



넥서스 리서치 2026_93 · NR-2026-093 · 제93호

분양대금을 지키는 것은 시행령 한 줄과 약관이다

계약금과 중도금을 낸 뒤 사업이 멈췄을 때 돌아오는 돈의 범위를 법령 조문과 판결문으로 확인했다

아파트 분양은 집이 지어지기 전에 돈을 먼저 내는 거래이다. 분양보증을 받은 사업장은 착공과 동시에 계약금을 받는다. 분양가 5억원짜리 계약이라면 중도금을 다 낸 시점에 4억원이 걸려 있다.

주택법은 입주자를 모집하려면 승인을 받으라고 정한다. 분양보증을 받으라는 요건은 국토교통부령이 세운다. 그 분양보증이 무엇을 돌려주는 보증인지는 대통령령 한 문장이 정한다. 분양이행과 환금이행 가운데 무엇을 할지는 보증회사가 고른다.

계약자가 얼마를 언제 돌려받는지를 바꾸는 자리는 법률이 아니다. 환급 대상의 범위와 환급을 고를 수 있는 조건은 시행령에, 환급 시기는 보증약관에 있다.

발행일

2026년 9월 11일

자료 기준일

2026년 9월 11일

분량

PDF 23쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사하고 분석한 자료이다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 투자와 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

아파트를 분양받아 계약금과 중도금을 낸 뒤 사업이 멈추면, 낸 돈은 무엇이 어디까지 지켜 주는지 물었다.

무엇을 알아냈나

환급의 대상은 '납부한 계약금 및 중도금'이다. 실행공정률 80% 미만에 입주자 3분의 2 이상의 뜻이라는 조건까지 대통령령 한 문장이 정한다. 분양가 5억원 계약이면 중도금을 다 낸 시점에 4억원이 걸려 있다. 계약금을 20%에서 10%로 낮추면 계약 직후 한 달 동안 걸리는 돈이 절반이 된다. 1억원과 5,000만원으로 두 배 차이가 난다.

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

입주자모집공고에서 보증기관 이름과 보증서 발급 여부를 확인한다. 유상옵션 계약이 주택공급계약과 별도인지도 계약 전에 확인한다.

한눈에

환급의 대상과 환급을 고를 수 있는 조건을 함께 정한 것은 법률이 아니라 대통령령 한 문장이다.
(2026년 9월 확인)

차례

1장	질문낸 돈을 지키는 것은 계약서가 아니다	3
2장	현황보증을 세우면 공정 0%에서 돈을 받는다	5
3장	구조환급의 범위를 정한 것은 대통령령 한 줄이다	8
4장	분포보증계약의 두 당사자에 계약자는 없다	13
5장	빈 곳현행 안내는 지급기한을 정하지만 사고 통계는 연결하지 않는다	15
6장	할 일법을 고치지 않아도 바뀔 수 있는 것이 있다	17
부록 가	용어 풀이	20
부록 나	자료 출처와 각주	20

1장 · 낸 돈을 지키는 것은 계약서가 아니다

낸 돈을 지키는 것은 계약서가 아니다

4층 아파트 분양대금의 환급 범위를 정하는 규범의 층위 수 2026년 9월 기준 · 주택법·주택공급에 관한 규칙·주택도시시기금법 시행령·보증약관	0회 주택법의 주택 공급 조문에 '분양보증'이라는 말이 나오는 횟수 2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터	11종 주택도시시기금법 시행령이 한 항에 나열한 보증의 종류 2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터
---	---	---

아파트를 분양받는 사람은 아직 없는 집에 돈을 먼저 낸다. 계약할 때 계약금을 내고, 공사가 진행되는 동안 중도금을 여러 번 나눠 낸다. 잔금은 집이 다 지어져 사용검사를 받은 뒤에 낸다.

그래서 사업이 멈추는 일은 집을 못 받는 문제로 그치지 않는다. 이미 낸 돈이 남의 손에 있는 상태에서 사업이 멈춘다. 분양가 5억원짜리 계약에서 중도금을 다 낸 사람은 그 시점에 4억원을 걸어 둔 셈이다.

계약서 앞장에 적힌 것은 지켜 준다는 약속이 아니다

계약자가 손에 쥐는 서류는 입주자모집공고문과 분양계약서이다. 두 서류는 언제 얼마를 내는지를 적는다. 사업이 멈췄을 때 그 돈이 어떻게 돌아오는지는 두 서류가 정하지 않는다. 그 답은 계약자가 당사자가 아닌 다른 계약, 곧 사업주체와 보증회사가 맺은 분양보증계약에 있다.

'분양보증'이라는 말은 법률이 아니라 부령에서 처음 나온다

주택법의 주택 공급 조문은 입주자를 모집하려면 시장·군수·구청장의 승인을 받으라고 정한다. 모집의 시기와 조건, 입주금을 언제 어떻게 받는지는 국토교통부령에 맡긴다.¹ 이 조문에는 분양보증이라는 말이 나오지 않는다.

분양보증을 요건으로 세우는 것은 국토교통부령이다. 대지 소유권을 확보하고 분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.² 그 분양보증이 무엇을 책임지는 보증인지는 다시 대통령령이 정한다.³ 법률에서 시작해 부령을 거쳐 대통령령으로 내려가고, 마지막에 보증회사의 약관이 남다.

법률은 보증을 받으라고까지만 정하고, 무엇을 돌려줄지는 대통령령 한 문장에 맡긴다.

선분양

집을 다 짓기 전에 계약을 맺고 대금을 나눠 받는 방식이다. 우리나라 아파트 공급의 기본 방식이다.

이 보고서가 묻는 것은 하나이다. 계약금과 중도금을 낸 뒤 사업이 멈추면, 낸 돈은 무엇이 어디까지 지켜 주는가이다. 답을 찾으려면 계약서가 아니라 이 네 층을 차례로 봐야 한다.

이 장에서 확인할 것

- 1 계약하려는 건물이 주택인지 오피스텔·상가인지 확인한다. 적용되는 법률이 달라진다.

확인하는 곳 · 입주자모집공고문 또는 분양광고의 건축물 용도 표시

- 2 주택이면 분양보증을 받았는지, 연대보증으로 대신했는지 확인한다.

확인하는 곳 · 입주자모집공고문의 보증 관련 항목

하지 않아도 되는 것 · 이미 사용검사를 마친 집을 사고파는 경우에는 이 보고서의 내용이 적용되지 않는다.

