동두천 중흥S-클래스 헤라시티
입주자(임차인) 모집공고(장기일반민간임대)

청약Home | 구글플레이스토어 | 애플앱스토어
청약Home 앱 설치 바로가기

※ 본 아파트 임차인 모집공고의 내용을 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오행위 등에 대하여는 청약자 및 계약자 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

■ 한국부동산원 청약콜센터는 청약홈 홈페이지(www.applyhome.co.kr) 이용안내 및 기본적인 청약자격 상담을 하고 있으며 고객 상담 과정에서 청약자 개인의 다양하고 복잡한 상황에 대한 정확하지 않은 정보의 제공으로 일부 착오 안내가 이루어지는 경우가 있습니다. 청약콜센터 상담내용은 법적 효력이 없으므로 참고자료로만 활용해 주시기 바라며 청약자격 미숙지, 착오신청 등에 대해서는 청약자 본인에게 책임이 있으니 자세한 문의사항은 사업주체를 통해 확인하시어 불이익을 받는 일이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다.

■ 이 주택은「주택법」,「민간임대주택에 관한 특별법」등 관계법령에 의거하여 입주자(임차인)을 모집하는 장기일반민간임대주택 (임대의무기간은 입주지정기간 개시일부터 10년)입니다.

■ 금회 추가 공급되는 주택은 입주자(임차인) 모집일(2025.12.15.)현재 만 19세 이상 대한민국 국적을 가진자(국내거소 외국인 신청 불가)만 공급신청 할 수 있습니다.

■ 본 아파트는 청약통장 가입 여부, 주택 소유 여부에 관계 없이 청약신청이 가능하고, 입주자(임차인) 선정은 공정성 확보를 위하여 한국부동산원에서 접수 및 당첨자 선정을 진행 합니다.

■ 본 주택은 1인 1건에 한해 청약신청이 가능하며, 만일 1인 2건 이상 중복 신청 시에는 신청 모두를 무효 처리하오니 이점 유념하여 주시기 바랍니다.

■ 공급 신청 시 유의사항 및 제한사항 등 본인의 자격 사항에 대해 신청자 본인이 직접 확인 후 공급신청 하시어 불이익을 당하는 일이 없도록 하여 주시기 바랍니다.

※ 본 주택은 우현건설 주식회사가「민간임대주택에 관한 특별법」제2조에 의거 하여 임대사업자로서 10년 이상을 임대할 목적으로 입주자(임차인)을 모집하는 장기일반민간임대주택입니다.

※ 본 주택의 사업주체는 우현건설 주식회사이고, 계약자관리, 시설관리, 임대관리(주거서비스 및 임대차계약 관련 일체)는 사업주체가 선정한 주택임대관리업체가 위탁받아 수행 할 수 있습니다.

※ 본 주택의 최초 임대차계약 기간은 2년이며, 임차인이 계속 거주를 희망하는 경우에는 매 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있습니다.

※ 본 주택의 입주자(임차인) 모집공고일은[2025.12.15.(월)]이며, 이는 청약자격조건(청약신청자 나이, 국적 등)의 판단 기준일입니다.

※ 본 아파트는 실입주자를 위한 것이므로 계약자와 입주자(임차인)이 동일인이어야 하며, 향후 임대인이 실시하는 주거실태조사를 통해 계약자와 실입주자가 다를 경우 퇴거 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

※ 본 주택은「주택법」에 따른 마이너스옵션 등을 요청할 수 없습니다.

※ 당해 주택은 타입 및 세대별 주택도시기금 (75형 : 95,000,000원, 84A형 : 97,000,000원, 84B형 : 97,000,000원)이 우리은행을 통해 지원되며, 이에 따라 해당 주택도시기금액의 120%에 해당하는 금원이 사업부지 및 건물 보존 등기 후에 우선 설정됩니다.

※ 향후 주택도시기금의 취급기관과 임대보증금에 대하여 보증하는 기관 등이 당해 주택의 부동산에 설정 및 신탁 등을 진행함에 있어서 임차인은 동의하고 이에 대하여 임대인에게 이의를 제기 할 수 없습니다.

※「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 의거 임대보증에 대한 보증을 받습니다. 임대보증금에 대한 보증수수료는 관계법령에 따라 사용승인 전 임대사업자가 전액 부담하고, 사용검사 후에는 임대인이 75% 임차인이 25%를 부담합니다.

※ 당해 주택의 사용검사 이후 임대보증금에 대한 보증서는 1년을 기준으로 보증하며, 재 가입시 보증회사의 평가기준에 따라 보증금액 및 보증수수료가 증감될 수 있습니다. 사용검사 이후 주택 감정평가 결과에 따라 주택도시보증공사의 임대보증금 보증한도가 낮아질 수 있으며 이러한 경우에는 임대 보증금의 감액 변경계약을 할 수 있으며, 이와 관련하여 임차인은 관련법령 및 관계기관의 기준에 따르기로 하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.

※ 당해 주택은 사업주체의 동의 없이 임차인의 임차권 양도・전대를 허용하지 않습니다.

※ 입주 전 사업주체의 동의 없이 양도 및 전대한 경우 임대인은 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 공제되며, 입주 후 양도 및 전대한 경우에도 임대차 계약은 해지되며 임차인에게 위약금이 부과되고 임차인은 퇴거하여야 합니다.

