청약Home | 구글플레이스토어 | 애플앱스토어
청약Home 앱 설치 바로가기

의정부 롯데캐슬 골드포레 민간임대주택 입주자(임차인) 모집공고

▣ 본 입주자 모집공고의 내용을 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대해서는 청약자(향후 임차인으로서의 계약자를 총칭함) 본인에게 책임이 있으니 이 점 유의바랍니다.

▣ 당해 주택은「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 주택재개발정비사업의 시행으로 건설되는 민간임대주택으로「도시 및 주거환경 정비법」,「민간임대주택에 관한 특별법」등 관계법령에 의거하여 입주자를 모집하는 민간임대주택입니다.

▣ 당해 주택의 최초 입주자모집 공고일은 2023년 01월 25일(수)이며 이는 청약 자격과 거주기간 산정 등의 판단 기준일입니다.

▣ 당해 주택의 모집공고, 청약, 당첨자발표 등 모든 일정은 한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr)에서 진행 및 확인하셔야 합니다.

▣ 청약 신청 시 유의사항 및 제한사항 등 본인의 자격 사항에 대해 청약자 본인이 직접 확인 후 청약하시어 불이익을 당하는 일이 없도록 하여 주시기 바랍니다.

▣ 전화상담 및 견본주택 방문고객 청약 상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로 상담내용에 대해 공고문 및 관련 법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하시 기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 임대인에 이의를 제기할 수 없습니다.

▣ 당해 주택의 우선 공급신청(「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제69조 ①항 별표3) 과 선정 및 호수 배정은 임대인이 공정한 절차에 따라 진행할 예정입니다.

▣ 당해 주택(26세대) 중 우선 공급(6세대)을 진행하고, 우선 공급 접수가 미달 되는 경우 일반공급 당첨자발표일 이후에 잔여 호실에 대해서 임대사업자가 선착순으로 호실을 지정하여 공급합니다.

▣ 반드시 입주자 모집공고문의 신청 일자를 확인하신 후 청약하시기 바라며, 해당 청약신청일에 신청하지 않아 발생하는 모든 불이익은 청약자 본인의 책임이오니 유의하시기 바랍니다.

▣ 당해 주택은 계약자와 임차인, 실거주자가 동일인이어야 하며, 입주 전 사업주체 동의 없이 양도 및 전대한 경우 임차권을 박탈하고, 기 납부한 계약금은 위약금으로 공제되며 입주 후에도 임대인(사업주체) 동의없이 양도 및 전대한 경우 임대차계약은 해지되며 임차인에게 위약금이 부과되고 임차인의 퇴거를 요청할 수 있으므로 이점 유념하여 주시기 바랍니다.

▣ 이 공고문에 명시되지 않은 사항은「도시 및 주거환경 정비법」,「주택법」,「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」,「주택임대차보호법」등 관계 법령에 따릅니다.

▣ 당해 주택은 계약 후 주택도시보증공사에서 임대보증금에 대하여 보증할 수 있으며 향후 임대보증금에 대하여 보증하는 기관 등이 당해 주택의 부동산에 설정 및 금지사항 등기 등을 진행할 수 있으며 이에 임차인은 무조건 동의하고 이에 대하여 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.

▣ 당해 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 의거 임대보증금에 대하여 보증가입이 선행되어야 하며 보증수수료는「민간임대주택에 관한 특별법시행령」제40조에 따라 임대사업자와 임차인이 부담비율로 분담 납부한다.

보증기관	주택도시보증공사	보증기간	보증서발급일부터 1년(매년 갱신)
보증대상	「민간임대주택에 관한 특별법」제49조 제3항 각호의 요건을 갖춘 경우는 동법 시행령 제39조의 금액		
보증료	보증기관의 보증요율에 의함.	부담주체	임대인 75%, 임차인 25%(매년 보증수수료를 재 산정)
납부방법	임대인 청구 시 지정된 계좌로 납부		

▣ 당해 주택의 임대보증금에 대한 보증과 관련하여 제반 사항은 보증기관의 기준에 따르며 1년을 기준으로 보증하며, 재가입 시 주택도시보증공사의 평가기준에 따라 보증금액 및 보증수수료가 증감할 수 있습니다. 재가입 시 감정평가에 따라 주택도시보증공사의 임대보증금 보증 한도가 낮아질 수 있으며, 이와 관련하여 임차인은 관련법령 및 관계기관의 기준에 따르기로 하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.

▣ 임대사업자 또는 관리주체가 건물점검하고 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자하는 경우에는 이를 거부 할 수 없습니다.

▣ 당해 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제44조 ②항에 따라 년 5% 범위 내에 임대보증금 및 임대료를 인상할 수 있습니다.

