

# 약 관

제1조(용어의 정의) 이 약관에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같습니다.

1. 보증금액은 보증하는 금액의 한도를 말합니다.
2. 기준금액은 보증계약서를 작성할 때 기재하는 금액을 말합니다.
3. 증권발행기관은 삼성생명보험주식회사를 말합니다.
4. 보증금 관리기관은 우리은행을 말합니다.
5. 기준일은 보증계약서 작성일로 하며 별도 기재가 있으면 해당일로 합니다.
6. 보상청구기한은 보증계약서에 기재한 기준일로부터 보상 청구가 가능한 기간을 말하며 기한이 지나면 보상청구를 할 수 없습니다.
7. 보증회사는 지급의무자를 말합니다.
8. 보증대상물은 보증계약서에 기재된 부동산(토지 및 건물)을 말합니다.
9. 보증채권자는 보증대상물의 소유자를 말합니다.
10. 보상금은 보증회사가 보증채권자에게 지급하는 금액을 말합니다.

제2조(보증채무의 성립) 보증회사는 보증계약 신청인의 매매계약서 등의 심사를 완료한 후 필수기재사항의 항목을 빠짐없이 기재한 후 보증계약서에 서명한 후 보증료를 납부하면 계약완결 및 보증채무가 성립합니다. (분양권의 경우 보증료를 납부 후 입주예정일로부터 보증채무가 성립)

제3조(보증채무의 내용) 보증채권자가 보증기간 내에 보증물을 매입가격 이하의 가격으로 매도한 이후 보상신청 시 보증회사가 지정한 공인감정평가기관으로부터 매입가격 이하의 가격으로 평가되어 손실이 분명하게 발생한 경우에 보증서의 보증금액 범위 내에서 보증회사가 보증책임을 부담합니다.

제4조(보증이행 대상이 아닌 경우) 보증회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 대해서는 보증채무를 이행하지 않습니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 발생한 가격 하락
2. 보증채권자 또는 보증대상물의 점유자가 유지·관리의 부주의로 발생한 물리적 하자로 인한 가격 하락
3. 보증채권자나 보증대상물의 점유자가 임의로 구조, 기능, 용도 등을 변경하여 가격하락이 발생한 경우

4. 건물에 부착된 시설 부품 장치의 손괴·도난·망실 등으로 인한 하락인 경우
5. 풍화작용, 녹, 곰팡이, 동파, 지하수오염, 갈수, 탈색, 정원수의 자연적 또는 관리상의 잘못으로 인한 고사, 그 밖에 자연적 소모 및 천연적 성질에 기인한 가치 하락과 자재부품상의 성질상 통상적으로 발생하는 하자로 인한 가격 하락인 경우
6. 화재발생으로 인한 하자 또는 제3자에 의하여 발생한 일시적 하락(인근 공사 등)
7. 가구 그 밖의 물품을 반입 및 반출하는 과정에서 발생한 부동산의 하자 등 그 밖에 보증채권자의 책임 있는 사유로 발생한 부동산 가치 하락
8. 설계 또는 구조 변경 사유로 발생한 하자로 인한 가치 하락
9. 보상증서나 보증계약서를 질권이나 담보로서 제3자에게 제공하거나 제3자에 의한 청구

제5조(소유자 변경) 매매 등으로 물건의 소유자가 변경되면 보증계약이 종료되며 보증채권자의 효력이 상실됩니다. (분양권의 경우 수분양자가 타인에게 매매를 했을 시로 한다.)

제6조(지급보증이행청구) 보증채권자는 보증물의 매도 시에 매입 당시 가격보다 현저히 하락하였다는 판단에 따라 보증이행 청구 절차에 착수하기 위해서는 보증회사에 알려야 하며, 이행청구 시에는 다음의 서류를 보증회사에 제출하여야 합니다.

1. 지급신청서 : 보증채권자가 해당 물건에 대한 보상지급을 신청하는 문서(매도계약서로 같음)
2. 보상증서 : 보증회사가 보증계약서 작성과 함께 보증채권자에 지급한 증서 또는 계약번호
3. 보상대상자확인서 : 보증채권자임을 증명할 수 있는 서류로 채권자의 신분증 첨부
4. 보증계약서 : 보증계약을 할 때 보증채권자와 보증회사가 서명한 계약서
5. 감정평가기관의 감정서 : 보상신청 시 보증채권자가 지정된 공인감정평가법인을 통해 회신 받은 공인감정서

제7조(고의과실부당이득면책) 보증채권자의 고의 또는 과실로 인한 가치하락 또는 부당이득을 목적으로 가격을 정한 후 보상금 지급을 청구하는 경우에는 부당청구 또는 거짓 청구에 해당하여 보증회사는 보증채권자에 대하여 책임을 물을 수 있으며 지급 책임이 없습니다.

