

근저당권 설정 계약서

채권자겸

근저당권설정자 홍콩상하이은행 서울지점

인

년 월 일

본인확인

채무자_____

주소_____

인

근저당권설정자_____

주소_____

인

***은행은 채무자·근저당권설정자에게 이 계약서상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 은행여신거래기본약관(기업용)과 이 계약서 사본을 교부하여야 합니다.**

- 담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 뒷면에 기재된 "담보제공자가 꼭 알아두셔야 할 사항"과 계약서의 내용을 잘 읽은 후 신중한 판단을 하시고,
- 굵은선 ☐ 으로 표시된 란(당사자란, 제1조 및 계약서 끝부분)은 담보제공자는 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다.

위 당사자 사이에 다음과 같이 근저당권설정계약을 맺는다.

제 1 조 근저당권의 설정

근저당권설정자(이하 "설정자"라 함)는 채권자와 채무자간에 체결한 은행여신거래기본약관(기업용) 및 다음 제 1 호의 피담보채무에 관한 거래약정서의 각 조항을 승인하고 다음 내용에 따라 그의 소유인 말미목록기재 물건(이하 "근저당물건" 또는 "담보목적물"이라 함)에 근저당을 설정한다.

(1) 피담보채무의 범위 :

채권자는 피담보채무의 범위를 달리하는 다음의 두 유형 가운데 어느 하나를 설정자가 택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 그 가운데 ☐ 에서 정한 채무(이자, 지연배상금 기타 부채채무를 포함함)를 담보하기로 한다.

특정근담보

채무자가 채권자에 대하여 다음 약정서에 의한 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무
_____년 _____월 _____일자 _____약정서
_____년 _____월 _____일자 _____약정서

한정근담보

채무자가 채권자에 대하여 다음 종류의 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무

거래, _____ 거래

(2) 채권최고액 : 금 원

(3) 근저당권 결산기

채권자는 근저당권 결산기를 정하는 다음의 세 유형 가운데 어느 하나를 설정자가 선택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 그 가운데 에서 정한 날을 결산기로 하기로 한다.

지정형

20 년 월 일

자동확정형

정하지 아니함.

이 경우 계약일부터 **3년이 경과하면** 설정자는 서면통지에 의하여 근저당권 결산기를 지정할 수 있기로 하되, 그 결산기는 통지 도달일부터 14일 이후가 되어야 하며, 이에 미달하는 때에는 통지 도달일부터 14일이 되는 날을 결산기로 한다. 다만, **5년이 경과할 때까지** 설정자의 별도 의사표시가 없는 경우에는 계약일부터 5년이 되는 날을 결산기로 한다.

장래지정형

정하지 아니함.

이 경우 계약일부터 **3년이 경과하면** 설정자는 서면통지에 의하여 근저당권 결산기를 지정할 수 있기로 하되, 그 결산기는 통지 도달일부터 14일 이후가 되어야 하며, 이에 미달하는 때에는 **통지 도달일부터 14일이 되는 날**을 결산기로 한다.

(4) 근저당권 순위 : 근저당물건 목록에 개별 근저당물건별 지정

제 2 조 채권최고액의 증액 등 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

채권자는 채권보전을 위한 상당한 사유가 있는 때에는 설정자에게 제 1 조에서 정한 **채권최고액의 증액 또는 계약기간의 연장을 청구**할 수 있으며, 설정자는 곧 이에 동의하고 필요한 절차를 밟기로 한다. 다만 설정자는 정당한 사유가 있는 때에는 곧 거절의 통지를 할 수 있다.