▣ 당해 주택은 재개발 임대주택으로「도시 및 주거환경정비법」제79조 6항 규정에 의해 재개발 임대주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제43조에 따릅니다.

▣ 주택 소유 조회 결과는 당첨일 부터 계약일 사이에 통보(유선 또는 우편)할 예정이며, 유주택자로 판명 시 계약 체결이 불가합니다.

▣ 상기 임대주택은 가능생활권1구역 주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써 2022년 09월 26일 "임대주택 포괄 양수도 계약"을 체결하였으며, 추후 보존등기 완료 후 임대인의 자격이 위 조합에서 포괄양수인으로 변경되므로 이점 참조하시기 바랍니다.

구분	청약신청		당첨자발표	계약체결		당첨자선정 및 동·호수 결정방법
	일시	장소		일시	장소	
우선공급	2023. 01.29 . 10:00 ~ 16:50	견본주택 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 의정부 롯데캐슬 골드포레 104동104호	2023. 01. 29 .	2023. 02.06 ~ 2023. 02.08 (3일간) (10:00 ~ 17:00)	견본주택 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 의정부 롯데캐슬 골드포레 104동 104호	사업주체에서「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따라 당첨자 선정 후 신청 타입별 공개 추첨 결정
일반공급	2023. 01. 30 . 09:00 ~ 17:30	▪ 한국부동산원 청약Home - PC : www.applyhome.co.kr - 스마트폰앱	2023. 02. 02 .			한국부동산원 전산프로그램 추첨에 의해 신청 타입별 무작위 결정

1 공급내역 및 임대조건

▣ 공급위치 : 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 일원 104동 (의정부 롯데캐슬 골드포레)

▣ 공급규모 및 내역 : 지하2층 지상 29층 4개동 총 466세대 및 부대복리시설 중 임대 분양분 26세대

▣ 공급대상

(단위:㎡,세대)

구분	타입	주택형 (전용면적기준)	주 택 공 급 면 적					공급세대수	우선공급 (구역내 세입자)	일반공급	비고
			세대별 공급면적			기타공용면적 (지하주차장포함)	계약면적				
			주거 전용면적	주거 공용면적	소계						
임대주택	39	39.77	39.77	12.82	52.59	22.25	74.84	26	6세대	20세대	104동

- 2016.11.15.「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정으로 인해 주택형 표기방식이 기존(전용면적+주거공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으니 이 점 유념하시어 청약 신청 바랍니다. [평형환산방법 : 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058]
- 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거 공용면적은 계단, 복도, 공동현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적임. 또한 그 밖의 공용면적은 주거공용면적을 제외한 지하층 등의 공용면적으로, 상기 계약면적에는 지하주차장, 관리사무소, 주민공동시설, 기계・전기실 등의 기타 공용면적이 포함되어 있습니다.
- 부대시설 중 근린생활시설(상가) 및 보육시설 등 별도 분양 및 임대하는 시설들의 운영권 및 수익 부분은 임대인의 권리로서 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지 지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없습니다.
- 면적은 소수점 4째 자리까지 표현되므로 면적계산상 소수점 5째 자리에서 버림 방식으로 인해 계약면적은 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금과 월임대료에 영향을 미치지는 않습니다.
- 난방방식은 개별난방입니다.

▣ 임대기간

- 당해 주택의 임대 기간은 10년이며 임대 의무기간 경과 후 분양 전환되는 주택입니다.
- 당해 주택의 임대차계약 기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는「민간임대 주택 특별법」등 관계 법령에 준하여 임대차계약을 갱신합니다.

▣ 전세보증금 및 납부일정 등

타입	층수	세대수	임대보증금	계약 시(10%)	입주지정기간 내(90%)
39	1~3층	8	170,000,000	17,000,000	153,000,000
	4~6층	12	175,000,000	17,500,000	157,500,000
	7~8층	6	180,000,000	18,000,000	162,000,000

- 상기 주택형별 임대조건은 임대인이 책정한 금액으로 청약자는 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상기 임대조건은 최초 계약시 계약서에 명시된 입주지정 기간에 입주한 경우에 한해서만 적용되며, 입주개시 후 1년이 경과될 때마다 임대조건(임대보증금 및 임대료)은 변경될 수 있습니다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 ⑥ 같은 법 시행령 제69조 ①항,「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 1항 ②호 따라 임대료 등 임대조건은 단지 여건 등을 고려

하여 산정한 후 경기도 의정부시장의 승인을 받아 사업시행자인 임대사업자가 따로 정한 금액으로서 임차인은 상기 임대조건에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.

