

## 보험금근질권설정계약서

본 보험금근질권설정계약서(이하 “본 계약(서)”)는 2021년 6월 28일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

**1순위 근질권자** 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사(이하 총칭하여 “1순위 근질권자1”), 주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1”), 주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2”라 하고, 신용공여기관1 및 신용공여기관2를 총칭하여 “신용공여기관”이라 하며, 1순위 근질권자1 및 신용공여기관을 개별적으로 또는 총칭하여 “1순위 근질권자”)

**2순위 근질권자** 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행(이하 총칭하여 “2순위 근질권자”라 하고, 1순위 근질권자 및 2순위 근질권자 각각을 개별적으로 “각 근질권자”라 하고, 총칭하여 “근질권자(들)”)

**채무자 겸 근질권설정자** 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 문맥에 따라 “채무자1” 또는 “근질권설정자”)

**채무자** 에스브라이트판교 주식회사(이하 “채무자2”), 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “채무자3”이라 하고, 채무자1 내지 채무자3을 총칭하여 “채무자”)

## 전 문

1. 근질권설정자는 2021년 6월 28일 (i) 대주로서 1순위 근질권자1 및 유동화대주로서 채무자2, 채무자3으로부터 합계 금 사천사백삼십구억원(₩443,900,000,000)을 한도로 차입하기로 하는 내용의 선순위 대출약정서(이하 “선순위 대출약정”)를, (ii) 2순위 근질권자로부터 합계 금 육백팔십일억원(₩68,100,000,000)을 한도로 차입하기로 하는 내용의 중순위 대출약정서(이하 “중순위 대출약정”라 하고, 선순위 대출약정과 함께 총칭하여 “대출약정”)를 각 체결하였다.



2. 한편, 선순위 대출약정과 관련하여, 유동화대주인 채무자2 및 채무자3은 선순위 대출약정에 따른 대출에 필요한 자금을 조달하기 위하여 각 유동화증권을 발행하고, 선순위 대출약정에 따라 채무자1에 대하여 각 보유하는 대출채권 기타 이에 부수하는 일체의 권리의 관리·운용·처분에 의한 수익으로 위 유동화증권의 원리금을 지급하는 방식의 거래(이하 “본건 유동화증권 거래”)를 예정하고 있는 바, 본건 유동화증권 거래와 관련하여, 채무자2는 신용공여기관1과 2021년 6월 28일 유동화증권 매입보장약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “유동화증권 매입보장약정(서)”], 유동성공여약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “유동성공여약정(서)”] 및 이자율스왑계약(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “이자율스왑계약(서)”], 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정 및 이자율스왑계약을 총칭하여 “유동화계약(서)1”]을 각 체결하였고, 채무자3은 신용공여기관2와 2021년 6월 28일 [본건 유동화증권 거래에 관한 각종 계약(서)][이에 대한 각 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 총칭하여 “유동화계약(서)2”, 유동화계약1 및 유동화계약2를 총칭하여 “유동화계약(서)”]을 각 체결하였다.
3. 근질권설정자는 (i) 선순위 대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 1순위 근질권자1에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일체의 채무를 포함하고, 이하 “1순위 근질권자1의 피담보채무”)을, (ii) 신용공여기관에 대하여 유동화계약에 따라 채무자2 및 채무자3이 각 해당 신용공여기관에게 부담하는 채무(유동화증권, 신용공여어음, 유동성공여 대여금, 이자율스왑해지금액에 대한 제반 채무, 수수료 채무 기타 일체의 채무를 포함하고, 이하 “신용공여기관의 피담보채무”, 1순위 근질권자1의 피담보채무 및 신용공여기관의 피담보채무를 총칭하여 “1순위 근질권의 피담보채무” 또는 1순위 근질권자의 입장에서 “1순위 근질권의 피담보채권”)를, (iii) 중순위 대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 2순위 근질권자에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일체의 채무를 포함하고, 이하 “2순위 근질권의 피담보채무” 또는 2순위 근질권자의 입장에서 “2순위 근질권의 피담보채권”. 또한 1순위 근질권의 피담보채무와 2순위 근질권의 피담보채무를 함께 총칭하여 “피담보채무”, 1순위 근질권의 피담보채권과 2순위 근질권의 피담보채권을 함께 총칭하여 “피담보채권”)의 이행을 담보하기 위하여 근질권자들과 본 계약을 체결하기로 하고 아래와 같이 약정하였다.

