

개인보증시행세칙

제 정	2014.09.01.
개정(1)	2015.01.02.
개정(2)	2015.04.20.
개정(3)	2015.07.06.
개정(4)	2015.09.01.
개정(5)	2015.10.01.
개정(6)	2015.12.29.
개정(7)	2016.02.05.
개정(8)	2016.02.26.
개정(9)	2016.04.18.
개정(10)	2016.08.08.
개정(11)	2016.09.30.
개정(12)	2016.11.07.
개정(13)	2017.01.02.
개정(14)	2017.04.05.
개정(15)	2017.06.29.
개정(16)	2017.08.29.
개정(17)	2017.11.14.
개정(18)	2017.12.27.
개정(19)	2018.05.09.
개정(20)	2018.07.19.
개정(21)	2018.10.04.
개정(22)	2018.12.31.
개정(23)	2019.02.28.
개정(24)	2019.05.23.
개정(25)	2019.10.16.
개정(26)	2019.11.07.
개정(27)	2019.12.27.
개정(28)	2020.07.09.

개정(29) 2020.10.23.
 개정(30) 2021.06.28.
 개정(31) 2021.08.13.
 개정(32) 2021.12.23.
 개정(33) 2022.06.20.
 개정(34) 2022.08.16.
 전부개정(35) 2022.09.29.
 개정(36) 2022.12.26.
 개정(37) 2023.02.23.
 개정(38) 2023.04.26.
 개정(39) 2023.05.31.
 개정(40) 2023.06.27.
 개정(41) 2023.08.30.
 개정(42) 2023.10.12.
 개정(43) 2023.12.05.
 개정(44) 2023.12.29.
 개정(45) 2024.04.29.
 개정(46) 2024.07.04.
 개정(47) 2024.09.09.
 개정(48) 2025.07.10.
 개정(49) 2025.08.01.
 개정(50) 2025.12.03.
[개정\(51\) 2025.12.17.](#)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 세칙은 「개인보증규정」(이하“규정“이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.
 (개정 2024.09.09.)

제2조(보증과목 및 보증구분) ① 규정 제4조제3항에 따른 보증과목은 다음 각 호와 같다.

1. 일반 : 보증대상자의 자격요건 등을 고려하여 건별취급방식으로 보증을 지원하는 과목 (개정 2024.09.09.)

2. 집단 : 사업장 요건 등을 고려하여 집단취급방식으로 보증을 지원 하는 과목(개정 2024.09.09.)
3. 협약 : 공사 및 대외기관 업무협약을 통해 보증요건 등을 우대 하는 과목
4. 특례 : 공사가 특정 보증대상자에게 보증요건 등을 우대하는 과 목

② 제1항에 따른 보증과목 중 보증대상자 또는 보증대상자금별 보증비 율, 보증한도 등을 달리 정할 수 있는 보증구분을 둘 수 있으며, 보증 종류별 보증과목과 보증구분은 [별표1]“보증종류별 보증과목 및 보증 구분“과 같다.

제3조(준주택에 대한 보증취급) 규정 제4조제3항에 따라 준주택에 대해 취급할 수 있는 보증은 다음 각 호와 같다.

1. 일반구입자금보증, 특례구입자금보증(전세사기피해자 특례구입자 금보증에 한함) (개정 2024.04.29.)
2. 일반중도금보증(노인복지주택에 한함)
3. 일반전세자금보증, 협약전세자금보증, 특례전세자금보증
4. 월세자금보증
5. 개량자금보증
6. 일반임대보증금반환자금보증 (신설 2024.07.04.)

제4조(보증의 운용) 규정 제6조에 따라 직접보증으로 운용하는 보증은 구상채권회수보증으로 한다.

제4조의2(전세사기피해자) 규정 제2조제17호에 따른 대상자는 「전세사 기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다 목에 따른 전세사기피해자등(이하 “전세사기피해자“라 한다)을 말한 다. (신설 2023.05.31., 2023.6.27.)

제5조(추가보증 제한 등) ① 규정 제9조제5항에 따른 추가보증 제한 등

은 보증신청일 또는 조건변경신청일 시점의 동일인을 기준으로 판단한다. 이 경우 다음 각 호와 같이 동일인의 범위를 달리 정할 수 있다.

1. 중도금보증은 동일인의 범위에 세대구성원을 포함 가능
2. 생애최초 특례구입자금보증, 전세자금보증, 월세자금보증은 동일인의 범위에 배우자 또는 배우자예정자(“결혼예정자“자격으로 보증을 이용하는 자와 결혼하기로 한 자를 말함. 이하 같다)를 포함함

② 추가보증 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 동일인이 다른 보증종류를 추가로 이용하는 것을 제한
2. 동일인이 동일 보증종류를 추가로 이용하는 것을 제한
3. 동일인의 보증이용건수 또는 증액보증 제한

③ 제2항제1호에 따른 추가보증 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 생애최초 특례구입자금보증은 다른 보증종류(구입자금보증 내 다른 보증구분을 포함한다)와 동시에 이용할 수 없음 (개정 2023.05.31.)
2. 전세자금보증과 월세자금보증은 동시에 이용할 수 없음
3. 구상채권회수보증은 다른 보증종류와 동시에 이용할 수 없음

④ 제2항제2호에 따른 추가보증 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 동일 보증종류는 최대 두 개의 다른 보증대상목적물에 이용할 수 있음
2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목에 해당하는 경우 하나의 보증대상목적물에만 이용할 수 있음
 - 가. 생애최초 특례구입자금보증을 이용하는 경우
 - 나. 투기지역·투기과열지구·조정대상지역에 대한 중도금보증을 신청하는 경우
 - 다. 전세자금보증을 이용하는 경우
 - 라. 월세자금보증을 이용하는 경우
 - 마. 전세사기피해자 특례구입자금보증을 이용하는 경우 (신설 2023.05.31.)

⑤ 제2항제3호에 따른 추가보증 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 중도금보증은 제1항제1호에 따른 동일인을 기준으로 이용건수를 제한할 수 있고, 공적 보증기관의 이용건수를 합산할 수 있음. 제1항제1호에 따른 세대구성원의 범위, 공적 보증기관의 종류, 이용건수 산정기준 등은 업무지침에서 정하는 방법에 따름
2. 보증과목, 보증종류의 특성을 고려하여 업무지침에서 정하는 방법에 따라 이용건수를 1건으로 제한하거나, 증액보증을 제한할 수 있음 (개정 2024.09.09.)

제6조(추가보증 제한의 예외) 제5조제2항에도 불구하고 다음 각 호의 경우 추가보증을 이용할 수 있다.

