

판교 에이치스퀘어 선순위 대출

대출약정서

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
- 차주 -

새마을금고중앙회
농협은행 주식회사
동양생명보험 주식회사
에스브라이트판교 주식회사
우리에이치스퀘어제일차 주식회사
신한생명보험 주식회사
- 대주 -

2021년 6월 28일



목 차

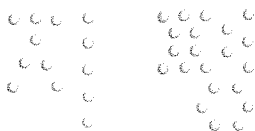
제 1 조	정 의	2
제 2 조	차입 목적	14
제 3 조	대출약정	14
제 1 항	대출약정금	14
제 2 항	약정의 해지	15
제 3 항	개별책임	15
제 4 항	미이행대주의 책임	15
제 4 조	인 출	16
제 1 항	인출	16
제 2 항	인출선행조건	16
제 3 항	인출일의 의무 및 인출후행조건	17
제 4 항	대출금의 지급 방법	17
제 5 항	인출요청의 취소불가능	18
제 6 항	대출약정의 실효	18
제 5 조	이자	18
제 1 항	이자율	18
제 2 항	이자의 계산	18
제 3 항	지연이자	18
제 4 항	금리인하요구권	19
제 6 조	수수료 및 비용	19
제 1 항	대출취급수수료	19
제 2 항	비용	19
제 7 조	지급 및 상환	20
제 1 항	이자지급	20
제 2 항	대출금의 상환	21
제 3 항	대출금의 의무적 조기상환	21
제 4 항	대출금의 임의적 조기상환	22
제 5 항	변제충당	22
제 6 항	대출약정의 종료	23
제 8 조	계좌의 개설	23
제 1 항	운영계좌의 개설	23
제 2 항	이자유보계좌의 개설	24
제 3 항	보험금계좌의 개설	25
제 4 항	보증금계좌의 개설	26



제 5 항	추가 계좌의 개설 및 계좌의 변경 금지	27
제 6 항	특약	27
제 9 조	담보	27
제 1 항	부동산담보신탁의 우선수익권	27
제 2 항	예금근질권	28
제 3 항	보험금 등 청구권 근질권	29
제 4 항	기타	30
제 10 조	진술 및 보장	30
제 1 항	공통사항	30
제 2 항	차주의 진술 및 보장 사항	30
제 11 조	준수사항	32
제 1 항	관련 법령 등의 준수	32
제 2 항	제세공과금의 납부	32
제 3 항	채무부담의 금지	32
제 4 항	담보설정의 금지	33
제 5 항	분쟁의 통지	33
제 6 항	진술 및 보장 사항의 유지	33
제 7 항	자료 제출	33
제 8 항	본건 임대차계약 관련	33
제 9 항	신규 임대차계약 관련	33
제 10 항	지정용도 및 유치업종 준수 관련	34
제 11 항	본건 부동산의 매각 관련	34
제 12 항	보험 가입 및 유지	34
제 13 항	특약사항	34
제 12 조	기한의 이익 상실	35
제 1 항	기한의 이익 상실 사유	35
제 2 항	기한의 이익 상실 사유의 발생 결과	36
제 13 조	대주의 의사결정	37
제 1 항	대주단 회의의 소집	37
제 2 항	대주단 회의의 결의방법	38
제 3 항	대주의 결의사항	38
제 14 조	준거법 및 관할	39
제 1 항	준거법	39
제 2 항	관할법원	39
제 15 조	통지	39
제 1 항	통지	39



제 2 항	도달의 간주	41
제 16 조	기 타.....	42
제 1 항	계약의 효력	42
제 2 항	완전한 합의	42
제 3 항	포기 및 누적적 권리.....	42
제 4 항	개별성.....	42
제 5 항	완전지급	43
제 6 항	기타 계약과의 관계	43
제 7 항	양도	43
제 8 항	손해배상	44
제 9 항	비밀유지	44
별지 1.	본건 부동산의 내역	52
별지 2.	본건 임대차계약 목록.....	55
별지 4.	인출선행조건서류	59
별지 5.	인출후행조건서류	61
별지 6.	여신거래기본약관	63



대출약정서

본 대출약정서{이하 “본 약정(서)”}는 2021년 6월 28일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

차 주 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 “차주”)

대 주 1. 새마을금고중앙회
 2. 농협은행 주식회사
 3. 동양생명보험 주식회사
 4. 에스브라이트판교 주식회사
 5. 우리에이치스퀘어제일차 주식회사
 6. 신한생명보험 주식회사
(이하 개별적으로 또는 총칭하여 “대주”)

전 문

차주는 부동산투자회사법에 따라 설립되어 국토교통부장관의 영업인가를 받은 부동산투자회사이다.

차주는 매도인(아래에서 정의됨)과 별지 1 기재 토지 및 건물(이하 각각 “본건 토지”, “본건 건물”이라 하고, 본건 토지와 본건 건물을 총칭하여 “본건 부동산”)에 관하여 부동산매매계약(아래에서 정의됨)을 체결하고 본건 부동산을 매수할 예정이다.

이와 관련하여 차주는 본건 부동산의 매매 시 매도인에게 지급해야 할 매매대금 및 본건 부동산의 매수에 필요한 부대비용의 조달을 위하여 본 약정에서 정한 조건 및 내용으로 대주로부터 대출을 받고자 하고, 대주는 본 약정에서 정한 조건 및 내용에 따라 차주에게 대출(이하 “본건 대출”)을 하고자 한다.



이에 본 약정의 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

제 1 조 정 의

본 약정서에서 사용된 용어들은 위 전문과 아래에서 정의하는 의미를 가진다. 또한 문맥이 허용하지 않는 경우를 제외하고는, 아래 용어는 단수 및 복수를 포함하는 것으로 하고, 계약과 계약서는 상호 포함하는 것으로 하며, 본 약정서에서 어떠한 계약이나 서류를 지칭할 경우, 이는 변경, 수정, 보충된 계약이나 서류를 포함하여 지칭한다.

1. “권리의무승계확인서”란 본건 토지와 관련하여 2007년 2월 28일자로 체결된 「판교테크노밸리 조성사업 용지매매계약」(변경, 수정, 보충된 계약 포함)과 관련한 매도인의 지위를 차주가 승계하기 위하여 매도인과 차주 간 2021년 6월 28일자로 체결하는 「판교테크노밸리 조성사업 용지매매계약 권리의무 승계 확인서」를 말한다.
2. “금융계약”이란 본 약정서, 담보계약서(아래에서 정의됨), 그리고 그에 따라 또는 그와 관련하여 작성되는 각종 계약 및 기타 부속서류를 총칭한다.
3. “금원”이란 대한민국의 통화인 ‘원’을 기준으로 한 금전 또는 금액을 말한다.
4. “기초자산” 또는 “유동화자산”이란 유동화대주가 본 약정에 따라 차주에 대하여 보유하는 대출채권 및 이에 부수하는 기타 일체의 권리를 말한다.
5. “기한의 이익 상실 사유”란 제12조 제1항 각 호에 열거된 각 사유를 말한다.
6. “담보계약(서)”란 본 약정(서), 부동산담보신탁계약(서), 예금근질권설정계약(서), 보험근질권설정계약(서), 기타 본 약정(서)에 수반하거나 부수하여 체결되는 계약(서)에 따라 차주가 대주에게 부담하는 모든 채무 및 신용공여기관 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 작성되었거나 작성될 수 있는 일체의



계약(서) 및 부속서류, 증서 등을 총칭한다.

7. “대출금”이란 차주가 본 약정에 따라 대주로부터 실제로 인출 받은 모든 금원에 대한 해당 시점의 미상환잔액을 말한다.
8. “대출만기일”이란 본 약정에 따른 인출일로부터 삼십육(36)개월이 되는 날을 말한다. 대출만기일이 영업일이 아닌 경우에는 직후 도래하는 영업일을 대출만기일로 한다.
9. “대출약정금”이란 본 약정에 따라 대주가 금 사천사백삼십구억원(W443,900,000,000) 한도 이내에서 차주에게 대출하기로 약정한 금원을 말한다.
10. “대출원리금”이란 대출금 및 그에 대하여 발생하여 그때까지 지급되지 아니한 이자(지연이자 포함)의 합계액을 말한다.
11. “대출참가비율”이란 대출실행 전에는 제3조 제1항 표의 각 대주의 상호 옆에 표시된 비율을, 대출실행 후에는 각 대주별 대출금을 총 대출금으로 나눈 비율을 말한다.
12. “대출채권”이란 본 약정에 따라 대주가 차주에 대하여 가지게 되는 대출채권의 원금 및 그에 부수하는 이자, 지연이자 및 각종 비용, 수수료 등을 지급받을 권리를 말한다.
13. “매도인”이란 부동산매매계약상 매도인으로서 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)에 등기사항전부증명서상 본점을 둔 판교에스디투 주식회사를 말한다.
14. “보증금계좌”란 본건 부동산 또는 본건 임대차계약과 관련하여 수령한 임대차보증금 또는 전세금을 관리하기 위한 목적으로 차주 명의로 개설하는 예금계좌(계좌개설기관: 주식회사 우리은행, 계좌번호: 1005-504-183575)를 말한다.



15. “보험금계좌”란 차주가 본건 보험에 따라 지급받는 보험금 등 금원을 수령하기 위하여 차주 명의로 개설하는 예금계좌(계좌개설기관: 주식회사 우리은행, 계좌번호: 1005-704-181804)를 말한다.
16. “본건 보험”이란 차주가 본건 부동산에 관하여 신규로 가입하는 재산종합보험(이른바 패키지 보험을 의미하고, 이후 수정, 변경, 갱신 또는 대체되는 보험을 포함한다)을 의미하고, 차주가 본건 보험에 따라 해당 보험회사로부터 지급받는 보험금, 해지 환급금 및 반환 보험료 등 일체의 금원을 “보험금 등”이라 한다.
17. “본건 임대차계약(서)”이란 본 약정 체결 전후 본건 부동산의 점유 또는 사용을 목적으로 하는 임대차계약 및 기타 사용계약을 통틀어 의미하고, 본 약정 체결일 현재 본건 임대차계약의 현황은 별지 2 본건 임대차계약 목록 기재와 같다.
18. “부가가치세대출약정(서)”이란 차주가 부동산매매계약의 거래종결시 매도인에게 지급하는 부가가치세 상당액을 조달하기 위하여 주식회사 우리은행으로부터 대출약정금 금 삼백구십팔억칠천칠백일십만원(W39,877,100,000)의 한도 내에서 차입하는 내용의 판교 에이치스퀘어 부가가치세 대출약정서(만일 수정, 변경 등이 있다면 이를 포함한다)를 말한다.
19. “부가세환급계좌”란 차주가 본건 부동산의 매입과 관련하여 지급한 부가가치세의 환급금을 입금받기 위한 목적으로 개설한 계좌를 말한다.
20. “부도사유”란 어느 회사에 대하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 것을 말한다.
 - 가. 해당 회사가 지급불능상태에 있거나, 해당 회사에 대하여 청산 또는 해산절차의 개시, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 파산의 선고 또는 회생절차의 개시, 기타 이와 유사한 사유의 발생 등으로 정상적인 업무수행이 불가능할 때
 - 나. 해당 회사가 기업구조조정촉진법이 정하는 바에 따라 부실정후기업으로



인정된 때

- 다. 해당 회사의 채권금융기관 전부 또는 일부가 협의회를 구성하고 해당 회사와 상환기일 연장, 원리금 감면, 출자전환, 기타 이에 준하는 방법으로 채권의 내용을 조정하는 것에 관한 협의를 개시한 때 또는 이와 유사한 절차가 개시된 때. 본 호에서 ‘채권금융기관’이란 기업구조조정촉진법 제2조 제3호에 정의된 채권금융기관을 말한다.
- 라. 해당 회사에 대하여 어음교환소의 거래정지처분이 있거나 해당 회사에게 금융결제원의 어음교환업무규약 및 동 시행세칙에서 정한 거래정지처분의 사유가 발생한 경우.
- 마. 해당 회사에 대하여 부동산투자회사법 제42조에 의한 영업인가 등의 취소가 있는 경우

21. “부동산담보신탁계약(서)”이란 피담보채무 및 신용공여기관 피담보채무를 담보하기 위하여 본건 부동산을 신탁재산으로 하여 차주를 위탁자로, 신탁회사를 수탁자로 하여 체결하는 부동산담보신탁계약(서)(신탁특약을 포함하며, 이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다) 및 이에 부수하는 일체의 계약을 총칭한다.

22. “부동산매매계약(서)”이란 본건 부동산의 매매와 관련하여 매도인과 차주 사이에 체결되는 2021년 6월 28일자 부동산매매계약서를 말한다.

23. “부채상환계수”란 부채상환계수 평가일에 계산되는 지수로서, 아래 가목을 나목으로 나눈 값을 말한다.