2장 · 보증을 세우면 공정 0%에서 돈을 받는다

보증을 세우면 공정 0%에서 돈을 받는다

0% 분양보증을 받은 아파트가 계약금을 받기 시작할 수 있는 골조 공정률 2026년 9월 기준 · 주택공급에 관한 규칙	100% 보증기관 없이 연대보증만으로 아파트를 분양할 때 필요한 골조 공정률 2026년 9월 기준 · 주택공급에 관한 규칙	2개 아파트와 오피스텔·상가의 분양 절차를 나눠 정한 법률의 수 2026년 9월 기준 · 주택법·건축물의 분양에 관한 법률
---	---	---

아파트와 오피스텔·상가는 분양 절차를 정한 법률이 서로 다르다. 아파트를 비롯한 주택은 주택법이 정하고, 오피스텔과 상가는 건축물의 분양에 관한 법률이 정한다.⁴ 두 법률은 분양을 언제부터 시작할 수 있는지를 같은 방식으로 정한다. 보증이나 신탁을 세우면 일찍 시작하고, 세우지 않으면 늦게 시작한다.

보증을 세우면 아무것도 짓지 않은 상태에서 계약금을 받을 수 있다.

비교축·인접 제도

주택과 그 밖의 분양 건축물을 나란히 놓다. 같은 '분양'이라는 말을 쓰지만 근거 법률과 보증기관, 환급 대상을 적은 자리가 서로 다르다. 아파트만 보면 이 차이가 보이지 않는다.

<표 1> 같은 '분양'이라도 근거 법률과 환급 대상을 적은 자리가 다르다

주택법 적용 주택과 건축물의 분양에 관한 법률 적용 건축물 · 2026년 9월 시행 조문 기준

항목	아파트 등 주택	오피스텔·상가 등
근거 법률	주택법	건축물의 분양에 관한 법률
분양 전에 갖출 것	대지 소유권 확보와 분양보증	신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증
보증기관	주택도시보증공사 또는 국토교통부장관이 지정하는 보험회사	법률이 '금융기관 등'으로 적는다
보증 없이 분양하는 길	등록사업자 2 이상의 연대보증과 골조공사 완료	건설업자 2 이상의 연대보증과 골조공사 3분의 2 완료
환급 대상의 법문	납부한 계약금 및 중도금(실행공정률 100분의 80 미만이고 입주자 3분의 2 이상이 원하는 경우로 한정)	납부한 분양대금(분양받은 자가 원하는 경우로 한정)
그 법문이 놓인 층위	대통령령과 보증약관	법률과 신탁·대리사무계약

주: 건축물의 분양에 관한 법률의 적용 대상 규모와 적용 제외 용도는 현행 조문으로 확인하지 못했다.⁵

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제15조, 주택도시보증법 시행령 제21조, 건축물의 분양에 관한 법률 제4조. (확인일 2026년 9월 11일)

환급의 대상을 적은 자리가 다르다. 주택은 대통령령이 '납부한 계약금 및 중도금'이라고 적는다. 오피스텔과 상가는 법률 본문이 '납부한 분양대금'이라고 적는다. 두 조문 모두 환급에 조건을 붙인다. 주택은 공정률과 입주자 3분의 2의 동의를, 오피스텔과 상가는 분양받은 사람의 뜻을 조건으로 둔다.³⁴ 돌려줄 돈의 범위만 놓고 보면 아파트 쪽이 좁다. 그리고 그 좁은 글자를 고치는 데 필요한 절차도 아파트 쪽이 짧다.

재구성 값

보증기관을 세우면 공정 0%에서, 세우지 않으면 골조를 다 올린 뒤에 돈을 받는다

두 법률의 조문을 나란히 놓아야 나오는 값이다. 한 조문 안에는 보증을 세운 경우의 시점만, 다른 항에는 세우지 않은 경우의 시점만 적혀 있다. 둘을 같은 자리에 놓고 빼면 보증기관이 앞당겨 주는 공정의 크기가 나온다.

계산식

보증기관이 앞당기는 공정 = 보증 없이 분양할 때 필요한 공정률 - 보증을 세웠을 때 필요한 공정률

아파트 · 100 - 0 = 100

건축물의 분양에 관한 법률 대상 · 약 67 - 0 = 약 67

두 값 모두 2026년 9월 시행 조문에서 가져왔고, 같은 조문 안에서 뺐다.

<표 2> 보증기관을 세울 때와 세우지 않을 때 필요한 최소 공정

(단위: %)

원자료

건물	보증·신탁을 세울 때	연대보증만으로 할 때	연대보증일 때의 공정 표현
아파트	0	100	전체 동 골조공사 완료
연립·다세대·단독 분양주택	0	숫자로 옮기지 않았다	조적공사 완성
연립·다세대·단독 공공임대주택	0	숫자로 옮기지 않았다	미장공사 완성
오피스텔·상가 등	0	약 67	골조공사 3분의 2 이상 완료

주: 조적공사와 미장공사는 조문이 공정률로 적지 않아 숫자로 옮기지 않았다. 착공과 동시에 모집할 수 있는 경우를 공정률 0으로 놓았다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제15조제1항·제2항, 건축물의 분양에 관한 법률 제4조제1항. (확인일 2026년 9월 11일)

이 값이 아닌 것

이 값은 실제 사업장의 평균 공정률이 아니다. 어떤 사업장이 어느 시점에 분양했는지를 센 값도 아니다. 조문이 정한 최소 시점을 두 경우로 나눠 뺐 값이다. 보증기관을 세운 사업장이 반드시 공정 0%에서 분양한다는 뜻도 아니다.

이 장에서 확인할 것

1 입주자모집공고문에서 보증기관 이름과 보증서 발급 여부를 확인한다.

확인하는 곳 · 입주자모집공고문의 보증 관련 항목

하지 않아도 되는 것 · 골조공사를 마친 뒤에 모집을 시작한 사업장은 연대보증 방식일 수 있다. 보증기관 이름이 없다고 곧바로 문제가 있다고 볼 일은 아니다.