1. 동일한 보증대상목적물로 무주택 청년 특례전세자금보증과 무주택 청년 특례월세자금보증을 동시에 이용할 수 있음
2. 월세자금보증 이용자는 입주예정인 보증대상목적물에 대한 집단전세자금보증을 신규로 신청할 수 있음
3. 입주예정인 보증대상목적물에 대한 집단전세자금보증과 다른 보증대상목적물에 대해 일반·협약·특례전세자금보증을 동시에 이용할 수 있음
4. 임차권등기명령(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 것을 말한다) 절차를 마친 전세자금보증 이용자는 다른 보증대상목적물에 대해 임차권등기 세입자 특례전세자금보증을 신규로 신청할 수 있음
5. 기 이용 중인 전세자금보증 또는 월세자금보증의 보증대상목적물이 「재난 및 안전관리기본법」에 따른 재난사태 선포지역 또는 특별재난지역 지자체의 “피해사실확인서” 상 피해물인 보증 이용자는 다른 보증대상목적물에 대해 사회적배려대상자 특례전세자금보증 또는 일반월세자금보증을 신규로 신청할 수 있음 (개정 2025.12.17.)
6. 임차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 임차인이 임차주택을 경·공매로 낙찰받은 후 신규주택을 구입하는 경우 보증자리론에 한하여 생애최초 특례구입자금보증을 신규로 신청할 수 있음. 다만, 해당 임차주택이 다음 각 목 가운데 어느 하나에 해당하는 경우 그렇지 않음 (신설 2023.05.31.)

가. 주택공시가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우

나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우

7. 전세사기피해자 또는 그 배우자(배우자예정자 포함)가 생애최초 특례구입자금보증을 이용하여 피해 임차주택을 경·공매로 낙찰 받은 경우 전세사기피해자는 다른 보증대상목적물에 대해 전세사기피해자 특례구입자금보증을 신규로 신청할 수 있음 (신설 2023.05.31.)

제7조(보증비율) 규정 제10조에 따른 보증비율은 [별표1]“보증종류별 보증과목 및 보증구분“의 보증비율과 같다.

제8조(집단승인의 관할지사) 규정 제24조제1항에 따른 집단승인의 관할 지사는 다음과 같다.

1. 취급관할 : 해당 사업장 소재지를 관할하는 지사. (개정 2025.12.3.)
2. 관할외 취급 : 원칙적으로는 취급 불가. 다만, 관할외 취급의 타당한 사유가 있는 경우에 한하여 전결권자의 관할 조정 승인을 받아 취급관할을 변경 할 수 있음

제9조(신용평가) 규정 제28조제2항에 따른 개인신용평가시스템의 운영은 다음 각 호와 같다.

1. 신용평가는 「개인신용평가시스템(CSS) 운용기준」에서 정하는 방법에 따라 실시함
2. 보증이 거절된 경우, 금융기관에 동 내용과 사유를 포함하여 통지하고 금융기관은 보증신청을 반송 처리함

제10조(보증한도의 계산) ① 규정 제30조제1항에 따른 보증한도의 계산 방식은 [별표2]“신청건별 보증한도 계산“과 같다.

② 전세자금보증 또는 월세자금보증은 제5조제1항에 따른 동일인을 기준으로 보증한도를 계산한다.

③ 주택보유수가 1주택인 경우 일반전세자금보증, 집단전세자금보증 및 협약전세자금보증의 보증과목별 보증한도는 2억원으로 한다. (개정 2023.02.23.)

④ 소요자금별 보증한도 계산 시 동일목적물을 기준으로 계산한다.

- ⑤ 서민지원 강화 등을 위한 정부정책 이행을 위해 제1항에 따른 보증 한도 범위 내에서 소요자금별 보증한도 적용범위를 달리 정할 수 있으며 적용범위는 업무지침에서 정하는 바에 따른다.

제11조(보증특약 부여) ① 규정 제32조제4항에 따른 보증특약은 결혼에 정자, 이미 받은 대출을 대환하는 등 필요한 경우에 부여할 수 있다.

- ② 보증특약 운용을 위하여 필요한 사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제12조(조건변경) ① 조건변경을 할 때에는 피보증인 및 연대보증인(호의보증인) 등이 자필서명한 보증조건변경신청서를 징구해야 한다. 다만, 인터넷 보증의 경우 전산입력 및 「전자서명법」에 따른 전자서명으로 대체한다.

- ② 조건변경신청일 현재 피보증인이 보증사고처리된 자인 경우에는 보증기한 연장에 한하여 조건변경할 수 있다. 이 경우 조건변경과 동시에 사고사유를 해소하거나 보증잔액의 10% 이상을 해지해야 한다. 다만, 전세자금보증 및 월세자금보증은 업무지침에서 정하는 바에 따른다.

- ③ 피보증인의 변경은 신규보증에 준하여 취급하며, 제2항의 적용을 배제한다. 다만, 채무인수인이 보증제한 대상에 해당함에도 불구하고 상속 또는 이혼 등 불가피한 사유에 의하여 채무인수하는 경우에는 규정 [별표2] “개인보증 전결 사항표“에 따라 예외적으로 조건변경할 수 있다.

- ④ 공사는 조건변경을 하기로 하는 때에는 그 뜻을 금융기관에 통지하고 금융기관은 동 통지서의 내용에 부합되게 대출조건을 변경한 후 그 내용을 공사에 통지해야 한다. (개정 2024.09.09.)

- ⑤ 기한연장 시 제5조 및 제6조에 따른 추가보증 제한 및 예외 대상 여부를 확인하고 제한대상에 해당하는 경우에는 2년 이내에 업무지침에서 정하는 방법과 기한에 따라 제한사유를 해소해야 한다.

제13조(갱신보증) ① 갱신보증 신청일 현재 피보증인이 보증사고처리

된 자인 경우에는 보증취급과 동시에 사고사유를 해소하거나 보증잔액의 10% 이상을 해지해야 한다. 다만, 전세자금보증 및 월세자금보증의 경우 업무지침에서 정하는 바에 따른다.

② 공사는 갱신보증을 하기로 하는 때에는 그 뜻을 금융기관에 보증서에 의하여 통지하고 신규대출을 취급하는 금융기관은 대출실행과 동시에 기보증부대출을 취급한 금융기관에 대출금을 입금하여 기보증을 해지한 후 그 내용을 공사에 통지해야 한다. (개정 2024.09.09.)

제14조(사후관리 공통사항) ① 대출실행 후 결혼예정자의 혼인사실을 확인해야 한다.

② 당해대출이 상환되거나 보증금액이 전부 또는 일부가 해지된 때에는 그 해지내용을 공사에 통지(전신통지 포함) 해야 한다.

③ 보증기한 도래 전에 피보증인에게 통지하여 기한 내에 보증해지, 기한연장 등 필요한 절차를 진행하도록 한다.

④ 본 조에서 정하지 않은 추가적인 사후관리 사항은 제2장 각 절에서 정할 수 있으며, 사후관리 업무에 관한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제2장 보증과목

제1절 일반건축자금보증

제15조(보증대상자) 일반건축자금보증의 대상자는 주택을 건축하거나 이에 소요된 자금을 보전하고자 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 한다.

제16조(보증대상자금) 일반건축자금보증의 대상자금은 주택을 건축하는데 소요되었거나 소요될 자금으로 한다.

제17조(보증신청시기) 일반건축자금보증의 신청시기는 건축허가일로부터 소유권보존등기 후 3개월 이내로 한다.

제18조(물상보증인) ① 2인 이상의 공동소유 목적물에 대하여 보증을 신청하는 경우에는 피보증인 1인을 제외한 자를 물상보증인(규정 제 20조제3호의 담보제공자에 해당한다. 이하 같다)으로 운영한다.

