

**임대차보증금대체보증
주요 내용 안내**
- 건설공제조합 조합원 안내용 -

2022. 9.

1. 임대차보증금대체보증이란 무엇인가요? 조합원에게 무엇이 좋은가요?

- 조합원의 사무실 임대차보증금을 보증서로 대체함으로써 조합원에게는 유동성을 지원하고, 임대인은 임대차보증금과 같이 보증서를 통해 채권을 보호받습니다.

조합원이 사무실을 임차할 때, 임대인에게 현금으로 예치하여야 하는 임대차보증금 전부 또는 일부를 조합의 “임대차보증금대체보증”으로 대체할 수 있습니다.

계약보증서나 하자보수보증서도 예전에는 발주자에게 현금으로 예치하던 것을 조합의 보증서로 대체할 수 있게 되어 조합원의 유동성이 크게 개선되었고, 신용사회로 한 단계 발전하게 된 계기가 되었습니다.

이와 같이 임대차보증금도 저렴한 요율로 보증서로 대체함으로써 조합원인 임차인의 부담은 완화되고, 임대인에게 묶여있던 임대차보증금을 조합원이 활용할 수 있어 유동성이 개선될 수 있습니다.

□ 상품 개요

구 분	내 용
상품명	임대차보증금대체보증
보증대상	건설업 영위과정에서 필수적인 사무실 임대차계약에 따라 임차인으로서 임대인에게 부담하는 임대차보증금 납부의무
보증금액	임대차계약 상 임대차보증금의 전부 또는 일부
보증채권자	조합원의 임대차계약상 임대인
보증기간	발급일 ~ 임대차계약 종료일 (원상복구 완료확인 시 해제) * 계약문서로 보증기간에 관하여 따로 정한 바가 있으면 그에 따를 수 있음
보증책임	임대차계약에 따른 채무불이행으로 임대인의 손실금액 지급 * 제비용(차임, 공과금 등) 및 임차인 채무(원상복구 등)
기본요율	연 0.80% * 신용등급별 가감율 적용(±30%), 보증금 일부 대체 시 할인(20~50%)
제출 서류	임대차계약서, 국세납세증명서(BBB등급 이상 생략가능), 무사고증명원 (계약일로부터 30일 경과, 발급일 이전 보증기간 소급 시, 기존 임대차 계약 임대차보증금을 보증서로 대체 시)

2. 임대차보증금을 어떻게 조합의 임대차보증금대체보증서로 대체할 수 있나요?

- 임대인과 임차인(조합원) 간에 임대차보증금을 보증서로 대체하겠다는 합의가 필요합니다.

임대인이 공실률을 해소하고, 임차인을 유치 또는 유지하기 위해 임차인에게 유리한 임대차조건(렌트프리, 인테리어 비용 지원 등)을 제공하는 것처럼,

임대인은 임대차보증금이 가지는 담보적 기능은 조합 보증서로 대신하고, 임차인의 실질적인 임대료 부담은 완화하여 공실률을 해소하고 임대수익률을 제고할 수 있습니다.

이런 상호 이익에 따라, 임대차보증금 약정이 있는 임대차계약서에 임대차보증금을 조합 보증서로 대체할 수 있다는 문구를 삽입하여 계약을 체결하는 경우 조합 보증서로 임대차보증금을 대체할 수 있습니다.

- 임차인이 임대인에게 적극적으로 요구하여야 합니다.

임대차보증금을 현금으로 예치하고 있는 것은 마치 계약보증금이나 하자보수보증금을 현금으로 예치하던 때와 같습니다.

오랜 사회적 관행을 깨고 상생하는 신용사회로 한 걸음 나아가기 위해서는 적극적으로 임대인에게 임대차보증금을 보증서로 대체하여 줄 것을 요구하여야 합니다.

※ 임대인에게 월 임차료 일부 인상 등을 협상조건으로 활용할 수 있음

조합원이 임대차보증금을 대체하기 위해 임대인을 설득하는 과정에서 필요한 경우, 조합은 적극적으로 상품을 홍보하여 조합원을 지원하겠습니다.

3. 기존 임대차계약도 임대차보증금을 보증서로 대체할 수 있나요?

- 신규계약과 마찬가지로 변경계약을 통해 임대인과 임차인이 임대차보증금을 보증서로 대체한다는 합의와 보증발급일 현재 보증사고가 없다는 임대인의 확인이 필요합니다.

아래 임대차변경계약서(예시)를 참고하여 임대인과 기존 임대차계약의 변경계약을 체결하실 경우, 보증서를 임대인에게 제출하고 임대차보증금을 돌려받을 수 있습니다.