3장 · 환급 범위를 정한 것은 대통령령 한 줄이다

환급의 범위를 정한 것은 대통령령 한 줄이다

4억원

분양가 5억원 계약에서 중도금을 다 낸 시점에 걸려 있는 돈

2026년 9월 기준 · 넥서스
금융경영연구소 재구성 값

80%

그 시점의 누적 납입률. 표준형 가와 나가 같다

2026년 9월 기준 · 넥서스
금융경영연구소 재구성 값

2배

계약 직후 한 달 동안 걸리는 돈이 계약금 비율에 따라 벌어지는 차이

2026년 9월 기준 · 넥서스
금융경영연구소 재구성 값

환급의 범위를 정한 규범은 네 층이다

주택법은 입주자를 모집하려면 승인을 받으라고 정하고, 입주금을 언제 어떻게 받을지는 국토교통부령에 맡긴다.¹ 국토교통부령은 대지 소유권을 확보하고 분양보증을 받으면 착공과 동시에 모집할 수 있다고 정한다.² 그 분양보증이 무엇인지는 주택도시시기금법 시행령이 정한다.³ 시행령은 한 항에 열한 가지 보증을 나열하고 그 첫 자리에 분양보증을 둔다.

시행령이 적은 분양보증의 뜻은 이렇다. 사업주체가 파산 등으로 분양계약을 이행할 수 없게 될 때 쓰는 보증이다. 그 주택의 분양을 이행하거나, 납부한 계약금과 중도금을 돌려준다. 여기서 분양의 이행에는 사용검사와 소유권보존등기가 들어간다. 돌려주는 쪽을 고르려면 두 조건이 함께 맞아야 한다. 감리자가 확인한 실행공정률이 80%에 못 미쳐야 하고, 입주자의 3분의 2 이상이 환급을 원해야 한다. 입주자 세 명 중 두 명이 같은 뜻이어야 한다. 시행령의 이 한 문장이 계약자에게 돌아오는 돈의 범위를 정한다. 법률이 아니라 대통령령이 정한다.

환급의 대상은 '납부한 계약금 및 중도금'이다. 돌려받으려면 입주자 3분의 2가 함께 원해야 한다.

보증료는 사업주체가 낸다. 그 금액은 사업비에 들어가고, 사업비는 분양가에 담긴다. 계약자는 보증료를 직접 내지 않지만 분양가로 부담한다.

네 번째 층은 보증약관이다. 분양이행과 환급이행 가운데 무엇을 할지, 언제부터 보증사고로 볼지는 시행령이 아니라 약관이 정한다. 법률에서 약관까지 네 층이고, 계약자에게 실제로 닿는 것은 아래 두 층이다.

보증계약을 맺는 두 당사자에 계약자는 들어가지 않는다

분양보증계약을 맺는 쪽은 사업주체와 보증회사이다. 계약자는 보증금을 받을 사람이지만 계약서에 이름을 올리지는 않는다. 대법원은 계약자를 이 계약의 제3자로 보고, 약관의 뜻을 다투는 자리에서 '고객'으로 대우하지 않았다.⁶ 그 사건에서 문제가 된 것은 입주자모집공고 전에 계약을 맺은 사람이 낸 돈이었다. 법원은 그 돈을 보증 대상에서 빼는 약관 조항을 유효하다고 봤다.

돈은 계약자가 내고, 계약은 계약자를 빼고 맺다.

이 규칙은 선분양을 막는 장치가 아니라 가능하게 하는 장치이다

분양보증을 받으면 아파트는 착공과 동시에 계약금을 받는다. 받지 못하면 등록사업자 두 곳 이상의 연대보증을 세우고 전체 동의 골조공사를 마친 뒤에야 모집할 수 있다.⁷ 규칙이 계약자를 지키는 방식은 두 가지이다. 보증을 걸거나, 이미 지어진 만큼을 담보로 삼거나이다.

앞의 길을 열어 둔 덕분에 아무것도 짓지 않은 상태에서 돈을 받는 거래가 성립한다. 같은 분양가라도 계약금 비율에 따라 계약 직후 한 달 동안 걸리는 돈이 두 배 차이가 난다. 5억원 계산 단위로는 1억원과 5,000만원이다. 보증은 사고가 난 뒤에 계약자를 구하는 장치이면서, 동시에 사고가 날 수 있는 거래를 앞당겨 시작하게 하는 장치이다. 두 얼굴을 함께 봐야 이 제도가 보인다.

법원이 약관의 문장을 다시 읽은 자리가 넷이다

약관이 정한 것을 법원이 다시 본 자리가 넷이다. 첫째, 보증인이 공사를 이어받아 입주가 늦어진 사건에서 법원은 보증인에게 입주 지연에 대한 지체상금을 물렸다.⁸ 둘째, 판결에 인용된 약관은 보증채무의 이행 방법을 보증기관이 정한다고 적었다.⁹

셋째, 약관은 보증사고의 시점을 보증회사가 인정해 납부 중지를 알린 때로 적었다. 법원은 이를 사업자가 계약을 이행할 수 없음이 객관적으로 밝혀진 때로 봤다.¹⁰ 그 뒤에 계약을 해제한 사람도 보증 대상에 넣었다. 넷째, 보증에서 빼는 채무의 범위를 정한 조항과 보증사고의 유형을 정한 조항이 각각 다툼의 대상이 됐다. 앞의 조항은 대물변제나 이중계약처럼 정상적인 계약자가 아닌 사람의 채무를 뺀다.¹¹¹²

네 자리가 가리키는 곳은 같다. 계약자에게 실제로 얼마가 언제 돌아오는지는 법률이 아니라 약관의 문장에서 갈린다. 그리고 그 문장을 계약자는 협상하지 않았다.

환급을 받으려면 입주자 3분의 2가 함께 원해야 한다

환급이행을 고르면 이미 낸 계약금과 중도금을 돌려준다. 분양이행을 고르면 다른 시공자가 공사를 이어받아 집을 짓다. 두 길은 계약자에게 전혀 다른 결과를 남긴다. 집이 필요한 사람에게는 분양이행이 낫고, 돈을 빼야 하는 사람에게는 환급이행이 낫다.

판결에 인용된 약관은 이 선택을 보증기관이 한다고 적었다.⁹ 지금 시행령은 환급 쪽에 실행공정률과 입주자 동의라는 두 조건을 건다.³ 계약자 한 사람의 뜻만으로는 환급이 되지 않고, 공정이 기준을 넘긴 뒤에는 환급이라는 길이 닫힌다. 한 사업장의 계약자들이 서로 다른 것을 원해도 결정은 하나로 난다.

깊이 보기 · 가

지체상금은 환급과 다른 돈이다

분양이행을 골라 다른 시공자가 공사를 이어받아도 입주는 늦어질 수 있다. 보증인이 공사를 이어받아 입주가 38일 늦어진 사건에서 법원은 보증인에게 지체상금을 물렸다. 그때 입주금에 연 17%를 적용했다.⁸ 당시 주택공급에 관한 규칙의 지체상금 조항이 분양계약에 들어와 있다고 본 것이다.