② 보증대상목적물의 대지가 타인소유인 경우에는 대지소유자를 물상보증인으로 운영한다.

제19조(보증대상목적물에 대한 담보취득) 대지는 당해대출 실행 전에 근저당권을 설정하고, 건물은 사용승인 후 피보증인 앞으로 소유권보존등기가 완료되는 즉시 추가 근저당권을 1순위로 설정한다.

제20조(보증부대출실행) ① 대출금은 건축공사비 지급시 공정률에 따라 분할지급할 수 있다. 다만, 신용관리정보 보유자 등 업무지침에서 정하는 경우에는 분할대출실행을 할 수 없다.

② 보증부대출 실행 시 보증부대출과 담보부대출은 2건의 대출이 아니므로 1건의 대출약정서를 징구한다.

제2절 일반구입자금보증

제21조(보증대상자) 일반구입자금보증의 보증대상자는 주택 또는 준주택을 구입하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 한다.

제22조(보증대상자금) 일반구입자금보증의 대상자금은 주택 또는 준주택의 소유권을 보존 또는 이전하기 위하여 소요되었거나 소요될 자금을 보전하기 위한 자금으로 한다.

제23조(자금용도의 확인) 보증대상자금의 용도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다.

1. 구입용도 : 소유권보존 · 이전 등기일로부터 3개월 이내에 보증신청한 경우
2. 보전용도 : 소유권보존 · 이전 등기일로부터 3개월을 경과하여 30년 이내에 보증신청한 경우

제24조(보증신청시기) 보증신청시기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다.

1. 구입용도 : 목적물의 매매(분양)계약을 체결한 날부터 소유권보존 · 이전등기 후 3개월까지
2. 보전용도 : 목적물의 소유권보존 · 이전등기 후 3개월을 경과하여 30년까지

제25조(물상보증인) ① 2인 이상의 공동소유 목적물에 대하여 보증을 신청하는 경우, 피보증인 1인을 제외한 자를 물상보증인으로 운영한다.

② 보증대상목적물의 대지가 타인소유인 경우에는 대지소유자를 물상보증인으로 운영한다.

제26조(보증대상목적물에 대한 담보취득) ① 보증대상목적물에 대하여 보증부대출을 피담보채권의 범위에 포함하여 근저당권을 설정한다.

② 근저당권 설정에 대한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제27조(보증부대출실행) 보증부대출 실행 시 보증부대출과 담보부대출은 2건의 대출이 아니므로 1건의 대출약정서를 징구한다.

제28조(사후관리) 대출실행 후 보증대상목적물에 전입여부 등 사후관리는 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제3절 일반중도금보증

제29조(보증대상자) 일반중도금보증의 대상자는 다음 각 호의 요건을

모두 충족한 자로 한다.

1. 시행자(건축허가를 받은 자를 포함. 이하 이 절에서 같다)가 분양하는 주택 또는 노인복지주택에 대한 분양대금을 납부하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자
2. 보증대상목적물 가격이 12억원 이하인 분양계약을 체결하고 분양대금(계약금, 중도금, 잔금을 합제한 금액을 말한다. 이하 같다)의 10% 이상을 납부한 수분양자(공동수분양자를 포함한다. 이하 같다). 다만, 업무지침에서 정하는 방법에 따라 분양대금 납부비용 등을 달리 정할 수 있음 (개정 2022.12.26.)

제30조(보증대상자금) ① 일반중도금보증의 대상자금은 시행자가 분양하는 주택 또는 노인복지주택의 분양대금을 대상으로 하며 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다.

1. 이미 납부한 분양대금을 제외한 분양대금을 지급하는데 소요될 자금
 2. 전매 시 매도인이 이미 납부한 중도금을 매수인이 지급하기 위한 자금
 3. 규정 제27조에 따라 집단취급승인을 받은 사업장에 한해 이미 받은 중도금대출을 대환하기 위한 자금
- ② 분양계약의 내용 등을 고려하여 보증대상자금에 포함하거나 제외하는 자금은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다. (개정 2024.09.09.)

제31조(대상사업장 기본요건) ① 일반중도금보증의 대상사업장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 사업장으로 한다.

1. 사업계획승인 또는 건축허가를 받은 건설세대수 30세대 이상인 사업장
 2. 시행자 또는 시공자가 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하지 않을 것
 - 가. 공사의 보증 사고기업 또는 구상권 채무관계자인 경우
 - 나. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행중이거나, 파산 또는 청산 절차가 진행중이거나 종료된 경우
- ② 제1항에 따른 건설세대수 산정기준 및 건설세대수 확인 방법 등은

업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제32조(보증신청시기) 보증신청시기는 분양계약일로부터 수분양자 앞 소유권이전등기 전까지로 한다.

제33조(채권보전조치) 보증을 할 때에는 보증부대출 실행 전까지 시행자, 시공사 및 수분양자의 요건에 따라 업무협약의 체결, 분양대금반환청구권에 대한 질권설정, 연대보증, 근저당권 설정 등의 방법으로 채권보전조치를 해야 한다.

제34조(연대보증인의 입보사유) ① 분양계약서 상 공동수분양자인 경우 1인을 피보증인으로 하고 그 외의 자는 연대보증인으로 입보해야 한다.

② 채권보전조치 대상인 시행자 및 시공자는 연대 입보해야 한다.

제35조(보증부대출실행) ① 보증부대출금은 피보증인의 동의 또는 위임을 받아 분양대금 납입계좌로 입금한다. 다만, 업무지침에서 별도로 정한 경우에는 자금관리자 등의 계좌로 입금할 수 있다.

② 보증부대출금은 분양계약서 상 중도금 회차별 납부일정 등에 따라 분할지급한다. 다만, 신용관리정보 보유자 등 업무지침에서 정한 경우에는 분할대출실행을 할 수 없다.

제36조(보증대상목적물에 대한 담보취득) ① 수분양자 앞으로 소유권이전등기가 완료되면 대지 및 건물에 즉시 근저당권을 취득한다.

② 근저당권 설정에 대한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제37조(사후관리) 금융기관은 입주예정일을 물건지별로 전산관리해야 하며, 입주예정일 이후에는 공사 진행상황, 사용승인 현황 등을 관리해야 한다.

제4절 집단중도금보증

제38조(정의 및 준용) ① 집단중도금보증이란 규정 제27조에 따라 집단취급승인을 받고 보증대상자가 신청한 건별로 금융기관이 보증을 취급(“건별보증승인”이라 한다. 이하 같다)하는 중도금보증을 말한다.
② 집단중도금보증 취급 시 이 절에서 정하지 않은 사항은 제3절 일반중도금보증을 준용한다.

제39조(보증대상자) 집단중도금보증의 대상자는 일반중도금보증의 대상자 중 공동주택에 대한 분양대금을 납부하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 한다.

제40조(보증대상자금) 집단중도금보증의 대상자금은 일반중도금보증의 보증대상자금 중 공동주택의 분양대금을 대상으로 한다.