- 상기 임대조건(임대보증금 및 월 임대료)은 층·호수별로 금액이 다를 수 있으며, 견본주택 방문 또는 카탈로그, 인쇄물 등을 통해 직접 확인하시기 바랍니다.
- 임대인에게 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.(임대보증금을 반환할 경우 미납임대료, 관리비 등 제반 납부 금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금, 대출금 등에 대한 잔액이 있는 경우, 채권양도 등 선 순위자에게 반환할 채권, 확정판결에 의한 제3자의 채권추심 등이 있을 경우 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환함)
- 전환 보증금은 계약기간 종료 후 임대사업자가 정한 기준 안에 따라 전환이 가능합니다.

▣ 임대주택 분양 전환 기준

- 당해 임대주택은 10년동안 임대 후 분양 전환되는 임대주택입니다. 단,「민간임대주택에 관한 특별법」제43조제4항에 해당하는 경우에는 조기 분양 전환될 수 있습니다.
- 당해 임대주택의 임대의무기간 경과 후 분양 전환될 경우, 분양하기로 결정한 날을 기준으로 가격 및 조건은 부동산 매매 상관례에 따라 임대사업자가 정하며, 입주일 이후부터 분양 전환 당시까지 거주한 당해 임대주택 임차인에게 협의할 수 있으나 우선 분양(매수) 권한은 없습니다.
- 당해 임대주택의 임차인이 분양을 희망하지 아니한 경우는 임대사업자가 제3자에게 임의 분양합니다.

2 청약 자격 및 입주자 선정 방법

※「도시 및 주거환경정비법」제79조 제6항.「도시 및 주거환경정비법 시행령」제69조 별표3,「민간임대주택에 관한 특별법 제42조 ①항 2호」,「경기도 도시 및 주거환경정비법 조례」제29조에 의하여 임차인을 선정한다.

▣ 우선공급 (6세대) - 가능생활권1구역 주택재개발정비사업조합에서 서류접수 및 호수 배정, 당첨자를 발표합니다.

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제69조 ①항 별표3 제2호 가목에서 정한 자로서 사업시행자 (가능생활권1구역 주택재개발정비사업조합)에게 통보한 무주택자
- 재개발사업에 따른 임대주택공급 순위는「경기도 도시 및 주거환경정비법 조례」제29조에 따른다.

▣ 일반공급 (20세대)

- 한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr)에서 무작위로 전산추첨하여 당첨자를 결정합니다.
- 최초입주자 모집공고일(2023. 01. 25.) 현재 만 19세 이상인 대한민국 국적을 가진 자(국내거소 외국인 및 법인 청약신청 불가)
- 무주택 세대구성원 세대내 1세대 1주택 기준 공급하며(1세대 2인 이상 청약하여 당첨된 경우 모두 부적격처리 됨), 상기 주택 계약 시 계약자와 실입주자가 동일하여야 합니다.

• 공급신청자격자

무주택세대구성원으로서 아래의 자를 말하며 이 중 1인이 신청 가능합니다.(민법상 미성년자는 단독세대주이거나 세대주가 아닌 세대원인 경우에는 신청불가)
① 세대주
② 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 세대주의 배우자
③ 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 세대주의 직계존·비속

• 무주택 세대구성원 (「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3, 제2조제4호)

주택을 소유하고 있지 않은 아래의 자를 말합니다.
① 공급신청자격자가 속해 있는 세대별 주민등록표상의 공급신청자격자(세대주, 세대주의 배우자 및 직계존·비속) 전원(공급신청자 포함)
② 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 공급신청자의 배우자 및 직계존·비속(직계비속의 배우자 포함)
③ 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자(이하 같음)
④ 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 공급신청자의 직계존·비속(직계비속의 배우자 포함)
※ 주택소유여부, 중복신청 및 중복입주 확인은 해당세대 (세대구성원 전원을 말함)를 대상으로 합니다.

• 주택 소유 여부 확인방법 및 판정기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」제14조의 9제4항)

■ 주택 소유 여부 확인방법 및 판정 기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의9 제4항)
•검색대상 : 주택공급신청자와 그 세대원 전원(우선공급의 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조 ①항 별표3 제2호 가목에서 정한 주택공급 신청자와 그 세대원 전원)
•주택의 범위 : 건물 등기사항 증명서, 건축물관리 대장 등에 등재된 전국 소재 주택(공유지분으로 주택을 소유한 경우와 주택 용도가 있는 복합건물도 주택으로 봄), 분양권 등
•주택처분 기준일(제1호와 제2호의 일자가 상이할 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 함) (*「주택공급에 관한 규칙」 제23조 제4항)
1. 건물 등기사항증명서 : 등기접수일
2. 건축물대장등본 : 처리일
2의2. 분양권 등에 관한 계약서 :「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 공급계약체결일
2의3. 제2조 제7호의 2 다목에 따른 분양권 등의 매매계약서
가. 분양권 등의 매매 후「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일 나. 분양권 등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업 주체와의 계약서상 명의변경일
3. 그 밖에 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류 : 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