입주 지연에 대한 지급 기준은 지금도 주택공급에 관한 규칙에 조문으로 있다. 그 조문의 제목은 확인했으나 현행 본문은 확인하지 못했다.¹³ 계약자가 실제로 받을 수 있는 금액은 계약서의 지체상금 조항과 그 조문을 함께 봐야 나온다.

재구성 값

계약금 비율을 낮추는 것은 총액을 줄이는 것이 아니라 앞쪽 위험을 뒤로 미루는 것이다

규칙이 정한 납입 비율과¹⁴ 시행령이 정한 환급 대상의 범위에, 분양가 5억원을 계산 단위로 넣어 만든 값이다.¹⁵ 계약금을 많이 받는 형태를 표준형 가, 적게 받는 형태를 표준형 나로 놓았다. 두 형태에서 시점마다 걸려 있는 돈과 그 가운데 환급 대상에 드는 몫을 계산했다.

계산식

환급 대상액 = 그 시점까지 낸 계약금 + 그 시점까지 낸 중도금

표준형 가 · 계약금 20 + 중도금 60 + 잔금 20

표준형 나 · 계약금 10 + 중도금 70 + 잔금 20

중도금은 6회 균등 분할로 놓았다. 납입 비율은 주택공급에 관한 규칙, 환급 대상의 범위는 주택도시보증법 시행령에서 가져왔다. 두 값 모두 2026년 9월 시행 조문이다.

<표 3> 표준형 가에서 시점마다 걸려 있는 돈

(단위: %, 만원)

원자료

시점	누적 납입률	누적 납입액	환급 대상액	환급 대상률
계약 직후	20	10,000	10,000	100
중도금 1회	30	15,000	15,000	100
중도금 3회	50	25,000	25,000	100
중도금 완납	80	40,000	40,000	100
잔금 납부·입주	100	50,000	40,000	80

주: 잔금은 사용검사일 이후에 낸다.¹⁶ 보증사고는 사용검사 전에 일어나므로 마지막 줄은 건주기 위한 값이다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제60조, 주택도시보증법 시행령 제21조제1항제1호를 넥서스 금융경영연구소가 재구성. (확인일 2026년 9월 11일)

<표 4> 표준형 나에서 시점마다 걸려 있는 돈

(단위: %, 만원)

원자료

시점	누적 납입률	누적 납입액	환급 대상액	환급 대상률
계약 직후	10.0	5,000	5,000	100
중도금 1회	21.7	10,833	10,833	100
중도금 3회	45.0	22,500	22,500	100

시점	누적 납입률	누적 납입액	환급 대상액	환급 대상률
중도금 완납	80.0	40,000	40,000	100
잔금 납부·입주	100.0	50,000	40,000	80

주: 중도금 1회분은 70을 6으로 나눈 값이다. 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 지난 뒤에 받는다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제60조, 주택도시시기금법 시행령 제21조제1항제1호를 넥서스 금융경영연구소가 재구성. (확인일 2026년 9월 11일)

이 값이 아닌 것

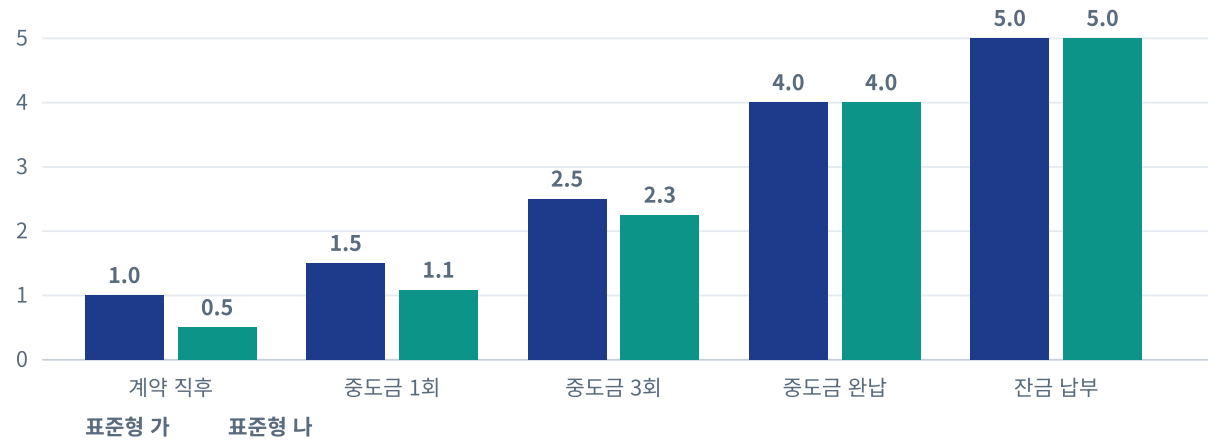
이 표는 어느 사업장에서 실제로 지급된 금액이 아니다. 보증회사가 실제로 돌려준 금액도 아니다. 공표된 규칙이 정한 납입 비율과 시행령이 정한 환급 대상의 범위에 계산 단위를 넣어 만든 값이다.

실제 분양계약의 납입 비율과 중도금 회차는 사업장마다 다르다. 환급 대상률이 100으로 나오는 것은 보증이 넉넉하다는 뜻이 아니라, 잔금이 아직 남아 있는 시점만 세었다는 뜻이다. 환급 대상에 든다고 해서 환급이 정해지는 것도 아니다. 환급이행에는 실행공정률과 입주자 3분의 2라는 조건이 따로 붙는다.

[그림 1] 계약금 비율에 따라 앞쪽 한 달에 걸리는 돈이 두 배 차이가 난다

분양가 5억원 계산 단위 · 중도금 6회 균등 분할 · 2026년 9월 시행 조문 기준

(단위: 억원)



주: 세로축은 0에서 시작한다. 그래프의 값은 억원 단위로 반올림했다. 표준형 가는 계약금을 주택가격의 20% 받는 형태, 표준형 나 10% 받는 형태다.

자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제60조를 넥서스 금융경영연구소가 재구성. (확인일 2026년 9월 11일)

이 장에서 확인할 것

1 분양계약서의 대금 납부 일정표에서 계약금 비율과 중도금 회차를 직접 센다.