제41조(대상사업장) ① 집단중도금보증의 대상사업장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 사업장으로 한다.
1. 제31조에 따른 대상사업장 기본요건을 충족하는 공동주택
2. 주택도시보증공사의 분양(시공)보증 또는 건설공제조합의 시공보증을 받은 사업장
② 제1항 각 호의 요건을 충족한 것으로 보는 경우 등 대상사업장 요건의 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제42조(집단취급승인 신청) ① 중도금보증 집단취급승인은 시행자와 금융기관이 공동으로 신청한다. 다만, 시행자가 업무지침에 따른 협약 체결사인 경우에는 금융기관이 단독으로 신청할 수 있다.
② 집단취급승인 및 건별보증승인은 다음 각 호에서 정한 날까지 신청할 수 있다.
1. 집단취급승인 : 「주택 공급에 관한 규칙」에 따른 입주자모집공고문에 표시된 입주예정일까지
2. 건별보증승인 : 분양계약일로부터 수분양자 앞 소유권이전등기 전까지

제43조(집단취급승인 심사) ① 집단취급승인 심사는 업무지침에서 정하는 “중도금보증 집단취급승인 품의서“에 따라 심사한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 규정 [별표2] “개인보증 전결 사항표“에 따른 전결권자의 승인을 받은 후 취급할 수 있다.

1. 분양대금 반환금 충당요건 미충족
2. 대상사업장 또는 채권보전조치 요건 미충족
3. 대상사업장별로 총 분양금액이 3천억원을 초과하는 사업장

제44조(보증심의위원회 심의대상 등) ① 규정 제27조의2에 따른 보증심의위원회는 사업장별 총 분양금액이 3천억원을 초과하는 중도금보증 집단취급승인 신청 건을 심의한다.

② 보증심의위원회는 주택보증처 팀장 전원 및 주택보증처장이 지명하는 직원으로 구성하며 위원장은 중도금보증담당 팀장으로 한다.

③ 위원장은 회의를 총괄하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 주택보증처 팀장 중 위원장이 지명하는 자가 직무를 대행한다.

④ 보증심의위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 심의안건을 부의한 위원은 위원회에 해당 심의안건에 대한 내용을 설명하고 [별지 제1호 서식] “집단취급 중도금보증 심의위원회 회의록 및 심의결과표“를 작성하여 주택보증처장에게 제출한다. (개정 2024.09.09.)

⑥ 전결권자는 보증심의위원회에서 가결된 집단취급승인 신청 건에 한하여 집단취급승인 여부를 결정할 수 있으며 그 심의의견을 종합적으로 검토하여 특별한 사유가 없을 때에는 집단취급승인 결정 시 이를 적극 반영해야 한다. (개정 2024.09.09.)

제45조(집단취급승인 통지) 집단취급승인을 한 경우 즉시 업무지침으로 정한 “중도금보증 집단취급승인서“를 금융기관 지점 및 시행자에게 각각 서면으로 통지해야 한다.

제5절 일반전세자금보증

제46조(보증대상자) ① 일반전세자금보증의 대상자는 주택 또는 준주택을 임차하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 하며 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 자로 한다.

1. 임차보증금 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자
2. 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
3. 본인과 배우자(배우자예정자를 포함한다. 이하 제5절 및 제6절에서 같다)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자 (개정 2023.02.23.)
4. 제3호에도 불구하고 보유주택이 투기지역(「소득세법」 제104조의 2에 따라 재정경제부장관이 지정하는 지역을 말한다)·투기과열지구(「주택법」 제63조에 따라 국토교통부 장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다) 소재 아파트이고 2020년 7월 10일 이후 취득한 경우에는 그 가격이 3억원을 초과하지 않아야 함 (개정 2023.02.23.)
5. 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 「노인복지법」에서 정하는 임소자일 것

② 제1항에도 불구하고 실수요자 보호 또는 보증기한연장이 목적인 경우 업무지침에서 정하는 바에 따라 보증대상자 요건을 완화하여 운영할 수 있다.

③ 제1항제3호 및 제4호의 주택보유수는 국토교통부의 주택소유확인 시스템으로 확인하며, 주택보유수 산정방식 및 주택가격 평가에 필요한 사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제47조(보증대상자금) ① 일반전세자금보증의 대상자금은 주택 또는 준주택을 임차하기 위한 자금으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다.

1. 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되었거나 소요될 자금
2. 집단전세자금대출과 분납임대자금대출을 대환하기 위한 자금
3. 공사법(이하 “법”이라 한다) 제2조제11호에 따른 금융기관이 취급한 전세자금대출을 대환하기 위한 자금

② 제1항제2호 및 제3호의 대환대상대출이 연체로 확인된 경우 보증

을 취급할 수 없다.

제48조(자금용도의 확인) 보증부대출은 임대차계약에서 명시한 임차보증금을 지급하는 용도로 사용되어야 한다. 임대차관계가 종료된 때에는 피보증인으로부터 보증부대출금을 즉시 상환받아야 한다.

제49조(보증신청시기) ① 일반전세자금보증은 다음 각 호에서 정한 날까지 신청할 수 있다.

1. 신규 임대차계약 : 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날부터 3개월 (개정 2024.09.09.)
2. 갱신 임대차계약 : 계약갱신일(계약서 상 임대차기간이 시작되는 날을 말한다)로부터 3개월. 이 경우 보증신청일은 주민등록전입일로부터 3개월 이상 경과해야함

② 제1항에도 불구하고 업무지침에서 별도로 정한 경우에는 전항의 기간이 지난 후에도 일반전세자금보증을 신청할 수 있다. (개정 2024.09.09.)

제50조(연소득 및 부채금액) ① 보증대상자의 연소득은 소득금액증명원, 원천징수영수증 등 소득 금액을 확인할 수 있는 서류로 산정한다. 다만, 본문의 서류로 소득을 확인 할 수 없는 경우에는 건강보험료로 연소득을 추정할 수 있다.

② 보증대상자의 부채금액은 종합신용정보집중기관의 개인신용거래정보 조회표 등으로 산정한다.

③ 연소득은 보증대상자와 배우자의 연소득을 합산하여 산정할 수 있다. 이 경우 배우자의 부채도 합산해야 한다.

④ 제1항에 따른 연소득이 근로소득 또는 사업소득인 경우에는 재직 또는 사업영위 사실을 확인한다.

⑤ 제1항 내지 제4항의 연소득 및 부채금액의 확인과 산정, 추정소득, 재직 또는 사업영위 확인에 필요한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제51조(임대차계약사실의 확인) ① 보증부대출실행 전까지 임대차계약사

실을 확인해야 한다. 다만, 신용평가결과 등에 따라 임대차계약사실의 확인을 생략할 수 있다.

② 임대차계약사실의 확인방법 및 생략 가능한 경우에 대한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제52조(사기대출 예방) 사기 및 부정대출 등의 취급을 방지하기 위하여 보증심사에 필요한 사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제53조(채권보전조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 채권보전조치를 실시해야 한다.

