

# 「반환보증 채권관리 업무처리기준」 개정안 사전예고

---

## 1. 규정 명칭

- 「반환보증 채권관리 업무처리기준」

## 2. 제·개정 이유

- 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 시행령 및 감독규정 제정안 변경에 따라 관련 내용을 내규에 반영 및 구상권 관리 업무처리 개선

## 3. 주요 제·개정 내용

가. 추심의 착수 통지 방법 변경

나. 주택경매예정 통지에 포함되는 사항 및 통지대상인 주택가격의 산정방법 변경

다. 소송유예 판단 시 시세기준 마련 및 강제집행 실시요건 명확화

## 4. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 기관, 개인은 2024년 11월 7일까지 (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. 반환보증 채권관리 업무처리기준 개정 전·후대비표 1부. 끝.

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제3장 보증채무이행</p> <p>12. 추심의 착수 통지</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 위 “가”에 따른 통지를 할 경우에는 홈페이지에도 공시를 해야 한다.</p> <p>제4장 구상권 관리</p> <p>5. 시효관리</p> <p>가. 반환보증 구상권의 시효는 5년으로 한다.</p> <p>나. <u>구상금청구소송</u>의 승소판결이 확정된 때에는 확정된 날로부터 10년으로 한다.</p> <p>9. 소송제기 및 유예</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 위 “가”에도 불구하고 대위변제금이 보증채무이행 시점의 <u>임대차목적물 시세</u>보다 적고 주채무자가 매매계약서 또는 임대차계약서와 계약금 수령 내역을 제출하고 소 제기 유예를 요청하는 경우에는 계약서상 잔금일까지 소 제기를 유예할 수 있다.</p> <p>다. ~ 아. (생략)</p> <p>11. 강제집행 유예</p> <p>가. 집행권원을 취득하면 <u>임대차목적물 등에 대해 지체없이 강제집행에 착수한다.</u></p> | <p>제3장 보증채무이행</p> <p>12. 추심의 착수 통지</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p><u>&lt;삭제&gt;</u></p> <p>제4장 구상권 관리</p> <p>5. 시효관리</p> <p>가. 반환보증 구상권의 시효는 5년으로 한다.</p> <p>나. <u>구상금청구소송 또는 양수금청구소송</u>의 승소판결이 확정된 때에는 확정된 날로부터 10년으로 한다.</p> <p>9. 소송제기 및 유예</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 위 “가”에도 불구하고 대위변제금이 보증채무이행 시점의 <u>임대차목적물 시세(「전세보증금 반환보증 업무지침」에서 정하는 주택가격의 평가방법에 따른다. 이하 같다)</u>보다 적고 주채무자가 매매계약서 또는 임대차계약서와 계약금 수령 내역을 제출하고 소 제기 유예를 요청하는 경우에는 계약서상 잔금일까지 소 제기를 유예할 수 있다.</p> <p>다. ~ 아. (현행과 같음)</p> <p>11. 강제집행 유예</p> <p>가. 집행권원을 취득하면 <u>임대차목적물 등의 예상구상실익을 검토하여 실익이 있는 경우에는 지체 없이 강제집행에 착수하며, 구상실익이 없어 강제집행</u></p> | <p>추심착수<br/>통지시<br/>홈페이지<br/>공시 삭제</p> <p>시효기간<br/>명확화</p> <p>소송유예<br/>판단시<br/>시세기준<br/>마련</p> <p>강제집행<br/>실시요건<br/>명확화</p> |

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비고                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>나. ~ 마. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>12. 개인금융채무자에 대한 주택경매예정의 통지</p> <p>가. 개인금융채무자가 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호에 모두 해당하는 주택의 경매를 법원에 신청하려는 경우에는 경매신청 예정일의 10영업일 전까지 개인금융채무자에게 경매예정 사실을 통지해야 한다.</p> <p>1) (생략)</p> <p>2) 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 중 그 기준가격이 6억원 이하인 주택. 이 경우, 기준가격은 KB부동산시세 일반평균가<u>와</u> 한국부동산원의 층별·호별 격차율 지수로 산정한 <u>가격 중 낮은 금액을</u> 의미하며, 해당 금액이 없는 경우는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액에 따른다.</p> <p>나. 위 “가”에 따라 개인금융채무자에게 주택경매예정사실을 통지할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 통지해야 한다.</p> <p>1) ~ 3) (생략)</p> <p>4) <u>개인금융채무자가 주택경매</u></p> | <p><u>을 실시하지 않는 경우에는 향후 시세상승 등을 고려하여 강제집행 착수 여부를 재검토할 수 있다.</u></p> <p>나. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>바. 위 “가”부터 “라”까지에 따라 강제집행을 유예한 경우에는 2개월에 1회 이상 부동산등기사항증명서를 열람하여 권리변동 유무를 확인하고 공사의 구상권행사에 장애가 발생하지 않도록 조치한다.</p> <p>12. 개인금융채무자에 대한 주택경매예정의 통지</p> <p>가. 개인금융채무자가 거주하고 있는 주택으로서 다음 각 호에 모두 해당하는 주택의 경매를 법원에 신청하려는 경우에는 경매신청 예정일의 10영업일 전까지 개인금융채무자에게 경매예정 사실을 통지해야 한다.</p> <p>1) (현행과 같음)</p> <p>2) 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 중 그 기준가격이 6억원 이하인 주택. 이 경우 기준가격은 KB부동산시세 일반평균가 <u>또는</u> 한국부동산원의 층별·호별 격차율 지수로 산정한 <u>가격을</u> 의미하며, 해당 금액이 없는 경우는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액에 따른다.</p> <p>나. 위 “가”에 따라 개인금융채무자에게 주택경매예정사실을 통지할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 통지해야 한다.</p> <p>1) ~ 3) (현행과 같음)</p> <p>4) <u>아래 “사” 각 호의 구분에 따른</u></p> | <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>개인채무자<br/>보호법<br/>시행령<br/>개정에<br/>따른<br/>변경사항<br/>반영</p> |