가. 어느 부채상환계수 검증기간 동안 본건 부동산의 소유, 운영 및 관리로부터 발생한 모든 수입 중 이자지급가능금액. 이 경우 이자지급가능금액은 본건 부동산의 임대료, 관리비 및 임대차보증금 등에서 발생한 이자, 기타 수입(차주가 자본적 지출 등에 사용하기 위하여 보유하고 있는 여유현금을 제외한다) 등 차주가 본건 부동산의 소유, 운영 및 관리를 통하여 얻은 총 수입[보험금 등, 부가가치세 환급금, 본건 임대차계약상 임차인들의 임대차보증금 반환 담보를 위하여 임차인의 예금채권 (근)질권이 설정된 계좌에 예치된 금액, 본건 임대차계약의 임대차보증금, 본



약정에 따른 대출금, 중순위 대출약정에 따른 중순위대출금, 브릿지 대출약정에 따른 대출금, 이자유보계좌의 잔액은 위 총 수입에 포함되지 아니한다]에서 본건 부동산의 유지관리비, 보험료, 수도광열비, 재산세 등 부동산 관련 제세공과금 등 수입을 창출하기 위하여 지출되는 일체의 비용(단, 이자비용, 감가상각비, 리츠운용수수료는 포함되지 아니한다)을 차감한 금액을 말한다. 다만, 차감하는 비용들 중 보험료, 제세공과금은 다음과 같이 비용 산정의 기준이 되는 금액을 기간 별로 안분한다.

- (1) 보험료: 보험료를 보험기간에 대하여 매월 별로 안분
- (2) 제세공과금: 인출일부터 각 부과기간(부과기간이 없는 경우, 해당 역년(曆年)을 기준으로 한다) 동안 발생하였거나 발생할 것으로 예상되는 제세공과금 총액을 각 부과기간에 대하여 매월 별로 안분

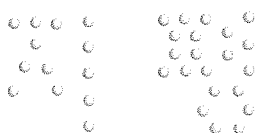
나. 해당 부채상환계수 검증기간 동안에 대출금에 대하여 발생한 이자

- 24. “부채상환계수 검증기간”이란 부채상환계수를 산정하기 위한 기간으로서, 이 자기간을 말한다.
- 25. “부채상환계수 평가일”이란 각 부채상환계수 검증기간의 말일로서, 그 부채상환계수 검증기간에 대한 부채상환계수를 평가하는 날을 말한다.
- 26. “브릿지대주”란 브릿지 대출약정서상의 대주인 주식회사 아이비케이캐피탈 및 그 승계인 또는 양수인을 말한다.
- 27. “브릿지 대출약정(서)”이란 차주가 본건 부동산의 매매대금 등의 조달을 위하여 차주와 브릿지대주 사이에 2021년 6월 28일자로 체결되는 대출약정금 금 팔백육십억원(W86,000,000,000)의 대출약정서를 말한다.
- 28. “수입금”이란 본 약정에 따른 대출금, 중순위 대출약정에 따른 중순위대출금, 브릿지 대출약정에 따른 대출금, 부가가치세대출약정에 따른 부가세 대출금, 본건 부동산의 임대를 통해 차주가 임차인등으로부터 수취하는 통상적인 임대료, 관리비, 임대보증금, 전세금, 제세공과금 환급금 기타 본건 부동산과 관련



하여 차주가 지급받는 금원 등 차주의 수입 일체를 말하되, 보험금계좌, 보증금계좌 및 부가세환급계좌로 입금되어야 하는 금원은 제외한다.

29. “신용공여기관”이라 함은 유동화증권 매입보장기관, 유동성공여은행(운전자금 공여자) 및 이자율스왑상대방으로서 주식회사 신한은행 및 주식회사 우리은행을 총칭한다.
30. “신용공여기관 피담보채무”라 함은 유동화증권매입 및 신용공여약정, 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정(운전자금 대출계약) 및 이자율스왑계약에 따라 유동화대주1 및/또는 유동화대주2가 신용공여기관에게 부담하는 채무(유동화증권, 신용공여어음, 신용공여약정 및 전환 대출실행에 대한 제반 채무, 유동성공여 대여금에 대한 제반 채무, 이자율스왑해지금액에 대한 제반 채무, 기타 수수료 채무 등 일체의 채무를 포함한다)를 총칭한다.
31. “신탁회사”란 부동산담보신탁계약서상 신탁회사인 주식회사 우리은행을 말한다.
32. “업무위탁계약(서)”이란 위탁자로서 유동화대주와 업무수탁자 사이에 유동화대주의 자산유동화와 관련된 일정한 업무의 위탁을 위하여 체결되는 업무위탁계약(서)[또는 업무위탁계약 및 자금관리위탁계약(서)](이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.
33. “여신거래기본약관”이란 대주 중 농협은행 주식회사의 여신거래기본약관(기업용)으로서 별지 6 을 말한다.
34. “영업일”이란 대한민국에서 시중은행들이 영업을 위해 개점하고 있는 날(토요일, 일요일 및 법정공휴일을 제외함)을 말한다.
35. “운영계좌”란 차주가 지급받는 모든 수입금을 입금, 관리 및 집행하기 위하여 차주 명의로 개설하는 예금계좌(계좌개설기관: 주식회사 우리은행, 계좌번호: 1005-504-183656)를 말한다.



36. “유동성공여약정(서)” 또는 “운전자금 대출계약(서)”이란 유동화대주가 보유하는 기초자산(유동화자산)의 대출이자소득에 대한 법인세법 및 지방세법상의 원천징수, 최초 유동화증권 발행일에 유동화대주가 지급하여야 하는 제반 비용 및 수수료, 장래 우발비용 발생 기타 일시적 유동성 부족 등의 사유가 발생한 경우, 유동성공여은행(운전자금공여자)이 그 부족액을 유동화대주에게 대여하기 위하여 유동화대주 및 유동성공여은행(운전자금공여자) 사이에 체결되는 유동성공여약정(서) 또는 운전자금 대출계약(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.
37. “유동성공여은행” 또는 “운전자금공여자”란 유동화대주와 유동성공여약정(운전자금 대출계약)을 체결하여 일시적 유동성 부족액을 유동화대주에게 대여하기로 약정한 상대방을 말한다.
38. “유동화대주”란 유동화대주1 및 유동화대주2를 총칭한다.
39. “유동화대주1”이란 에스브라이트판교 주식회사를 말한다.
40. “유동화대주2”란 우리에이치스퀘어제일차 주식회사를 말한다.
41. “유동화증권”이란 유동화대주가 기초자산(유동화자산)을 기초로 하여 업무위탁계약에 따라 발행하는 유동화기업어음(ABCP), 사모사채 또는 단기사채를 총칭한다.
42. “유동화증권매입 및 신용공여약정”이란 유동화자산을 기초로 유동화대주2가 발행하는 유동화증권 중 각 발행일에 매수되지 아니하여 대금이 납입되지 않고 남은 것이 있는 경우 유동화증권 매입보장기관이 이를 매입하는 한편, 유동화대주2가 발행한 유동화증권의 원리금을 상환하지 못할 것으로 예상되는 경우 그에 필요한 자금을 유동화증권 매입보장기관이 대여하는 것을 내용으로 하여, 유동화대주2와 유동화증권 매입보장기관 사이에 체결되는 유동화증권매입 및 신용공여약정(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.



43. “유동화증권 매입보장기관”이란 유동화대주와 (유동화대주1의 경우) 유동화증권 매입보장약정 또는 (유동화대주2의 경우) 유동화증권매입 및 신용공여약정을 체결하는 상대방을 말한다.

44. “유동화증권 매입보장약정(서)”이란 유동화대주1이 발행한 유동화증권 중 각 발행일에 매수되지 아니하여 대금이 납입되지 않고 남은 것이 있는 경우 유동화증권 매입보장기관이 이를 매입하는 한편, 유동화대주1이 발행하는 신용공여어음을 유동화증권 매입보장기관이 매입하기 위하여 유동화대주1과 유동화증권 매입보장기관 사이에 체결되는 유동화증권 매입보장약정(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.

45. “이자기간”이란 인출일로부터 매 삼(3)개월이 되는 날까지로 하며, 세부적으로는 다음 각 목에 정한 바에 따른다.

가. 이자기간의 기산일은 인출일(최초 이자기간의 경우) 또는 직전 이자기간의 종료일(최초 이자기간 이후의 이자기간의 경우)로 한다. 다만, 어느 이자기간의 말일이 영업일이 아니어서 그 다음 영업일을 이자지급일로 하는 경우에도 이자기간은 변경되지 아니하며(단, 대출만기일이 속한 이자기간의 경우에는 이자지급일이 변경됨에 따라 이자기간도 변경된다), 어느 이자기간의 종료일이 대출만기일 이후에 도래하는 경우 해당 이자기간은 대출만기일에 종료하는 것으로 한다.

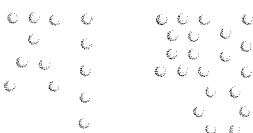
나. 만약 어느 이자기간이 개시된 후 삼(3)개월이 경과하는 달의 월력상 인출일의 응당일과 동일한 일자가 존재하지 않는 경우 이자기간은 이자기간 개시일로부터 삼(3)개월이 되는 달의 마지막 영업일에 종료하는 것으로 간주된다.

다. 상기 가목에도 불구하고 세부적인 이자기간 및 이자지급일은 인출일로부터 3영업일 내 차주가 작성하여 대주의 사전 동의를 득하여 확정하기로 한다.

46. “이자유보계좌”란 차주가 본 약정에 따라 대주에게 지급하는 이자를 유보하기 위한 목적으로 차주 명의로 개설하는 예금계좌(계좌개설기관: 주식회사 우리은행, 계좌번호: 1005-904-180050)를 말한다.



47. “이자율스왑계약(서)”이란 유동화증권의 발행과 관련하여 발생하는 이자율 변동위험을 회피하기 위하여 변동금리인 91일물 양도성예금증서(CD) 금리와 대출금에 대한 고정금리를 교환하는 내용으로 유동화대주 및 이자율스왑상대방 사이에 체결되는 장외파생상품거래 기본계약서 및 이자율스왑거래확인서를 총칭한다.
48. “이자율스왑상대방”이란 유동화대주와 이자율스왑계약을 체결하는 시중은행 및 그 승계인을 말한다.
49. “이자율스왑해지금액”이란 이자율스왑계약의 해지 또는 조기종료(자발적 조기종료 및 기한의 이익 상실로 인한 조기종료의 경우를 포함한다) 사유 발생시 이자율스왑계약에 따라 유동화대주가 이자율스왑상대방에게 지급하여야 하는 금액[그 금액이 영(0)보다 큰 경우에 한하며, 따라서, 그 금액이 영(0)보다 작은 경우는 제외된다]을 말하며, 이자율스왑계약 해지시점의 시장가격(이자율스왑 금리, 변동성, 잔여만기, 기타 내재된 여러 금융변수가 반영된 공정가치)에 따라 계산주체로서 이자율스왑상대방이 공정하게 계산한다. 해지시 정산금액은 거래시점과 해지시점 사이의 시장상황 변동에 기인한 계약가치 변동분과 이자율스왑상대방이 거래일에 인식한 마진으로 비롯된 정산금(이자율스왑상대방의 마진이 대고객 가격에 포함됨에 따라 중도해지시 고객이 지불하게 되는 비용)으로 구성된다.
50. “이자지급일”이란 이자기간의 종료일을 말한다. 다만, 해당 이자의 지급일이 영업일이 아닌 경우에는 그 직후 도래하는 영업일을 의미한다.
51. “인출”이란 대주가 차주에게 대출약정금을 대출하기 위하여 운영계좌로 대출금을 입금(기표)하는 행위를 말한다.
52. “인출가능기간”이란 차주가 대출약정금을 인출 받을 수 있는 기간으로서 본 약정서 체결일부터 1개월까지의 기간을 말한다. 인출가능기간의 초일과 말일은 모두 인출가능기간에 산입된다.



53. “인출예정일”이란 본 약정서에 정한 조건에 따라 대출약정금의 인출이 일어날 것으로 예정되어 있는 날을 말한다.
54. “인출일”이란 대출약정금이 실제로 인출된 날을 말한다.
55. “일반사무위탁계약(서)”이란 차주가 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 차주의 일반사무업무를 위탁하는 내용으로 일반사무수탁자인 주식회사 국민은행과 2021년 5월 6일 체결한 일반사무위탁계약(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.
56. “자금관리계좌”란 운영계좌, 이자유보계좌, 보험금계좌 및 보증금계좌를 총칭한다.
57. “(대주)자산관리위탁계약”이라 함은 위탁자로서 유동화대주와 자산관리자 사이에 본건 대출에 따른 대출채권 등 위탁자가 보유하는 기초자산(유동화자산)의 관리·운용·처분에 관한 업무의 위탁을 위하여 체결되는 자산관리위탁계약을 말하고, 이에 대하여 변경되거나 추가된 계약을 포함한다.
58. “(차주)자산관리위탁계약(서)”이란 차주가 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 차주의 자산운용업무를 위탁하기 위하여 자산관리회사인 주식회사 한국토지신탁과 2021년 5월 7일 체결한 자산관리위탁계약(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 말한다.
59. “자산보관계약(서)”이란 차주가 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 차주의 자산보관업무를 위탁하기 위하여 현금 등 자산보관기관인 엔에이치투자증권 주식회사와 2021년 5월 6일 체결한 자산보관계약(서) 및 부동산 등 자산보관기관인 주식회사 우리은행과 2021년 5월 6일 체결한 자산보관계약(서)(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내용을 모두 포함한다)을 총칭한다.
60. “자산유동화”란 기초자산(유동화자산)을 기초로 유동화증권을 발행하여, 대출 원리금의 상환재원으로 유동화증권을 상환하는 거래를 말한다.
61. “자산유동화 관련비용”이란 유동화대주가 실행하는 대출 및 자산유동화와 관



련한 비용으로서, 업무위탁수수료, 자산관리수수료, 신용평가수수료, 회계법인
수수료 및 위 각 비용에 대한 부가가치세 등을 의미하며 이에 한정되지 아니
한다.