1. 보증한도를 우대받기 위해 보증대상자가 채권보전조치를 신청하는 경우
2. 동일인이 하나의 보증대상목적물에 2억원을 초과하여 전세자금보증을 이용하는 경우
3. 보증대상자 또는 보증대상자금별 채권보전조치가 필요하다고 업무지침에서 정한 경우

② 제1항에 따른 채권보전조치는 다음 각 호 중 어느 하나의 유형으로 실시한다.

1. 임차인이 임대인에 대해 갖는 임차보증금 반환채권에 대한 질권설정
2. 임차인이 임대인에 대해 갖는 임차보증금 반환채권에 대한 채권양도
3. 부동산등기사항전부증명서에 등기된 전세권에 대한 근저당권 설정

③ 채권보전조치 대상자 및 방법에 관한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제54조(연대보증인의 입보사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 연대보증인으로 입보해야 한다.

1. 삭제 (2025.08.01.)
2. 임대차계약서상 공동임차인(다만, 업무지침에서 정한 자는 제외 가능)

② 조건변경 신청 시 업무지침에서 정한 불가피한 사유가 발생한 경우

에는 제1항 각 호 이외의 자가 연대보증인으로 입보할 수 있다.

③ 연대보증인 입보 제외 및 연대보증인의 교체에 관한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제55조(보증부대출실행) 보증부대출금은 피보증인의 동의를 받아 잔금 지급일에 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식으로 지급하되, 업무지침으로 정하는 경우에는 먼저 지급하거나 임차인에게 지급할 수 있다.

제56조(사후관리) ① 보증서를 발급한 후 다음 각 호와 같이 사후관리를 실시한다.

1. 입주사실 확인 : 대출실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내에)에 입주 또는 주민등록전입을 확인
 2. 실거주 여부 확인 : 대출실행 후 매 1년이 지난 때로부터 1개월 이내에 주민등록정보 조회 등을 통해 확인 (개정 2024.09.09.)
 3. 그 밖의 사항 : 업무지침에서 정하는 방법에 따름
- ② 제1항의 요건에 부합하지 않는 경우에는 업무지침에서 정하는 방법에 따라 기한이익상실 통지 등을 실시해야 한다.

제6절 집단전세자금보증

제57조(정의 및 준용) ① 집단전세자금보증이란 규정 제27조에 따라 집단 취급승인을 받고 건별보증승인 하는 전세자금보증을 말한다.

② 집단전세자금보증 취급 시 이 절에서 정하지 않은 사항은 제5절 일반전세자금보증을 준용한다.

제58조(보증대상자) 집단전세자금보증의 대상자는 일반전세자금보증의 대상자 중 공동주택을 임차하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 한다.

제59조(보증대상자금) ① 집단전세자금보증의 대상자금은 공동주택을 임차하기 위한 자금으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한

다.

1. 이미 납입한 금액을 제외한 임차보증금을 지급하는데 소요될 자금
 2. 전세자금대출과 분납임대자금대출을 대환하기 위한 자금
- ② 제1항제2호의 대환대상대출이 연체로 확인된 경우 보증을 취급할 수 없다.

제60조(대상사업장) ① 집단전세자금보증의 대상사업장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 사업장으로 한다.

1. 사업계획승인서(건축허가서 포함) 또는 입주자모집공고문 상 임대주택인 공동주택. 다만, 연립주택 또는 다세대주택은 임대하는 주택의 세대수가 50세대 이상인 사업장이어야 하며 제3호바목의 요건을 충족해야 함
2. 주택도시보증공사의 주택임대보증 또는 임대보증금보증을 받은 사업장
3. 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 사업장
 - 가. 해당 사업장이 「주택법」에 따른 공공택지에 소재한 경우
 - 나. 시행자가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우
 - 다. 시행자가 시공능력순위 200위 이내의 기업인 경우
 - 라. 시행자가 최근 3년 이내에 200가구 이상 주택건설실적(도급공사를 포함한다)이 있는 경우
 - 마. 시공자가 시공능력순위 100위 이내의 기업이고 책임사용승인 의무를 부담하는 경우
 - 바. 해당 사업장에 공사의 사업자보증을 이용했거나 이용 중인 경우
 - 사. 사업장이 준공완료(사용승인)된 경우 (신설 2024.09.09.)
4. 시행자 또는 시공자가 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하지 않을 것
 - 가. 공사의 보증 사고기업 또는 구상권 채무관계자인 경우
 - 나. 「기업구조조정 촉진법」에 따른 관리절차가 진행 중이거나, 「채

무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생, 파산 또는 청산 절차가 진행 중(파산 또는 청산의 경우 종료 포함)인 경우 (개정 2024.09.09.)

② 제1항제2호 내지 제4호의 요건을 충족한 것으로 보는 경우 등 대
상사업장 요건의 세부사항은 업무지침에서 정한 방법에 따른다.

제61조(집단취급승인 신청) ① 집단취급승인은 시행자와 금융기관이 공동으로 신청한다. 다만, 시행자가 공공주택사업자이거나 시행자 또는 시공자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융기관이 단독으로 신청할 수 있다.

1. 신용등급 BB+ 이상
2. 시공능력평가순위 200위 이내
3. 최근 3년내 200가구 이상의 주택 건설실적 보유

② 집단취급승인 및 건별보증승인은 다음 각 호에서 정한 날까지 신청할 수 있다.

1. 집단취급승인 : 입주자모집공고문에 표시된 입주예정일
2. 건별보증승인 : 입주예정일 경과 후 2년이 되는 날

제62조(집단취급승인 심사) ① 집단취급승인 심사는 업무지침으로 정하는 집단취급승인품의서에 따라 실시한다.

② 사업성 검토 시 담당자는 사업장 현장을 방문하여 공사진행 상황, 분양가능성 등을 면밀히 검토해야 한다.

제63조(집단취급승인 통지) 집단취급승인 결정 시 승인 사실을 시행자와 금융기관에게 각각 서면으로 통지한다.

제64조(채권보전조치) 보증을 할 때에는 제53조제2항 각 호 중 어느 하나의 채권보전조치 또는 사업시행자 연대보증 중 하나를 선택하여 채권보전조치를 해야 한다.

제65조(연대보증인의 입보사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 연대보증인으로 입보해야 한다.

1. 삭제 (2025.08.01.)
2. 임대차계약서상 공동임차인(다만, 업무지침에서 정한 자는 제외 가능)
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 연대보증인으로 입보할 수 있다.
 1. 채권보전조치를 이행하기 위해 연대보증인으로 입보하는 사업시행자
 2. 조건변경 신청 시 업무지침에서 정한 불가피한 사유가 발생한 경우 제1항 각 호 이외의 자
- ③ 연대보증인 입보 제외 및 연대보증인의 교체에 관한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제66조(보증부대출실행) ① 보증부대출금은 피보증인의 동의를 받아 잔금지급일에 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식으로 지급하되, 업무지침으로 정하는 경우에는 먼저 지급하거나 임차인에게 지급할 수 있다.

② 보증부대출금은 임대차계약서상 임차보증금 납부일정 등에 따라 분할지급할 수 있다. 다만, 신용관리정보 보유자 등 업무지침에서 정한 경우에는 분할대출실행을 할 수 없다.