## 제 1 조 (용어의 정의)



대출약정 또는 유동화계약에서 정의된 용어들은 본 계약에서 달리 정의되거나 문맥상 달리 해석되지 않는 한, 본 계약에서도 동일한 의미를 가진다. 본 계약에서 어떠한 계약이나 서류를 지칭할 경우, 이는 변경, 수정, 보충된 계약이나 서류를 포함하여 지칭한다. 추가적으로 다음의 용어들은 다음과 같은 의미를 가진다.

“대상보험”이란 근질권설정자가 본건 부동산에 관하여 신규로 가입하는 재산종합보험(이른바 패키지 보험을 의미하고, 이후 수정, 변경, 갱신 또는 대체되는 보험을 포함한다)으로서 별첨 2에 기재된 보험을 말하며, 추후 추가, 수정, 변경, 갱신, 대체되는 것을 포함한다.

“보험금청구권등”이란 보험금, 해약(해지)환급금, 기타 반환되는 보험료(반환 사유는 불문함) 등의 금원에 관한 청구권을 포함하여 근질권설정자가 대상보험에 의하여 보험회사에 대하여 가지는 현재 또는 장래의 모든 권리와 이익을 말한다. 다만, 법령에 의하여 양도 또는 압류할 수 없는 채권 및 근질권설정자의 제3자에 대한 책임과 관련하여 보험회사로부터 수령하였거나 수령하게 될 금원에 관한 청구권은 제외한다.

“보험회사”란 대상보험을 인수한 보험회사를 말한다.

## 제 2 조 (보험금청구권등에 대한 근질권의 설정)

① 근질권설정자는 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 보험금청구권등에 대하여 다음 각 호와 같은 내용으로 근질권을 설정하기로 한다. 단, 보험회사의 실무상 채권최고액을 별첨 1의 금액으로 설정할 수 없는 경우, 보험가입금액을 한도로 근질권을 설정할 수 있다.

1. 1순위 근질권자는 본 계약에 따라 보험금청구권등에 대하여 다음 각 목과 같은 근질권을 가진다.

가. 피담보채권:

A. 1순위 근질권자1의 피담보채권: 1순위 근질권자1이 근질권설정자에 대하여 가지는 1순위 근질권의 피담보채권

B. 신용공여기관의 피담보채권: 신용공여기관이 채무자2 및 채무자3



에 대하여 가지는 1순위 근질권의 피담보채권

나. 채권최고액: 별첨 1 기재와 같음

다. 근질권의 순위: 공동 1순위

2. 2순위 근질권들은 본 계약에 따라 보험금청구권등에 대하여 다음 각 목과 같은 근질권을 가진다.

가. 피담보채권: 2순위 근질권자가 근질권설정자에 대하여 가지는 2순위 근질권의 피담보채권 전부

나. 채권최고액: 별첨 1 기재와 같음

다. 근질권의 순위: 공동 2순위

② 본 계약에 따른 근질권 설정에 있어 근질권자 사이의 우선 순위는 1순위 근질권자를 공동 1순위로, 2순위 근질권자를 공동 2순위로 하고, 1순위 근질권자는 각 1순위 근질권자가 채무자에 대하여 가지는 1순위 근질권의 피담보채권의 비율에 따라, 2순위 근질권자는 중순위 대출약정에 따른 대출참가비율에 따라 본 계약에 따른 동순위 근질권을 준공유하는 것으로 한다.

③ 근질권설정자는 대출약정에 따른 인출일 당일 이내 서식 가의 양식(또는 보험회사 양식)으로 작성한 확정일자부 보험금근질권설정 통지서를 보험회사에 송부해야 한다.

④ 근질권설정자는 대출약정에 따른 인출일로부터 10영업일 이내에 (i) 보험회사로부터 서식 나의 양식(또는 보험회사 양식)으로 작성된 보험금근질권 설정에 관한 확정일자부 승낙서를 교부받아 근질권자들에게 제출하고, (ii) 본 조에 따른 근질권이 등재된 보험증권(또는 보험인수증) 원본(또는 부분)을 교부받아 이를 근질권자들에게 제출해야 한다.

⑤ 근질권설정자는 피담보채무가 전액 상환되기 이전에는 대상보험의 보험계약에 대하여 갱신 또는 재가입 등의 방법을 통하여 동 보험계약 및 근질권 설정을 유지하여야 한다.