제 3 조 근저당권의 효력범위 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

- (1) 이 근저당권의 효력은 현재 근저당물건에 부합되거나 종속된 문, 담, 축대, 정원수, 공작물, 부속건물, 상하수도 설비, 변전배전을 포함한 전기설비, 냉난방설비, 승강설비, 가스공급설비, 기타 건물내외의 제시설 및 부속기계기구 등은 물론 장래 증축, 개축, 수리, 개조 등 원인으로 추가해서 **부합 또는 종속될 물건**에 대하여도 당연히 미치는 것으로 한다.
- (2) 근저당물건의 실체가 말미목록 기재나 공부상 기재와 맞지 않는 경우가 있더라도 근저당권의 효력에는 영향이 없고 실제물건 위에 그 효력이 미치는 것으로 한다.
- (3) 제 2 항의 경우에는 설정자는 채권자의 청구에 따라 곧 변경등기나 경정등기 기타 필요한 절차를 밟기로 한다.
- (4) 근저당물건인 토지상에 미등기건물이 있거나 설정자가 장래 건물을 신축할 경우(소유자가 제 3 자 명의인 경우를 포함함)에 채권자가 채권 보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 설정자는 곧 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제 1 조에 의한 **근저당권을 추가설정**하기로 한다.
- (5) 근저당물건이 공장인 때에는 근저당권 설정 후에 추가된 기계, 기구가 있는 경우 곧 이를 **기계기구목록에 추가하고 변경등기**를 하기로 한다.

제 4 조 근저당물건의 보존 등 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

- (1) 설정자는 채권자의 사전승낙없이 근저당물건에 관하여 그 현상의 변경이나 양도 등 채권자에게 손해를 끼칠 일체의 사실상, 법률상 행위를 하지 아니한다.
- (2) 설정자는 근저당물건의 멸실, 훼손, 공용징수 기타의 사고 또는 가격의 하락이 있거나 그릴 염려가 있을 때에는 곧 이를 **채권자에게 통지**한다.
- (3) 제 2 항의 경우 설정자가 제 3 자로부터 수령할 배상금, 보상금 등의 채권이 발생한 때에는 설정자는 그 채권을 채권자에게 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 채권자는 그 수령금으로 피담보 채무의 변제기 도래전이라도 은행여신거래기본약관(기업용) 제 12 조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 한다.

제 5 조 보험계약 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

- (1) 설정자는 근저당물건에 대하여 채권자가 지정하는 종류와 금액으로 설정자가 임의선택한 보험회사와 보험계약을 맺고 이 계약이 존속하는 한 이를 계속하기로 한다.
- (2) 설정자는 제 1 항의 보험계약에 따른 권리 위에 채권자를 위하여 질권을 설정하고 보험회사의 승낙 등 필요한 대항요건을 갖추기로 한다.
- (3) 설정자가 제 1 항의 보험계약 외에 근저당물건에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 곧 채권자에게 통지하겠으며 이 보험계약에 관하여도 제 1 항, 제 2 항과 같은 절차를 밟는다.
- (4) 제 1 항 및 제 3 항의 보험계약의 계속에 있어서는 보험계약의 만기일 3 일전까지 절차를 마치고 그 보험증권을 채권자에게 교부하겠으며, 그 밖에 보험계약의 갱신, 변경 및 보험사고 발생후의 보험금 처리 등에 관하여는 채권자의 의사에 따른다.
- (5) 설정자가 제 1 항, 제 3 항, 제 4 항에 정하는 바에 따르지 아니함으로써, 채권자가 채권 보전상 필요한 보험계약을 설정자를 대신하여 맺거나 계속하고 그 보험료를 지급한 때에는 채무자와 설정자는 연대하여 채권자가 지급한 보험료 기타의 제 비용에 대하여 그 지급일로부터 채권자가 **여신거래약정서 제 1 조 거래조건에서 정한 지연배상금율에 따라 계산된 금액**을 더하여 곧 지급하기로 한다.
- (6) 제 1 항 내지 제 5 항에 의한 보험계약에 따라 채권자가 보험금을 수령한 때에는 채권자는 그 수령금으로 제 4 조 제 3 항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 한다.