제7절 일반월세자금보증

제67조(보증대상자) 일반월세자금보증의 대상자는 주택 또는 준주택을 임차하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 하며 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 자로 한다.

1. 주택 또는 준주택에 입주하기 위해 임차보증금이 1억원 이하이고 월세가 70만원 이하인 임대차계약을 체결한 자
2. 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 「노인복지법」에서 정하는 입소자일 것

제68조(보증대상자금) ① 일반월세자금보증의 대상자금은 주택 또는 준주택을 임차하기 위한 자금으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다.

1. 임대차계약을 체결하고 월세를 지급하는데 소요되는 자금
2. 법 제2조제11호에 따른 금융기관이 취급한 월세자금용도의 대출을 대환하기 위한 자금

② 제1항제2호의 대환대상대출이 연체로 확인된 경우 보증을 취급할 수 없다.

제69조(자금용도의 확인) 보증부대출은 임대차계약에서 명시한 월세를 지급하는 용도로 사용되어야 한다.

제70조(임대차계약사실의 확인) ① 보증부대출실행 전까지 임대차계약사실을 확인해야 한다. 다만, 신용평가결과 등에 따라 임대차계약사실의 확인을 생략할 수 있다.

② 임대차계약사실의 확인방법 및 생략 가능한 경우에 대한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제71조(연대보증인의 입보사유) ① 임대차계약서 상 공동임차인은 연대보증인으로 입보해야 한다.

② 조건변경 신청 시 업무지침에서 정한 불가피한 사유가 발생한 경우에는 제1항에서 정한 자 이외의 자가 연대보증인으로 입보할 수 있다.

③ 연대보증인 입보 제외 및 연대보증인의 교체에 관한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제72조(보증기한) 보증기한은 보증서 발급일로부터 2년이 되는 날이며, 기한연장을 포함하여 최장 10년이다. (개정 2025.08.01.)

제73조(보증부대출실행) ① 보증부대출금은 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식으로 지급하며, 지급예정일에 지급한다. 다만, 업무지침으로 정하는 경우에는 지급예정일보다 먼저 지급하거나 임차인에게 지급할 수 있다.

② 신용관리정보 보유자 등 업무지침에서 정한 경우에는 분할대출실행을 할 수 없다.

제74조(사후관리) 대출실행 후 입주사실 및 거주사실 확인 등 사후관리는 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제8절 일반개량자금보증

제75조(보증대상자) 일반개량자금보증의 대상자는 주택 또는 준주택을 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 한다.

제76조(보증대상자금) 일반개량자금보증의 대상자금은 주택 또는 준주택을 수선, 증·개축하는데 소요되었거나 소요될 자금으로 한다.

제77조(보증신청시기) 보증신청시기는 수선, 증·개축 공사계약일로부터 공사완료 또는 사용승인 후 3개월이 되는 날까지로 한다.

제78조(물상보증인) ① 2인 이상의 공동소유 목적물에 대하여 보증을 신청하는 경우, 피보증인 1인을 제외한 자를 물상보증인으로 운영한다.

② 보증대상목적물의 대지가 타인소유인 경우에는 대지소유자를 물상보증인으로 운영한다.

제79조(보증대상목적물에 대한 담보취득) 대지 및 건물에 대하여 당해 대출 실행전에 근저당권을 설정하되, 증·개축의 경우 건물은 피보증인 앞으로 소유권보존등기가 완료되는 즉시 추가 근저당권을 설정한다.

제80조(보증부대출실행) ① 대출금은 수선, 증·개축 공사비 지급시 공정률 등에 따라 분할지급할 수 있다. 다만, 신용관리정보 보유자 등 업무지침에서 정하는 경우에는 분할대출실행을 할 수 없다.

② 보증부대출 실행 시 보증부대출과 담보부대출은 2건의 대출이 아니므로 1건의 대출약정서를 징구한다.

제9절 일반구상채권회수보증

제81조(보증대상자) 일반구상채권회수보증의 대상자는 공사에 대한 구상채무를 상환하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 하며

다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다.

1. 구상채무를 상환하려는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
(개정 2024.09.09.)
 - 가. 구상채무의 주채무자
 - 나. 구상채무의 인수자
 - 다. 그 밖에 구상채무의 관계자
2. 채무상환능력이 있다고 인정할 수 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
 - 가. 「주택보증 채권관리 업무처리기준」 [별표5-1]“개인보증 상각채권에 대한 원금감면 적용방법 및 절차“ I.3.나.(1) 상환능력지수가 1구간 또는 2구간인 자
 - 나. 규정 [별표2] “개인보증 전결 사항표“에 따른 전결권자가 판단하여 채무상환능력이 있다고 인정하는 자
3. 「개인보증 사고관리규정」, 「사업자보증 사고관리 및 정상화 규정」에서 정하는 사고사유에 해당하지 않는 자. 다만, 본건 보증취급으로 사고사유가 해소되는 경우는 사고사유에 해당하지 않는 것으로 봄
(개정 2023.10.12., 2023.12.5.)

제82조(채권보전조치) ① 보증 취급시에는 예상구상실익가액 이상의 별도 채권보전조치를 해야 한다.

② 채권보전조치에 필요한 사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

제83조(보증서 발급) 보증서는 공사 직원이 직접 지참하는 등 관련 대출금 수령방법 등을 철저히 관리한다.

제84조(사후관리) 공사는 보증기한 도래 전에 피보증인에게 보증기한도래 사실통지를 하여 기한 내에 보증해지, 기한연장 등 필요한 절차를 진행하도록 한다.

제10절 일반임대보증금반환자금보증

제85조(보증대상자) 일반임대보증금반환자금보증의 대상자는 임차인에게

임대보증금을 반환하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 자로 하며 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 종료된 임대차계약의 임대인으로 한다.

1. 임대차계약기간 만료
2. 최초 임대차계약체결 후 2년이 지난 경우로서 임대인과 임차인의 합의에 따른 임대차계약 해지 (개정 2024.09.09.)
3. 「주택임대차보호법」 제6조의2에 따른 임대차계약 해지

제86조(보증대상자금) 임대보증금반환자금보증의 대상자금은 주택 또는 준주택에 대한 임대차계약의 임대보증금을 반환하기 위해 소요될 자금으로 하며, 보증신청일 현재 이미 임대보증금 반환에 소요된 자금은 제외한다. (개정 2024.07.04.)

제87조(보증신청시기) 보증신청은 다음 각 호의 기간에 할 수 있다. (개정 2024.09.09.)

1. 임대차계약 만료일을 전후하여 3개월 이내
2. 임대차계약이 중도해지되는 경우는 그 시기를 다음 각 목과 같이 구분함
 - 가. 최초 임대차계약 체결 후 2년이 경과, 임대인과 임차인이 합의에 따른 계약 해지일을 전후하여 3개월 이내
 - 나. 주택임대차보호법 제6조의2에 따라 임대인의 계약해지 통지를 받은 날부터 3개월이 경과하는 날을 전후하여 3개월 이내 (개정 2024.09.09.)
 - 다. 임차인의 귀책사유에 따라 임대인이 계약해지를 통지한 날부터 6개월이 경과하고 그 경과일로부터 3개월 이내 (개정 2024.09.09.)