※ 관리주체가 전대 확인 및 건물 점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부 할 수 없습니다.
※ 당해 주택은 민간임대주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따라 임대료의 5% 범위에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액비율을 초과할 수 없으며, 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못합니다.
※ 이 안내문에 명시되지 않은 사항은「주택법」, 「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계법령에 따릅니다.

■ **청약일정 및 장소**

구 분	청약접수	당첨자발표	계약체결
일 시	2025.12.22.(월)	2025.12.26.(금) 16:00 이후	2025.12.27.(토) (10:00~17:00)
방 법	인터넷 청약 (09:00 ~ 17:30) (은행창구 청약 시 은행영업시간까지)	청약Home 개별조회 (www.applyhome.co.kr 로그인 후 조회 가능)	동두천 중흥S-클래스 헤라시티 입주지원센터 방문계약
장 소	■ 한국부동산원 청약Home - PC : www.applyhome.co.kr - 스마트폰앱	■ 한국부동산원 청약Home - PC : www.applyhome.co.kr - 스마트폰앱	■ 동두천 중흥S-클래스 헤라시티 입주지원센터 (경기도 동두천시 동우로 32)

※ 한국부동산원에서 운영하는 '청약Home' 홈페이지(www.applyhome.co.kr)에서 청약 신청자의 편의를 위하여 인터넷 청약서비스를 시행하고 있으며, 아래와 같이 인증서 로그인이 가능하오니 서비스 이용시 참고하시기 바랍니다.

청약신청 유형	공동 인증서	금융 인증서	네이버 인증서	KB국민 인증서	토스 인증서	신한 인증서	카카오 인증서
민간임대	O						

* 단, 정확한 본인인증을 위하여 네이버인증서, KB국민인증서, 토스인증서, 신한인증서, 카카오인증서로 청약신청할 경우 청약통장 가입여부를 확인하고 있으므로, 청약통장 미가입자는 네이버인증서, KB국민인증서, 토스인증서, 신한인증서, 카카오인증서로 청약이 불가하오니 참고하시기 바랍니다.

■ 본 아파트는 청약통장 순위와 무관하므로, 청약통장이 필요하지 않으며 청약홈에서 인터넷 청약을 신청하여 당첨되더라도 당첨자 관리 및 재당첨 제한 등은 적용되지 않습니다.

1 공급내역 및 공급금액

■ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 규정에 의거 동두천시 건축과-50736 [2021.11.18.] 최초 민간임대주택 공급 신고수리
■ 공급위치 : 경기도 동두천시 동우로 32 (송내동, 동두천 헤라시티 중흥S클래스)
■ 공급규모 : 아파트 지하 최저 2층, 지상 최고 25층 5개동 총 466세대 중 [잔여 29세대] 및 부대복리시설
■ 입주시기 : 2025년 12월 예정 (입주일자는 계약시 협의함)
■ **공급대상 및 공급규모**

(단위:세대, ㎡)

주택구분	주택관리번호	타 입	공급세대수	공급면적(㎡)			기타 공용면적 (지하주차장 포함)	계약면적
				전용면적	공용면적	소 계		
민간임대	2025950077	75	3	75.9618	24.4241	100.3859	42.4677	142.8536
		84A	17	84.9198	26.9512	111.8710	47.4760	159.3470
		84B	9	84.9800	28.1862	113.1662	47.5097	160.6759

• 주택규모 표시방법을 평형 대신 넓이표시 법정단위인 제곱미터(㎡)로 표기하였으나 청약신청 시에는 타입과 혼동할 수 있으니 착오 없으시기 바랍니다.

• 상기 공부상 면적은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기 면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금에 영향을 미치지는 않습니다.

■ 임대보증금 및 납부일정

(단위:세대, 원)

타 입	동	층	세대수	임대보증금	계약금	잔금
					계약시	입주시
75	101동	기준층	1	274,900,000	10,000,000	264,900,000
	102동	2층	1	259,900,000	10,000,000	249,900,000
		기준층	1	279,900,000	10,000,000	269,900,000
84A	103동 104동	기준층	7	308,900,000	10,000,000	298,900,000
	105동	1층	2	268,900,000	10,000,000	258,900,000
		2층	2	273,900,000	10,000,000	263,900,000
		3층	1	278,900,000	10,000,000	268,900,000
		7층	1	303,900,000	10,000,000	293,900,000
		기준층	4	308,900,000	10,000,000	298,900,000
84B	103동 104동	1층	1	278,900,000	10,000,000	268,900,000
		2층	1	288,900,000	10,000,000	278,900,000
		기준층	7	308,900,000	10,000,000	298,900,000

※ 임대보증금은 주택도시기금을 제외한 금액이며 기타 임대조건과 분양전환 가격 및 분양전환 방법은 사업주체가 결정함.

• 상기 임대조건은 최초 계약에 한해서만 적용되며,「민간임대주택에 관한 특별법」제44조 2항에 임대료의 5% 범위에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액비율을 초과할 수 없으며, 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못하고, 임대료 증액에 따른 임대조건(임대보증금 외)은 변경될 수 있습니다.