62. “조기상환”이란 차주가 아래 제7조 제3항에서 정한 조건에 따라 대출만기일
이전에 대출금의 일부 또는 전부를 상환하는 것을 말한다.

63. “중대한 부정적 영향”이란 대주가 합리적으로 판단할 때, 다음과 같은 사항의
전부 또는 일부에 대해 중대하게 부정적 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는
경우를 말한다.

가. 차주의 영업, 경영이나 재무상태, 법적 지위

나. 본 약정 기타 금융계약상 차주가 자신의 중요한 채무의 이행을 할 수 있
는 능력

다. 본 약정 기타 금융계약상 중요한 조건들에 따른 대주의 권리나 구제수단

64. “중순위대주”란 중순위 대출약정서상의 대주인 새마을금고중앙회 및 주식회사
우리금융저축은행을 말한다.

65. “중순위 대출약정(서)”란 본건 부동산의 매매 시 매도인에게 지급해야 할 매
매대금 및 본건 부동산의 매수에 필요한 부대비용의 조달을 위하여 차주와 중
순위대주 사이에 2021년 6월 28일자로 체결되는 대출약정금 금 육백팔십일
억원(W68,100,000,000)의 대출약정서를 말한다.

66. “채권자간협약서”란 차주, 대주, 중순위대주, 브릿지대주 등 사이에 2021년 6
월 28일 체결하는 채권자간협약서(이후 변경, 추가 또는 대체되는 조건 및 내
용을 모두 포함한다)를 의미한다.

67. “피담보채무”란 대출원리금 상환채무를 포함하여 금융계약에 따라 또는 그와
관련하여 차주가 대주에게 현재 부담하고 있거나 장래 부담하게 될 일체의 금
전채무(지연이자 및 일체의 손해배상의무, 금융계약의 변경, 추가 및 대체된
채무를 포함한다) 및 기한의 이익 상실 사유 발생시 유동화대주가 부담하여야



하는 이자율스왑해지금액을 총칭하며, 대주의 입장에서는 “피담보채권”이라 한다.

68. “허용된 부담”이란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

- 가. 금융계약, 부가가치세대출약정에 따라 설정되는 담보
- 나. 중순위 대출약정에 따라 설정되는 담보
- 다. 본건 임대차계약 및 본건 임대차계약에 따라 해당 임대차보증금 또는 전세금 반환의 담보를 포함하여 해당 임대차기간 동안의 임대차를 위하여 본건 부동산에 대하여 설정되는 근저당권, 전세권, 임차권, 해당 임대차보증금 또는 전세금이 예치된 계좌에 대하여 설정되는 임차인의 예금채권 (근)질권 등 차주의 재산에 설정되는 담보
- 라. 관련 법령의 규정에 의하여 당연히 발생·부담하는 담보 기타 재산상의 부담 또는 인허가와 관련하여 관할 행정관청에 제공하는 담보로서 대주에게 사전 통지하는 담보
- 마. 본건 부동산에 대하여 경기도 명의로 기 설정된 소유권이전청구권 가등기로서 대주가 확인한 사항
- 바. 기타 금융계약에서 허용되거나 대주가 인정하는 담보

69. “허용된 채무”란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

- 가. 부동산매매계약에 따른 채무
- 나. 금융계약, 부가가치세대출약정에 따른 채무
- 다. 브릿지 대출약정에 따른 채무
- 라. 중순위 대출약정에 따른 채무
- 마. 임차인에 대한 임대차보증금반환채무 등 본건 임대차계약상 임차인에게 부담하는 채무
- 바. 본건 보험 관련 보험료 지급 채무
- 사. 차주의 통상적인 운영, 각종 인허가 기타 본건 부동산의 관리 및 운영을 위하여 필요한 각종 계약, 약정 및 상거래상 지급채무(차주의 자산관리회사, 자산보관기관, 회계법인, 법률자문기관에게 지급할 수수료 기타 비용과 관련한 채무를 포함함)



- 아. 본건 부동산과 관련하여 세금, 공과금 등 법령에 따라 발생하는 채무로서 대주에게 사전에 통지하는 채무
- 자. 기타 금융계약에서 허용되거나 대주가 인정하는 채무

제 2 조 차입 목적

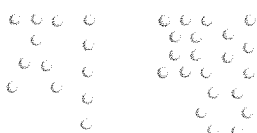
차주는 본 약정에 따라 차입한 대출금을 부동산매매계약에 따른 본건 부동산의 매매대금 및 본건 부동산의 매수에 필요한 부대비용의 지급을 위한 용도로만 사용하여야 한다. 차주가 그 목적 외의 용도에 사용함으로써 발생하는 모든 문제에 대해서는 차주가 전적으로 책임을 부담한다.

제 3 조 대출약정

제 1 항 대출약정금

본 약정에서 정한 조건에 따라 차주는 대주로부터 대출금을 차입하고, 대주는 아래 표에 기재된 각 대주별 대출약정금을 한도로 대출참가비율에 따라 차주에게 대출하기로 한다.

구분	각 대주별 대출약정금	대출참가비율
새마을금고중앙회	금 이천이백억원 (₩220,000,000,000)	2200/4439
농협은행 주식회사	금 칠백억원(₩70,000,000,000)	700/4439
동양생명보험 주식회사	금 사백억원(₩40,000,000,000)	400/4439
에스브라이트판교 주식회사	금 사백억원(₩40,000,000,000)	400/4439
우리에이치스퀘어제일차 주식회사	금 사백삼십구억원 (₩43,900,000,000)	439/4439
신한생명보험 주식회사	금 삼백억원(₩30,000,000,000)	300/4439
합계	금 사천사백삼십구억원	4439/4439



	(₩443,900,000,000)	
--	--------------------	--

제 2 항 약정의 해지

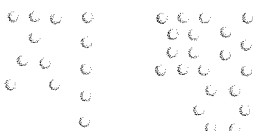
1. 차주가 대출금의 인출가능기간 동안 대출금의 인출을 위한 인출요청서를 제출하지 아니하거나 본 약정 체결 이후 제4조 제2항의 인출선행조건이 충족되지 아니하여 대출금의 인출이 실행되지 않는 경우, 대주는 본 약정을 해지할 수 있다.
2. 제1호에 따라 본 약정이 해지되는 경우, 차주는 그 이전에 본 약정서를 포함한 금융계약에 따라 대주에게 지급 또는 부담한 수수료 및 비용의 반환을 청구할 수 없고, 본 약정서를 포함한 금융계약에 따라 대주에게 지급하여야 할 수수료 및 비용으로서 아직 지급하지 않은 것이 있는 경우 이를 지급하여야 한다.
3. 제1호에 따라 본 약정이 해지되는 경우, 차주는 유동화대주에게 유동화대주가 부담하여야 하는 이자율스왑해지금액을 즉시 배상하여야 한다.

제 3 항 개별책임

본 약정서에서 달리 정한 경우를 제외하고, 대주는 각각 독립하여 본 약정서에 따른 권리와 의무를 가진다. 어느 대주가 자신의 의무를 이행하지 않는다 하더라도 나머지 대주는 그 대주의 의무불이행 및 그로 인한 결과에 대하여 아무런 책임을 부담하지 않는다.

제 4 항 미이행대주의 책임

차주가 제4조 제2항 기재 인출선행조건과 본 약정에 따른 제반 의무 및 역할을 이행하였음에도 불구하고, 어느 대주(이하 “미이행 대주”)가 자신의 대출약정금을 대출하지 아니한 경우, 다른 대주는 미이행 대주의 의무에 대하여 어떠한 책임도 지지 아니하며 자신의 대출약정금을 초과하여 금원을 대출할 의무를 부담하지 아니한다. 미이행 대주가 본 조에 따른 대출을 실행하지 않음으로 인하여 차주 및 다른 대주에게 손해가 발생한 경우 미이행 대주는 그러한 손해를 배상해야 한다.



제 4 조 인 출

제 1 항 인출

차주는 인출가능기간 이내에 아래 제2항의 인출선행조건이 충족되거나 대주에 의해 충족이 면제 또는 유예되는 것을 조건으로 1회에 한하여 각 대주별 대출약정금을 초과하지 않는 범위 내의 금액을 인출 받기로 한다.

제 2 항 인출선행조건

1. 대주가 차주에게 대출할 의무는 다음 각 목의 조건이 모두 충족되거나, 대주가 그러한 조건의 충족을 면제 또는 유예해줄 것을 조건으로 한다.

- 가. 차주는 인출예정일로부터 일(1)영업일 전(또는 대주가 인정하는 더 늦은 시점)까지 각 대주에게 별지 3의 양식으로 작성된 인출요청서(대주가 요청하는 경우에는 관련 증빙자료 포함)를 제출하여야 한다.
- 나. 차주는 인출일의 일(1)영업일 전까지 별지 4 기재 인출선행조건서류를 대주에게 제출하여야 한다. 단, 동 서류들은 대주가 만족할 만한 형식과 내용으로 작성된 것이어야 한다.
- 다. 차주가 국토교통부장관으로부터 부동산투자회사법 제9조에 의한 영업인가를 받았고 해당 영업인가가 유지되고 있어야 한다.
- 라. 차주가 본 약정을 포함한 금융계약을 체결하고 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요하거나 요구되는 내부 수권절차를 모두 완료하여야 한다.
- 마. 담보계약을 포함한 금융계약이 대주에게 만족스러운 내용과 형식으로 적법, 유효하게 체결되어 관련 당사자들을 구속하고 있고, 해당 담보가 대주에게 적법하게 제공되고 필요한 대항요건을 갖추고 있어야 하며(금융계약에서 그 시기를 달리 정하고 있는 경우는 제외), 본 약정에 따른 대출금의 차입이 적법, 유효해야 한다.
- 바. 본건 부동산에 관한 부동산매매계약 및 본건 임대차계약(승계계약 혹은 이전계약을 포함한다)이 적법, 유효하게 체결되어 존속하고 있어야 한다.
- 사. 본건 부동산에 관하여 허용된 부담을 제외하고 제한물권(근저당권, 가등



기, 지상권, 유치권 등을 포함하며 이에 한하지 아니한다)이나 가압류, 가처분 등 권리제한사항이 존재하지 아니하여야 한다.

- 아. 유동화대주와 관련하여, 업무위탁계약, (대주)자산관리위탁계약, 유동화증권매입 및 신용공여약정, 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정(운전자금 대출계약)이 적법, 유효하게 체결되어 존속하고 있어야 한다.
- 자. 민원, 소송 등 본건 부동산의 매입 및 본건 대출 거래에 중대한 부정적 영향을 미칠 것이 예상되는 상황이 발생하지 아니하여야 한다.
- 차. 인출일 당일을 기준으로 본건 부동산에 대한 차주 명의로의 소유권 이전 등기를 저해하는 법적 제한이 없어야 한다.
- 카. 대주가 만족할 만한 형식과 내용으로 작성된 본 약정의 적법, 유효성에 대한 법무법인의 법률의견서(인출선행조건서류 구비 내역 포함)가 대주에게 제출되어야 한다.
- 타. 차주가 본 약정, 중순위 대출약정, 브릿지 대출약정 또는 부가가치세대출약정을 위반하거나, 제11조에서 정한 준수사항 위반사유 및 제12조 제1항에서 정한 기한의 이익 상실 사유가 발생하지 않아야 한다.
- 파. 기타 대주가 합리적으로 요구하는 행위(대주가 요청하는 서류 제출을 포함한다)를 이행하여야 한다.

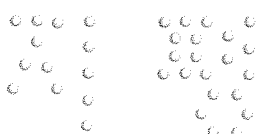
- 2. 차주가 인출예정일 이전에 대주에게 서면으로 제공한 사실과 제10조의 진술 및 보장사항이 중대한 점에서 허위이거나 부정확하다고 대주가 합리적으로 판단하는 경우에는, 대주는 대출약정금의 전부 또는 일부의 인출을 거부할 수 있다.

제 3 항 인출일의 의무 및 인출후행조건

차주는 별지 5에서 정한 각 기한까지 해당 인출후행조건서류를 대주에게 제출해야 한다.

제 4 항 대출금의 지급 방법

각 대주는 인출선행조건이 충족된 경우 인출예정일에 제3조 제1항에 따른 각 대주별 대출약정금을 한도로 운영계좌에 입금하는 방법으로 대출을 실행하며, 동 방법



으로 대출금이 송금, 이체됨으로써 대주의 차주에 대한 대출금 지급의무는 이행된 것으로 간주한다.

제 5 항 인출요청의 취소불가능

본 약정서에서 달리 정함이 없는 한, 차주는 자신이 행한 인출요청을 취소할 수 없으며, 차주는 인출요청서의 내용에 따라 대출금을 인출 받아야 한다. 차주가 어떠한 이유에서든 인출요청에 따른 인출을 받지 않은 경우, 차주는 이로 인하여 대주가 입은 손실과 비용(대주가 대출을 위하여 조달한 자금을 취소하거나 다른 용도로 사용함으로 인하여 입은 손실 포함)을 보상하여야 한다.