제87조의2(보증대상목적물에 대한 담보취득) ① 동일인이 하나의 보증대상목적물에 5천만원을 초과하여 임대보증금반환자금보증을 이용하는 경우, 보증부대출을 피담보채권의 범위에 포함하여 근저당권을 설정한다.
② 근저당권 설정에 대한 세부사항은 업무지침에서 정하는 방법에 따른다.

[본조신설 2022.12.26.]

제87조의3(연대보증인 및 물상보증인) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 연대보증인으로 입보해야 한다. 다만, 제87조의2에 따라 담보취득을 하는 경우에는 물상보증인으로 운영한다.

1. 2인 이상 공동소유 목적물의 경우, 피보증인 1인을 제외한 다른 소유자
2. 보증대상목적물의 대지가 타인소유인 경우, 대지소유자

[본조신설 2022.12.26.]

제88조(보증기한) 보증기한은 보증서 발급일로부터 2년이 되는 날이며, 기한연장 횟수와 관계없이 최장 4년이다.

제89조(보증부대출실행) 임차인에게 계좌입금 방식으로 대출금을 지급하며, 지급예정일보다 먼저 지급할 수 없다.

제90조(사후관리) 대출실행 후 1개월 이내에 전입세대열람확인증을 청구하여 임차인의 전출사실을 확인하고 보증조건과 부합되지 않는 경우에는 보증사고를 통지한다. 다만, 같은 목적물에 같은 임차인과 임대보증금을 인하여 계약갱신하는 경우에는 제외한다.

제11절 협약보증과목

제91조(정의 및 준용) ① 협약보증과목이란 국가·지방자치단체, 공공기관(이하 “지자체등“이라 한다) 또는 금융기관과 개별협약을 체결하여 우대사항 등을 적용하는 보증과목을 말한다.

② 보증종류별 협약보증과목의 중요 우대사항 등은 이하 이 세칙에서 정하고, 그 밖에 협약보증과목의 운용을 위하여 필요한 사항은 업무지침 또는 개별협약에서 정하는 방법에 따른다.

③ 제2항에도 불구하고 보증대상자는 세칙에서 정한 일반보증과목의 보증대상자 요건을 충족하는 범위에서 운영해야 한다.

④ 협약보증과목 취급 시 이 절에서 정하지 않은 사항은 일반보증과

목의 각 절을 준용한다.

제92조(협약전세자금보증) ① 협약전세자금보증의 보증한도는 다음 각 호와 같다.

1. 보증과목별 보증한도는 2억원 이내로 함. 다만, 다음 각 목과 같이 예외적으로 보증과목별 보증한도를 달리 운용할 수 있음 (개정 2023.2.23., 2023.4.26.)

가. 고정금리 협약전세자금보증 : 4억원 이내 (신설 2023.4.26.)

나. 서울시 신혼부부 협약전세자금보증 : 3억원 이내 (신설 2023.4.26.)

2. 소요자금별 보증한도 계산 시 임차보증금의 90% 이내까지 적용할 수 있고, 상환능력별 보증한도 계산 시 연간인정소득 산정방법을 우대할 수 있음

② 협약전세자금보증은 보증비율이 100%인 전액보증으로 취급할 수 있다.

제93조(협약월세자금보증) ① 협약월세자금보증의 보증과목별 보증한도는 12백만원 이내로 한다.

② 협약월세자금보증은 보증비율이 100%인 전액보증으로 취급할 수 있다.

제94조(협약개량자금보증) ① 지자체등 협약개량자금보증의 보증한도 계산 시 소요자금별 보증한도는 사업비 소요금액을 기준으로 산정할 수 있고, 상환능력별 보증한도 계산을 추가로 적용할 수 있다. (개정 2022.12.26.)

② 지자체등 협약개량자금보증은 업무지침에서 정하는 방법에 따라 담보취득을 생략할 수 있다. 다만, 담보취득 생략 시 피보증인 1인을 제외한 공동소유자 또는 대지소유자는 보증약정서상 연대보증인으로 입보해야 한다. (개정 2022.12.26.)

제12절 특례보증과목

제95조(정의 및 준용) ① 특례보증과목이란 서민에 대한 중점 지원 또

는 맞춤형 지원 강화 등을 위해 우대사항 등을 적용하는 보증과목을 말한다.

② 보증종류별 특례보증과목의 중요 우대사항 등은 이하 이 세칙에서 정하고, 그 밖에 특례보증과목의 운용을 위하여 필요한 사항은 업무지침 또는 개별협약에서 정하는 방법에 따른다.

③ 제2항에도 불구하고 보증대상자는 세칙에서 정한 일반보증과목의 보증대상자 요건을 충족하는 범위에서 운영해야 한다.

④ 특례보증과목 취급 시 이 절에서 정하지 않은 사항은 일반보증과목의 각 절을 준용한다.

제96조(특례구입자금보증) ① 특례구입자금보증의 보증한도는 다음 각 호와 같다. (개정 2022.12.26., 2023.05.31.)

1. 보증과목별 보증한도는 3억원에서 기 구입자금보증잔액을 차감한 금액 이내로 함 (개정 2023.05.31.)

2. 소요자금별 보증한도 계산 시 보증대상목적물 가격을 기준으로 산정할 수 있음

② 생애최초 특례구입자금보증의 보증대상자금은 제23조제1호의 구입용도에 한정한다. (개정 2022.12.26.)

③ 전세사기피해자 특례구입자금보증은 규정 제16조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 대상자도 이용할 수 있다. (신설 2023.05.31.)

1. 전세자금보증 사고처리(사고처리 유보 포함)된 자와 채무관계자

2. 전세자금보증 채무이행으로 발생한 구상권을 변제하지 않은 채무관계자

제97조(특례중도금보증) ① 삭제 (2025.12.3.)

② 삭제 (2025.12.3.)

③ 분납임대주택 특례중도금보증의 보증대상목적물은 「공공주택특별법 시행령」 제44조제1항에 따른 분납임대주택으로 한정하며, 채권보전 조치 방식 중 채권양도 방식을 허용할 수 있다. (개정 2022.12.26.)

④ 특례중도금보증을 집단취급승인 방식으로 취급할 경우 제4절 집단중도금보증을 준용한다. (개정 2022.12.26.)

제98조(특례전세자금보증) ① 특례전세자금보증의 보증한도는 다음 각

호와 같다.