### 제 3 조 (진술과 보장)

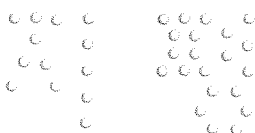


근질권설정자는 본 계약 체결일 현재 근질권자들에게 다음 각 호와 같이 진술하고 보장한다.

1. 대상보험 관련 보험증권은 적법하게 발행될 것이며 완전히 유효할 것이다.
2. 근질권설정자는 보험료를 미납한 사실이 없고, 대상보험의 보험계약의 유지 및 보험금청구권등의 행사의 전제가 되는 어떠한 조건도 위반한 사실이 없다.
3. 근질권설정자가 아는 한 대상보험과 관련하여 근질권설정자가 제기하거나 근질권설정자를 상대로 제기되었거나 제기될 우려가 있는 어떠한 소송이나 가압류 등의 법적 절차가 존재하지 아니한다.
4. 대출약정에서 허용되지 아니하는 한, 근질권설정자는 현재 또는 장래에 대상보험의 조건에 따라 근질권설정자에게 지급될 수 있는 모든 금원 기타 보험증권상의 권리와 이익을 적법하게 취득하여 현재 그 수익자의 지위에 있으며, 또한 현재까지 위 권리와 이익을 양도 또는 이전하거나 그 위에 질권 기타 담보권, 상계권 등 어떠한 부담도 설정하지 아니하였으며 그와 같이 하기로 약정한 바도 없다.
5. 어느 누구도 대상보험과 관련하여 보험금청구권등을 행사한 바 없다.
6. 본 계약의 체결 및 이행은 관련 법령에 위반되지 아니하며, 근질권설정자가 당사자이거나 근질권설정자에 대하여 효력이 있는 계약서 기타 서류상 근질권설정자가 부담하는 의무에 위배되지 아니한다.

#### 제 4 조 (근질권설정자의 약정사항)

- ① 근질권설정자는 피담보채무를 모두 변제할 때까지 근질권자들에 대하여 다음의 의무를 이행하기로 한다.



1. 대출약정과 본 계약에 따라 동종 업계 및 동종 사업에서 일반적으로 요구되는 부보 수준으로 대상보험을 유지한다.
  2. 대상보험 또는 보험금청구권등의 효력이 상실되게 하거나, 권리내용을 감축 또는 불확실하게 하거나, 강제집행의 대상이 될 수 없게 하거나, 대상보험에 관한 계약 또는 보험증권에 따라 지급되는 금원의 전부 또는 일부가 반환되도록 하거나 반환되도록 할 수 있는 어떠한 행위도 하지 않는다.
  3. 본 계약에 따른 근질권 설정으로써 제3자에게 대항하기 위하여, 근질권자들이 본 계약에 따른 근질권자들의 권리나 이익을 보전하거나 향유하기 위하여, 또는 본 계약상의 권리와 구제수단을 행사하기 위하여, 근질권자들이 합리적으로 요구하는 모든 조치를 즉시 실행한다.
- ② 대출약정에서 허용되지 아니하는 한, 근질권설정자는 근질권자들의 사전 서면동의 없이 보험금청구권등을 제3자에게 양도 또는 이전하거나 질권 기타 담보의 목적으로 제공하거나 그에 관한 약정을 하지 아니한다.
- ③ 근질권설정자는 본 계약 또는 이에 의한 양도의 적법성, 유효성, 집행가능성을 갖추기 위하여 필요한 경우 등록, 신청 등 모든 행위를 근질권자들의 청구에 따라 이행하기로 한다.

#### 제 5 조 (근질권설정자의 의무)

- ① 근질권설정자는 대상보험과 관련된 법령상 또는 계약상의 의무를 이행할 책임이 있으며, 근질권자들은 본 계약의 체결 및 그로 인한 권리 취득을 이유로 대상보험과 관련된 법령상 또는 계약상 의무를 부담하지 않는다. 또한 근질권자들은 어떠한 방식으로든 대상보험과 관련된 근질권설정자의 의무를 이행할 의무가 없다.
- ② 보험증권을 포함하여 본 계약과 관련하여 근질권자들이 근질권설정자로부터 교부받은 증권 기타 서류가 불가항력, 사변, 재해 기타 근질권자들의 책임 없는 사유로 말미암아 멸실, 훼손, 감소한 경우, 근질권설정자는 근질권자들에게 이로 인한 손해에 대하여 아무런 청구도 하지 않기로 한다.