• 임차인은 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.(임대보증금을 반환할 경우 미납임대료, 미납 임대보증금 보증료, 관리비 등 제반 납부금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 옵션설치 손해금, 조건부대출 대납이자 등에 대한 잔액이 있는 경우 채권양도 등 선 순위자에게 반환할 채권 등을 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환함)

• 입주 시 관리사무소의 운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 관리사무소에서 선수관리비를 예치할 수 있습니다.(단, 입주 시 한번 납부하고 퇴거 시 반환)

• 근린생활시설(단지 내 상가) 및 보육시설(어린이집)등은 상기 임대조건에 포함되어 있지 않으며 임대인이 별도 분양하는 시설이므로 임차인은 해당 부대시설들의 운영권 및 수익부분에 대해서 일체의 관여를 할 수 없습니다. 또한 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없습니다.

• 상기 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 의거 최초 임차인 모집일로부터 임대보증금에 대하여 보증가입이 선행되어야 하며 보증수수료는「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제40조에 따라 임대사업자와 입주자가 분담 납부합니다.(단, 임대사업자 75%, 임차인 25% 비율로 부담)

• 본 임대주택은 주택도시기금(75형: 95,000,000원 84A형: 97,000,000원, 84B : 97,000,000원 / 세대당)이 우리은행을 통해 지원되며, 이에 따라 해당 기금액의 120%에 해당하는 금액에 대하여 본 임대주택의 사업부지 및 건물에 우선적으로 근저당 설정이 되며 분양 전환시 입주자에게 대환됩니다.

• 분양 전환시 입주자에게 대환되는 주택도시기금의 대출기간은 20년(1년 거치 19년 원리금 균등분할상환), 이자율은 연 2.7%(변동 될 수 있음)입니다.

■ 임대기간

• 해당 임대주택의 임대차계약 기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는「민간임대주택에 관한 특별법」등 관계 법령에 준하여 임대차계약을 10년간 4회까지 갱신 가능합니다.

• 해당 주택의 임대 기간은 10년이며 임대 의무기간 경과 후 분양 전환되는 주택입니다.

■ 임대주택 분양전환 기준

• 해당 임대주택은 10년동안 임대 후 분양 전환되는 임대주택입니다. 단, 「민간임대주택에 관한 특별법」제43조 제4항에 해당하는 경우에는 조기 분양 전환될수 있습니다.
• 해당 임대주택은 임대의무기간 경과 후 분양전환될 경우, 분양전환 가격 및 분양전환 방법은 임대사업자가 결정합니다.
• 해당 임대주택의 임차인이 분양을 희망하지 아니한 경우는 임대사업자가 제3자에게 임의 분양합니다.

2 청약신청 자격 및 공급일정

■ 청약자격 및 유의사항

※ 본 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제42조 ①항 2호에 의하여 임차인을 선정합니다.

• 부동산 청약홈에서 신청타입별 무작위로 전산 추첨하여 당첨자를 결정합니다.
• 해당 모집공고일(2025. 12. 15.)현재 대한민국 국적을 가진 만 19세 이상인 자 (국내거소 외국인 및 법인 신청 불가)
• 신청자의 착오로 인해 부적격자로 판명되는 경우, 계약체결이 불가하고 계약체결 이후에는 계약이 취소될 수 있으며 이에 대한 책임은 청약 신청자 본인에게 있습니다.
• 청약신청은 1인 1건만 청약이 가능합니다. 동일인이 2건 이상 중복 신청하는 경우 청약신청 모두를 무효처리 합니다.
• 한국부동산원은 신청 타입별 무작위 전산추첨으로 당첨자 및 호수를 선정하며, 신청 타입별 900%의 예비임차인을 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비임차인 소진 이후 남은 장기일반민간임대 주택은「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」제14조의 7 규정[입주지정기간 게시일까지 임대되지 않은 경우(입주지정기간 개시일 이후에도 최초 임차인을 선정하지 못한 경우를 포함한다)에는「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」제 14조3에 따라 선착순의 방법으로 공급할 수 있다]을 적용하고 또한 부적격된 미계약, 계약해제, 계약 해지 된 주택은 사업시행자가 임의 방식으로 공급할 예정입니다.
• 이 공고문에 명시되지 않은 사항은「주택법」,「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」및「주택임대차보호법」등 관계법령에 따릅니다.

■ 청약일정 및 장소

구 분	청약신청	당첨자발표	계약체결	당첨자선정 및 동호수 결정방법
일 시	2025.12.22.(월) (09:00~17:30) (은행 방문신청의 경우 은행 영업시간 내)	2025.12.26.(금) 16:00 이후	2025.12.27.(토) (10:00~17:00)	한국부동산원 전산프로그램 추첨에 의해 신청 유형(타입)별 무작위 결정
장 소	■ 한국부동산원 청약Home - PC : www.applyhome.co.kr - 스마트폰앱 ■ 은행창구	■ 한국부동산원 청약Home - PC : www.applyhome.co.kr - 스마트폰앱	동두천 중흥S-클래스 헤라시티 입주지원센터 (경기도 동두천시 동우로 32)	

※ 스마트폰앱 : **구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 "청약홈" 검색**

- 스마트폰앱을 이용하여 청약할 경우에는 청약일 상당 기간 전에 앱을 설치하고 청약 시 사용할 인증서를 준비하여 주시기 바랍니다. 청약 당일 인증서 설치 문제로 청약이 곤란할 경우에는 PC를 이용하여 주시기 바랍니다.