제 6 항 대출약정의 실효

인출가능기간이 종료할 때까지 해당 대출약정금이 인출되지 아니한 경우 인출되지 않은 대출약정금에 관한 대출약정의 효력은 소멸한다.

제 5 조 이자

제 1 항 이자율

대출금의 이자기간에 대한 이자율은 연 2.5%(고정금리)로 한다.

제 2 항 이자의 계산

본 약정서에서 명시적으로 달리 규정한 경우를 제외하고 대출금에 대한 이자는 1년을 365일(단, 윤년인 경우 366일로 하되, 유동화대주의 경우 윤년인 경우에도 365일로 할 수 있다)로 하고 해당 기간 동안 실제 경과된 일수를 기초로 계산하되, 기간의 초일은 산입하고 말일은 불산입하는 한편넣기 방식으로 계산한다.

제 3 항 지연이자



차주가 본 약정에 따라 이행기가 도래한(상환기일의 도래, 기한의 이익의 상실 또는 기타 다른 사유로 인하여) 대출금의 원금, 이자 기타 본 약정 또는 금융계약상 지급해야 할 금액의 전부 또는 일부를 상환 또는 지급하지 못하는 때에는, 차주는 미지급금에 대하여, 지급기일의 다음날로부터 전액을 지급하는 날까지의 연체기간 동안 제1항의 각 대주별 이자율에 연 삼퍼센트(3.0%)의 연체가산이자율을 더한 금리에 의하여 계산한 지연이자를 지급한다. 지연이자에 대한 일수의 계산은 제2항을 준용한다.

제 4 항 금리인하요구권

차주는 재무상태 개선 또는 신용평가등급 상승 등 신용상태 개선이 나타났다고 인정되는 경우 이자율의 인하를 대주에게 요청할 수 있다. 대주는 본항에 따른 금리인하 요구를 받은 날부터 일십(10)영업일 이내(단, 차주에게 자료의 보완을 요구하는 날부터 자료가 제출되는 날까지의 기간은 포함하지 아니함)에 해당 요구의 수용 여부 및 그 사유를 차주에게 전화·서면·문자메시지·전자우편·팩스 또는 그 밖에 이와 유사한 방법으로 고지하기로 한다. 이자율 변경 여부에 관한 대주의 결정은 대주들 전원의 동의에 의한다

제 6 조 수수료 및 비용

제 1 항 대출취급수수료

1. 차주는 인출일에 대출취급수수료로서 대출약정금의 일점오(1.5)%에 해당하는 금액을 각 대주에게 지급한다.
2. 본 항에 따라 차주가 대주에게 지급한 수수료는 기한의 이익 상실, 조기상환을 포함하여 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제 2 항 비용

차주는 본 약정에 따른 대출의 실행여부와 관계없이, 다음 각 호의 비용 및 기타의



금전(그에 부과되는 모든 세금 포함)을 지급할 의무를 부담하며, 대주가 관련 증빙 서류를 첨부하여 청구하는 즉시 대주가 정하는 방식으로 지급하여야 한다. 차주는 다음 각 호의 비용부담 항목이 공정거래위원회의 표준약관과 다르다는 점을 명확히 인지하고 이에 동의한다. 본 항에 따라 지급된 비용은 제7조 제3항에 의한 대출금의 조기상환, 제12조에 의한 기한의 이익 상실을 포함하여 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

1. 본건 대출과 관련한 담보를 설정, 유지하고 이를 실행하는데 소요되는 모든 비용
2. 본 약정서에 따른 대출채권 및 기타 지급받을 금액의 회수를 위하여 대주가 필수적으로 합리적인 범위 내에서 지출하는 수수료와 변호사비용 등 모든 법적 절차비용을 포함한 일체의 금액
3. 본 약정서 및 기타 이에 부수하여 차주와 대주가 당사자인 계약서에 대하여 부과되는 인지세 또는 기타 동일한 성격의 세금
4. 본건 부동산 관련 감정평가비용, 물리실사비용, 법률실사비용 등 대주가 본건 대출의 안정성을 검토하기 위하여 필수적으로 합리적인 범위 내에서 외부기관에 의뢰한 용역비용
5. 기타 본건 대출과 관련하여 발생하는 비용(금융자문수수료, 금융주관수수료, 대출취급수수료, 법률자문비용, 신탁회사에 대한 신탁보수, 일체의 외부 용역기관 수수료를 포함하나 이에 한정되지 아니함)
6. 기한의 이익 상실 또는 대출금의 조기상환으로 인한 대출금의 대출만기일 전 상환시 이자율스왑계약에 따라 유동화대주에게 발생한 이자율스왑헤지금액

제 7 조 지급 및 상환

제 1 항 이자지급



차주는 대출금에 대하여 매 이자지급일에 해당 이자기간에 대하여 계산된 이자를 각 대주에게 3개월 후취방식으로 지급하여야 한다. 본 조 제3항에 의한 대출금의 조기상환, 제12조에 의한 기한의 이익 상실 기타 여하한 사유로 인하여 대출금이 대출만기일 전에 상환되는 경우에도 본 항에 따라 대주에게 기지급한 이자는 반환되지 아니하며, 차주가 상환하여야 하는 대출금채무에서 공제될 수 없다.

제 2 항 대출금의 상환

차주는 본 약정에서 별도로 정한 경우를 제외하고는 대출만기일에 미상환 대출금 전액을 상환하여야 한다.

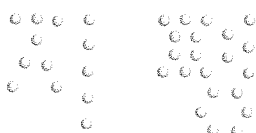
제 3 항 대출금의 의무적 조기상환

1. 다음 각 목 중 어느 하나의 사유가 발생하는 경우, 차주는 다음 각 목에 따라 대주에게 대출금을 우선적으로 조기상환하여야 한다.

가. 본건 부동산의 전부 또는 일부가 매각되는 경우 : 차주는 해당 매각대금 (해당 매각에 따른 수수료, 제세공과금 및 중개비 등 대주가 인정하는 부대비용을 제외한 금액을 의미한다)을 수령한 날 직후에 도래하는 이자 지급일에 해당 매각대금 전액을 상환재원으로 하여 대출금 전액을 조기상환한다.

나. 차주가 본건 보험에 따라 보험금 등을 수령하게 되는 경우 : 차주는 해당 보험금 등을 수령한 날 직후에 도래하는 이자지급일에 해당 보험금 등으로 대출금을 각 대주별 대출참가비율에 비례하여 조기상환한다. 다만, 제8조 제3항에 따라 (i) 본건 부동산의 보수 또는 수리를 위하여 보험금을 사용하는 경우 또는 (ii) 본건 보험 중 제3자에 대한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위한 보험과 관련하여 해당 보험금을 제3자에게 지급하는 경우에는 그러하지 아니 한다.

2. 차주는 본 항에 따라 대출금을 조기상환하는 경우 조기상환수수료를 부담하지 아니한다.



3. 차주가 본 항에 따라 대출금의 전부 또는 일부를 조기상환하고자 하는 경우에 차주는 대주에게 조기상환을 하고자 하는 해당 조기상환예정일부터 10영업일 이전에 조기상환하는 금액과 조기상환예정일을 서면으로 통지한다. 이 때, 차주의 조기상환 통지는 대주의 사전 서면동의가 없는 한 취소 또는 철회될 수 없고, 조기상환된 금액은 다시 차입될 수 없다.
4. 차주가 본 항에 따라 조기상환하는 경우, 차주는 그 때까지의 대출금 전체에 대하여 미지급된 이자(지연이자 기타 금융계약상 지급채무 포함)를 함께 지급하여야 한다.
5. 조기상환으로 인해 대주에게 발생할 수 있는 이자율스왑해지금액 등은 차주가 부담하기로 한다.

제 4 항 대출금의 임의적 조기상환

본조 제3항에 따른 조기상환을 제외하고 차주는 본 약정에 따른 대출금을 임의적으로 조기상환 할 수 없다.

제 5 항 변제충당

1. 대주가 차주로부터 수령한 금액이 본 약정에 따른 피담보채무 전부를 변제하는데 부족한 경우, 그 충당순서는 다음 각 목의 순서에 의한다. 다만, 다음 각 목 내에서는 각 대주별 대출참가비율에 따라 각 대주에게 분할하여 변제충당하기로 하되, 가목 중 채권회수 비용의 경우에는 해당 대주가 실제로 지출하거나 부담한 비용에 따라 충당되는 것으로 한다.

가. 대출금과 관련된 조세, 비용, 수수료를 포함하여 금융계약에 따라 대주에게 지급하여야 할 것으로 본 호에 열거되지 아니한 모든 금액(채권회수를 위하여 대주가 지출하거나 부담한 비용, 이자율스왑해지금액 및 기한의 이익 상실 시 차주가 제12조 제2항 제4호에 따라 유동화대주에게 추가로 배상하여야 하는 금액 포함)



- 나. 대출금에 대한 지연이자
- 다. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 이자
- 라. 상환기일이 도래한 대출금의 원금

2. 차주가 제1호를 위반하여 제1호가 정한 바에 따라 각 대주에게 금원을 분할하여 지급하지 않고 일부 대주에게만 금원을 지급하는 경우, 해당 대주는 차주로부터 지급받거나 변제에 충당한 금원이 제1호에서 정한 바에 따라 각 대주에게 지급되도록 해당 금원을 다른 대주에게 분할하여 지급하여야 한다.
3. 어느 대주(이하 “초과수령대주”)가 자신의 대출참가비율을 초과하는 대출원리금 등을 수령한 경우, 그 수령한 원인이나 방법(차주의 자발적 또는 비자발적 지급, 상계, 담보권실행 등)을 불문하고, 초과수령대주는 그 초과하는 금액을 대출참가비율보다 적게 분배받은 다른 대주(이하 “미달수령대주”)에게 지급하여야 한다. 초과수령대주는 미달수령대주에게 지급하여야 할 금액을 차주로부터 상환받지 않은 것으로 보고 차주에 대하여 가지는 자신의 권리를 그대로 가진다. 만약, 초과수령대주가 본 호에 따라 미달수령대주에게 지급한 금액을 차주에게 반환하여야 하거나, 채권금액으로서 부인될 경우, 그 금액을 수령하였던 미달수령대주는 초과수령대주에게 그 금액을 반환하여야 한다.

제 6 항 대출약정의 종료

본 약정은 차주가 대주에 대한 채무 전액(대출원리금, 손해배상, 기타 본 약정서에 따라 지급의무가 있는 모든 금액)을 상환함과 동시에 종료한다.

제 8 조 계좌의 개설

제 1 항 운영계좌의 개설

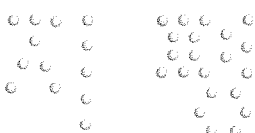
1. 차주는 본건 부동산의 매각대금 등 차주가 지급받는 모든 수입금이 운영계좌에 입금되도록 하여야 한다. 단, 보험금계좌 보증금계좌 및 부가세환금계좌로 입금되어야 하는 금전은 해당 계좌로 입금되도록 한다.



2. 차주는 대출금 및 차주의 자본금이 운영계좌로 전액 입금된 이후에 부동산매매계약에 따른 매매대금을 지급하여야 한다.
3. 차주는 대주의 사전 서면동의가 없는 한 운영계좌를 변경하여서는 아니 된다. 만일 차주가 대주의 사전 서면동의 없이 운영계좌를 변경할 경우 대출금은 기한의 이익을 상실하며, 차주는 대주가 요청하는 즉시 운영계좌를 원상으로 회복하여야 한다.
4. 차주에게 기한의 이익 상실 사유가 발생하지 않은 경우에 한하여, 운영계좌에 입금된 금원은 다음 각 목과 같은 순서로 집행된다. 다만, 본 약정, 중순위 대출약정, 브릿지 대출약정 및 부가가치세대출약정에 따른 각 대출금을 그 차입 목적에 따라 집행하는 경우에는 다음 각 목의 순서에 관계 없이 우선 집행되는 것으로 한다.
 - 가. 대출금, 중순위 대출약정에 따른 중순위대출금 원금 및/또는 이자(지연이자 포함)의 상환(다만, 본 약정에 의한 대출금, 중순위 대출약정에 따른 중순위 대출금 순서대로 집행함)
 - 나. 제2항 제2호에 해당하는 사유가 있는 경우 이자유보계좌로의 이체
 - 다. 차주가 본 약정을 위반하지 않는 범위 내에서 대주가 집행이 필요하다고 인정하는 비용의 지출

제 2 항 이자유보계좌의 개설

1. 차주는 각 부채상환계수 평가일을 기준으로 부채상환계수를 계산하고, 해당 부채상환계수 평가일부터 10영업일 이내에 대주에게 해당 부채상환계수 검증기간의 부채상환계수(이에 관한 증빙서류를 첨부하여야 한다)를 통지하여야 한다.
2. 차주는 다음 각 목에 따라 이자유보계좌를 관리하고, 이자유보계좌의 잔고를 유지(즉 부족분이 있을 경우에는 부족액 상당을 입금하고, 초과분이 있을 경우에는 초과액 상당을 출금할 수 있는 것을 의미하며, 이하 본 호에서 같다)하도록 한다.