•다음에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 봄 (*「주택공급에 관한 규칙」 제53조)
1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 임대사업자로부터 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어있는 주택으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
나. 85제곱미터 이하의 단독주택
다. 소유자의「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초등록 기준지에 건축되어있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주

택
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 임대사업자로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보 받은 날 부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 「주택법」 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대이상의 주택 또는 분양권 등을 소유 하고 있는 사람은 제외한다.
6. 건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실 되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용 되고 있는 경우로서 임대사업자로부터 「주택공급에 관한규칙」 제52조 제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 14일 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
7. 무허가건물 [종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부 개정 법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
8. 「주택공급에 관한 규칙」 제27조 제5항 및 제28조 제10항 제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급 받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권 등을 매수한 사람은 제외한다)

※「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항 국토교통부 전산 조회 시 무주택자가 아닌자로 판명된 부적격자는 임대사업자가 그 결과를 통보한 날로부터 14일이내에 소명할 수 있다.

▣ 입주자 선정 방법

• 우선공급자는 사업주체에서 호수를 우선 지정하여 배정하고 경기도 도시 및 주거환경정비 조례 제29조 ③항 우선공급은 거주기간이 오래된 순으로 하고 당첨자를 결정한 다.
• 일반공급자는 한국부동산원 청약home(https://www.applyhome.co.kr)에서 무작위로 전산 추첨하여 당첨자를 결정합니다.

▣ 유의 사항

• 1세대내 무주택세대 구성원 중 1인만 신청가능하며, 신청자 및 그 세대원(부부포함)이 각각 신청, 중복 청약하여 당첨될 경우 모두 부적격 당첨으로 당첨이 취소됨(계약체결 불가)
• 청약신청 시 신청자의 착오로 인한 잘못된 신청에 대해서는 수정접수가 불가하며, 이에 대한 책임은 청약신청자에 있으므로 유의하시길 바랍니다.
• 부적격된 우선공급주택 및 미 계약 또는 계약 해제 또는 해지된 주택 등은 일반공급 당첨자발표 후 잔여 호실에 대해서 선착순으로 호실을 지정하여 공급하기로 한다.
• 일반공급 후 남은 장기일반민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의7 규정[입주지정기간 게시일까지 임대되지 않은 경우(입주지정기간 개시일 이후에도 최초 임차인을 선정하지 못한 경우를 포함한다)에는「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3에 따른 임차인 자격(무주택세대요건) 및 선정방법에도 불구하고 해당 주택의 임차인의 자격을 완화하거나 선착순의 방법으로 공급할 수 있다]을 적용하고 또한 부적격된 우선공급 및 미계약, 계약 해제, 계약 해지된 주택은 사업시행자가 임의 방식으로 공급할 예정입니다.
• 주택 소유 여부의 판단에 있어 공급신청 당시 제출한 무주택 증명 서류로 우선 입주자 선정을 하고 당 사업시행자 검수 결과에 따른 세대원의 주택 소유 여부에 따라

부적격 통보를 받을 수 있습니다.

- 구비서류 미비자는 접수가 불가하며, 접수 마감 시간 이후에는 추가로 접수하지 않으니 유의하시기 바랍니다.(신청자, 배우자, 세대원 등의 관계 및 신청자격 적격 여부 확인을 위해 추가로 별도 서류 제출을 요구할 수 있습니다.)
- 예비당첨자는 별도로 선정하지 않으며 지정계약일 이후 당 사업시행자가 임의 방식으로 진행합니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은「도시 및 주거환경 정비법」,「주택법」,「건축법」,「공공주택 특별법」,「민간임대주택에 관한 특별법」 및「주택임대차보호법」 등 관계 법령에 따릅니다.
- 당해 주택은 각 1인 1건 청약신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약 신청 시 청약 모두를 무효처리하오니 유념하여 주시기 바랍니다.

3 우선 공급 및 일반 공급 자격 등

▣ 우선 공급자 자격

구분	자격요건
우선공급 (6세대)	-「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조 ①항 별표3 제2호 가목에서 정한 자로서 사업시행자(가능생활권1구역 주택재개발정비사업조합)에게 통보한 무주 택자.

▣ 우선 공급자 자격 순위

구분	자격요건(기준일: 2010 년 08 월 24 일)
1순위	- 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자
2순위	- 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유한 자로서 주택 분양에 관한 권리를 포기한 자
3순위	-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 시장·군수 등이 인정하는 자
4순위	- 시·도조례로 정하는 자

▣ 일반 공급자 자격

구분	자격요건(기준일: 2023년 01 월 25 일)
일반공급 (20세대)	- 최초 입주자 모집공고일(2023. 01. 25) 현재 만 19세 이상인 대한민국 국적을 가진자 (국내거소 외국인 및 법인 청약신청 불가) (당해 주택은 각 1인 1건 청약신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약 신청 시 청약 모두를 무효처리하오니 유념하여 주시기 바랍니다.)