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <p><u>예정</u>의 통지가 도달한 날부터 10영업일 이내에 채무조정을 요청할 수 있으며, 같은 기간 내에 요청이 없을 경우 <u>예정</u>대로 경매를 신청한다는 내용</p> <p>5) 「서민의 금융생활 지원에 관한 법률」에 따른 채무조정절차, 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생·간이회생·개인회생·파산·면책절차 등 채무조정 제도가 있다는 사실</p> <p>다. (생략)</p> <p>라. 위 “가”에 따른 통지는 <u>개인금융채무자의 주소(물상보증인 또는 제3취득자가 있는 경우 물상보증인 또는 제3취득자의 부동산 등기사항증명서에 기재된 주소를 포함한다)</u>에 해야 한다.</p> <p>마. (생략)</p> <p>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.</p> <p>1) <u>통지가</u> 2회 이상 반송되는 경우</p> <p>2) <u>등기사항증명서 및 주민등록표에 주소가 적혀 있지 않고 주소를 법원에 신고하지 않은 경우에 해당하는 등 공사가 개인금융채무자의 연락처를</u> 확인할 수 없는 경우</p> <p>사. 위 “가”부터 “바”까지에도</p> | <p><u>날까지</u> 채무조정을 요청한 경우에는 그 채무조정절차가 끝나기 전까지 주택의 경매를 신청하지 않는다는 내용</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>라. 위 “가”에 따른 통지는 <u>등기우편이나 교부의 방법으로</u> 해야 한다.</p> <p>마. (현행과 같음)</p> <p>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.</p> <p>1) <u>위 “가”에 따른 주택 경매 예정의 통지가</u> 2회 이상 반송되는 경우</p> <p>2) <u>개인금융채무자의 주소 등 연락처를 통상적인 방법으로</u> 확인할 수 없는 경우</p> <p>사. 위 “가”부터 “바”까지에도</p> |    |

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <p>불구하고 개인금융채무자가 <u>채무조정</u>을 요청한 경우에는 그 채무조정의 절차가 끝나기 전까지 경매를 신청해서는 안 된다. 다른 채권자가 해당 주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 강제집행을 <u>진행하는 등 다음의 어느 하나의 사유가 발생한</u> 경우에는 <u>그 사유가 발생한</u> 날부터 경매를 신청할 수 있다.</p> <p>1) <u>개인금융채무자가 경매신청 예정 채무에 대해 채무조정을 요청하였으나, 「구상채권 등 개인금융채권 채무조정규정」 제13조에 따라 채무조정 요청을 거절한 경우</u></p> <p>2) <u>다른 채권자가 해당 주택에 대하여 법원에 경매를 신청한 경우</u></p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> | <p>불구하고 개인금융채무자가 <u>다음 각 호의 구분에 따른 날까지 채무조정</u>을 요청한 경우에는 그 채무조정의 절차가 끝나기 전까지 경매를 신청해서는 안 된다. <u>다만</u>, 다른 채권자가 해당 주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 강제집행을 <u>법원에 신청한</u> 경우에는 <u>그 신청을 한</u> 날부터 경매를 신청할 수 있다.</p> <p>1) <u>경매신청 예정일의 10영업일 전까지 위 “가”에 따른 통지가 도달한 경우 경매신청 예정일 전일</u></p> <p>2) <u>경매신청 예정일의 10영업일 전까지 위 “가”에 따른 통지가 도달하지 않은 경우 그 통지가 도달한 날부터 10영업일이 되는 날</u></p> <p>3) <u>위 “바”에 따라 홈페이지에 게재한 경우 홈페이지에 게재한 날부터 10영업일이 되는 날</u></p> <p><u>부칙(5)</u></p> <p>1. 시행일<br/><u>이 기준은 2024년 11월 00일부터 시행한다.</u></p> <p>2. 적용례<br/><u>이 기준은 시행일 이전에 취급된 반환보증에 관하여 사고관리, 보증채무이행, 구상권관리를 시행일 이후에 하는 경우에도 적용한다.</u></p> | <p>부칙신설</p> |

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