제 6 조 지상권, 전세권, 임차권

- (1) 설정자는 근저당물건이 건물만인 경우, 그 대지에 지상권 또는 전세권이 채권자를 위하여 설정되어 있는 때에는 그 기간이 만료한 때, 곧 그 설정계약 계속의 절차를 밟기로 한다.
- (2) 제 1 항의 경우 그 대지에 관한 권리가 임차권인 때에도 설정자는 임차기간이 만료한 때에는 곧 임대차계약 계속의 절차를 밟고, 토지 소유자의 변경이 있는 때에는 곧, 임차권의 내용에 변경이 생길 경우에는 미리 채권자에게 통지하기로 한다.
- (3) 설정자는 제 1 항의 지상권, 전세권이나 제 2 항의 임차권에 관하여 해지 기타 그 권리의 소멸 또는 변경을 초래할 염려가 있는 행위를 하지 않고 또 그러한 염려가 있는 때에는 그 권리의 보전에 필요한 절차를 밟겠으며 건물이 멸실한 경우라도 채권자의 동의없이 그 권리를 임의로 처분하지 않기로 한다.
- (4) 근저당물건인 건물이 화재 기타 원인으로 멸실하고 채권자가 보험금 등으로 채무의 변제에 충당하고도 채무가 남은 경우에 설정자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는, 설정자는 지상권, 전세권 또는 임차권의 처분을 함에 있어 채권자의 동의를 얻기로 하고, 채권자는 그 처분대전으로 제 4 조 제 3 항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 한다.

제 7 조 근저당권의 실행 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

- (1) 기한의 도래 또는 기한의 이익의 상실로 말미암아 피담보채무의 이행을 하여야 할 때에는, 채권자는 근저당권을 실행할 수 있다.
- (2) 담보목적물의 처분은 「민사집행법」에 따른 임의경매절차에 의함을 원칙으로 하되, 다음 각 호의 경우 담보목적물로서 직접변제에 충당하거나, 담보목적물을 매각하여 그 대금에서 제 비용을 뺀 잔액을 은행여신거래기본약관과 제 13 조에 준하여 충당할 수 있다. 이러한 경우 채권자는 담보목적물의 평가액 또는 매각대금에서 그 채 권액을 뺀 금액을 채무자 등에게 지급한다. “채무자 등”은 채무자, 설정자, 담보목적물의 제 3 취득자를 말한다.
 1. 목적물의 가치가 적어 많은 비용을 들여 경매하는 것이 불합리한 경우
 2. 경매시 정당한 가격으로 매각되기 어려운 사정이있는 경우
 3. 공정시세가 있어서 경매에 의하지 않아도 공정가격 산출이 가능한 경우
 4. 그 밖에 정당한 사유가 있다고 볼 수 있는 경우

- (3) 임의경매절차에 의하지 아니하는 경우 채권자는 다음 각 호의 내용을 채무자 등과 채권자가 알고 있는 이해관계인에게 통지하고, 그 통지가 도달한 날로부터 1 개월 이내에 이해관계인이 채권자가 산정한 예상매각대금 이상으로 처분할 수 있는 방법을 제시하지 않아야 처분할 수 있다. 다만, 담보목적물이 멸실 또는 훼손될 염려가 있거나 가치가 급속하게 감소될 우려가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 담보권실행의 방법
 2. 피담보채권의 금액
 3. 담보목적물의 평가액 또는 예상매각대금
 4. 담보목적물로서 직접 변제에 충당하거나 담보목적물을 매각하려는 이유
- (4) 제 2 항, 제 3 항의 처분방법 외에 채권자는 설정자를 위하여 근저당물건을 관리하고 그 수입금으로 제 2 항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있다.
- (5) 설정자가 행방을 감추거나 기타의 사유로 근저당물건이 정상적으로 관리 유지되지 아니하고 멸실, 훼손, 분실 등의 우려가 있을 때에는 채권자는 근저당물건을 점유하여 관리할 수 있다. 이 경우 근저당물건의 점유, 관리에 소요되는 비용은 채무자와 설정자가 연대하여 부담하고 채권자가 대신 지급하였을 때에는 곧 갚기로 한다.
- (6) 제 1 항 내지 제 5 항의 경우, 채권자는 설정자를 대리하여 근저당물건의 처분 또는 관리에 필요한 행위를 할 수 있고 설정자는 이 계약에 의하여 채권자에게 그러한 대리권을 수여한 것으로 한다. 설정자는 필요한 경우 채권자가 요구하면 곧 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 다한다.