▣ 우선공급 유의사항

• 우선공급 대상자 접수 미달 시 일반공급 당첨자발표 후 잔여 호실에 대해서 선착순으로 호실을 지정하여 공급하기로 한다.

• 우선공급 대상자의 경우 당 사업시행자(포괄양수인 포함)가 해당 사실을 사전에 핸드폰 문자 메시지 또는 유선으로 통보할 예정이며 핸드폰 전화번호 변경 및 수신 거부로 인한 미확인, 해당 접수 기간 내 청약 미접수 등의 사유로 인하여 우선 공급 자격이 상실되는 경우 임대사업자(포괄양수인 포함)에게 책임이 없습니다.

▣ 일반공급 유의사항

• **일반공급 대상자는 청약, 당첨자발표(호수 배정) 등 모든 일정은 한국부동산원 청약홈(https://www.applyhome.co.kr)에서 진행 및 확인하셔야 합니다.**

• 상기 일반공급 신청은 17:30까지이며 이후에는 청약 신청이 되지 않음으로 유의하시기 바랍니다.

• 상기 제 증명 서류는 최초 입주자모집공고일 이후 발행분에 한 합니다. (단, 주민등록상 변경이 있을 경우 즉시 변경서류를 제출하여야 합니다.)

• 당해 주택은 각 1인 1건 청약 신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약 신청 시 청약 모두를 무효처리하오니 유념하여 주시기 바랍니다.

• **예비당첨자는 별도로 선정하지 않으며 지정계약일 이후 임대사업자가 임의 방식으로 진행합니다.**

4 신청일정 및 장소

▣ 우선공급자 신청 일정 및 장소

신청 자격	접수 일자	서류 접수 장소 및 호수 배정	구비서류 (기준일: 2023년 01월 25일)	비고
우선공급(6세대)	2023. 01. 29 . 10:00 ~ 16:50 (호수배정)	견본주택 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 의정부 롯데캐슬 골드포레 104동104호	◎ 임대주택공급신청서(접수처에 비치) ◎ 신분증, 도장, 주민등록등본, 주민등록초본 ◎ 세대원 각각 지방세 납세증명서 또는 무주택자임을 증명할 수 있는 서류	[대리신청시 구비서류] ·청약자 기본구비서류 ·청약자 인감증명서1부 ·대리인 신분증, 도장 ·위임장(접수처에 비치)

• 우선공급자는 2023년 01월 29일 10:00 ~ 16:50에 견본주택에서 호수를 우선 배정하고 서류접수를 받습니다.

▣ 일반공급자 신청 일정 및 장소

신청 자격	청약 일자	당첨자 발표 일자
일반공급(20세대)	2023. 01.30 . 09:00 ~ 17:30 인터넷접수 한국부동산원 청약home(https://www.applyhome.co.kr)	당첨자발표일: 2023. 02. 02. 16:00시 이후 한국부동산원 청약home(https://www.applyhome.co.kr) ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 "청약홈" 검색)

▣ 일반공급 청약신청금 납부방법

구분	청약 금액	당첨자 발표 일자
모든 타입 공통	100,000원 (금 일십만원)	• 청약 신청 시 : 청약Home 홈페이지 및 스마트폰을 통한 인터넷 납부 • 주택청약 참가은행 (국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, SC제일, KEB하나, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 씨티)에 입출금 통장 개설 후 청약신청금 이상을 예치하고 청약에 참가해야 함(인터넷 청약 시 거래은행 계좌에서 출금)

• 청약 접수 시 반드시 접수 일정을 확인하신 후 청약하시기 바라며, 해당 접수일에 접수하지 않아 발생되는 불이익은 모두 본인의 책임입니다.

▣ 인터넷 청약 서비스 안내 청약신청일 (2023년 01월 30일 09:00 ~ 17:30)

• 한국부동산원에서는 청약신청자의 편의도모를 위하여 은행 영업점 방문없이 간편하고 편리하게 청약 관련 업무를 처리할 수 있도록 인터넷 청약서비스제도를 시행하고 있으니 많이 이용하여 주시기 바랍니다.

