증명서	

현행	개정안	비고
	에 기재된 주소를 포함한다)에 하여야 한다. 마. 위 “가”에 따른 통지가 경매신청 예정일의 10영업일 전까지 개인금융채무자에게 도달하지 않은 경우에는 그 통지가 도달한 날부터 10영업일이 지난 날 이후에 주택의 경매를 신청할 수 있다. 바. 위 “가”에 따른 통지가 2회 이상 반송되는 등 다음의 어느 하나의 사유로 위 “가”의 주택경매예정의 통지를 할 수 없는 경우에는 공사의 인터넷 홈페이지에 게재하여 그 통지를 갈음할 수 있다. 이 경우, 주택의 경매는 홈페이지에 게재한 날부터 10영업일이 지난 날 이후에 신청할 수 있다. 1) 통지가 2회 이상 반송되는 경우 2) 등기사항증명서 및 주민등록표에 주소가 적혀 있지 않고 주소를 법원에 신고하지 않은 경우에 해당하는 등 공사가 개인금융채무자의 연락처를 확인할 수 없는 경우 사. 위 “가”부터 “바”까지에도 불구하고 개인금융채무자가 채무조정을 요청한 경우에는 그 채무조정의 절차가 끝나기 전까지 경매를 신청해서는 안 된다. 다만, 다른 채권자가 해당 주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 강제집행을 진행하는 등 다음의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 경매를 신청할 수 있다. 1) 개인금융채무자가 경매신청 예정 채무에 대해 채무조정을	

현행	개정안	비고
<u><신설></u>	<u>요청하였으나, 「구상채권 등 개인금융채권 채무조정규정」 제13조에 따라 채무조정 요청을 거절한 경우</u> <u>2) 다른 채권자가 해당 주택에 대하여 법원에 경매를 신청한 경우</u> 13. 강제집행 시 매각조건의 변경 <u>가. 매수인의 임차권 인수 부담으로 인해 부동산 경매 진행에 지장이 있고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사가 우선변제권만 주장하고 대항력을 포기하는 내용의 임차권 인수조건 변경을 법원에 신청할 수 있다.</u> <u>1) 추정낙찰가액이 임차권 설정금액보다 낮은 경우, 다만, 아파트는 1회 이상 유찰된 경우에 한한다.</u> <u>가) 추정 낙찰가액은 법원 감정평가금액에 낙찰가율을 곱하여 산정한다.</u> <u>나) 낙찰가율은 해당 지역별로 해당 주택유형에 대한 평균 낙찰가율을 기준으로 하며, 최근 1년간 평균 낙찰가율과 최근 3개월간 평균 낙찰가율 중 큰 값을 적용한다.</u> <u>2) 동일 목적물에 대해 최근 1년내 공사가 신청한 경매가 무잉여기각으로 종결된 경우</u> <u>3) 효율적인 매각 및 구상권의 원활한 회수를 위해 임차권 인수조건을 변경하는 것이 유리하다고 전결권자가 판단하는 경우</u> <u>나. 매각조건을 변경하여 경매를 진행하는 경우에는 주채무자에게 “경매관련 안내 및 채무상환 최고서” <공사 소정양식>을 배달증명부 내용 증명 우편으로 통지하여야 한다.</u>	경매진행시 매각조건 변경근거 마련

현행	개정안	비고								
12. 임대차목적물 이외 재산에 대한 강제집행 13. 제3자 경매신청 14. 자체 채무조정 15. 신용도판단정보 관리 <신 설>	다. 위 “가” 에도 불구하고 일부면책 등으로 임차인이 변제받지 못한 임차보증금이 있는 경우에는 임차권인수조건 변경을 신청 할 수 없다. 라. 매각조건을 변경하여 경매를 진행하였음에도 불구하고 3회 이상 유찰되는 등 경매를 계속 진행하는 것이 오히려 채권회수에 불리하다고 판단되는 경우, 진행 중인 경매를 취하하고 재신청할 수 있다. 마. 전결권 <table> <tr> <th>구분</th> <th>전결권</th> </tr> <tr> <td>1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우</td> <td>지점장</td> </tr> <tr> <td>2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우</td> <td>담당임원 (또는 본부장)</td> </tr> <tr> <td>2) 위 “라” 에 해당되는 경우</td> <td>지점장</td> </tr> </table>	구분	전결권	1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우	지점장	2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우	담당임원 (또는 본부장)	2) 위 “라” 에 해당되는 경우	지점장	부칙신설
	구분	전결권								
	1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우	지점장								
	2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우	담당임원 (또는 본부장)								
	2) 위 “라” 에 해당되는 경우	지점장								
	14. 임대차목적물 이외 재산에 대한 강제집행									
	15. 제3자 경매신청									
	16. 자체 채무조정									
	17. 신용도판단정보 관리									
	부 칙(4)									
1. 시행일										
이 기준은 2024년 10월 17일부터 시행한다.										
2. 적용례										
2024년 10월 17일 이전에 취급된 반환보증에도 개정 기준을 적용한다.										

※ 내용 개정 조항 외 내규 개정에 따른 조문 및 용어정비 조항은 전후대비표 기재 생략