

정기산업(주) 임대보증금보증 관련 안내문

안녕하십니까.

귀하께서 거주 중이신 아파트[임대인이 정기산업(주)인 경우]에 발급된 임대보증금보증과 관련하여,

임차인 분들의 궁금증을 해소하고자 해당 보증상품과 관련된 전반적인 내용을 Q&A 형식으로 작성한 안내문입니다.

공사에 보증이행청구 시, 제출하셔야 할 서류 및 양식도 함께 안내해드리니 참고하시기 바랍니다. 아래 안내 사항에 따라 보증사고(임대차계약기간 만료 후 2개월이 지났음에도 불구하고 임대보증금 미반환 등)가 발생한 경우, 신청서류 일체를 아래 주소로 등기 우편 발송해주시기 바라며, 업무 과다로 인하여 서류 검토 후 담당자가 직접 연락을 드릴 예정이오니 서류 도착 여부 등의 문의는 가급적 자제해 주시기 바랍니다.

안내문을 자세히 읽어보시고 궁금한 사항이 있을 경우, 아래 번호로 문의 주시면 감사하겠습니다. 관련 문의가 많아 전화 연결이 어려울 수 있는 점 양해 부탁드립니다.

- 담당부서 : 주택도시보증공사 서울북부관리센터
- 주 소 : 서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 21층 주택도시보증공사
서울북부관리센터 보증이행팀
- 담 당 자 : ☎ 02-6021-8673
- 연락 가능 시간 : 평일 09:00~11:30, 13:00~17:00 (주말 및 공휴일 휴무)

<자주하시는 질문(FAQ)>

Q1. 임대보증금보증이란?

「임대보증금보증」은 임차인이 임대사업자로부터 임대보증금을 돌려받지 못하게 될 경우, 임대인을 대신하여 우리공사가 임차인에게 보증금을 반환하는 보증상품입니다. 임대인이 임대차계약이 만료되고 2개월이 지났음에도 불구하고 임대보증금을 반환하지 않거나 임대인이 부도·파산 등이 발생하였을 경우, 공사에서 임대인을 대신하여 임대보증금을 지급합니다.

보증회사의 보증채무는 보증서 발급일에 유효하게 성립하며, 보증채권자(임차인)이 「주택임대차보호법」에 따라 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄)을 마치고, 해당 주택임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 때(법인인 경우 전세권설정등기를 마친 때)에 효력이 발생합니다.

*보증금 : 임대차계약서 상의 '임대보증금'

*보증가입금액(보증금액) : 위 '임대보증금' 중 우리공사의 임대보증금보증을 의해 보호되는 금액 한도 (반환가능 한도)

Q2. 임대보증금보증의 보호를 받으려면 어떻게 해야 하나요?

전입신고, 확정일자, 점유 이 3가지 사항은 모두 유지하고 있어야 합니다. 또한 보증 이행상황에서는 임대보증금 증빙도 필요할 수 있으므로 임대보증금 납부 내역서 및 임대차계약서 원본(전부)도 가지고 있으셔야 합니다.

Q3. 보증료는 임차인이 납부하여야 하나요?

임차인이 납부하셔야 합니다. 원칙적으로 임대보증금보증을 대한 보증료는 (구)임대주택법 또는 민간임대주택에 관한 특별법 시행령에 의거하여 임대인 75%, 임차인 25%를 납부하셔야 합니다. 하지만 개별연장에 대해서는 임차인께서 직접 해당 보증료를 납입하시고, 추후에 임대인과 협의하시기 바랍니다.

Q4. 보증가입내역은 어떻게 확인하나요?

주택도시보증공사 홈페이지에서 확인 가능합니다.

www.khug.or.kr 접속 → 홈페이지 상단 <보증현황/공시/공매정보> 클릭

→ 임대보증금보증현황(임차인으로조회) → 아파트명/동호수/계약자명/생년월일 입력

Q5. 보증기간 중 임차인이 변경된 경우

홈페이지에는 당초 보증발급 시 임차인의 정보로만 확인이 가능하므로 보증기간 중 임차인이 변경된 경우에는 가입내역(Q2.)이 확인되지 않을 수 있지만 임차인이 변경되더라도 보증은 여전히 유효합니다.

다만, 전 임차인의 계약정보로 보증이 발급되었기 때문에, 보증가입금액은 전 임차인의 보증가입금액을 최고한도로 합니다.

Q6. 어떤 경우에 보증공사에서 임대보증금을 반환하나요?

아래의 경우 보증공사는 각 세대의 보증가입금액 한도 내에서 임대보증금을 반환합니다.

① 보증기간 내에 임대차계약이 종료(또는 해지)되었으나 계약종료(해지)일로부터 2개월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우 (계약종료 전에 경매되어 배당이 종결된 경우, 미회수 보증금(보증금-배당받은금액)에 대하여 보증금액 한도 내에서 반환청구 가능)

★ 계약종료는 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)에 따라 종료하여야 하며, 향후 보증이행청구시 계약종료 서류를 입증자료로 제출하여야 합니다. 계약종료 방법으로는 정기산업(주)에 내용증명 우편을 발송하고 우편물 도달여부를 반드시 확인(우체국 우편물등기조회)하여 주시기 바랍니다. 만일 연장 보증기간 내 계약종료가 되지 않을 경우 보증이행대상이 될 수 없다는 점 유의바랍니다.

② 보증기간 내에 파산·부도 등으로 임대사업자가 임차인에게 임대보증금을 반환할 수 없다고 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 통지한 경우

Q7. 보증금 반환 청구 방법 및 절차

보증금반환청구 요건에 해당하는 경우 공사에 반환청구가 가능하며, 전세계약이 종료(해지)된 후 법원에 “임차권등기명령”을 신청하시고 등기부등본에 임차권등기가 경료되어야 보증금반환이 가능합니다. 청구서 접수 후 대항력 및 우선변제권 확보여부, 정상계약자 여부 등을 심사하여 보증금을 반환합니다.

★ 임차인의 권리(대항력 및 우선변제권) 확보를 위해 주민등록 전입, 임대차계약서 원본에 확정일자 취득 및 임차목적물 점유를 임차권등기명령이 부동산등기부등본에 접수(경료)될 때까지 반드시 유지하여 주시기 바랍니다.

※ 보증금 반환 시 아래의 금액이 있는 경우 해당액을 차감하고 지급합니다.

- ① 임차인이 임대인에게 부담하는 위약금
- ② 미납임대료, 관리상의 비용 등 기타 임차인의 책임 있는 사유로 인한 비용
- ③ 임차인이 보증되지 아니한 임대보증금을 초과하여 회수한 금액

Q8. 묵시적으로 계약기간이 갱신된 경우

임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우에도 잔여 계약기간까지 보증기간 연장이 가능합니다(Q3. 참조). 묵시적 갱신된 상태에서 계약해지를 원하는 경우, 주택임대차보호법 제6조의2에 따라 임대인에게 해지 의사를 통지하시면 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월 후 해지 효력이 발생하고, 해지 효력이 발생한 날로부터 2개월 경과 후, 임대보증금 이행청구가 가능합니다.