1. 보증과목별 보증한도는 2억원 이내로 함. 다만, 다음 각 목과 같이 예외적으로 보증과목별 보증한도를 달리 운용할 수 있음
 - 가. 목돈 안드는 전세Ⅱ 특례전세자금보증의 경우 : 3억원
 - 나. 부분분할상환 약정자 특례전세자금보증의 경우 : 2억 2천 2백만원
 - 다. 주택연금 가입자 특례전세자금보증의 경우 : 3억원
 - 라. 임차권등기 세입자 특례전세자금보증의 경우 : 4억원 (신설 2024.09.09.)
2. 제1항제1호 본문에 따른 보증과목별 보증한도 이내에서 보증구분별 보증한도를 별도로 정할 수 있음
3. 소요자금별 보증한도 계산 시 임차보증금의 100% 이내까지 적용할 수 있고, 상환능력별 보증한도 계산 시 연간인정소득 산정방법을 우대하거나 산정 생략, 적용 배제할 수 있음
 - ② 특례전세자금보증은 보증비율이 100%인 전액보증으로 취급할 수 있다.
 - ③ 특례전세자금보증은 보증대상자 또는 보증대상자금의 특성을 고려하여 보증신청시기를 일반전세자금보증과 달리 정할 수 있다. (개정 2024.09.09.)
 - ④ 특례전세자금보증 단독으로 하나의 보증대상목적물에 이용하는 경우 제53조제1항제2호의 요건을 적용하지 않을 수 있다.
 - ⑤ 전세사기피해자 특례전세자금보증은 규정 제16조제1항 단서에 따라 피보증인 또는 피보증인의 배우자가 전세자금보증 채무이행으로 발생한 구상권을 변제하지 않은 채무관계자인 경우에도 이용할 수 있다. (신설 2023.06.27.)

제99조(특례월세자금보증) ① 특례월세자금보증의 보증과목별 보증한도는 12백만원 이내로 한다.

- ② 특례월세자금보증은 보증비율이 100%인 전액보증으로 취급할 수 있다.

제100조(특례개량자금보증) ① 세대구분형 공동주택 특례개량자금보증의

보증한도는 다음 각 호와 같다. (개정 2022.12.26.)

1. 소요자금별 보증한도는 50백만원 이내로 함
 2. 소요자금별 보증한도 계산 시 사업비 소요금액을 기준으로 산정할 수 있음
- ② 세대구분형 공동주택 특례개량자금보증은 업무지침에서 정하는 방법에 따라 담보취득을 생략할 수 있다. 다만, 담보취득 생략 시 피보증인 1인을 제외한 공동소유자 또는 대지소유자는 보증약정서 상 연대보증인으로 입보해야 한다. (개정 2022.12.26.)

부 칙 (전부개정)

제1조(시행일) ① 이 시행세칙은 2022년 10월 11일부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 사항은 제38차 「보증료 등의 운용규정」 개정규정의 시행일로부터 시행한다.

1. 이전 시행세칙 [별표2]“보증종류별 보증비율“, [별표3]“보증종류별 보증한도 계산“의 모기지신용보증(MCG)을 개정 시행세칙 [별표1] “보증종류별 보증과목 및 보증구분“, [별표2]“신청건별 보증한도 계산“의 일반구입자금보증으로 변경하는 사항 (개정 시행세칙 제3조제1호를 모기지신용보증이 아닌 일반구입자금보증으로 정하는 사항 포함)
2. 이전 시행세칙 제2절의 모기지신용보증 및 제27조의2 정책모기지예 대한 특례, 제2절의2 협약모기지신용보증을 개정 시행세칙 제2절의 일반구입자금보증으로 통합하는 사항
3. 개정 시행세칙 제5조제1항제2호, 제5조제3항제1호, 제5조제4항제2호가목, 제96조, [별표1]“보증종류별 보증과목 및 보증구분“, [별표2]“신청건별 보증한도 계산“에서 생애최초 특례구입자금보증을 신설하는 사항

제2조(경과조치) ① 중도금보증은 보증대상목적물의 입주자모집공고일 (일반분양은 입주자모집을 일간신문 등에 게시하여 공고한 날, 주택재개발·재건축·주택조합사업은 착공신고필증에 따른 착공신고일을

말한다. 이하 이 부칙에서 같다)을 기준으로 다음 각 호에 따른 경과 조치를 적용한다.

1. 제5조제1항제1호 및 제5조제4항제2호나목의 개정 시행세칙은 입주자모집공고일이 2017년 8월 3일 이후(해당일을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)인 중도금보증에 적용함
 2. 제5조제5항제1호의 개정 시행세칙 중 공적 보증기관의 이용건수 합산에 관한 사항은 입주자모집공고일이 2016년 10월 1일 이후인 중도금보증에 적용함
 3. [별표1]“보증종류별 보증과목 및 보증구분“의 개정 시행세칙에도 불구하고 3.중도금보증의 보증비율은 다음 각 목에 따라 적용함
가. 입주자모집공고일이 2016년 9월 30일까지 : 100%
나. 입주자모집공고일이 2016년 10월 1일 이후 2017년 12월 31일까지 : 90%
다. 입주자모집공고일이 2018년 1월 1일 이후인 경우 : 80%
- ② 2018년 10월 14일까지 취급한 전세자금보증의 기한을 2018년 10월 15일 이후 연장하는 경우 개정 시행세칙 제46조제1항제3호 본문의 요건을 충족하지 아니할 때는 1주택 초과분을 2년 이내에 처분하는 조건으로 기한연장 할 수 있다. 이 경우 개정 시행세칙 제46조제1항제3호 단서는 적용하지 않는다.

제3조(보증한도 계산의 특례) 제10조의 개정 세칙에도 불구하고 이 세칙 시행일 이전에 개별협약을 체결하여 [별표2]“신청건별 보증한도 계산“을 달리 적용하는 협약전세자금보증은 이 시행세칙에 따라 취급하는 것으로 본다.

부 칙 (1)

이 시행세칙은 2023년 1월 6일부터 시행한다. 다만, 제87조의2, 제87조의3, [별표2]의 4. 및 8.의 개정사항은 2023년 1월 26일부터 시행한다.

부 칙 (2)

제1조(시행일) 이 시행세칙은 2023년 3월 2일부터 시행한다.

제2조(적용례) 부칙 제1조에도 불구하고 제10조, 제92조 및 [별표2]의 개정 세칙은 2023년 3월 29일부터 시행한다.

부 칙 (3)

이 시행세칙은 2023년 4월 28일부터 시행한다.

부 칙 (4)

이 시행세칙은 2023년 6월 2일부터 시행한다.

부 칙 (5)

이 시행세칙은 2023년 6월 30일부터 시행한다.

부 칙 (6)

이 시행세칙은 2023년 9월 5일부터 시행한다.

부 칙 (7)

이 시행세칙은 2023년 10월 12일부터 시행한다.

부 칙 (8)

이 시행세칙은 2023년 12월 5일부터 시행한다.

부 칙 (9)

이 시행세칙은 2024년 1월 2일부터 시행한다.

부 칙 (10)

이 시행세칙은 2024년 4월 30일부터 시행한다.

부 칙 (11)

이 시행세칙은 2024년 7월 10일부터 시행한다.

부 칙 (12)

이 시행세칙은 2024년 9월 12일부터 시행한다.

부 칙 (13)

이 시행세칙은 2025년 7월 21일부터 시행한다.

부 칙 (14)

제1조(시행일) 이 시행세칙은 2025년 8월 28일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제72조의 개정사항은 이 시행세칙 시행일 이전에 실행한 일
반월세자금보증에 대하여 소급하여 적용한다.

부 칙 (15)

이 시행세칙은 2025년 12월 3일부터 시행한다.

부 칙 (16)

이 시행세칙은 2026년 1월 2일부터 시행한다.