확인하는 곳 · 분양계약서 뒤에 붙은 대금 납부 일정표

하지 않아도 되는 것 · 계약금 비율이 낮다고 해서 사업이 안전하다는 뜻은 아니다. 비율만 보고 사업장을 고를 일은 아니다.

4장 · 보증계약의 두 당사자에 계약자는 없다

보증계약의 두 당사자에 계약자는 없다

3갈래

분양 방식에 따라 계약자가 나뉘는 갈래의 수

2026년 9월 기준 · 주택공급에 관한 규칙
· 건축물의 분양에 관한 법률

2곳

분양보증계약에 이름을 올리는 당사자의 수

2026년 9월 기준 · 대법원 판결

2가지

보증회사가 고를 수 있는 이행 방법의 수

2026년 9월 기준 · 판결에 인용된 보증약관

같은 '분양 계약자'라도 사업이 멈췄을 때 놓이는 자리가 다르다. 갈래를 세 개로 나눴다. 분양보증을 받은 아파트의 계약자, 연대보증만으로 분양한 주택의 계약자, 그리고 오피스텔·상가 등의 계약자이다. 나누는 기준은 사업주체가 무엇을 세우고 분양을 시작했는가이다.

세 갈래는 걸린 금액의 크기보다 회수의 경로에서 갈린다. 첫째 갈래는 보증회사를 상대로 하고, 둘째 갈래는 연대보증인을 직접 상대한다. 셋째 갈래는 신탁 재산의 정산 결과에 달린다.

돈은 계약자가 대고,
보증계약은 계약자를 빼고
맺다.

집단 구분

사업주체가 무엇을 세우고 분양을 시작했는지로 세 갈래를 갈랐다

<표 5> 사업이 멈췄을 때 세 갈래 계약자가 겪는 것

(단위: 만원)

구분	가. 분양보증을 받은 아파트	나. 연대보증만으로 분양한 주택	다. 오피스텔·상가 등
돈이 걸리기 시작하는 때	착공과 동시	아파트는 골조공사 완료 뒤, 그 밖의 주택은 조적·미장공사 완성 뒤	착공신고 뒤 또는 골조 3분의 2 뒤
무엇이 지켜 주나	보증회사의 분양보증	등록사업자 2 이상의 연대보증	신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증
결과를 가르는 것	보증회사의 이행 방법 결정과 입주자 3분의 2의 뜻	연대보증인의 자력	신탁계약·대리사무계약의 내용
돈이 돌아오는 계기	보증회사가 보증사고를 인정한 때. 법원은 이행 불가가 객관적으로 밝혀진 때로 본다	연대보증인을 상대로 한 청구와 소송	신탁 재산의 정산
계약자의 지위	보증계약의 당사자가 아닌 제3자	분양계약의 당사자	분양계약의 당사자
5억원 기준 중도금 완납 시 걸린 돈	40,000	40,000	확인하지 못했다

주: 1) 첫째·둘째 갈래의 걸린 돈은 <표 3>의 재구성 값이다. 두 갈래의 금액은 같지만 '나'는 돈이 걸리는 기간이 짧다.
2) 셋째 갈래에서 못 받는 뭇은 확인하지 못했다.
자료: 법제처 국가법령정보센터, 주택공급에 관한 규칙 제15조, 주택도시시기금법 시행령 제21조, 건축물의 분양에 관한 법률 제4조, 대법원 2010다106337 판결, 서울남부지법 2009카합881 결정. (확인일 2026년 9월 11일)

이익이 큰 사람과 실제로 쓰는 사람 · 분양보증을 이익을 얻는 사람은 계약자이다. 사고가 나면 계약자가 낸 돈이 돌아온다. 그런데 이 보증을 실제로 사고 파는 두 쪽은 사업주체와 보증회사이다. 계약자는 약관을 협상하지 않았고, 약관의 뜻을 다루는 자리에서 '고객'으로 대우받지 못했다. 이익이 큰 쪽과 계약을 맺는 쪽이 다르다. 그 차이가 환급 시기와 지급 절차에서 그대로 나타난다.

세 갈래 가운데 계약자가 가장 이른 시점에 돈을 걸게 되는 쪽은 첫째 갈래이다. 분양보증이 있으니 착공과 동시에 계약금을 받을 수 있기 때문이다. 보호가 두터운 갈래가 노출도 가장 이르다는 것이 이 제도의 모양이다. 둘째

갈래는 노출이 늦게 시작하지만 사고가 나면 계약자가 직접 연대보증인을 찾아가야 한다.

이 장에서 확인할 것

1 유상옵션 계약이 주택공급계약과 별도의 계약인지 확인한다.

확인하는 곳 · 분양계약서와 별도로 받는 유상옵션 계약서의 계약 당사자란

하지 않아도 되는 것 · 잔금은 사용검사 뒤에 내므로, 사업이 멈춘 시점에 잔금까지 낸 상태를 걱정할 일은 아니다.

5장 · 현행 안내는 지급기한을 정하지만 사고 통계는 연결하지 않는다

현행 안내는 지급기한을 정하지만 사고 통계는 연결하지 않는다

3건

이 보고서가 약관 문구를 옮겨 온
판결과 결정의 수

2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터

21년

그 가운데 가장 이른 판결이 나온
2005년부터 지난 했수

2026년 9월 기준 · 국가법령정보센터

11개

분양보증 이행 현황 공개 자료가
다루는 연도의 수

2026년 9월 기준 · 공공데이터포털

이 보고서가 답하지 못한 자리가 남아 있다. 그 자리를 채우는 자료가 어디에 있고 왜 닫혀 있는지를 밝혀 둔다.

본문에 옮긴 약관 문구는
2005년부터 2010년 사이의
판결에 실린 것이다.

현행 보증이행 안내에서 지급기한과 절차를 확인했다

과거 판결에 인용된 약관과 함께 HUG가 2026년 9월 11일 공개한 보증이행 안내를 대조했다. 환급이행 방법이 정해진 뒤 계약자가 서류 제출 등 이행에 협조하면 최종 이행방법 통지일부터 3개월 안에 처리하고, 보증금은 심사 완료 뒤 1개월 안에 지급한다고 안내한다. 다만 사고 사업장별 선택 과정과 실제 소요기간을 한 화면에서 연결한 통계는 확인되지 않았다.

HUG 누리집은 보증사고 기준, 이행 방법의 선택 절차와 제출 서류를 공개한다. 계약자는 자신의 보증서와 최신 안내를 함께 확인해야 한다.