구분	내 용
이용안내	• 거래은행 인터넷뱅킹가입(공동인증서 또는 금융인증서)하신 분으로 거래은행 출금계좌에 청약신청금 이상의 출금 가능한 잔액을 유지하고 있어야 함.(★인터넷뱅킹 1일 및 1회 이체한도가 청약금(10만원)이상이어야 함.)
이용방법	• (모든 은행 이용자) 한국부동산원 청약Home ① 접속 : 청약Home 홈페이지(www.applyhome.co.kr)접속 → 청약신청 →'오피스텔/도시형생활주택/민간임대'→ 청약신청하기 ② 청약 : 인증서 로그인 → 주택명 및 타입 선택 → 청약 신청 시 유의사항 확인 → 연락처 등(연락주소, 연락처) 입력 → 청약신청내역 확인 및 청약신청금 출금계좌번호, 비밀번호 입력 →인증서 비밀번호 입력 → 청약접수완료 → 신청내역조회 ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 "청약홈" 검색)

• 상기 신청마감 17:30은 청약접수 완료기준으로 17:30이 경과하면 청약이 되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.

▣ 일반공급 청약신청 시 유의사항

• 견본주택에서는 청약신청을 할 수 없습니다.

• 신청자의 착오로 인하여 잘못 접수된 청약 신청분의 당첨으로 인한 불이익에 대하여 당사 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.

• 한국부동산원에서는 당첨자 선정 시 신청자격 및 신청건수에 대한 확인은 하지 않으며, 신청자 기재사항만으로 당첨자를 선정하여 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 무효처리하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.

▣ 일반공급 청약신청금 환불방법

구 분	환불방법
환불대상	• 당첨자 및 낙첨자를 포함하여 신청자 전원
환불기간	• 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후. 단, 토/일요일 또는 공휴일인 경우 제외
인터넷 청약자	• 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 청약자가 신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 청약신청금 출금계좌로 자동 환불
은행(창구)청약자	• 자동환불 신청자 : 청약 시 접수은행에 개설 된 청약자 본인명의 계좌로 자동환불을 신청한 자는 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 자동 환불 됨 • 자동환불 미신청자 : 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후에 청약 접수은행을 직접 방문하여 환불 받아야 함

• 청약 시 환불 신청한 계좌가 환불계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 사업주체가 책임지지 않습니다.
• 당첨자의 청약신청금도 계약금의 일부로 대체되지 않고 일괄 환불되며 환불금액은 직접 확인하시기 바랍니다. (※환불계좌 명의자와 청약자 명의가 동일해야 환불이 가능합니다.)
• 청약신청금에 대한 환불 시 기간이자는 지급되지 않습니다.

5 임대차계약 체결 및 계약금 납부

▣ 계약시 구비서류

구분	내 용		
우선공급 및 일반공급	2023. 02.06. ~ 2023. 02.08 (3일간) 10:00 ~ 17:00 장소 : 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 의정부 롯데캐슬 골드포레 104동104호	본인 계약시 (공통)	• 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) 사본 • 주민등록등본, 주민등록 초본 및 인감증명서 각1통, 인감도장 • 계약금 입금증(무통장 입금증 또는 이체영수증 등) • 세대원 각각 지방세 납세증명서 또는 무주택자임을 증명할 수 있는 서류 • 임대주택공급신청서(접수처에 비치)
		대리인 계약시 (배우자 포함)	• 본인 계약시 구비서류 일체 • 위임용 인감증명서 1통 • 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) 사본, 대리인 도장, 가족관계증명서(배우자와 계약자가 분리세대인 경우)

• 상기 계약기간 이후 발생하는 잔여 세대는 민간임대주택에 관한 특별법 제42조 ①항 2호 규정에 의해 임대인이 임의 방식으로 공급합니다.

▣ 임대보증금 납부계좌 및 납부방법

구분	금액	납부계좌	금융기관명	예금주	비고
임대보증금 납부계좌 (계약금, 잔금 납부계좌 동일)	상기 임대조건 층수 및 금액확인 후 입금	1010-2276-6020	수협은행	가능생활권1 구역주택재개발정비사업조합	※ 입금예시 104동 204호 홍길동 -> 104-204 홍길동
관리비 예치금(선수관리비)	159,000원	100-036-206582	신한은행	㈜케이티팝스	

- 견본주택에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동·호수 또는 청약자 성명을 필히 기재하시어 입금하시기 바랍니다.
- 상기 계좌로 납부하지 아니한 어떠한 임대보증금 납부 방법도 정당한 납부로 인정되지 아니하고 무효가 되며, 주택도시보증공사의 임대보증금 보증을 받을 수 없습니다.
- 지정된 중도금 및 잔금 납부일에 무통장 또는 온라인으로 입금하시기 바라며, 임대인은 약정일에 별도의 통보를 하지 않습니다.
- 매월 임대료가 있을 경우 지정된 일자에 위 계좌로 입금하시기 바라며, 임대인은 별도의 통보를 하지 않습니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부 금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 당첨 효력이 상실됩니다.
- 무통장 입금증은 계약체결 시 지참하시기 바랍니다. (무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바람)

▣ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항
- 주택임대차보호법에 의거 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.
- 당해 주택은 임대차계약 체결이후 주택도시보증공사의 임대보증금 보증에 가입하여야 하며 이에 따라 임대보증금에 대한 보호를 받을 수 있으며, 주택도시 보증공사의 임대보증금 보증에 따른 제한이 있을 수 있습니다.