## 제 6 조 (근질권자에 의한 권리의 실행)

- ① 기한의 도래 또는 기한의 이익 상실로 인하여 채무자가 피담보채무를 이행하여야 할 때에는, 근질권자들은 대출약정 및 유동화계약에서 정하는 바에 따라서 보험금청구권등을 변제받거나 양도 기타 일체의 방법으로 처분하여 본 계약상의 담보권을 실행하고 그 취득금액으로 피담보채무의 변제에 충당할 수 있다.
- ② 제1항의 경우 피담보채무 전부를 소멸시키기에 부족한 때에는 근질권자들은 대출약정 및 유동화계약에서 정한 바에 따라 채무의 변제에 충당하기로 한다.

## 제 7조 (비용부담)

본 계약에 의한 근질권자들의 권리의 보전이나 행사를 위하여 근질권자들이 지출한 비용 및 본 계약과 관련하여 발생한 비용 및 손해는 근질권설정자가 부담하기로 한다. 근질권자들이 근질권설정자를 대신하여 비용을 지급한 때에는 근질권설정자는 그 비용을 즉시 상환하기로 한다.

## 제 8 조 (다른 담보계약과의 관계)

채무자가 피담보채무에 대하여 따로 제공하였거나 장래 제공할 담보 또는 보증은 본 계약에 의하여 변경되지 아니하고, 따로 한 보증 또는 담보제공 등에 관하여 한도 약정이 있는 때에는 그에 추가하여 본 계약에 의한 담보가 더해지는 것으로 한다. 채무자가 장래 본 계약과 별도로 담보를 제공할 경우에도 이와 같다.

## 제 9 조 (피담보채무의 소멸)

각 근질권자에 대한 피담보채무가 모두 변제된 경우, 각 근질권자는 근질권설정자의 비용으로 본 계약에 따라 설정된 근질권을 즉시 해지하여야 한다. 의미를 명확하게 하기 위하여 부연하면, (i) 채무자1의 대출약정에 따른 1순위 근질권자1 및/또는 2순위 근질권자에 대한 피담보채무가 완전히 변제된 이후 해당 근질권자는 근질권설정자의 요청에 따라 해당 근질권을 즉시 해지 및 말소하여야 하며, (ii) 채무자2



및/또는 채무자3의 신용공여기관에 대한 피담보채무(채무자2는 신용공여기관1에 대한 피담보채무를 말하고, 채무자3은 신용공여기관2에 대한 피담보채무를 말한다)가 완전히 변제된 이후 해당 신용공여기관은 채무자 또는 근질권설정자의 요청에 따라 해당 근질권을 즉시 해지 및 말소하여야 한다.

#### 제 10 조 (양도 등)

- ① 각 근질권자가 대출약정 및/또는 유동화계약에서 정하는 바에 따라 피담보채권의 일부 또는 전부를 양도하거나 이전하는 경우 해당 피담보채권에 상응하는 본 계약 또는 본 계약에 따른 권리, 권한 및 법적 지위의 일부 또는 전부가 피담보채권과 함께 양도, 처분되는 것으로 한다. 근질권설정자는 피담보채권을 양수한 자가 기존 근질권자의 모든 권리를 계속하여 행사할 수 있다는 것과 피담보채권이 양도되는 경우 별도의 조치(통지나 승낙)가 없이도 본 계약에 따른 근질권이 이전된다는 것을 승낙하며, 이와 같은 근질권의 이전에 필요한 모든 절차에 협력해야 한다(단, 근질권의 이전으로 인해 발생하는 제반 비용은 각 근질권자가 부담하는 것을 원칙으로 한다).
- ② 근질권설정자는 근질권자들의 사전 서면동의 없이 본 계약 또는 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 제3자에게 양도 또는 담보로 제공하거나 기타의 방법으로 처분할 수 없다.

#### 제 11 조 (기타 조항)

- ① 본 계약상 규정과 대출약정 또는 유동화계약상 규정간에 상호모순이 있을 경우, 대출약정 또는 유동화계약상의 규정이 우선한다.
- ② 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 근질권자들의 본 계약에 따른 권리 및 권한의 행사, 변제의 수령 등에 대하여는 대출약정 및 유동화계약에 따른 실제 피담보채무를 기준으로 하여야 하고, 대출약정에서 정한 채권자간협약서가 적용된다.
- ③ 근질권자 간의 관계 중 본 계약에서 정하지 아니한 사항은 대출약정에서 정한 채권자간협약서가 적용된다.