사고가 몇 건이고 그때 무엇을 골랐는지가 값으로 공개되지 않는다

분양보증의 이행 현황은 공공데이터포털에 자료로 등록돼 있다. 2014년부터 2024년까지 열한 개 연도를 다룬다. 항목은 사고 사업장 수와 세대 수, 그리고 분양이행·환급이행·정상해지·처리중의 사업장 수와 세대 수로 짜여 있다. 값은 붙임 파일에만 있어 이 보고서에 실지 않았다.¹⁸

그래서 세 가지를 말할 수 없다. 해마다 사고가 난 사업장이 몇 개인지, 그 사업장의 세대 수가 얼마인지이다. 환급이행과 분양이행이 각각 몇 건인지도 알 수 없다. 셋 가운데 마지막 값이 특히 중요하다. 보증회사가 어느 쪽을 얼마나 골랐는지를 알아야 이행 방법의 결정 구조를 밖에서 검증할 수 있다.

주택가격 밖에서 낸 돈이 어떻게 되는지가 규범에 적혀 있지 않는다

시행령은 환급의 대상을 '납부한 계약금 및 중도금'으로 적는다. 그 계약금과 중도금은 주택가격을 기준으로 정한다. 발코니 확장 같은 유상옵션 대금과 중도금 대출 이자는 주택가격 밖에 있다. 이 돈을 약관이 어떻게 다루는지는 확인하지 못했다.

계약자에게 이 차이는 작지 않는다. 유상옵션 대금은 계약자가 따로 낸 돈이고, 중도금 대출 이자는 사업이 멈춘 뒤에도 계속 나갈 수 있는 돈이다. 환급 대상에 드는지 아닌지가 규범에 적혀 있지 않으면 계약 시점에는 알 수 없다.

결정한 뒤 언제 돈이 나오는지를 정한 규범을 찾지 못했다

HUG의 현행 안내는 최종 이행방법 통지일부터 3개월 안에 이행을 완료하고, 보증금은 심사 완료 뒤 1개월 안에 지급한다고 적는다. 실제 기간은 계약자의 서류 제출과 권리 정리 등 협조 여부에 따라 달라질 수 있다.

이 장에서 확인할 것

- 1 **보증사고를 알리는 문서를 받으면 원본을 그대로 보관하고 받은 날짜를 적어 둔다.**

확인하는 곳 · 보증회사가 보내는 납부 중지 안내와 이행 방법 결정 통지

하지 않아도 되는 것 · 공사가 늦어졌다는 것만으로 보증사고가 되지는 않는다. 공정이 늦다고 곧바로 납부를 멈출 일은 아니다.

6장 · 법을 고치지 않아도 바꿀 수 있는 것이 있다

법을 고치지 않아도 바뀔 수 있는 것이 있다

이 보고서가 본 네 층 가운데 계약자에게 실제로 닿는 것은 아래 두 층이다. 그래서 고칠 자리를 고를 때도 층위를 함께 봐야 한다. 층위가 낮으면 빨리 바뀌고 그만큼 쉽게 되돌아간다. 층위가 높으면 오래 걸리는 대신 잘 되돌아가지 않는다. 네 갈래로 나눠 적었다.

<표 6> 무엇을 고치면 무엇이 달라지나

대안별 주체 · 근거 규범의 층위 · 걸리는 시간

대안	누가 한다	근거 규범의 층위	걸리는 시간	해결되는 것과 남는 것
가. 환급금에 이자를 붙인다	주택도시보증공사	약관	가장 짧다	사고 시점부터 환급까지의 기간 손실을 계약자가 지지 않는다. 보증료를 다시 매기는 문제가 남는다
나. 입주자 의사를 묻는 절차와 기한을 약관에 정한다	주택도시보증공사	약관	짧다	시행령이 요구하는 입주자 3분의 2를 어떻게 언제까지 확인하는지가 정해진다. 의견을 모으는 방법과 비용 부담이 남는다
다. 유상옵션 대금과 중도금 대출 이자를 환급 대상에 넣는다	국토교통부와 국무회의	시행령	중간	주택가격 밖에서 낸 돈도 돌아온다. 보증료를 다시 매기는 일이 따라온다
라. 보증 대상 밖 건축물의 분양대금 관리를 정비한다	국회	법률	가장 길다	오피스텔·상가 계약자의 회수 경로가 분명해진다. 이미 진행 중인 사업에 곧바로 적용하기 어렵다

주: 층위는 법률·시행령·고시·약관·자율규제 다섯 가운데 하나로 적었다. 주택공급에 관한 규칙은 국토교통부령이므로 이 표의 다섯 값에 넣지 않고 본문에서만 다뤘다.

자료: 넥서스 금융경영연구소 정리. (확인일 2026년 9월 11일)

표의 첫 두 줄이 이 보고서의 결론이다. 계약자가 실제로 얼마를 언제 돌려받는지를 바꾸는 대안은 법률도 시행령도 아닌 약관 층위에 있다. 법을 고치지 않아도 바꿀 수 있고, 법을 고쳐도 약관이 그대로면 바뀌지 않는다.

계약자가 얼마를 언제 돌려받는지를 바꾸는 두 대안은 약관 층위에 있다.

읽는 사람이 할 일

계약 전에 확인할 것이 셋이다. 보증기관의 이름, 계약금 비율과 중도금 회차, 그리고 유상옵션 계약이 주택공급계약과 별도인지이다. 셋 다 계약서와 입주자모집공고문에서 확인할 수 있고, 사고가 난 뒤에는 바꿀 수 없는 것들이다.

오늘 할 수 있는 것

- 1 입주자모집공고문에서 보증기관 이름과 보증서 발급 여부를 찾아 적어 둔다.

확인하는 곳 · 입주자모집공고문의 보증 관련 항목

- 2 계약금 비율을 확인하고, 계약일부터 한 달 동안 걸리는 금액을 계산한다.

확인하는 곳 · 분양계약서 뒤에 붙은 대금 납부 일정표

- 3 유상옵션 계약서를 따로 받았다면 계약 당사자와 대금 반환 조항을 확인한다.

확인하는 곳 · 유상옵션 계약서의 계약 당사자란과 해제 조항

하지 않아도 되는 것 · 보증기관의 재무 상태를 계약자가 따져 볼 일은 아니다.
확인할 것은 보증서가 실제로 발급됐는지이다.