6 입주 일정 안내

▣ 입주 일정 안내

입주 지정 기간
2023년 02월 01일(수) ~ 2023년 03월 31일(금)

- 2023년 02월 02일 당첨자 발표이후 우선공급자, 일반공급자 적격자에 한하여 잔금를 선납하신 당첨세대는 즉시 입주가 가능합니다.
- 임대보증금의 납부 순서는 계약금, 잔금 순서로 납부하고. 잔금 납부는 별도 고지를 생략하오니 계약체결 시 안내한 납부 금액을 입주 전에 납부하여야 합니다.
- 관리비예치금(선수관리비) 확인하시고 지정된 계좌로 납부하여야 합니다. (퇴거시(이사) 관리비예치금을 반환합니다.)
- 키불출 및 입주시 잔금 납부 영수증, 관리비 예치금 납부 영수증을 꼭 지참하셔야 관리사무소 및 분양사무실에서 입금확인이 되어 빠른 일처리가 가능합니다.
- 계약체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나, 입주 지정 기간 종료일 이후 1개월 이내에 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 계약금은 해지 위약금으로 대체하고 반환하지 않습니다.
- 입주 시 잔금 납부 영수증(입금증 및 통장사본 등)을 반드시 지참하시기 바라며, 입주 10일 전까지 임대인에게 입주 일정을 통보 바랍니다.
- 토, 일, 공휴일에 입주를 원하는 분은 입주 전 평일 (10:00 ~ 16:00)까지 잔금 납부 및 완납 확인을 하시기 바랍니다.
- 입주시 관리 운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 일금 159,000원의 관리비 예치금을 부과하며, 입주 전 한번만 납부하고 퇴거 시 반환합니다.
- 계약 이후 입주 지정 기간 내에 입주가 가능하며 입주일부터 월 임대료 및 관리비가 부과됩니다.
- 지정된 입주 지정 기간 내에 입주하지 않으면 입주 여부와 관계없이 입주 기간 종료일 다음 날부터 월 임대료, 관리비, 잔금 연체료가 부과됩니다.
- 잔금을 납부 기한 이후 납부 할 경우에는 체납한 금액에 대하여 아래의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

연체기간	1개월 미만	1개월 이상
적용 연체료율	10%	해지

7 유의사항

▣ 유의사항

■ 일반 공통 유의사항 (반드시 확인하시어 착오 없으시기 바랍니다)

- 이 공고에 명시되지 않은 사항은「도시 및 주거환경 정비법」,「주택법」,「민간임대주택에 관한 특별법」 및「주택임대차보호법」등 관계법령에 따르며, 관계법령을 확인 하시기 바랍니다.
- 당첨 이후 주소 변경이 있을 경우에는 변경 내용을 임대인에게 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
- 계약체결 시 견본주택, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생되는 문제는 청약자에게 귀책 사유가 있습니다.
- 의정부시 및 그 외 지역의 다른 임대아파트의 마감사양, 부대시설, 조경 및 계약조건과 당해 주택을 비교하여 추가적인 마감사양 및 부대시설·조경의 설치 및 교체(변경), 계약조건의 변경을 요구할 수 없습니다.
- 청약상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로, 상담내용에 대해 공고문 및 관련법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 당해 주택의 입주 후 불법 구조 변경시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으며, 퇴거시 원상복구를 하여야 합니다.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.
- 주민 부대복리시설, 관리사무실 등은 설치공간만 제공되고 법적으로 설치가 의무화된 품목만 시공하므로, 단지 내 관리사무소, 노인정, 주민운동시설 등 주민공동시설내

의 집기, 비품, 운영은 입주민들이 자체적으로 유지, 관리 및 운영하여야 합니다.

- 관련 법규 및 입주민의 편의시설을 제공하고자 단지 내 주민공동시설(피트니스/G.X룸, 도서관&독서실, 게스트하우스 등)이 시공되며, 이에 따라 이와 인접한 세대는 프라이버시 침해 및 소음 등으로 생활의 불편함이 있을 수 있습니다.
- 대피공간은 대피에 지장이 없도록 유지관리 되어야 하며, 대피공간을 창고등 대피에 장애가 되는 공간으로 사용이 불가합니다.
- 현관 외 공용부분은 확장하여 전유공간화(전실확장) 하거나, 다른 용도로 사용이 불가하며, 적발될 경우 행정처분을 받을 수 있습니다.
- 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.