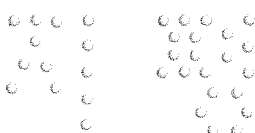


- 가. 어느 부채상환계수 평가일의 부채상환계수가 1.3에 미달되는 경우, 차주는 해당 부채상환계수 평가일부터 10영업일 이내에 대출금에 대한 3개월 분의 이자 금액을 이자유보계좌에 예치하고 유지하여야 한다. 어느 부채상환계수 평가일의 부채상환계수가 1.3에 도달되는 경우에 한하여 그 충족일 이후 본 목에 따라 예치한 금원 및 그에 대하여 발생한 이자를 운영계좌로 이체할 수 있다. 다만, 어느 이자지급일에 이자유보계좌에 예치된 금원을 제외하고 차주가 보유하고 있는 자금이 본 약정에 따른 이자를 지급하기에 부족할 경우, 차주는 이자유보계좌에서 이자 상당액을 인출하여 지급할 수 있고, 차주는 이와 같이 지급된 날부터 10영업일 이내에 이자유보계좌의 잔고가 대출금의 3개월 분의 이자 금액에 달하도록 입금하여야 한다.
- 나. 차주는 이자유보계좌에 예치된 금원을 다른 계좌로 이체하여서는 아니되며, 본 호에 따라 운영계좌로 이체할 수 있는 경우, 대주는 차주가 본 약정에 따라 기한의 이익을 상실한 경우를 제외하고 차주의 요청이 있으면, 지체 없이 위 이체를 위하여 필요한 동의 기타 절차를 이행한다.

3. 제2호에 따라 이자유보계좌에 예치하기 위한 자금이 부족한 경우, 차주는 대주의 사전 동의 하에 제3자로부터 해당 자금의 부족분을 본 약정, 중순위 대출약정 및 브릿지 대출약정상 피담보채무의 후순위(변제 또는 충당에 있어서 해당 약정의 후순위로 변제 또는 충당되는 것을 의미한다)로 차입할 수 있다.

제 3 항 보험금계좌의 개설

1. 차주는 본건 보험에 따라 지급받는 일체의 보험금 등을 보험금계좌로 수령하여 예치하여야 하고, 이를 위하여 필요한 조치를 취한다. 다만, 제3자에게 보험금청구권과 관련한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위한 경우, 차주는 대주의 사전 동의를 득한 후 해당 금액을 보험금계좌로 수령하는 대신 보험회사로 하여금 제3자에게 직접 지급하게 할 수 있고, 만일 해당 금액이 보험금계좌로 예치되더라도 대주가 동의하는 경우에는 보험금계좌로 예치된 금원을 제3자에게 지급할 수 있다.



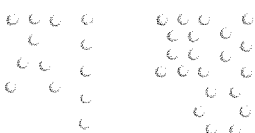
2. 제1호 단서에 따라 제3자에게 직접 지급된 금원을 제외하고, 차주는 제7조 제3항에 따라 조기상환하기 위한 용도에 보험금 등을 사용하여야 한다. 다만, 차주는 다음 각 목에 따라 보험금 수령과 관련한 본건 건물의 보수 또는 수리, 해당 보수 또는 수리와 관련하여 차주의 세금, 수수료, 경비 및 비용의 지급을 하기 위한 용도로 사용하기 위하여 인출할 수 있다. 또한 차주가 위 보수 또는 수리 등의 용도에 사용한 후 잔액이 있거나, 보험사고가 발생하지 않아 차주가 해지 환급금 및 반환 보험료 등을 지급받은 경우, 보험금계좌에 예치되어 있는 금원을 대주의 사전 동의를 받아 운영계좌로 이체할 수 있다.

가. 금 일십억원(W1,000,000,000)을 초과하는 보험금의 경우, 해당 보험금을 본건 건물의 보수 또는 수리를 위하여 사용하기 위해서는 대주의 사전 동의를 얻어야 한다. 만일 대주의 동의를 받지 못하는 경우, 차주는 동 보험금으로 조기상환하여야 한다.

나. 가목의 금액 이하의 보험금의 경우, 차주는 대주에게 사전 통지함으로써 해당 보험금을 본건 건물의 보수 또는 수리를 위하여 사용할 수 있다. 이 경우 차주는 위 보수 또는 수리에 사용한 증빙을 그 사용 후 지체 없이 대주에게 교부하여야 한다.

제 4 항 보증금계좌의 개설

1. 차주는 본건 부동산 또는 본건 임대차계약과 관련하여 수령하는 임대차보증금 또는 전세금(인출일 이후에 신규 또는 갱신되어 체결되는 임대차계약에 따라 임대차보증금 또는 전세금이 인상되는 때 차주가 추가 수령하는 금원을 포함함)이 보증금계좌로만 입금되도록 하여야 한다. 단, 차주는 본 약정의 체결 이후 본 약정 체결 당시 임차인과의 협의 또는 임차인의 추가 또는 변경에 따라 별도의 임대차보증금예치계좌를 개설할 수 있다. 이 경우 차주는 해당 사실을 대주에게 사전 통지하여야 하며, 차주가 본 약정 체결 이후 개설한 임대차보증금예치계좌는 본 약정에 따른 보증금계좌에 해당하는 것으로 본다.
2. 차주는 보증금계좌에 입금된 금원을 다음 각 목 어느 하나의 용도로만 사용할 수 있으며, 대주의 사전 서면 동의 없이 다른 용도로 사용할 수 없다.



- 가. 본건 임대차계약이 종료된 임차인에 대한 임대차보증금 또는 전세금의 반환
- 나. 대출원리금의 상환(조기상환을 포함함)
- 다. 기타 대주가 동의하는 용도

제 5 항 추가 계좌의 개설 및 계좌의 변경 금지

1. 차주는 본건 부동산의 매입과 관련하여 지급한 부가가치세의 환급금을 입금받기 위한 목적으로 부가세환급계좌를 개설한다. 부가세환급계좌의 관리에 대해서는 부가가치세대출약정에서 정하는 바에 따르기로 한다.
2. 차주는 차주의 정관, 부동산투자회사법, 중순위 대출약정, 브릿지 대출약정 등이 허용하는 범위 내에서 차주의 자금을 관리, 운용하기 위하여 계좌를 개설할 수 있다.
3. 차주는 본건 대출과 관련하여 대주 전원의 사전 서면동의 없이는 자금관리계좌, 부가세환급계좌 및 제2호에 따라 개설되는 계좌 이외의 신규 계좌개설행위, 계좌변경, 자금관리계좌에 대한 후순위 담보제공(다만, 허용된 담보 제공 및 허용된 담보에 의한 신규 계좌개설행위는 제외한다)을 할 수 없다.

제 6 항 특약

본 조에서 정한 각 자금관리계좌별 자금의 집행방법 및 자금의 집행순서에도 불구하고, 본 약정상 기한의 이익이 상실된 경우(대출만기일 도래하였음에도 피담보채무가 전액 상환되지 않은 경우를 포함한다) 각 자금관리계좌의 잔액 전부는 대출원리금을 포함한 피담보채무 상환에 최우선적으로 사용(상환순위는 제7조 제5항 제1호에 의한다)되어야 하고, 대주의 요청이 있는 경우 각 자금관리계좌에 예치된 금원은 대출원리금을 포함한 피담보채무의 상환을 위하여 즉시 인출되어야 한다.

제 9 조 담보

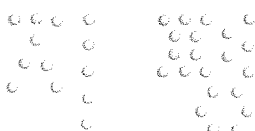
제 1 항 부동산담보신탁의 우선수익권



1. 차주는 본 약정에 따른 인출 전까지 유동화대주를 제외한 대주에 대한 피담보 채무 및 유동화대주의 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여, 신탁회사와 본건 부동산에 대한 부동산담보신탁계약을 체결하고, 유동화대주1 및 유동화대주2를 제외한 대주 및 신용공여기관에게 공동 제1순위 우선수익권(우선수익한도액: 대출약정금의 120%)을 제공하기로 한다.
2. 차주는 본 약정에 따른 인출일로부터 3영업일 이내에 제1호에 따른 제1순위 우선수익권을 대주 및 신용공여기관에게 교부해야 한다.
3. 본 약정에 따른 피담보채무 및 유동화대주의 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무가 모두 상환되기 전에 부동산담보신탁계약이 해제(해지)될 경우, 차주는 본건 부동산에 대해 부동산담보신탁계약의 해제(해지)를 원인으로 하여 차주 명의의 소유권이전등기를 경료하는 즉시, 유동화대주를 제외한 대주 및 신용공여기관과 본건 부동산에 대한 근저당권설정계약을 체결하고, 유동화대주를 제외한 대주 및 신용공여기관에게 공동 제1순위 근저당권(채권최고액: 대출약정금의 120%)을 설정해주어야 한다.

제 2 항 예금근질권

1. 차주는 본 약정에 따른 인출 전까지 유동화대주를 제외한 대주에 대한 피담보 채무 및 유동화대주의 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 이자유보계좌, 보험금계좌, 보증금계좌에 예치되었거나 예치될 예금의 반환채권에 대해 유동화대주1 및 유동화대주2를 제외한 대주 및 신용공여기관과 예금근질권설정계약(담보순위: 공동 제1순위, 채권최고액: 대출약정금의 120%)을 체결한다. 다만, 해당 계좌개설은행의 실무상 채권최고액을 위 금액으로 할 수 없는 경우, 해당 계좌개설은행의 실무에서 허용되는 금액의 범위 내에서 채권최고액을 정하기로 한다. 유동화대주를 제외한 대주 및 신용공여기관은 본 항에 따른 공동 제1순위 근질권을 해당 기관의 본 약정상 피담보채권 및 신용공여기관의 피담보채권의 비율에 따라 준공유한다. 차주가 유동화대주를 제외한 나머지 대주들에 대한 피담보채무를 전액 상환한 경우 해당 대주는 위

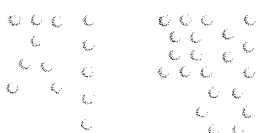


근질권을 해지 및 말소하기로 하고, 유동화대주가 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무를 전액 상환한 경우 유동화대주1 또는 유동화대주2는 해당 신용공여기관을 근질권자로 하여 설정된 위 근질권이 해지 및 말소되도록 하기로 한다.

2. 차주는 본 약정에 따른 인출일 당일까지 (i) 이자유보계좌, 보험금계좌 및 보증금계좌의 계좌개설은행에게 제1호와 같은 예금근질권 설정에 관한 통지서를 발송하고, (ii) 위 계좌개설은행으로부터 예금근질권 설정에 관한 확정일자부 승낙서를 교부받아 대주 및 신용공여기관에게 제출해야 한다.

제 3 항 보험금 등 청구권 근질권

1. 차주는 본 약정에 따른 인출 전까지 유동화대주를 제외한 대주들에 대한 피담보채무 및 유동화대주의 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 보험금 등 청구권에 대해 유동화대주1 및 유동화대주2를 제외한 대주 및 신용공여기관과 보험근질권설정계약(담보순위: 공동 제1순위, 채권최고액: 대출약정금의 120%)을 체결한다. 다만, 보험회사의 실무상 채권최고액을 위 금액으로 설정할 수 없는 경우, 본건 보험의 보험가입금액을 한도로 근질권을 설정할 수 있다. 유동화대주를 제외한 대주 및 신용공여기관은 본 항에 따른 공동 제1순위 근질권을 해당 기관의 본 약정상 피담보채권 및 신용공여기관의 피담보채권의 비율에 따라 준공유한다. 차주가 유동화대주를 제외한 나머지 대주들에 대한 피담보채무를 전액 상환한 경우 해당 대주는 위 근질권을 해지 및 말소하기로 하고, 유동화대주가 신용공여기관에 대한 신용공여기관 피담보채무를 전액 상환한 경우 유동화대주1 또는 유동화대주2는 해당 신용공여기관을 근질권자로 하여 설정된 위 근질권이 해지 및 말소되도록 하기로 한다.
2. 차주는 (i) 본 약정에 따른 인출일 당일까지 관련 보험회사에게 보험근질권 설정에 관한 확정일자부 통지서를 발송하고, (ii) 본 약정에 따른 인출일로부터 일십(10)영업일 이내에 관련 보험회사로부터 보험근질권 설정에 관한 확정일자부 승낙서를 교부받아 대주 및 신용공여기관에게 제출해야 한다.



3. 차주는 본 약정에 따른 인출일로부터 일십(10)영업일 이내에 근질권이 등재된 보험증권(또는 보험인수증)을 대주 및 신용공여기관에게 제출하여야 한다.

제 4 항 기타

신용공여기관을 담보권자로 하는 위 담보권 설정이 부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련 법령 및 감독기관의 공식적·비공식적인 의견, 지침, 행정지도, 유권해석 등에 위반되는 경우, 유동화대주는 해당 담보권의 담보권자를 유동화대주로 변경하는 등 위반 상태가 해소될 수 있도록 필요한 조치를 이행하기로 한다.

제 10 조 진술 및 보장

제 1 항 공통사항

당사자들은 본 약정을 포함한 금융계약과 관련하여 상대방에게 다음 각 호의 사항들을 진술하고 보장한다.

1. 대한민국법률에 따라 적법하게 설립되고 유효하게 존속하고 있는 법인으로서 정관에 기재된 목적사업을 영위할 수 있는 법적 능력과 권한을 보유하고 있다.
2. 본 약정을 포함한 금융계약을 체결하고 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요하거나 요구되는 내부 수권절차를 모두 취하였고, 본 약정을 포함한 금융계약은 유효하게 자신을 구속한다.
3. 본 약정을 포함한 금융계약 및 그 이행과 관련하여 추가로 내부 수권절차를 취하여야 하는 경우 지체 없이 그 필요한 절차를 취하기로 한다.

