

「반환보증 채권관리 업무처리기준」 개정안 사전예고

1. 규정 명칭

- 「반환보증 채권관리 업무처리기준」

2. 제·개정 이유

- 구상권 회수 지연 방지 및 구상권관리 업무처리절차 명확화

3. 주요 제·개정 내용

- 가. 보증목적물에 대한 경매 진행 시 매각조건 변경근거 마련
- 나. 구상권관리 관할부점 및 이행예고 방법 명확화

4. 의견제출

이 개정안에 대하여 의견이 있는 기관, 개인은 2024년 12월 11일까지(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.

현 행	개 정 안	비 고
제1장 총 칙 3. 관할부점 가. <u>동일인이 보증과 구상권 각각의 주채무자인 경우</u> 보증채무이행은 구상권을 보유한 지점이 실시한다. <u>다만, 보증채권자 또는 본부 담당부서의 요청이 있거나 보증채무의 신속한 이행을 위해 보증 및 구상권 잔액을 보유한 지점 간 협의를 마친 경우 보증 잔액을 보유한 지점이 보증채무이행을 실시할 수 있다.</u> 나. <u>가.에도 불구하고 반환보증의 주채무자가 사업자보증의 피보증인 또는 사업자보증 구상권의 주채무자인 경우 반환보증 구상권 관리는 사업자보증 잔액 또는 사업자보증 구상권 잔액을 보유한 지점으로 이관하여 실시한다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> 제3장 보증채무이행	제1장 총 칙 3. 관할부점 가. <u>반환보증의 주채무자가 반환보증 또는 주택금융신용보증 구상권의 주채무자인 경우</u> 보증채무이행은 구상권을 보유한 지점이 실시한다. <u><단서 삭제></u> 나. <u>위 “가”에도 불구하고, 보증채권자 또는 본부 담당부서의 요청이 있거나 보증채무의 신속한 이행을 위해 보증 및 구상권 잔액을 보유한 지점 간 협의를 마친 경우 보증 잔액을 보유한 지점이 보증채무이행을 실시할 수 있다.</u> 다. <u>보증채무 이행 후 발생한 구상권은 보증채무를 이행한 지점이 관리한다. 다만, 해당 반환보증 구상권의 주채무자가 이미 다른 반환보증 또는 주택금융신용보증 구상권의 주채무자인 경우에는 구상권을 보유한 지점으로 이관하여 관리한다.</u> 라. <u>위 “다”에도 불구하고, 해당 반환보증 구상권의 주채무자가 사업자보증의 피보증인 또는 사업자보증 구상권의 주채무자인 경우에는 사업자보증 잔액 또는 사업자보증 구상권을 보유한 지점으로 이관하여 관리한다.</u> 제3장 보증채무이행	관할부점 명확화

현행	개정안	비고
3. 이행예고 가. 보증채권자가 이행청구를 하는 경우에는 지체없이 <u>모든 채무관계자에게 이행예고를 하고</u> 이의가 있는 경우에는 그 사유서를 받아야 한다. 나. (생략) 제4장 구상권 관리 <u><신설></u>	3. 이행예고 가. 보증채권자가 이행청구를 하는 경우에는 지체없이 <u>모든 채무관계자에게 “전세지킴보증 이행예정 사실 통지서” <공사 소정양식>을 배달증명부 내용증명우편으로 발송하여 이행예고를 하고</u> 이의가 있는 경우에는 그 사유서를 받아야 한다. 나. (현행과 같음) 제4장 구상권 관리 <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 인수조건변경을 법원에 신청할 수 있다. 1) 추정낙찰가액이 임차권 설정금액보다 낮은 경우. 다만, 아파트는 1회 이상 유찰된 경우에 한한다. 가) 추정 낙찰가액은 법원 감정평가금액에 낙찰가율을 곱하여 산정한다. 나) 낙찰가율은 해당 지역별로 해당 주택유형에 대한 평균 낙찰가율을 기준으로 하며, 최근 1년간 평균 낙찰가율과 최근 3개월간 평균 낙찰가율 중 큰 값을 적용한다. 2) 동일 목적물에 대해 최근 1년 내 공사가 신청한 경매가 무잉여기각으로 종결된 경우 3) 효율적인 매각 및 구상권의 원활한 회수를 위해 임차권 인수조건을 변경하는 것이 유리하다고 전결권자가 판단하는 경우 나. 매각조건을 변경하여 경매를 진	이행예고 방법 명확화 경매진행시 매각조건 변경근거 마련

현행	개정안	비고								
	<u>행하는 경우에는 주채무자에게 “경매관련 안내 및 채무상환 최고서” <공사 소정양식>을 배달증명부 내용증명 우편으로 통지해야 한다.</u> <u>다. 위 “가” 에도 불구하고 일부면책 등으로 임차인이 변제받지 못한 임차보증금이 있는 경우에는 임차권 인수조건 변경을 신청할 수 없다.</u> <u>라. 매각조건을 변경하여 경매를 진행했음에도 불구하고 3회 이상 유찰되는 등 경매를 계속 진행하는 것이 오히려 채권회수에 불리하다고 판단되는 경우, 진행 중인 경매를 취하하고 재신청할 수 있다.</u> <u>마. 전결권</u> <table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>전결권</th> </tr> <tr> <td><u>1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우</u></td> <td><u>지점장</u></td> </tr> <tr> <td><u>2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우</u></td> <td><u>담당임원 (또는 본부장)</u></td> </tr> <tr> <td><u>2) 위 “라” 에 해당되는 경우</u></td> <td><u>지점장</u></td> </tr> </table>	구분	전결권	<u>1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우</u>	<u>지점장</u>	<u>2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우</u>	<u>담당임원 (또는 본부장)</u>	<u>2) 위 “라” 에 해당되는 경우</u>	<u>지점장</u>	
구분	전결권									
<u>1) 위 “가. 1)” 또는 “가. 2)에 해당되는 경우</u>	<u>지점장</u>									
<u>2) 위 “가. 3)” 에 해당되는 경우</u>	<u>담당임원 (또는 본부장)</u>									
<u>2) 위 “라” 에 해당되는 경우</u>	<u>지점장</u>									
<u>13.</u> 임대차목적물 이외 재산에 대한 강제집행 <u>14.</u> 제3자 경매신청 <u>15.</u> 자체 채무조정 <u>16.</u> 신용도판단정보 관리 <u><신 설></u>	<u>14.</u> 임대차목적물 이외 재산에 대한 강제집행 <u>15.</u> 제3자 경매신청 <u>16.</u> 자체 채무조정 <u>17.</u> 신용도판단정보 관리 <u>부 칙(6)</u> <u>1. 시행일</u> <u>이 기준은 2024년 12월 00일부터 시행한다.</u> <u>2. 적용례</u> <u>이 기준은 시행일 이전에 취급된 반환 보증에 관하여 사고관리, 보증채무 이행, 구상권관리를 시행일 이후에 하는 경우에도 적용한다.</u>	부칙신설								