예시) 사무실 임대차 변경 계약서(안)

임대인(“갑”이라 한다)과 임차인(“을”이라 한다)이 2022년 0월 0일 체결한 사무실 임대차계약(“본계약”이라 한다)을 다음과 같이 변경한다.

다 음

제1조 【임대차보증금을 보증서로 대체】

- ① 본계약 제00조에 따라 을이 갑에게 납부한 임대차보증금 _____원 중 _____원을 건설공제조합의 “임대차보증금 대체 보증서”로 대체하기로 한다.
- ② 갑은 을이 보증서를 발급받은 것을 확인한 후에 임대차보증금 (_____원)을 을에게 반환하기로 한다.

(필요시 상호 합의에 따라 ③ 추가 가능)

③ 제1항에 따라 보증금(현금)을 보증서로 대체하는 대가로 을은 갑에게 일시금으로 금00,000원을 갑에게 지급하기로 한다.

③ 제1항에 따라 보증금(현금)을 보증서로 대체하는 대가로 을은 갑에게 매월 임차료 0000원을 증액하여 지급하기로 한다.

2022년 월 일

갑 임대인 (인)

을 임차인 (인)

4. 임대차보증금을 일부만 대체할 수 있나요? 무엇이 좋은가요?

- 임대차보증금 중 일부만도 보증서로 대체할 수 있으며, 임대인을 설득하는데 다소 유리할 수 있습니다.

조합의 임대차보증금대체보증은 아직 상품 출시 초기 단계로 임대인이 선뜻 받아들이기 어려울 수도 있습니다.

이에 따라 우선 일부 보증금은 그대로 현금으로 예치하고, 일부는 보증서로 대체하는 방식으로 접근할 수 있습니다.

- 일부 보증금만 보증서로 대체하는 경우, 조합은 보증수수료의 20~50%를 할인해 드립니다.

제도의 조기 정착 등을 지원하기 위해 보증금의 일부를 보증서로 대체하는 경우, 보증금 대체비율에 따라 20%에서 최대 50%까지 보증수수료를 할인합니다.

임대차보증금(현금)의 보증서 대체비율	수수료 할인율
- 10% 이상 20%미만	20%
- 20% 이상 30%미만	30%
- 30% 이상 50%미만	40%
- 50% 이상	50%

다만, 보증사고(차임 연체 등) 발생 시 현금 임대보증금에서 먼저 총당된 후 보상받지 못한 손해에 대해 조합이 보증서 상의 보증금액을 한도로 보증책임을 부담합니다.

5. 보증서로 대체 후 임대차계약이 연장되거나 갱신되는 경우에는 어떻게 해야 하나요?

- 주계약인 임대차계약이 연장 또는 갱신되는 경우에는 조합에 연장(갱신)보증을 신청하고, 연장(갱신)보증서를 임대인에게 제출해야 합니다.

임대차계약이 연장 또는 갱신되었음에도 불구하고, 연장(갱신) 보증서를 발급하지 않은 경우, 조합은 기존 보증서의 보증기간 내 발생한 보증사고에 대해서만 보증책임을 부담합니다.

이에 따라, 발생하는 임대인의 손해에 대해서는 임차인인 조합원이 부담하여야 하거나, 임대보증금을 다시 현금으로 납부하는 불이익이 발생할 수 있습니다.

6. 임대차계약기간(보증기간) 종료 후 발생하는 원상복구 불이행 등에 대해서도 보증책임을 부담하나요?

- 조합은 조합원이 보증서에 기재된 임대차계약에 따른 채무를 이행하지 않아 보증채권자에게 부담하는 채무를 약관에 따라 대신 이행합니다.

따라서, 임대차계약기간 종료 후 임차인이 부담하여야 하는 원상복구 불이행 등 채무 불이행에 대해서 보증기간에도 불구하고 보증금액을 한도로 보증책임을 이행(현금 보상 또는 원상복구의 경우 역무이행도 가능)합니다.

다만, 보증기간 개시 전 이미 발생한 보증사고에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

7. 회사 사정으로 임차료 등이 연체되었습니다. 어떻게 되나요?

- 조합원이 임차료 등을 연체할 경우, 임대인은 조합에게 유선, 우편, 인터넷(모바일)으로 연체사실을 통지하게 됩니다.

연체사실이 조합에 통지되는 경우, 조합은 조합원에게 연체사실 해소를 요청하고, 이를 이행하지 않아 보증금이 청구되는 경우, 업무거래 정지 등 불이익이 있을 수 있으니 조속히 연체를 해소하셔야 합니다.

※ 인터넷 홈페이지 <발급사실조회 - 임대차연체사실 통지>



기타 상품에 대한 자세한 내용은 약관을 참조하거나, 관할 영업점에 문의하여주시기 바랍니다. 감사합니다.