제 2 항 차주의 진술 및 보장 사항

차주는 대주에게 다음 각 호의 사항들을 진술하고 보장한다.



1. 차주는 부동산투자회사법에 따라 적법하게 설립되고 유효하게 존속하고 있는 부동산투자회사이고, 국토교통부장관으로부터 부동산투자회사법 제9조에 의한 영업인가를 받았다.
2. 차주는 현재 사업을 영위하고 자산을 소유하며 금융계약에 따른 채무 및 기타 의무를 부담하고 금융계약서 및 기타 관련 서류를 작성 및 교부하고 모든 조건을 이행하기 위한 법적 능력과 권한을 가지고 있다.
3. 차주가 당사자로 되어 있는 계약서, 합의서, 약정서, 라이선스, 기타의 의무증서 등에 있어서 차주가 본 약정을 체결하고 이행하는 것이 의무불이행이 되는 사항은 없다.
4. 차주에게 본 약정의 이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 법령위반 사유가 존재하지 아니한다.
5. 차주가 본 약정 체결일 이전에 대주에게 서면으로 통지한 것을 제외하고는, 금융계약에 따른 의무이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 만한 기한의 이익 상실 사유 혹은 통지 또는 시간의 경과 또는 양자 모두를 갖춤으로써 기한의 이익 상실 사유가 될 수 있는 사유가 존재하지 아니 한다.
6. 본건 부동산에 관한 차주의 소유권 취득 기타 수익권에 중대하게 불리한 영향을 미칠 수 있는 어떠한 소송, 중재 또는 분쟁도 현재 계속되고 있지 아니 한다.
7. 차주는 인출일까지 대주에게 통지한 담보를 제외하고는 차주의 재산에 대해 일체의 담보나 법적 제한 내지 부담이 없는 상태의 유효한 권리를 보유하고 있다.
8. 차주는 인출일 현재 부도사유가 발생하지 아니하였다.
9. 차주는 허용된 부담을 제외하고, 부동산매매계약에 따라 본건 부동산의 소유권을 적법, 유효하게 취득하여 유지할 수 있다.



10. 차주가 담보로 제공하는 각종 담보물은 대주 및 신용공여기관의 담보권을 저해하는 어떠한 법률상 하자도 존재하지 아니하고, 허용된 부담 외에 본건 부동산, 기타 자산 또는 수입에 대하여 어떠한 담보 또는 제한이 설정되어 있지 아니하다.
11. 본 약정과 관련하여, 차주가 대주에게 제공한 본건 부동산에 관한 정보는 중요한 점에서 완전하고 정확하다.
12. 차주는 본 약정의 체결 및 이행과 관련하여 금융소비자 보호에 관한 법률 제2조 제9호 라목에 따라 전문금융소비자로 대우받는 것에 동의한다.

제 11 조 준수사항

제 1 항 관련 법령 등의 준수

차주는 차주의 정관, 부동산투자회사법 기타 관련법령에서 정하는 제반 사항을 준수하고 이행하여야 한다.

제 2 항 제세공과금의 납부

차주는 대주가 인정하는 경우를 제외하고는, 본건 부동산과 관련한 모든 제세공과금을 적기에 납부하여야 한다.

제 3 항 채무부담의 금지

차주는 허용된 채무를 제외하고, 대주의 사전 서면 동의 없이 제3자로부터 자금을 직·간접적으로 차입하거나 제3자를 위하여 보증채무(채무인수나 손해담보약정 등 명칭 여하를 불문하고 제3자를 위한 채무를 차주가 부담하는 것으로 약정하는 일체의 경우를 포함한다)를 부담하지 아니한다.



제 4 항 담보설정의 금지

차주는 허용된 부담을 제외하고, 대주의 사전 서면 동의 없이 본건 부동산 전부 또는 일부에 관한 양도, 담보권의 설정 등 일체의 처분행위를 할 수 없다. 다만, 중순 위 대출약정에서 허용된 경우에는 예외로 한다.

제 5 항 분쟁의 통지

차주는, 본건 부동산의 소유권이나 대주의 담보권에 중대한 부정적 영향을 초래할 수 있는 기한의 이익 상실 사유, 소송, 중재 또는 기타 분쟁(잠재적인 것 포함)의 발생을 알게 되는 경우 즉시(늦어도 알게 된 날로부터 5일 이내에) 대주에게 서면으로 통지한다.

제 6 항 진술 및 보장 사항의 유지

차주는 제10조에 따른 차주의 진술 및 보장 사항이 유지되도록 해야 한다.

제 7 항 자료 제출

차주는 대주가 대출금의 사후관리를 위해 합리적으로 요청하는 자료를 즉시 제공하여야 한다.

제 8 항 본건 임대차계약 관련

차주는 본건 임대차계약을 갱신 또는 중도 해제(지)하거나, 금융계약에 배치되는 내용으로 그 중요내용을 변경(임대차 종료일을 단축하는 경우를 포함한다)하는 경우 대주에게 사전 보고하여야 한다(다만, 임차인의 채무불이행으로 인한 본건 임대차계약의 해제 또는 해지는 제외한다).

제 9 항 신규 임대차계약 관련

차주는 본건 부동산에 관하여 임대차계약을 신규로 체결하는 경우 대주에게 사전



보고하여야 한다.

제 10 항 지정용도 및 유치업종 준수 관련

차주는 본건 부동산에 관하여 임대차계약을 신규로 체결하는 경우 해당 임차인으로 하여금 관련 임대차계약서상 지정용도 및 유치업종 준수의무를 이행하도록 하여야 한다.

제 11 항 본건 부동산의 매각 관련

1. 차주가 본건 부동산의 매각을 위하여 체결하는 매매계약은 아래와 같은 사항을 조건으로 체결하여야 한다. 아래 조건에 부합하지 않는 매매계약은 본 약정상 매매계약으로 인정되지 아니한다.

가. 매매계약상 매매대금은 본 약정에 의한 대출원리금 전액 상환이 가능한 금액일 것.

나. 매매대금 수취는 운영계좌로만 수취할 것.

2. 차주는 본건 부동산의 매각 시 동 매매대금은 매각수수료, 제세공과금, 중개수수료 등 대주가 인정하는 매각 관련 필수경비(이하 “필수경비”)를 제외하고 전액을 최우선적으로 대출원리금 상환에 사용하여야 한다.

제 12 항 보험 가입 및 유지

차주는 본건 부동산에 관하여 동종 자산에 통상 요구되는 수준의 부보조건에 따라 차주를 피보험자로 하여 본건 보험[재산종합보험(패키지 보험)]에 가입하고, 해당 보험계약을 본 약정에 따른 대출원리금을 모두 상환할 때까지 유지하여야 한다.

제 13 항 특약사항

차주는 유동화대주가 본 약정에 따른 대출실행을 위하여 유동화증권을 발행(차환발행을 포함한다)하는 것과 유동화증권의 발행(차환발행을 포함한다) 조건을 인지하고 이에 동의하며, 유동화대주가 유동화증권의 소지자, 이자율스왑상대방, 유동성공여



은행(운전자금융여자) 및 유동화증권 매입보장기관에 대한 의무를 이행하기 위하여 필요한 일체의 정보를 합리적인 범위 내에서 제공하고 필요한 조치를 취할 것을 약속한다.

제 12 조 기한의 이익 상실

제 1 항 기한의 이익 상실 사유

다음 각 호의 사유는 기한의 이익 상실 사유에 해당한다.

1. 차주가 본 약정을 비롯한 금융계약에 따라 대주에게 지급해야 할 금액(원금, 각종 수수료, 비용 기타 금융계약상 지급해야 할 금원을 포함함. 단, 대출이자 는 제외)을 지급하지 않은 경우
2. 차주가 대출이자를 지급하지 않고, 1일 이내에 그 의무 불이행을 치유하지 못하는 경우
3. 차주에게 부도사유가 발생하는 경우
4. 차주가 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따라 적법, 유효하게 설립되지 아니 하였거나 존속하고 있지 아니한 경우
5. 본건 부동산 등 차주의 주요자산에 대한 가압류, 가처분, 강제집행, 채납처분 이나 이와 유사한 절차가 개시되고 차주가 30일 이내에 이를 실효시키지 못한 경우
6. 차주가 본 약정을 포함한 금융계약에서 한 진술 및 보장사항이 동 확인시점에 서 중요한 점에 있어서 사실과 다르거나 허위인 것으로 판명된 경우
7. 차주가 대주에 제공한 담보권이 효력을 상실하거나 취소 또는 무효로 된 경우



8. 차주가 본 약정상의 의무 또는 조건, 기타 금융계약 상의 의무 또는 조건을 위반한 경우로서 이와 같은 사유가 30일 이내에 치유되지 못하는 경우
9. 차주가 금융계약에 따른 채무를 부담하거나 이행하는 것이 위법하게 된 경우
10. 정부당국이 차주의 영업 또는 자산의 전부 또는 중요한 부분에 대하여 국유화, 몰수, 수용 또는 공용징수 기타 이에 준하는 처분을 하거나 그러한 결정을 내린 때
11. 본건 부동산의 전부 또는 일부에 대해 허용된 부담을 제외한, 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 저당권, 근저당권, 양도담보 등 본건 부동산에 대한 소유권 행사를 제약하는 제3자의 담보 또는 제한물권이 설정된 경우
12. 차주가 부가가치세대출약정 또는 브릿지 대출약정에 따라 부가가치세대주 또는 브릿지 대주에 대하여 기한의 이익을 상실하는 경우
13. 차주가 중순위 대출약정에 따라 중순위대주에 대하여 기한의 이익을 상실하는 경우
14. 별지 6 에 첨부된 여신거래기본약관 상 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우(단 본 항에 규정된 기한의 이익 상실 사유와 동일한 사유에 관하여는 본 항의 규정이 우선하여 적용됨)
15. 차주가 본건 부동산과 관련한 지정용도준수의무를 위반하고, 14일 이내에 그 의무 불이행을 치유하지 못하는 경우

제 2 항 기한의 이익 상실 사유의 발생 결과

1. 인출 전에 기한의 이익 상실 사유가 발생한 경우, 대주는 대출약정금에 대한 대주의 대출의무가 소멸되었음을 통지할 수 있다.
2. 인출 이후에 제1항 제1호부터 제4호 및 제14호(여신거래기본약관상 당연 기



한의 이익 상실 사유로 정하는 사유에 한함)의 기한의 이익 상실 사유가 발생한 경우, 대주는 별도의 최고 절차 없이 언제든지 차주에게 기한의 이익 상실을 통지할 수 있다.

3. 인출 이후에 제1항 제5호부터 제15호(제14호의 경우에는 여신거래기본약관상 당연 기한의 이익 상실 사유로 정하는 사유는 제외함)에 해당하는 기한의 이익 상실 사유가 발생한 경우, 대주가 30일의 기간{또는 제1항의 해당 호에서 정한 이행(치유) 기간}을 정하여 그 이행(치유)을 최고하였음에도 불구하고 차주가 그 기간 내에 이행(치유)을 하지 아니하는 경우, 대주는 차주에게 기한의 이익의 상실을 통지할 수 있다.
4. 차주가 제2호 또는 제3호의 기한의 이익 상실의 통지를 수령한 경우, 차주는 즉시 대주에게 대출원금 전액과 그에 대한 이자(지연이자 포함) 및 기한의 이익 상실 사유로부터 발생하는 모든 비용(이자율스왑해지금액 및 법률비용 등 기타 경기 포함)과 손실을 배상하여야 하고, 유동화대주에게는 기한의 이익 상실 시 기발행되어 아직 만기가 도래하지 않은 유동화증권 권면액에 대한 할인율에 따른 할인금액 상당액을 추가로 배상(이하 “유동화대주 추가배상”)하여야 하며, 대주 또는 신용공여기관은 담보권을 실행할 수 있다. 다만, 차주가 지급하는 이자 또는 지연이자의 지급으로 동 할인금액 상당액 및/또는 신용공여기관의 유동화대주에 대한 이자채권(지연이자 포함)이 전부 지급되는 경우에는 유동화대주 추가배상 책임은 면제한다.
5. 차주의 기한의 이익 상실에도 불구하고 대주는 영업의 계속 또는 기타의 방법에 의해 금융계약에서 예정하고 있는 거래들을 지속하는 것이 유리하다고 판단하는 경우 차주에게 서면 통지함으로써 치유기간을 부여하거나 기한의 이익을 부활시킬 수 있다.

제 13 조 대주의 의사결정

제 1 항 대주단 회의의 소집



금융계약과 관련하여 아래의 사유가 있는 경우에는 주식회사 우리은행이 대주단 회의를 소집할 수 있다.