• 인터넷뱅킹 가입자는 청약신청금 납부를 위해 1일(1회)이체한도 등을 확인하여 주시기 바랍니다.
• PC 및 스마트폰 청약 : 한국부동산원 청약Home 홈페이지(www.applyhome.co.kr)에서 위 모든 은행의 청약이 가능합니다.
• 법인은 인터넷 청약불가하며, 청약통장 취급은행의 지점* 방문을 통한 청약만 가능합니다.
* 국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, KEB하나, 아이엠뱅크, 부산, 광주, 경남, SC제일, 전북 (제주, 씨티는 지점 방문접수 불가)

■ **청약신청 안내**

구 분	내 용
이용안내	• 거래은행 인터넷뱅킹 가입(공동인증서 또는 금융인증서 보유)하신 분으로 거래은행 출금계좌에 청약신청금 이상의 출금 가능한 잔액을 유지하고 있어야 함(이체한도 확인)
이용방법 및 절차	• (모든 은행 이용자) 한국부동산원 청약Home ① 접속 : 청약Home 홈페이지(www.applyhome.co.kr)접속 → 청약신청 →'오피스텔/생활숙박시설/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)

※ 청약접수 완료 기준은 17:30으로 청약 신청 진행 중 17:30이 경과하면 청약신청이 완료되지 않을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

■ **청약신청금 납부방법**

구 분	청약신청금	내 용
모든 타입 공통	**100,000원** (금일십만원)	• 청약 신청 시 : 청약Home 홈페이지 및 스마트폰을 통한 인터넷 납부 • 주택청약 참가은행 (국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, SC제일, KEB하나, 아이엠뱅크, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 씨티)에 입출금 통장 개설 후 청약신청금 이상을 예치하고 청약에 참가해야 함(인터넷 청약 시 거래은행 계좌에서 출금)

■ **은행창구 접수 시 구비서류**(청약통장 취급은행 전 지점)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">구비사항</th></tr>
<tr><td rowspan="4">일반</td><td>본인 신청 시</td><td colspan="2">• 청약신청서(청약통장 취급은행 지점 창구에 비치)
• 청약신청금
• 청약신청금 환불 받을 통장 사본(청약신청자 명의)
• 예금인장 또는 본인 서명</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제3자
대리신청 시
추가사항
(배우자 포함)</td><td colspan="2">· 본인 이외에는 모두 대리 신청자(배우자 및 직계 존·비속 포함)로 간주하며 상기 구비사항 외에 다음의 서류를 추가로 구비하여야 함</td></tr>
<tr><td>인감증명 방식</td><td>본인서명사실확인 방식</td></tr>
<tr><td>- 청약자의 인감증명서 1통(용도 : 민간임대청약신청 위임용)
- 청약자의 인감도장
- 청약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(신청 접수장소 비치)
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td><td>- 청약자가 자필 서명한 위임장('본인서명사실확인서' 상의 서명) 1통
- 청약자의 본인서명사실확인서 1통
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td></tr>
</table>

※ 창구접수는 청약통장 취급은행의 지점에서 가능합니다. 국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, KEB하나, 아이엠뱅크, 부산, 광주, 경남, SC제일, 전북 (제주, 씨티는 지점 방문접수 불가)

• 은행창구 청약접수는 상기 구비서류가 완비된 경우에 한하여 접수하며, 청약신청이 완료된 이후에는 구비서류를 반환하지 않습니다. 또한 청약신청 시간이 경과한 이후에는 취소나 정정을 할 수 없습니다.

• 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 아니하고 신청자가 기재(입력)한 내용으로 신청을 받습니다. 따라서 신청자가 신청정보를 착오로 기재하여 당첨된 경우, 불이익은

모두 신청자에게 있으며, 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.

■ 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 선정하며 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 무효처리하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.
- 상기 제출서류는 최초 분양광고일(2025.12.15.) 이후 발행분에 한하며, 인감증명서의 용도란은 공란으로 발급되므로 용도를 본인이 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.
- 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 않고 신청자 기재(입력)사항으로 신청을 받으며, 당첨자에 한하여 계약체결 시 사업주체에서 주민등록표 등·초본 등 관련 서류를 청구하여 신청자격 유무를 대조, 확인 후 일치할 경우에 한하여 계약체결이 가능함을 유의하시기 바랍니다.
- 청약당첨자의 청약신청금은 당첨여부와 관계없이 계약금의 일부로 대체되지 않고 전액 환불됩니다. 청약금 환불은 청약신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 계좌로만 입금합니다.(단, 청약 시 제출하신 환불계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 당사가 책임지지 않습니다.)

■ 추첨 및 당첨자 발표

- 추첨 : 한국부동산원 전산 추첨을 통해 신청 타입별 동·호수를 무작위로 전산추첨하여 당첨자를 결정합니다.
- 예비당첨자 선정 : 신청 타입별 900%를 무작위로 예비당첨자를 선정합니다.
- 당첨자 및 예비당첨자 확인은 상기 장소에서 본인이 직접 확인하여야 하며, 착오방지를 위하여 전화로는 확인이 불가하며 개별통보는 하지 않습니다.