■ 단지내부여건

- 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향·층에 따라 일조권, 조망권, 사생활이 침해당할 수 있으므로 이 사실을 사전에 충분히 확인하시기 바랍니다.
- 고층 또는 일부세대의 경우 입주 시 이삿짐 사다리차 이용이 불가능하여 엘리베이터를 이용하여야 합니다.
- 단지 주 출입구에 위치한 저층부 세대는 단지로 출입하는 차량에 의해 소음 및 전조등 등에 의한 사생활 침해가 될 수 있습니다.
- 단지 경계부는 도로와의 높이 차이가 있을 수 있습니다.
- 일부 동은 도로와 인접하고 있어 일부 저층 세대는 조망권 확보에 불리할 수 있으며, 프라이버시가 침해될 수 있습니다.

▣ 임대인 및 시공회사

구 분	회 사 명	법인등록번호
임 대 인	가능생활권1구역주택재개발정비사업조합	280271-0003532
시 공 사	롯데건설(주)	110111-0014764

▣ 상기 임대주택은 가능생활권1구역 주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써 2022년 09월 26일 "임대주택 포괄 양수도 계약"을 체결하였으며, 추후 보존등기가 완료 후 임대인의 자격이 위 조합에서 포괄양수인으로 변경되므로 이점 참조하시기 바랍니다.

▣ 견본주택 위치 : 경기도 의정부시 가능동 581-1번지 일원 104동104호(롯데캐슬골드포레)

▣ 임대문의 : ☎ 031 – 472 - 4770

▣ 가능생활권1구역 주택재개발 정비사업 조합 및 견본주택(경기도 의정부시 호국로1123번길 19호 1층) 에 문의하시길 바랍니다.

※ 본 입주자모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문 사항에 대하여는 견본주택 및 임대인에게 문의하여 재확인하시기 바랍니다.

※ 기재사항의 오류가 있을 시는 관계 법령이 우선합니다.

▣ : 주택도시보증공사

및 보증기간

구 분	보증서번호	보증금액(단위 : 원)	보증기간
임대보증금보증	별도확인	별도확인	보증발급일로부터 1년

법인임대사업자 임대보증금보증약관(사용검사 후)

개정 2022. 3.23
개폐정리 2022. 3.23

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주 채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
2. 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 "신탁등기"라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주 채무자】 이 보증서에 적힌 주 채무자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법"이라 함) 제2조제1호에 따른 민간임대주택(이하 "임대주택"이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.
【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항에 따라 구(舊)임대주택법에 근거하여 임대주택을 임차인에게 양도하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무

2. 보증채권자가 제4조제1항제3호의 보증사고 발생 이후에 주채무자에게 납부한 임대보증금
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
8. 보증서 발급 시 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가된 채무
9. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
10. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
11. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
12. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
13. 주채무자.공동사업주체.시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자.공동사업주체.시공자 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서 우선변제권 행사 등)가 제한되어 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
 가. 대항력과 우선변제권을 갖추지 못한 경우
 나. 임대차계약 개시일(개시일이 비영업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고) 및 임대차계약서(증액·갱신 포함)상 확정일자를 갖추어(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료하여) 대항력과 우선변제권 요건을 갖추어야 함에도 그렇지 못한 경우
 다. 우선변제권을 취득한 이후 거주이전 또는 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실한 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 보증채권자가 제3조(보증채권자의 협력의무 등)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
18. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

19. 보증서 발급 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유발생으로 보증서 발급 시의 보증조건을 충족하지 못하게 된 상태에서 주채무자가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약의 임대보증금 반환채무

가. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 60%를 초과하게 된 경우

나. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액과 임대보증금의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격을 초과하게 된 경우 (다만, 주택가격 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우 동 금액을 담보권 설정금액에서 공제함)

다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우

20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여, 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

제4조(보증사고)

① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 주택임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료된 경우(묵시적 갱신, 갱신청구권 행사 등으로 계약이 갱신된 경우에는 갱신계약이 종료된 경우를 말함)로서 해당 종료일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유 없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 때
2. 임대차계약 기간 중 임대주택에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우
3. 보증기간에 주채무자가 파산·부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 임대차계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

③ "보증사고일"이란 공사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 안내문으로 알리면서 다음 각 호에 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.

1. 제1항 제1호 및 제2호의 경우에는 보증이행 청구 접수일
2. 제1항 제3호의 경우에는 부도·파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일

④ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.

【정당한 사유】 제4조 제1항 제1호의 '정당한 사유'란 시설물 원상복구비용, 미납 임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어 지지 않아 주채무자가 임대보증금을 되돌려주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【묵시적 갱신】 주택임대차보호법 제6조에 따라 임대인은 임대차계약 종료 6개월 전부터 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월(2020.12.10. 전에 체결 또는 갱신된 임대차계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

【해지】 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.