제8조(보증채무 확인조사 및 자료요청)

1. 보증회사는 지급신청서 등의 내용에 대하여 실사를 하여야 합니다.
2. 보증회사는 보증채권자에게 필요한 조사 협조 및 관련서류의 제출을 요청할 수 있음

며, 보증채권자는 정당한 사유가 없으면 이 요청에 따라야 합니다.

3. 보증회사는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 현장실사를 방해하거나 조사 협조 및 관련서류 제출 의무를 이행하지 않을 경우 보상책임을 부담하지 않으며 그로 인하여 증가된 채무에 대한 보증채무를 지지 않습니다.

#### 제9조(보증채무 이행방법)

1. 보증채권자가 지급신청서 등의 구비서류를 완비하여 보증회사에 보증청구를 접수한 경우에는 보증회사는 사실관계를 확인하여 보상절차를 착수 합니다.
2. 보증채권자가 제출한 서류의 사실관계를 확인하기 위해 보증회사는 현장 조사를 실시 하여야 하며 미비한 서류의 내용이나 지급 사유의 해당 여부에 대한 사실관계 파악을 위해 추가 서류를 보증채권자에게 요청할 수 있습니다.
3. 보증회사는 보증이행대상이 아닌 경우의 해당 여부를 보증채권자가 신청한 구비서류 및 실사 자료 등으로 확인 합니다.
4. 보증회사는 보증채권자가 신청한 구비서류와 현장 실사의 결과가 일치하고, 보증회사의 면책사유에 해당되지 않고, 보증목적물이 보증이행대상으로 확인되면 보상금액을 확정하고 이 내용에 대하여 보증채권자에게 통보 합니다.
5. 보증채권자로부터 구좌 확인을 받으면 관련 세금을 공제한 후 구좌 입금 합니다.
6. 보증회사가 일반적인 관리자로서의 책임이 없는 사유로 발견하지 못한 보증채무의 면책사유가 있음에도 보증채권자에게 보상금의 지급이 완료 되면, 보증회사로부터 보증채권자가 해당 사실을 통보 받은 즉시 수령한 보상금을 전액 환불하여야 합니다.
7. 보증채권자는 보상금을 수령한 후에 발견된 사실에 의해 보증회사로부터 환불 요청을 받는 경우 환불해주어야 하며, 환불 지연 또는 거절 사유 발생시에는 이의신청서와 해당 사실을 입증하는 근거 서류를 보증회사에 제출하여 보상금이 정당하게 수령되었음을 제기할 수 있습니다. 보증채권자가 이의신청서와 근거 서류를 보증회사에 제출하면 보증회사는 서류에 대한 사실 조사를 실시하여 이의신청서의 내용을 수용하여 반환 요청 취소 결정 또는 부당지급사실 재확인 결정 여부를 보증채권자에게 통보합니다.

제10조(보증채무의 보상금 수령방법) 보증채무에 의한 보상금의 수령은 보상계약서에 명시된 보증채권자에 한합니다. 계약당사자 확인 및 보상금이 확정되면 관련 세금을 공제한 후 구좌로 송금을 하며 보증채권자 이외의 구좌에 대하여는 지급하지 아니 합니다.

제11조(보상금 대위지급) 보증채권자가 보증회사로부터 보상관련서류 및 사실관계에서 정당한 금액을 수령할 지위와 근거가 분명함에도 보증회사로부터 보상금을 지급받지 못하는 경우 보증채권자는 보증금 관리 기관에 대하여 직접 청구할 수 있습니다. 보증금 관리 기관은 보증회사로부터 보증채권자의 지위와 보상금액에 대하여 정당한 권리가 있

음을 문서로서 확인 받은 후 보상금액에 대하여 지급할 수 있습니다.

제12조(양도 및 질권설정금지) 보상증서 또는 보증계약서는 양도 또는 질권설정을 할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용한 경우 보증회사는 지급책임을 지지 않습니다.

제13조(분쟁 조정) 채무이행 등에 관하여 보증채권자, 보증회사, 보증금 관리자 그 밖에 이해관계인과의 사이에 분쟁이 있는 경우에는 분쟁조정위원회 또는 당사자간의 합의에 따라 선정한 분쟁조정기관의 조정을 받도록 합니다. 조정이 성립되지 않을 경우에 보증에 관한 소송은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 하며, 보증채권자와 보증회사 사이에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르도록 합니다.

제14조(계약 만료) 이 약관에 따른 보증채권의 계약 기간은 계약시에 명시된 계약 기준일과 계약 만료일 사이의 기간이며 계약기간 만료 후 보상청구를 하는 경우에는 보증회사는 지급하지 않습니다.

제15조(계약 종료) 이 약관에 따른 보증채권자가 변경되면 별도의 약정이 없으면 보증계약은 종료됩니다.

부칙(시행일) 이 약관은 2024.2.1일부터 시행합니다.