1. 본 조 제3항 각 호의 결의를 하고자 하는 경우
2. 차주가 대주의 동의나 승인을 얻기로 한 사항에 대하여 대주가 동의 또는 승인하고자 하는 경우
3. 어느 대주가 대주단 회의의 안건을 다른 대주에게 제출한 경우
4. 기타 각 대주가 대주단 회의를 소집하는 것이 적당하다고 판단하는 경우

제 2 항 대주단 회의의 결의방법

1. 대주단 회의는 본 약정서 상의 대주 전원으로 구성되며, 본 조 제3항 각 호의 결의사항을 포함한 모든 결의사항은 대주 전원 동의에 의해 결의한다.
2. 대주단 회의에서는 대주가 서면으로 결의할 수 있다. 서면결의가 적법하게 다른 대주에게 도달한 경우에는 당해 대주가 대주단 회의에 참석한 것으로 본다. 이 경우 본 호에 따른 서면결의의 도달에 관하여는 아래 제15조 제2항을 준용한다.

제 3 항 대주의 결의사항

대주가 대주단 회의에서 결의하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 금융계약의 변경에 관한 결의
2. 제4조 제2항에 따른 인출선행조건의 전부 또는 일부의 면제 또는 유예 여부에 대한 결의
3. 제12조의 기한이익상실의 결정(상실, 유예, 치유기간 부여, 회복, 부활 및 면제 등에 대한 결정 포함) 및 통지여부에 관한 결의
4. 본 약정서의 이행이나 변경 등과 관련하여 어느 대주가 대주단 회의의 안건을



다른 대주에게 제출한 경우, 그 안전에 대한 결의

5. 담보계약서상 대주가 취하는 모든 조치에 관한 결의(다만, 담보권의 실행 여부에 대해 대주단 회의의 결의가 이루어지지 않은 경우 각 대주는 각자 담보권을 실행할 수 있다)
6. 기타 각 대주가 대주단 회의에서 결의하는 것이 적당하다고 판단한 사항에 대한 결의

제 14 조 준거법 및 관할

제 1 항 준거법

본 약정서 및 그에 따라 체결되거나 작성되는 모든 계약서와 서류, 당사자들의 권리와 의무는 대한민국법률에 따라 규율되고 해석된다.

제 2 항 관할법원

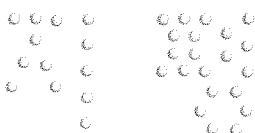
본 약정서와 관련하여 발생한 분쟁에 관하여는 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적인 관할법원으로 합의한다.

제 15 조 통지

제 1 항 통지

본 약정서상의 모든 통지, 보고, 지시는 서면 또는 팩스, 이메일에 의하며, 관련 당사자에게 다음의 연락처 또는 상대방이 5영업일 이전에 지정하는 다른 연락처로 발송하여야 한다.

<차주 앞>



주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

이메일: jshwang@koreit.co.kr

팩스: 050-6426-1229

전화: 02-3451-1229

참조: 리츠사업본부 리츠사업2팀 황장수 차장

<대주 앞>

새마을금고중앙회

주소: 서울특별시 강남구 봉은사로 114길 20 (삼성동 164번지)

이메일: yuntae.lee@kfcc.co.kr

팩스: 02-2018-8839

전화: 02-2145-9524

참조: 프로젝트금융본부 프로젝트금융1부 이윤태 팀장

농협은행 주식회사

주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 309, 1층(역삼동, 삼성제일빌딩)

이메일: nacf1289-1@nonghyup.com

팩스: 02-527-2104

전화: 02-527-2100

참조: 선릉금융센터 윤민화 과장

동양생명보험 주식회사

주소: 서울특별시 종로구 종로 33 (청진동, 그랑서울빌딩)

이메일: seunghak.choo@myangel.co.kr

팩스: 02-2095-6960

전화: 02-728-9854

참조: 자산운용본부 기업금융팀 추승학 수석

에스브라이트판교 주식회사

주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 25층



이메일: ndj8512@shinhan.com

팩스: 0505-1795-8116

전화: 02-2151-4807

참조: 신한은행 구조화금융부 노대진 선임매니저

우리에이치스퀘어제일차 주식회사

주소: 서울특별시 중구 소공로 48(회현동2가) 우리금융디지털타워 4층

이메일: HVBKDEFF@wooribank.com

팩스: 0505-003-2995

전화: 02-2002-4106

참조: 자산수탁부 과장 임솔

신한생명보험 주식회사

주소: 서울특별시 중구 삼일대로 358(신한L타워)

이메일: allismine@shinhan.com

팩스: 02-739-8568

전화: 02-3455-4558

참조: 운용전략팀 특별계정파트 장재형 차장

제 2 항 도달의 간주

1. 본 약정서 상의 통지는 우편인 경우에는 직접 당해 주소에 송달된 때, 팩스 또는 이메일에 의한 경우에는 적절한 방법에 의하여 수신이 확인된 때에 도달된 것으로 간주된다. 단, 통지가 송달되는 장소에서 위 도달 간주일이 영업일에 해당하지 않는 경우 그 통지는 다음 영업일에 도달된 것으로 간주된다.
2. 제1항의 통지처의 변경이 있는 경우 해당 당사자는 변경이 있는 즉시 나머지 당사자에 변경사항을 고지하여야 하며, 통지처 미고지, 주소불명, 송달불능, 이메일계정 폐쇄, 미수신·미확인, 연락회피 등으로 송달이 불가능하거나 전자우편 수신기록 확인이 어려운 경우 등 일체의 경우(이하 “송달장애사유”)에는 통지를 발송할 때에 송달된 것으로 간주한다. 또한, 송달장애사유로 발생한 일체의 손해는 송달장애사유가 발생한 통지처의 해당 당사자가 부담한다.



제 16 조 기 타

제 1 항 계약의 효력

1. 본 약정은 체결일로부터 효력이 발생한다.
2. 본 약정서의 수정이나 변경은 관련 당사자들의 서면합의에 의해서만 효력이 발생한다.

제 2 항 완전한 합의

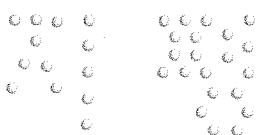
본 약정서와 그에 언급된 서류들은 당사자들의 완전한 합의를 구성하고 대출거래와 관련하여 그 전에 이루어진 당사자간의 모든 의사표시 또는 합의에 우선한다.

제 3 항 포기 및 누적적 권리

대주가 본 약정서상 어느 조항에 관하여 차주에게 이행을 청구하지 않거나 늦게 청구하여도 대주의 권리는 영향을 받지 아니하며, 설사 특정한 권리를 포기하거나, 동 권리 행사를 유예하였다 하더라도, 그 외의 다른 권리, 권능 기타 구제수단을 행사할 수 있으며, 아무런 영향을 받지 아니한다. 본 약정서나 법에 의해 대주에게 부여된 각각의 권리, 권능 및 구제수단은 개별적·누적적이며 대주는 수시로 그러한 권리의 전부 또는 일부를 행사할 수 있다.

제 4 항 개별성

본 약정서 또는 본 약정서와 관련하여 작성된 서류에 포함된 특정 규정이 관련법령에 의해 무효, 불법 또는 집행할 수 없게 된 경우에도, 그로 인하여 나머지 규정의 유효성, 적법성 및 집행가능성이 어떠한 형태로든 영향을 받거나 침해되지 아니한다.



제 5 항 완전지급

차주는 본 약정 및 기타 금융계약에 따라 대주에게 지급해야 하는 일체의 금원에 관하여 상계권이나 반대청구권, 기타 공제 등이 없이 전액을 지급하여야 한다.

제 6 항 기타 계약과의 관계

1. 본 약정, 담보계약서 및 기타 계약의 내용 사이에 충돌이 발생할 경우, 본 약정, 부동산담보신탁계약서, 기타 담보계약서, 기타 계약 순으로 해석 및 적용하기로 한다. 본 약정의 본문과 본 약정의 별지 내용 사이에 상호충돌이 있을 경우에는 본 약정의 본문이 우선하여 적용된다.
2. 제1호에도 불구하고 채권자간협약서는 본 약정에 우선하여 적용되고, 채권자간협약서와 본 약정의 내용이 일치하지 아니하는 경우, 채권자간협약서에 따르기로 한다.

제 7 항 양도

1. 각 대주는 대출원리금 상환채권을 포함한 본 약정상의 권리 또는 의무를 동일한 조건으로 제3자에게 양도하거나 이전(Participation 포함)할 수 있으며, 차주는 이에 대해 본 약정의 체결로써 아무런 이의 없이 확인 및 동의한다. 이 경우 본 약정은 대주의 승계인 및 양수인에 대하여도 구속력이 있다. 차주는 본 약정상의 권리 또는 의무를, 법적으로 허용되는 범위 내에서 대주가 서면 동의하는 경우에 한하여 양도하거나 이전할 수 있다.
2. 각 대주가 제1호에 따라 대출원리금 상환채권을 양도하거나 이전하는 경우, 해당 대출원리금 상환채권에 상응하는 대주의 담보권 또한 양수인에게 이전되는 것으로 한다. 차주는 대출원리금 상환채권의 양수인이 대주의 권리를 계속해서 행사할 수 있다는 것(양수인이 이전 받은 담보권은 기존의 순위가 그대로 유지되는 것으로 한다)에 동의하며 담보권의 이전에 필요한 모든 절차에 협력하기로 한다.



제 8 항 손해배상

차주는, 대주에게 본 약정 및 기타 금융계약의 체결, 교부, 이행과 관련한 차주의 귀책사유로 인하여 발생하는 모든 손해, 비용, 수수료(법률비용 및 유동화대주가 유동화증권매입 및 신용공여약정 또는 유동화증권 매입보장약정이나 유동화증권의 조건에 따라 지급하여야 하는 금원 및 이자율스왑해지금액을 포함한다)를 배상하며 본 약정의 어느 당사자의 귀책사유로 인하여 발생한 것이 아닌 경우에는 차주 및 대주가 협의하여 그 부담주체를 정하기로 한다. 차주는 기한의 이익 상실 사유의 발생 또는 차주의 본 약정 기타 금융계약 위반으로 인하여 대주가 입은 기타 모든 손실, 피해, 비용, 경비 등(법률비용 및 유동화대주가 유동화증권매입 및 신용공여약정 또는 유동화증권 매입보장약정이나 유동화증권의 조건에 따라 지급하여야 하는 금원 및 이자율스왑해지금액을 포함한다)을 배상한다.

제 9 항 비밀유지

1. 당사자들은 본 약정이 존속하는 동안 본 약정의 체결 또는 이행과 관련된 어떠한 내용도 상대방의 서면 승낙 없이 제3자에게 누설·공개하지 아니한다. 다만, 관련 법령 또는 당사자들의 감독기관의 정당한 명령에 의하여 공개할 의무가 있는 경우 또는 본 약정의 체결 및 이행을 위하여 변호사 또는 회계사 등의 자문을 받기 위하여 필요한 경우 또는 각 대주가 대출원리금 상환채권을 양도하기 위해 필요한 경우 또는 유동화증권 매입보장기관에게 비밀보장이 될 것을 조건으로 차주에 관한 정보를 제공하는 경우에는 예외로 한다.
2. 당사자들은 본 약정서와 관련하여 대주 또는 유동화증권 매입보장기관이 취득한 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률상의 신용정보를 동법, 동법 시행령 및 관련 규정에 따라 제3자에게 제공하고 이를 활용하는데 동의한다.

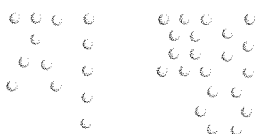
(다음 편의 기명날인을 위하여 이하 여백)



본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

차주

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)
대표이사 도 병 윤



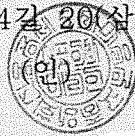
본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(1)

새마을금고중앙회

서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

신용공제대표이사 류 혁



d43e5496-decd-405e-b982-140fd25ef894



본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(2)

농협은행 주식회사

서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)

대표이사 권 준 학

위 지배인 선릉금융센터장 양 숙 자



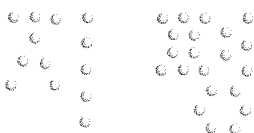
본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(3)

동양생명보험 주식회사

서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

대표이사 중화인민공화국인 뤼 쟈 룡



본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(4)

에스브라이트판교 주식회사

서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

대표자 사내이사 심 은 정



본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(5)

우리에이치스퀘어제일차 주식회사
서울특별시 중구 소공로 48(회현동2가)
대표자 사내이사 심 은 정



본 약정의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 첫머리 기재 일자에 본 약정서 1부를 작성하여 각자 기명날인한 후 대주 중 새마을금고중앙회가 원본 1부를 보관하고, 나머지 당사자는 사본을 보관하기로 한다. 단, 본 약정서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

대주(6)

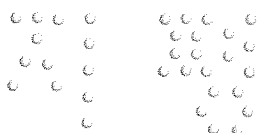
신한생명보험 주식회사

서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로2가)

대표이사 성 대 규



One
Shinhan
신한생명



별지 1. 본건 부동산의 내역

본건 부동산의 내역

I. 에이치스퀘어 제에스동

1. 대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 성남시 분당구 삼평동 680 대 9066.3㎡

2. 전유부분의 건물 및 대지권의 표시

번호	동	호수	건물내역	대지권비율	소유권이전청구권가등기
1	제에스동	제3층 제301호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9066.3분의 479.06	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
2	제에스동	제3층 제302호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9066.3분의 478.34	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
3	제에스동	제4층 제401호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9066.3분의 479.06	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
4	제에스동	제4층 제402호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9066.3분의 478.34	-
5	제에스동	제5층 제501호	철근콘크리트구조 1737.21㎡	9066.3분의 485.56	-
6	제에스동	제5층 제502호	철근콘크리트구조 1778.52㎡	9066.3분의 497.11	-
7	제에스동	제6층 제601호	철근콘크리트구조 1632.67㎡	9066.3분의 459.44	-
8	제에스동	제6층 제602호	철근콘크리트구조 1783.38㎡	9066.3분의 501.85	-