당첨자 발표 일시	당첨자 발표 장소
2025.12.26.(금) 16:00 이후	한국부동산원 청약Home (www.applyhome.co.kr) → 청약당첨조회 → 오피스텔/생활숙박시설/도시형/민간임대 당첨조회 메뉴에서 조회일 기준 최근 5일 이내 당첨자 발표한 단지에 한해 조회가 가능합니다. ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 "청약홈" 검색)

■ 추첨 방법 및 안내사항

동.호실 결정방법	• 한국부동산원 전산프로그램에 의해 청약신청한 타입 내에서 동·호수는 무작위로 추첨 결정함
기타사항	• 한국부동산원은 신청 타입별 무작위 전산추첨으로 당첨자 및 호수를 선정하며, 신청 타입별 900%의 예비임차인을 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비임차인 소진 이후 남은 장기일반민간임대 주택은「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」제14조3에 따라 선착순의 방법으로 공급할 수 있다]을 적용하고 또한 부적격된 미계약, 계약해제, 계약 해지 된 주택은 사업시행자가 임의 방식으로 공급할 예정입니다.

■ 청약신청금 환불방법

구 분	환불방법
환불대상	• 당첨자(예비임차인) 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 개설된 청약자 본인명의 계좌로 자동환불을 신청한 자는 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 자동 환불 • 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.

3 계약체결 및 계약금 납부

■ 계약기간 및 장소

계약체결 기간	계약체결 시간	장 소	계약금 납부
2025.12.27.(토)	10:00~17:00	동두천 중흥S-클래스 헤라시티 입주지원센터 (경기도 동두천시 동우로 32)	임대보증금 납부계좌에 무통장 입금

- 아래 분양대금 납부계좌 외 계좌입금 또는 현장에서 직원 등에게 현금 납부하는 경우는 임대보증금금 납부로 인정되지 않으니 유의하시기 바랍니다.
- 지정 계약기간 내에 계약금 전부 또는 일부 금액을 납부하더라도 계약기간 내 분양계약서를 작성하지 않을 경우에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
- 예비임차인은 별도 통보 예정이며 상기 계약기간 이후 발생하는 잔여 세대는 민간임대주택에 관한 특별법 제42조 ①항 2호 규정에 의해 임대인이 임의 방식으로 공급합니다.

■ 계약금 및 임대보증금액 납부계좌

※ 임차인분들께서는 임대보증금(계약금 및 잔금 포함)을 반드시 계약서에 임대보증금관리자로 명시된 납부계좌와 예금주를 필히 확인 후 임대보증금관리자에게 납부하시기 바랍니다.
만약, 공급계약서에 명시된 계좌 이외의 계좌로 납부 시 임대보증금으로 인정되지 않아 납부한 임대보증금은 보호를 받지 못합니다.

은행명	계좌번호	예금주	비고
우리은행	1005-304-742597	우현건설(주)	입금 시 호실과 계약자 성명을 필히 기재 (예 : "A동 1001호" 당첨자 홍길동" → A-1001홍길동)

- 계약장소에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동호수 또는 청약자 성명을 필히 기재하시어 상기 해당 금융기관의 납부계좌로 임대보증금을 입금하시기 바랍니다.
- 상기 계좌로 납부하지 아니한 어떠한 임대보증금 납부 방법도 정당한 납부로 인정되지 아니하고 무효가 되며, 주택도시보증공사의 임대보증금 보증을 받을 수 없습니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부 금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 당첨 효력이 상실됩니다.
- 착오납입에 따른 문제 발생 시 사업주체는 책임지지 않으며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.

■ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항

• 주택임대차보호법에 의거 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.
• 해당 주택은 임대차계약 체결이후 주택도시보증공사의 임대보증금 보증에 가입하여야 하며, 이에 따라 임대보증금에 대한 보호를 받을 수 있으며, 주택도시보증공사의 임대보증금 보증에 따른 제한이 있을 수 있습니다.

■ 계약 시 구비서류

구분	계약체결 시간
본인 계약시 (공통)	• 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) • 인감증명서 • 인감도장 • 주민등록등본
대리인 계약시 (배우자 포함)	• 본인 계약시 구비서류 일체 • 위임용 인감증명서 1통 • 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) • 대리인 도장

■ 계약조건 및 유의사항

• 본 주택 계약시 당첨자와 계약자가 동일하여야 하며, 계약체결 후 계약을 해제 및 해지하는 경우 계약서 약관에 따라 위약금 및 기타 손해금을 공제합니다.
• 임차인은 「민간임대주택에 관한 특별법」등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임대인의 동의 없이 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없습니다.
• 잔금을 기한 내 납부하지 않는 경우에는 연체율을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 납부해야 합니다. 이 경우 연체율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체 가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정합니다. (자세한 사항은 주택 임대차 계약서에 명시 됩니다.)
• 당 임대주택을 회사의 동의 없이 양도하거나 전대할 경우 일방적으로 계약은 취소되고, 주택은 당사에서 조건없이 환수 조치함을 유념하시기 바랍니다