제 8 조 근저당물건의 상황에 대한 회보, 조사

- (1) 설정자는 근저당물건의 상황에 관하여 채권자로부터 청구가 있는 때에는 그에 따라 곧 회보하거나 필요한 조사에 협조하기로 한다.
- (2) 특정저당권의 경우 변제 등으로 피담보채무가 소멸된 경우, 채권자는 저당권의 효력이 소멸되었음과 저당권 말소 등기를 신청할 것을 설정자에게 통보하기로 한다

제 9 조 여러 절차의 이행과 비용부담

- (1) 설정자는 이 근저당권의 설정, 변경, 이전, 말소 등에 관한 등기를 하여야 할 때에는 채권자의 청구가 있는 대로 곧 필요한 절차를 밟아야 한다.
- (2) 채권자는 제 1 항의 청구를 할 때 당해 등기에 드는 비용의 종류와 산출 근거를 채무자와 설정자에게 별도의 서면에 의하여 설명한다. 채권자가 이 설명을 하지 아니한 비용은 채무자와 설정자에게 청구하지 아니하며, 이 설명을 한 비용은 다음 각 호에 따라 부담한다.
 1. 국민주택채권매입비 : 채무자 또는 설정자
 2. 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료
 - 가. 근저당권 설정등기를 하는 경우: 채권자
 - 나. 근저당권 말소등기를 하는 경우: 채무자 또는 설정자
 3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
 - 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우: 채권자
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우: 채무자 또는 설정자
 4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용: 채권자와 채무자 또는 설정자 균분
- (3) 제 2 항에 의하여 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용, 근저당물건의 점유 또는 관리에 관한 비용, 채무자의 채무불이행으로 인한 근저당권의 행사를 위한 비용 등 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용을 채권자가 대신 지급한 경우에는 은행여신거래기본약관 제 4 조 제 2 항을 준용한다.

제 10 조 대위권 행사 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

설정자는 변제 등으로 말미암아 대위에 의하여 채권자로부터 취득한 권리를 채무자와 채권자와의 거래가 계속되고 있는 동안에는 채권자에게 앞서서 행사하지 아니하겠으며, 채권자와 동시에 그 권리를 행사할 경우에도 채권자의 다음으로 변제 받기로 한다.

제 11 조 다른 담보·보증 약정과의 관계 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

- (1) 설정자가 채무자의 채권자에 대한 같은 피담보채무에 관하여 따로 담보제공을 하고 있거나 보증을 하고 있는 경우에는, 별도의 약정이 없는 한, 그 담보는 이 설정계약에 의하여 변경되지 아니하며 따로 한 담보제공에 한도약정이 있는 때에는 그 위에 이 설정계약에 의한 한도가 더하여지는 것으로 한다. 설정자가 장래 이 설정계약과 별도로 담보를 제공할 경우에도 이에 준한다.
- (2) 담보가치의 하락 등을 대비한 채권자의 청구에 의하여 설정자가 같은 피담보채무에 관하여 담보제공과 동시에 같은 금액으로 연대보증을 한 경우, 그 중 어느 하나의 일부 또는 전부를 이행한 때에는 제 1 항에 불구하고 그 이행한 범위내에서 다른 책임도 면한다.

제 12 조 담보 등의 변경, 해지, 해제

설정자가 동의를 하거나, 동등한 가치 이상의 담보대체, 동등한 자력 이상의 보증인 교체 또는 채무자의 일부 변제액에 비례한 담보나 보증의 해지, 해제 등, 설정자가 대위변제할 경우 구상권을 행사함에 있어 불리한 영향이 없는 경우에는, 거래상 필요에 따라 채권자는 다른 담보나 보증을 변경 또는 해지, 해제할 수 있기로 한다.

제 13 조 언 어 (이 조항은 공정거래위원회 표준약관과 다릅니다.)

이 계약서는 국문과 영문본으로 작성되고, 국문본과 영문본이 상치될 경우 국문본이 우선한다.