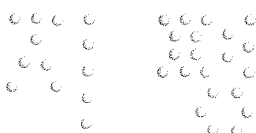
II. 에이치스퀘어 제엔동

1. 대지권의 목적인 토지의 표시

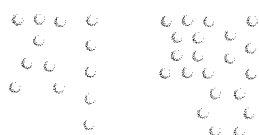
경기도 성남시 분당구 삼평동 681 대 9329.2㎡

2. 전유부분의 건물 및 대지권의 표시

번호	동	호수	건물내역	대지권비율	소유권이전청구권가등기
1	제엔동	제3층 제301호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9329.2분의 494.53	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
2	제엔동	제3층 제302호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9329.2분의 495.27	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
3	제엔동	제4층 제401호	철근콘크리트구조 1702.25㎡	9329.2분의 494.53	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
4	제엔동	제4층 제402호	철근콘크리트구조 1704.81㎡	9329.2분의 495.27	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
5	제엔동	제5층 제501호	철근콘크리트구조 1778.52㎡	9329.2분의 513.91	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
6	제엔동	제5층 제502호	철근콘크리트구조 1737.21㎡	9329.2분의 501.96	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
7	제엔동	제6층 제601호	철근콘크리트구조 1783.38㎡	9329.2분의 518.83	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
8	제엔동	제6층 제602호	철근콘크리트구조 1632.67㎡	9329.2분의 474.98	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
9	제엔동	제7층 제701호	철근콘크리트구조 1535.44㎡	9329.2분의 467.02	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호



10	제앤동	제7층 제702호	철근콘크리트구조 1644.17㎡	9329.2분의 500.08	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
11	제앤동	제8층 제801호	철근콘크리트구조 1545.16㎡	9329.2분의 441.49	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
12	제앤동	제8층 제802호	철근콘크리트구조 1639.31㎡	9329.2분의 468.39	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
13	제앤동	제9층 제901호	철근콘크리트구조 1755.29㎡	9329.2분의 496.91	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
14	제앤동	제9층 제902호	철근콘크리트구조 1604.41㎡	9329.2분의 454.19	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
15	제앤동	제10층 제1001호	철근콘크리트구조 1091.33㎡	9329.2분의 285.28	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호
16	제앤동	제10층 제1002호	철근콘크리트구조 1242.85㎡	9329.2분의 324.89	가등기권자 경기도 2011년 4월 15일 제26067호



별지 2. 본건 임대차계약 목록

본건 임대차계약 목록

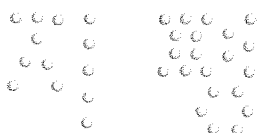
가. 에이치스퀘어 제엔동

층	임차인	임대차용도	임대면적 (㎡)	임대차 계약 체결일	최초 임대차 개시일 (최초 계약 체결일)	임대차 개시일	임대차 계약 만료일	상가임 대차법 전부 적용여 부	계약갱 신요구 권
10	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	4,634.20	2019- 01-31	2014-11- 07	2019- 01-01	2026- 11-30	X	X
9	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	7,200.54	2019- 01-31	2019-01- 31	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
8	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	6,868.30	2019- 01-31	2014-11- 07	2019- 01-01	2026- 11-30	X	X
7	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	7,279.54	2019- 01-31	2014-11- 07	2019- 01-01	2026- 11-30	X	X
6	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	7,480.60	2019- 01-31	2013- 01-01	2019- 01-01	2026- 11-30	X	X
5 (501)	(유)시애틀스퀘어 (전산실 포함)	사무실 및 그 부속용도 (전산실 포함)	5,557.12	2016- 09-09	2017- 02-15	2017- 02-15	2023- 02-14	X	X
5 (502)	인리스파라(주)	사무실 및 그 부속용도	2,089.54	2018- 09-11	2011-06- 14, 2012-08- 17	2018- 10-01	2023- 09-30	X	X
4	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	7,450.38	2019- 01-31	2019-01- 31	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
3	(주)카카오	사무실 및 그 부속용도	7,450.38	2019- 01-31	2014-11- 07	2019- 01-01	2026- 11-30	X	X



나. 에이치스퀘어 제에스동

층	임차인	임대차용도	임대면 적 (㎡)	임대 차 계약 체결 일	최초 임대 차개 시일 (최 초 계약 체결 일)	임대 차개 시일	임대 차개 약 만료 일	상가 임대 차법 적용 여부	계약 갱신 요구 권
6	(주)카카오	사무실 및 그 부속용 도	5,026.95	2019- 01-31	2018- 06-15	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
6	(주)카카오	사무실 및 그 부속용 도	2,233.27	2021- 02-01	2021- 02-01	2021- 02-01	2023- 01-31	X	O
5	(주)카카오	사무실 및 그 부속용 도	7,421.63	2021- 02-01	2021- 02-01	2021- 02-01	2023- 01-31	X	O
4 (401)	(주)카카오 (여탄이집증평)	사무실 및 그 부속용 도	3,563.46	2019- 01-31	2019- 01-31	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
4 (401)	(주)카카오 (여탄이집거점)	사무실 및 그 부속용 도	2,443.85	2019- 01-31	2019- 01-31	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
4 (402)	(주)카카오	사무실 및 그 부속용 도	1,223.48	2019- 01-31	2019- 01-31	2019- 01-01	2026- 11-30	X	O
3 (301)	(주)바커케미칼코리아	사무실 및 연구시 설	4,085.27	2016- 11-07	2011- 10-6	2017- 02-10	2023- 02-09	X	X
3 (302)	(유)시놉시스코리아	사무실 및 그 부속 용도(전산실 포함)	1,669.66	2016- 09-09	2017- 02-15	2017- 01-15	2023- 02-14	X	X



인 출 요 청 서

2021년 ____월 ____일

새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 에스브라이트판교
주식회사, 우리에이치스퀘어제일차 주식회사, 신한생명보험 주식회사 귀중

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 “차주”)는 대출약정금을 금
사천사백삼십구억원(W443,900,000,000)으로 하는 2021년 6월 28일자 대출약정서
(이하 “대출약정서”) 제4조 제2항에서 정하는 바에 따라 인출 의사를 통지하며 2021
년 6월 30일(이하 “인출일”)에 아래 표에 따른 합계 금 사천사백삼십구억원
(W443,900,000,000)을 인출해 줄 것을 요청합니다. 차주에게 인출되는 모든 대출금
은 주식회사 우리은행에 차주 명의로 개설되어 있는 운영계좌(계좌번호: 1005-504-
183656)로 이체, 송금하여 주시기 바랍니다.

구분	각 대주별 대출약정금
새마을금고중앙회	금 이천이백억원 (W220,000,000,000)
농협은행 주식회사	금 칠백억원(W70,000,000,000)
동양생명보험 주식회사	금 사백억원(W40,000,000,000)
에스브라이트판교 주식회사	금 사백억원(W40,000,000,000)
우리에이치스퀘어제일차 주식회사	금 사백삼십구억원 (W43,900,000,000)
신한생명보험 주식회사	금 삼백억원(W30,000,000,000)
합계	금 사천사백삼십구억원 (W443,900,000,000)

차주는 이 인출요청서 작성일자 현재 다음 사항을 확인합니다:

1. 기한의 이익 상실 사유를 구성하는 사건이나, 통지를 하거나 시간의 경과에 따라, 또
는 양자를 모두 갖추므로써 기한의 이익 상실을 구성할 수 있는 사건이 발생하지 않
았다.



2. 대출약정서에 포함된 차주의 모든 진술 및 보장사항은 이 인출요청서 작성일자 현재 진실하고 정확하다.
3. 대출약정서 제4조 제2항에 명시된 인출선행조건은 모두 충족되었거나 인출일까지 모두 충족될 예정이다.
4. 대출약정서에 기재된 차주의 모든 준수사항은 완전하게 이행되었다.

위에서 확인한 사항에 관하여 인출일까지 변경이 발생할 경우 당사는 이를 귀사에 서면으로 통지할 것을 약속합니다. 이 요청서에 사용된 모든 용어는 이 요청서에서 달리 정하지 않는 한, 대출약정서에서 사용되는 용어와 동일한 의미를 갖습니다.

첨부(또는 별도 교부): 입금통장 사본

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)
대표이사 도 병 운 (인)



별지 4. 인출선행조건서류

인출선행조건서류

다음 서류 중 사본이라 표시하지 않은 것은 원본 또는 등본을 의미한다. 차주는 본 약정에서 별도로 정하지 않는 한 인출선행조건서류를 각 대주에게 각각 1부씩 제출한다. 단 원본이 1부인 서류는 대주 중 새마을금고중앙회에게 제출하여야 하며, 새마을금고중앙회는 해당 서류를 대주 전원을 위하여 보관한다.

1. 차주 관련 서류

- 가. 법인등기사항증명서
- 나. 법인인감증명서
- 다. 사용인감계(필요한 경우)
- 라. 사업자등록증 사본
- 마. 정관 사본
- 바. 부동산투자회사법에 따른 영업인가 또는 등록수리 서류 사본
- 사. 본 약정 및 금융계약 체결·이행을 승인하는 이사회 및 주주총회 등 내부 절차 관련 서류 사본(이사회 의사록 사본 및 주주총회 의사록 사본 포함)
- 아. 주주명부 사본
- 자. 차주의 자본금으로 금 1,918억원 이상이 납입되었음을 확인할 수 있는 서류 사본
- 차. 날인자(대리체결시 대리인을 뜻함) 신분증 사본
- 카. 일반사무위탁계약서, (차주)자산관리위탁계약서 및 자산보관계약서 사본

2. 본건 부동산 관련 서류

- 가. 본건 부동산 관련 부동산매매계약서 사본
- 나. 본건 부동산 관련 부동산등기부등본(인출일 직전 1영업일 이내에 발급된 것)
- 다. 기존 임대차계약의 임대차계약서 사본
- 라. 본건 임대차계약의 승계에 관한 임대차계약 승계동의서 사본



- 마. 매도인의 국세 및 지방세 완납증명서 사본(차주가 매도인으로부터 수령한 해당 증명서 사본을 의미함)
- 바. 본건 부동산에 대한 담보감정평가서 사본
- 사. 권리의무승계확인서 사본

3. 본 약정 관련 서류

- 가. 인출요청서
- 나. 부동산담보신탁계약서
- 다. 자금관리계좌의 각 통장 사본
- 라. 이자유보계좌, 보험금계좌 및 보증금계좌 관련 예금근질권설정계약서
- 마. 보험근질권설정계약서
- 바. 채권자간협약서
- 사. 중순위 대출약정서 및 브릿지 대출약정서 각 사본

4. 인출선행조건서류의 충족 여부에 대한 법무법인의 법률의견서

5. 기타 대주가 합리적인 범위 내에서 요청하는 서류



별지 5. 인출후행조건서류

인출후행조건서류

다음 서류 중 사본이라 표시하지 않은 것은 원본 또는 등본을 의미한다. 차주는 본 약정에서 별도로 정하지 않는 한 인출후행조건서류를 각 대주에게 각각 1 부씩 제출한다. 단 원본이 1 부인 서류는 대주 중 새마을금고중앙회에게 제출하여야 하며, 새마을금고중앙회는 해당 서류를 대주 전원을 위하여 보관한다.

1. 인출일 당일까지 제출할 서류

- 가. 본건 부동산에 대한 차주 앞 소유권이전등기 신청 접수증 사본
- 나. 본건 부동산에 대한 신탁회사 앞 신탁등기 신청 접수증 사본
- 다. 이자유보계좌, 보험금계좌, 보증금계좌 관련 서류
 - 1) 이자유보계좌, 보험금계좌, 보증금계좌의 각 통장 원본
 - 2) 예금근질권설정계약에 따른 계좌개설은행에 대한 예금근질권 설정 통지서 또는 의뢰서 사본
 - 3) 예금근질권설정계약에 따른 계좌개설은행의 확정일자부 예금근질권 설정 승낙서
- 라. 보험근질권설정계약에 따른 보험회사에 대한 확정일자부 보험근질권 설정 통지서 사본

2. 인출일로부터 3영업일 이내에 제출할 서류

- 가. 부동산담보신탁계약서상 대주 또는 신용공여기관의 우선수익권증서 원본
(필요한 경우 신용공여기관에게 직접 제출 가능)

3. 인출일로부터 10영업일 이내에 제출할 서류

- 가. 본건 부동산 관련 부동산등기부등본(차주 앞 소유권이전등기 및 신탁회사 앞 신탁등기가 경료되었음을 확인할 수 있는 것)
- 나. 본건 보험 및 보험근질권 관련 서류



- 1) 본건 보험의 보험계약 체결을 확인할 수 있는 서류 및 본건 보험의 보험료 납입영수증 사본
- 2) 보험근질권설정계약에 따른 보험회사의 확정일자부 보험근질권 설정 승낙서 사본
- 3) 보험근질권설정계약에 따른 보험증권(근질권 등록) 원본



별지 6. 여신거래기본약관

여신거래기본약관

[별도 첨부]