보증회사가 할 일

이행 방법을 정한 근거와 시점을 계약자에게 알리는 절차를 약관에 넣는 것이 먼저이다. 무엇을 골랐는지, 왜 그렇게 골랐는지, 환급이라면 언제 지급하는지를 함께 알려야 한다. 그래야 계약자가 다음 계획을 세울 수 있다. 환급금에 이자를 붙이는 것도 약관 층위이다. 두 가지 모두 법령을 고치지 않고 할 수 있다.

국토교통부가 할 일

약관을 승인하는 단계에서 두 조항을 따로 봐야 한다. 이행 방법의 결정 조항과 환급금의 지급 시기 조항이다. 이 두 조항이 계약자에게 닿는 결과를 정하는데도 계약자는 협상에 참여하지 않았기 때문이다. 승인한 약관의 전문을 계약자가 계약 전에 읽을 수 있게 하는 것도 같은 층위에서 할 수 있다. 유상옵션 대금과 중도금 대출 이자를 환급 대상에 넣는 문제는 시행령 층위이므로 시간이 더 걸린다.

국회가 할 일

주택은 대통령령이 환급 대상을 정하고, 오피스텔과 상가는 법률이 정한다. 같은 성격의 위험을 두 층위가 나눠 맡고 있다. 보증 대상 밖에 있는 건축물의 분양대금을 어떻게 관리하고 어떻게 돌려주는지를 법률에 정리하는 일이 남아 있다. 이 갈래는 가장 오래 걸리는 대신 한 번 정하면 잘 되돌아가지 않는다.

아직 정해지지 않은 것

현행 보증이행 안내에서 지급기한과 절차를 확인했다. 위 네 갈래 가운데 이미 반영된 것이 있는지는 이 보고서가 말할 수 없다. 약관이 국토교통부의 승인을 받아 바뀌면 이행 방법의 결정 조항과 환급 시기 조항이 함께 바뀌었는지를 보면 된다. 분양보증 이행 현황 자료에 환급이행과 분양이행의 건수가 값으로 공개되는지도 함께 볼 자리이다.

APPENDIX A

부록 가 · 용어 풀이

분양보증

사업주체가 파산 등으로 분양계약을 이행할 수 없게 될 때를 위한 보증이다. 그 주택의 분양을 이행하거나, 납부한 계약금과 중도금을 돌려주는 것을 책임진다. 돌려주는 쪽은 공정률과 입주자 3분의 2의 동의라는 두 조건을 채워야 고를 수 있다.

입주자모집공고

사업주체가 시장·군수·구청장의 승인을 받아 분양 조건을 알리는 공고이다. 보증기관과 대금 납부 일정이 여기에 적힌다.

분양이행과 환급이행

분양이행은 다른 시공자가 공사를 이어받아 집을 지어 주는 것이다. 환급이행은 이미 낸 계약금과 중도금을 돌려주는 것이다.

보증사고

사업주체가 부도나 파산 등으로 분양계약을 이행할 수 없게 된 상태이다. 판결에 인용된 약관은 보증회사가 인정하는 때로 적었고, 법원은 이행 불가가 객관적으로 밝혀진 때로 봤다.

대리사무계약

분양대금을 사업주체가 직접 쓰지 않고 신탁회사 같은 제3자가 관리하도록 맺는 계약이다. 오피스텔·상가 분양에서 보증을 대신하는 방법으로 쓰인다.

지체상금

약속한 입주일보다 입주가 늦어졌을 때 사업주체나 보증인이 계약자에게 무는 돈이다. 환급과는 별개의 돈이다.

APPENDIX B

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

- [1차] 주택도시보증공사, 「분양보증 이행절차 및 제출서류」. 공식 안내 (<https://www.khug.or.kr/hug/web/cg/cc/cgcc000004.jsp?tabFocus=Y>) (확인일 2026년 9월 11일)
- [1차] 주택도시보증공사, 「보증사고 및 보증이행 청구」. 공식 안내 (<https://www.khug.or.kr/hug/web/gb/eg/gbeg000001.jsp>) (확인일 2026년 9월 11일)
- [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택법」 제54조 인쇄 화면. <https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=900124675> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=900124675&lsId=001809&chrClsCd=010202&print=print>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차

4. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택공급에 관한 규칙」 제15조 인쇄 화면(시행 2026.6.15. 국토교통부령 제1592호). <https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000406534> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000406534&lsId=008243&chrClsCd=010202&print=print>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
5. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택공급에 관한 규칙」 제60조 인쇄 화면. <https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000407010> (<https://www.law.go.kr/LSW/lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000407010&lsId=008243&chrClsCd=010202&print=print>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
6. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택도시시기금법 시행령」 제21조 인쇄 화면. <https://law.go.kr/lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000807658> (<https://law.go.kr/lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=1000807658&chrClsCd=010202&print=print>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
7. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조 인쇄 화면(시행 2026.4.3. 법률 제21164호). <https://law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=900086569> (<https://law.go.kr/LSW//lsLawLinkInfo.do?lsJoLnkSeq=900086569&lsId=009760&chrClsCd=010202&print=print>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
8. [1차] 법제처 국가법령정보센터, 「주택공급에 관한 규칙」 본문 화면(시행일·부령 번호와 조문 목차). <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=279483> (<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=279483>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
9. [1차] 대법원 2011.4.28. 선고 2010다106337 판결(환급금). <https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=149718> (<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=149718>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
10. [1차] 부산지방법원 2010.9.16. 선고 2009가합17519 판결(분양대금반환). <https://law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=146495> (<https://law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=146495>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
11. [1차] 울산지방법원 2005.9.7. 선고 2003가합1744 판결. <https://law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=145789> (<https://law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=145789>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
12. [1차] 부산고등법원 2002.8.22. 선고 2001나10373 판결(손해배상, 확정). <https://www.law.go.kr/LSW//precInfoP.do?precSeq=192845> (<https://www.law.go.kr/LSW//precInfoP.do?precSeq=192845>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
13. [1차] 서울남부지방법원 2009.9.15.자 2009카합881 결정(환급이행금지가처분). <https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=140294> (<https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?precSeq=140294>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
14. [1차] 의정부지방법원 고양지원 2011.10.21. 선고 2011가합2128 등 판결(분양대금 반환). <https://www.law.go.kr/precInfoP.do?mode=0&precSeq=160231> (<https://www.law.go.kr/precInfoP.do?mode=0&precSeq=160231>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차
15. [1차] 주택도시보증공사, 「연도별 분양보증 이행현황」 (공공데이터포털 등록 자료, 2014~2024년). <https://www.data.go.kr/data/15038816/fileData.do> (<https://www.data.go.kr/data/15038816/fileData.do>) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차, 항목 구성만 확인