4 추가 시설물 설치 및 옵션 안내

(단위:타입, 원)

타입	시공내역	금액	계약금	잔금
			계약시	입주 시
75	에어컨 기본 설치(거실,안방)	3,700,000	1,000,000	2,700,000
84A	에어컨 기본 설치(거실,안방)	3,800,000	1,000,000	3,800,000
84B	에어컨 기본 설치(거실,안방)	3,800,000	1,000,000	3,800,000

• 임대보증금과 별도로 추가시설물 설치비용이 추가되며, 청약신청 절차과정 중 청약자의 의사와 관계없이 무작위 전산프로그램 추첨 방식에 의해 배정되므로 청약 신청시 신청인이 필히 유념하셔야 합니다.
• 본 추가시설물에 대해 임차인은 인테리어 공사 등 임의로 추가 시설을 설치할 수 없으며, 임대인 동의없이 진행한 시설은 향후 퇴거 시 원상복구 및 손해에 대한 배상을 하여야 합니다.
• 상기 추가시설물 설치비용 미납시에는 잔금 미납과 동일하게 간주되어 입주가 불가합니다.
• 추가 시설물 설치에 대한 자세한 내용은 추가시설물 계약 시 안내할 예정입니다.

■ **추가시설물 납부계좌**

은행명	계좌번호	예금주	비고
우리은행	1005-504-258952	우현건설(주)	입금 시 호실과 계약자 성명을 필히 기재 (예 : "A동 1001호" 당첨자 홍길동" → A-1001홍길동)

- 상기 계좌로 납부하지 아니한 추가 별도계약품목 대금은 인정하지 않으며 아파트 임대보증금 입금계좌와 혼동하지 않으시기 바랍니다.
- 상기 추가시설물 설치비용은 위의 해당 납부일에 상기 납부계좌로 납부하여야 합니다.

5 입주 일정 안내

■ **입주 지정 기간**

입주지정기간
2025년 12월 29일 (월) ~

- 2025년 12월 27일(토) 계약서 작성 이후 잔금을 납입하신 당첨 세대는 2025년 12월 29일(월) 즉시 입주가 가능합니다.
- 임대보증금의 납부 순서는 계약금, 잔금 순서로 납부하고, 잔금 납부는 별도 고지를 생략하오니 계약체결 시 안내한 납부 금액을 입주 전에 납부하여야 합니다.
- 계약체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나, 입주 지정기간 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.
- 계약 이후 입주 지정기간 내에 입주가 가능하며 입주일부터 월 관리비가 부과됩니다.
- 입주 시 관리비예치금(선수관리비)을 확인하시고 지정된 계좌로 납부하여야 하며, 퇴거(이사)시 관리비예치금을 반환합니다. (관리비예치금 계좌는 계약시 별도 통보 예정)
- 지정된 입주 지정기간 내에 입주하지 않으면 입주 여부와 관계없이 입주기간 종료일 다음 날부터 관리비, 잔금 연체료가 부과됩니다.
- 잔금을 납부 기한 이후 납부 할 경우에는 체납한 금액에 대하여 아래의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 합니다.

연체기간	초과 1개월	1개월 이상
적용 연체료율	10%	해지

6 기타 유의사항

■ **일반사항**

- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은「주택법」,「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」 및「주택임대차보호법」 등 관계법령에 따릅니다.
- 당첨 이후 주소 변경이 있을 경우에는 변경 내용을 임대인에게 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
- 계약체결 시 평면도, 배치도, 세대내부 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생되는 문제는 청약자에게 귀책 사유가 있습니다.
- 청약상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로, 상담내용에 대해 공고문 및 관련법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하기기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.