제 14 조 특약 사항

설정자

인

근저당 물건 목록 및 근저당권 순위 :

주의 : 1. 자동차저당인 때에는 다음 사항을 그 순서대로 적음, 항공기 저당, 중기저당에도 이에 준함.
 ①차명 ②형식 ③차대번호 ④원동기(엔진)형식 ⑤원동기(엔진)번호 ⑥자동차등록번호 ⑦사용의 본거지
 2. 공장저당인 때에는 공장토지 또는 건물표시 다음에“공장저당법 제 7 조 기계기구목록: 별지와 같음”이라 적고 따로 기계 목록을 붙임.

• 설정자는 다음 사항을 읽고 본인의 의사를 사실에 근거하여 자필로 기재하여 주십시오.
 (기재예시 1 : 수령함. 2 : 들었음)

1. 은행여신거래기본약관(기업용)과 이 계약서 사본을 수령하였습니까?	
2. 위 약관과 계약서의 중요한 내용에 대하여 설명을 들었습니까?	

• 설정자가 타인을 위하여 주택을 담보로 제공하는 경우에는 설정자는 이 계약서 작성일을 포함하여 3일 이내에 담보제공을

철회할 수 있습니다.
또한, 철회권을 미리 포기하고 이 설정계약을 즉시 확정할 수도 있습니다.
필요시 설정자는 위 기간 이내에 본인의 의사를 다음란에 자필로 기재하여 주십시오.
(기재예시 : 철회함. 년 월 일, 포기함. 년 월 일,)

담보제공의사를 철회합니까? (철회한 때에는 이 계약은 취소되고 설정자는 담보책임을 부담하지 않습니다. 이 때 담보설정 및 해지에 드는 비용은 설정자가 전부 부담하여야 합니다.)	20 년 월 일
철회권을 포기합니까? (철회권을 포기한 때에는 이 설정계약은 즉시 확정됩니다.)	20 년 월 일

상담자	직위:	성 명:	<div>인</div>
-----	-----	------	--------------

이 계약서에 따라 등기되었음을 확인하고, 등기권리증을 수령함	20 년 월 일
설 정 자	<div>인</div>

담보제공자(저당권설정자)가 꼭 알아두셔야 할 사항

▶ 근저당권이란

- 채권자가 부동산 등을 채권의 담보로 취득하고 채무자가 기일에 채무를 상환하지 않을 때에 그 담보물을 처분하여 우선적으로 변제받는 권리입니다.
- 따라서 자기소유의 부동산에 타인을 위하여 저당권을 설정하는 것은 타인의 채무불이행으로 인하여 자기재산을 빼앗기게 될 수 있는 위험을 부담하는 행위입니다.

▶ 담보종류에 따른 책임범위

근담보는 채무자와 채권자 사이에 이미 맺어졌거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생할 채무를 채권최고액의 범위내에서 담보하게 되는 것으로 두가지 유형이 있으며 각 유형에 따른 채무범위는 다음과 같습니다.

- 특정 근담보 : 특정된 거래계약(예: 년 월 일자 여신거래약정서)으로부터 계속적으로 발생하는 채무를 담보하며 그 채무가 기한 연기된 때에도 담보합니다. 그러나, 재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 한정 근담보 : 특정한 종류의 거래(예: 당좌대출거래) 여신에 대하여 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생하게 될 채무를 모두 담보하며 그 채무의 연기나 재취급은 물론 같은 종류로 대환된 때에도 담보합니다. 그러나 다른 종류의 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.

▶ 담보제공자가 연대보증까지 서는 경우

담보제공자가 연대보증도 동시에 하는 경우에는, 은행은 담보제공한 부동산 외에 담보제공자의 다른 일반재산에 대하여도 집행을 할 수 있습니다.

▶ 담보제공자의 자필서명

계약서의 모든 기재사항을 빠짐없이 읽으신 다음 의문이 나는 사항에 대하여는 은행직원에게 문의하여 주시고 귀하의 의사와 일치한다고 판단되는 경우에 한하여, 계약서상 담보제공금액(채권최고금액)을 자필로 기재하시고 서명, 날인하시기 바랍니다.

▶ 담보계약서 사본교부

계약체결후에 계약서 사본이 필요하면 담당직원에게 요청하여 받으시기 바랍니다.