16. [1차] 주택도시보증공사, 「분양보증 사고발생 세대수 현황」 (공공데이터포털 오픈API).
<https://www.data.go.kr/data/15058451/openapi.do>
 (https://www.data.go.kr/data/15058451/openapi.do) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차,
 제공 항목만 확인
17. [2차] 감사원, 「주택도시보증공사 정기감사」 보도자료(2026.7.30.), 문화체육관광부
 정책브리핑 전재본 경유. [https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?](https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?newsId=156779888)
[newsId=156779888](https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?newsId=156779888) (https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?
[newsId=156779888](https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?newsId=156779888)) (확인일 2026년 9월 11일) · 1차, 발표 사실과 날짜만 확인
18. [1차] 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보, 「주택의 공급과 관리」 .
<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1259>
 (https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?
[popMenu=ov&csmSeq=1259&ccfNo=2&cciNo=5&cnpClsNo=2](https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1259&ccfNo=2&cciNo=5&cnpClsNo=2)) (확인일 2026년 9월
 11일) · 파생 · 국가법령정보센터 원문 확인 (https://www.law.go.kr)
19. [1차] U-LEX, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조(표시 판본 2011.10.13. 시행).
<https://www.ulex.co.kr/법률/112287-009760>
 (https://www.ulex.co.kr/%EB%B2%95%EB%A5%A0/112287-009760) (확인일 2026년
 9월 11일) · 파생, 현행 판본이 아니어서 본문 인용에 쓰지 않음 · 국가법령정보센터 원문
 확인 (https://www.law.go.kr)
20. [1차] Nepla, 「주택공급에 관한 규칙」 조문 목차. <https://www.nepla.ai/law/>
 (https://www.nepla.ai/law/) (확인일 2026년 9월 11일) · 파생, 제61조의 제목만 재확인 ·
 국가법령정보센터 원문 확인 (https://www.law.go.kr)

각주

1. 주택법 제54조 제1항. 입주자모집의 시기·조건·방법·절차와 입주금의 납부 방법·시기·절차를 국토교통부령에 위임한다. 자료 1.
2. 주택공급에 관한 규칙 제15조 제1항 제1호·제2호. 자료 2.
3. 주택도시보증법 시행령 제21조 제1항 제1호 가목(주택분양보증). 같은 항에 열한 개 호의 보증이 있고, 제1호는 가목 주택분양보증과 나목 주택임대보증으로 나뉜다. 가목은 환급을 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 한정한다. 자료 4.
4. 건축물의 분양에 관한 법률 제4조 제1항·제3항. 자료 5.
5. 건축물의 분양에 관한 법률 제3조의 현행 조문은 확인하지 못했다. 찾아본 범위 · 국가법령정보센터 인쇄 화면과 본문 화면, 민간 법령 미리. 민간 미리에는 2011년 시행본만 표시됐다. 자료 17.
6. 대법원 2010다106337 판결. 자료 7.
7. 주택공급에 관한 규칙 제15조 제2항. 아파트는 전체 동 골조공사 완료, 연립·다세대·단독 분양주택은 조적공사 완성, 연립·다세대·단독 공공임대주택은 미장공사 완성 뒤에 모집한다. 자료 2.
8. 부산고법 2001나10373 판결. 38일분에 연 17%를 적용했다. 자료 10.
9. 울산지법 2003가합1744 판결에 인용된 보증약관 제5조·제6조. 이행 방법은 보증기관이 정하고, 환급이행은 이미 낸 계약금과 중도금에 한정한다. 자료 9.
10. 서울남부지법 2009카합881 결정. 자료 11.
11. 부산지법 2009가합17519 판결에 인용된 주택분양보증 약관 제1조·제3조·제4조 제1항 제2호. 자료 8.
12. 의정부지법 고양지원 2011가합2128 등 판결. 보증사고 유형을 정한 약관 조항이 다툼의 대상이 됐다. 약관 전문은 판결에 실려 있지 않다. 자료 12.
13. 주택공급에 관한 규칙 제61조(연체료 및 지체상금 등). 조문 제목은 확인했으나 현행 본문은 확인하지 못했다. 자료 6·18.
14. 주택공급에 관한 규칙 제60조. 분양주택의 계약금은 청약금을 포함해 주택가격의 20% 이내, 중도금은 60% 이내이며, 계약금을 10% 범위에서 받으면 중도금은 70% 이내다. 자료 3.
15. 계산 단위 5억원은 특정 사업장의 분양가가 아니다. 납입 비율을 금액으로 바꿔 보기 위한 단위다.

16. 주택공급에 관한 규칙 제60조. 분양주택의 중도금은 아파트의 경우 전체 공사비 (부지매입비 제외)의 50퍼센트 이상이 투입된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상 나누고(중도금이 분양가격의 30퍼센트 이하이면 1회), 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 지난 뒤에 받는다. 잔금은 사용검사일 이후다. 자료 3.

17. 주택분양보증 약관 전문을 찾아본 범위 · 주택도시보증공사 누리집의 상품·약관·보증이행 안내 화면과 경영공시 화면, 공공데이터포털의 보증상품별 약관 자료. 약관은 붙임 파일에만 있었다.

18. 「연도별 분양보증 이행현황」은 2014~2024년 열한 개 연도, 사고 사업장 수 · 사고 세대 수와 분양이행·환급이행·정상해지·처리중의 사업장 수·세대 수로 짜여 있다. 값은 붙임 파일에만 있다. 찾아본 범위 · 공공데이터포털 파일 자료와 오픈API 화면, 공공기관 경영정보 공시, 국토교통 통계누리, 국가통계포털. 자료 13·14·15.



제목	분양대금을 지키는 것은 시행령 한 줄과 약관이다
시리즈	넥서스 리서치 2026_93 · NR-2026-093
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 9월 11일
자료 기준일	2026년 9월 11일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「분양대금을 지키는 것은 시행령 한 줄과 약관이다」, 넥서스 리서치 2026_93(NR-2026-093), 2026.9.11. 연구 링크 · https://nexusfmi.com/research/housing-sale-guarantee-refund-scope
수정 이력	없음
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사하고 분석한 자료이다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 개별 사안에 대한 법률 자문이나 투자 자문이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 투자와 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.