• 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.
• 임대차계약의 해지 등으로 주택을 명도하는 경우, 사업주체의 동의 없이 개조하거나 파손한 시설에 대하여는 임차인이 원상복구 하여야 합니다.
• 당해 아파트는「민간임대주택에 관한 특별법」상 민간임대주택이므로, 임대의무기간 경과 후 시장상황을 고려하여 분양전환가격 및 방법 등은 사업주체가 결정하여 시행한다.
• 임차인은 임대주택의 구조 및 용도를 임의로 변경할 수 없고, 최초 입주 시 작성한 시설물 인수인계서에 기재된 내용물의 망실, 손괴 등에 대하여 임차인의 비용으로 동등 이상의 제품으로 교환 또는 배상하여야 함. 기타 임차인(동거가족 포함) 의 원상복구 범위 및 의무에 관한 사항은 주택임대차 계약서에 따름.
• 본 아파트 단지 외부의 건물 신축, 단지 외 차량통행에 따른 소음, 단지 내 건축물의 배치 등으로 동별·층별·호수별로 일조권·조망권·생활권·환경권 등 사생활 침해가 발생할 수 있으며 휴게 공간과 필로티, 어린이 놀이터, 관리동 및 주민공동시설 등의 설치로 소음발생 및 사생활권이 침해될 수 있음을 인지하고 사전에 사업부지 및 견본 주택 내방을 통해 이를 필히 확인하신 후 공급계약을 체결하시기 바라며 추후 이에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
• 주민 부대복리시설은 법적으로 설치가 의무화된 품목만 당사가 시공하므로 기타 기기 및 비품은 입주 후 입주민들이 자체적으로 구입하여 설치하여야 합니다.
• 공급신청 및 계약 전에 반드시 사업부지 현장을 확인하시기 바라며 현장여건 미확인, 주변개발 등으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없습니다.
• 생활환경(관상용 식물, 샤워, 빨래건조, 가습기 가동 등), 단열성능, 창호 기밀성능 강화 등으로 세대 내부에 자연 환기량 부족 및 수증기량 증가(습도 증가)로 인해 주기적인 환기를 하지 않을 경우 결로현상이 심하게 발생할 수 있으므로 환기 등의 예방조치를 취하여야 합니다.
• 임대보증금에 대한 보증에 따른 보증수수료의 부담 및 납부에 관련된 자세한 사항은 임대차 계약서를 참조하시기 바랍니다.
• 단지 내 부대시설은 사업주체가 설치해주고 운영 및 관리 등은 입주 후 입주자 부담으로 입주자가 직접 운영하여야 합니다.
• 지하주차장 출입구에 인접한 저층 세대는 지하 주차장을 이용하는 차량 소음 및 차량 불빛에 의하여 생활에 불편함이 있을 수 있으며 이에 대한 민원을 제기할 수 없습니다.
• 계약세대가 속한 층 및 향에 따라 일조권 및 조망권 등이 다를 수 있으며, 마감자재 내용은 형별, 타입별 등에 따라 차이가 있을 수 있으며 이에 대한 민원을 제기할 수 없습니다.
• 본 아파트의 서비스면적에 약간의 차이가 있을 수 있습니다.(면적 증감 시 임대보증금에 영향을 미치지 않음)
• 입주 시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 관리비선수금이 부과됩니다.
• 입주 시 입주자의 편의 제공을 위하여 공용부분(주거공용 제외) 및 복리시설 중 일부를 입주지정기간 시작일로부터 6개월간(필요에 따라 연장 가능) 입주 지원을 위한 업무시설로 사업주체가 사용할 수 있으며 이에 따른 사용료 등을 요구할 수 없습니다.
• 입주 개시일로부터 3년간 입주자들의 편익 증진을 위해 공용부분(주거공용 제외) 및 복리시설 중 일부를 하자보수를 위한 업무시설 및 하자보수용 자재 보관 장소로 사업주체가 사용할 수 있으며 이에 따른 사용료 등을 요구할 수 없습니다.
• 이 주택은 입주 전 임대인의 동의 없이 무단으로 양도 및 전대한 경우 사업주체는 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 공제되며, 입주 후 양도 및 전대한 경우 임차인의 퇴거를 요청할 수 있으므로 이점 유념하여 주시기 바랍니다. 단, 임대인이 동의하는 경우에 한하여 임차권의 양도 및 전대가 허용될 수 있음
• 장기일반 민간임대주택의 공급 취지를 고려하여 임대사업자가 계약자의 거주 지속 여부를 확인하기 위해 당 임대주택 거주여부 확인을 위한 자료제출을 요구할 수 있으며, 임차인은 임대사업자의 제출 및 조사 요구에 응해야 함.
• 입주 시 임대보증금의 잔금 및 관리비 예치금의 납부, 이삿짐의 도착, 입주자가 계약자 본인임을 확인한 후 열쇠를 불출하며 입주지정기간 종료일 이후에 입주하는 경우에는 거주여부에 관계없이 입주지정기간 종료일부터 임대료, 관리비, 입주 잔금 등에 대한 연체료가 부과됨.
• 최소 의무거주 기간은 최초 입주일로부터 2년이며, 의무거주 기간 내 중도 퇴거 시 사업주체에서 책정한 위약금을 납부하여야 함.
• 임차인은 계약갱신을 원치 않을 경우, 임대차 기간 만료일 3개월 전까지 사업주체가 지정한 양식으로 퇴거신청서를 제출해야함.
• 임대보증금 및 월 임대료는 타입별, 기본타입 이외의 시설은 별도의 시설비가 추가 될 수 있습니다.
• 기타 임차인모집공고에 명시하지 아니한 임대차 계약에 관한 사항 및 시설관리에 관한 사항 등은 해당 주택임대차계약서에 의거함.
• 현재 장기일반임대주택은 임대의무기간(10년) 경과 후 본 공동주택의 매각 또는 임대기간 연장여부는 확정되지 않음.

■ 단지관련

• 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향·층에 따라 일조권, 조망권, 환경권 및 사생활권이 침해당할 수 있으므로 계약자는 이 사실을 사전에 충분히 확인한 후 계약을 체결하여야 함.
• 단지 외부와의 레벨차로 인한 옹벽 또는 조경석 설치로 저층부 조망권 및 일조권이 침해될 수 있으니 반드시 사전에 현장을 확인하여야 함
• 본 단지는 지상주차장이 혼용된 단지이며, 지상주차장을 이용하는 차량에 의한 소음 및 먼지 전조등에 의한 눈부심 등이 발생 할 수 있음
• 101동 후면에 근린생활시설이 위치하고 있으며, 향후 입점될 점포 종류에 따라 소음 및 먼지 악취 등이 발생 할 수 있음

• 근린생활시설 옥상에는 실외기가 설치될 예정이며 이로 인하여 일부 저층부 세대는 소음 및 진동 등이 발생 할 수 있음
• 단지 남측 및 주변으로 토목옹벽이 형성되어 일부 저층부 세대는 조망권, 일조권등의 침해가 발생 할 수 있음
(특히 105동 정면으로는 주동 5m 이내 높이 약 5m의 옹벽 및 지형차이에 따른 산지 슬로프가 설치될 예정이므로 반드시 견본주택에 비치된 도면 및 모형 등을 확인하여야 함)
• 101동 정면에 어린이집, 경로당, 주민공동시설동이 위치하고 있으며 시설을 이용하는 사용자들에 의하여 소음 및 먼지 등이 발생 할 수 있으며 일부 저층부 세대는 프라이버시의 침해 등이 발생 할 수 있음
• 101동 정면으로 유아놀이터가 계획되어 있으며 소음 및 먼지 등이 발생 할 수 있음
• 103동 좌측으로 어린이놀이터-1, 104동 후면으로 어린이놀이터-2가 위치하고 있으며 시설 사용자들에 의하여 소음 및 먼지 등이 발생 할 수 있음
• 본 단지의 지하주차장은 지하2개층으로 구성되어 있으며 102동 측면의 주차경사로2를 통해서 진입하는 지하 1층 주차장A 에서는 102,104,105동으로 진입 할 수 있는 구조임
• 9M 단지내 도로에서 데크주차장 출입구로 연결되는 지하 1층 주차장은 주차경사로2 에서 내려오는 지하 2층 주차장 공간과 연결되는 구조이며 위 주차장에서는 전동으로 진입 할 수 있는 구조임
• 데크주차장 (지하1층)에서 연결되는 주차경사로-1을 통하여 연결되는 지하 2층 주차장B는 101동으로 연결되는 구조임.
• 단지내 근린생활시설은 별도의 분양시설로서 공동주택단지와 별도구획이 불가하므로 향후 각 대지지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없음.
• 본 아파트는 개별난방이 공급될 예정임.
• 본 단지의 주차장은 지하 2개 층과 지상 1개 층이며, 지하주차장과 연결되어 있는 구조임.
• 주출입구(3동 3~4호 세대 측) 차량 지하 진출입로에 입주민의 소음 저감방안으로 방음벽(높이는 추후 결정)이 일부구간 설치 될 수 있음.
• 105동 1호~2호 세대 중 1층 세대는 전면부에 옹벽설치(조경석 또는 보강토블럭)로 인해 거실에서의 조망여건이 불리할 수 있음.

■ 사업주체 및 시공회사 등

구분	회사명	주소	법인등록번호
사업주체(임대인)	우현건설 주식회사	광주광역시 서구 상무중앙로 114, 1701호(치평동, 랜드피아)	140111-0034360
시공사	중흥토건(주)	광주광역시 북구 무등로 204(신안동)	205511-0004135

■ 보증회사 : 주택도시보증공사

• 보증금액 및 보증기간

구분	보증서번호	보증기관	보증금액	보증기간
임대보증금 보증	제 2025002314 호	**주택도시보증공사 (HUG)**	**임대보증금 전액**	**보증서 발급일로부터 1년 (매년 갱신)**

■ 입주지원센터 위치 및 분양안내

위치	분양안내	홈페이지
경기도 동두천시 동우로 32 (동두천 중흥S-클래스 헤라시티 입주지원센터)	**1544 – 1921 (입주지원센터로 문의 하시길 바랍니다.)**	**https://ddc-sclass.com/**

※ 본 입주자모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 문의 사항에 대하여는 입주지원센터로 문의하여 재확인하시기 바랍니다.
※ 기재사항의 오류가 있을 시는 관계 법령이 우선합니다.

법인임대사업자 임대보증금 보증약관 (사용검사 후)

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종 료에 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.
【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민 간임대주택법"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 등 기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증 채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호 의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100 분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.
【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항에 따라 구(舊)임대주택법 에 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 어느하나에 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 발생이전에 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 적힌임대보증금 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 제

공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택 임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서우선변제권 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 주택가격의 90퍼센트(부채비율 100퍼센트 이상을 조건으로 보증서가 발급된 경우에는 보증서 발급 시 주택가격을 적용)를 초과하게 된 경우. 다만, 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우에는 동 금액을 담보권 설정금액에서 공제함
다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우
20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대 차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

제4조(보증사고)

① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.
1. 보증채권자가 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등으로 종료(묵시적 갱신, 갱신청구권 행사 등으로 계약이 갱신된 경우에는 갱신계약이 종료된 경우를 말함)된 후 2개월이 지나도록 정당한 사유 없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우
2. 임대차계약 기간 중 임대주택에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당절차가 종료되었으나 보증채권자가 임대보증금의 전부 또는 일부를 되돌려 받지 못한 경우
3. 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)되지않은 경우에 한합니다.
③ "보증사고일"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 말합니다.
1. 제1항 제1호 및 제2호의 경우에는 보증사고사유가 발생한 날
2. 제1항 제3호의 경우에는 주채무자의 파산·부도, 사업포기 등 관련 문서가 접수되어 공사가 보증채권자에게 안내문을 발송한 날
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 임 대료 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 갱 신거절의 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.