- ④ 본 계약과 관련된 통지는 대출약정 및 유동화계약의 통지 규정을 준용한다.
- ⑤ 본 계약서 또는 이와 관련하여 작성된 서류에 명시된 한 개 또는 수 개의 조항이 법령에 따라 무효, 위법 또는 집행불능으로 되더라도 본 계약서에 명시된 나머지 조항의 효력, 적법성 및 집행가능성은 그로 인하여 아무런 영향을 받지 아니한다.
- ⑥ 본 계약 및 그에 관한 사항은 대한민국 법률에 따라 해석되고 규율된다.
- ⑦ 본 계약과 관련하여 발생한 분쟁에 대해서는 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적 합의관할로 한다.

별첨 1. 근질권자들  
별첨 2. 대상보험목록  
서식 가. 통지서  
서식 나. 승낙서

(다음 면의 기명날인을 위하여 이하 여백)



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

채무자 겸 근질권설정자

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

대표이사 도 병 운



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

**1순위 근질권자**

새마을금고중앙회

서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

신용공제대표이사 류 혁



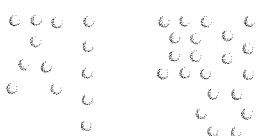
bb9434ba-8591-4110-ac23-208a14cd8544



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

1순위 근질권자

농협은행 주식회사  
서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)  
대표이사 권 준 학  
위 지배인 선훈금융센터장 양 숙 자



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

**1순위 근질권자**

동양생명보험 주식회사

서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

대표이사 중화인민공화국인 류 켄 룡



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

**1순위 근질권자**

신한생명보험 주식회사

서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로2가)

대표이사 성 대 규



One  
Shinhan  
신한생명



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

1순위 근질권자

주식회사 신한은행

서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

대표이사 진 옥 동

위 지배인 김 영 신



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

1순위 근질권자

주식회사 우리은행

서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)

대표이사 권 광 석

위 대리인 프로젝트금융부장 황 병 선

(인)



~~~~~



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

**2순위 근질권자**

새마을금고중앙회

서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

신용공제대표이사 류 혁



a35bc9d4-8a36-48ef-83c3-6d007cf0b9fb





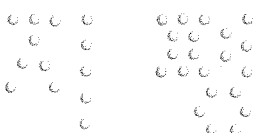
이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

채무자

에스브라이트판교 주식회사

서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

대표자 사내이사 심 은 정



이상의 내용을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 첫머리에 기재된 일자에 본 계약서 1부를 작성하여 각자의 적법한 권한을 가진 자로 하여금 기명날인하도록 한 후 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관하기로 한다. 본 계약서의 간인은 담당 법무법인 또는 당사자들이 합의 하여 지정하는 자의 날인 또는 천공으로 갈음할 수 있다.

채무자

우리에이치스퀘어제일차 주식회사

서울특별시 중구 소공로 48(회현동 4가)

대표자 사내이사 심 은 정



별첨 1.

근질권자들

| 순위        | 근질권자          | 주소                              | 채권최고액                                   |
|-----------|---------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 공동<br>1순위 | 새마을금고중앙회      | 서울특별시 강남구<br>봉은사로114길 20(삼성동)   | 금<br>오천삼백이십육억팔천만원<br>(₩532,680,000,000) |
|           | 농협은행 주식회사     | 서울특별시 중구 통일로<br>120(충정로1가)      |                                         |
|           | 동양생명보험 주식회사   | 서울특별시 종로구 종로<br>33(청진동)         |                                         |
|           | 주식회사 신한은행     | 서울특별시 중구<br>세종대로9길 20(태평로2가)    |                                         |
|           | 주식회사 우리은행     | 서울특별시 중구 소공로<br>51(회현동1가)       |                                         |
|           | 신한생명보험 주식회사   | 서울특별시 중구 삼일대로<br>358(을지로2가)     |                                         |
| 공동<br>2순위 | 새마을금고중앙회      | 서울특별시 강남구<br>봉은사로114길 20(삼성동)   | 금 팔백일십칠억이천만원<br>(₩81,720,000,000)       |
|           | 주식회사 우리금융저축은행 | 충청북도 청주시 상당구 남<br>사로 135(남문로2가) |                                         |



별첨 2.

대상보험목록

|       |                                         |
|-------|-----------------------------------------|
| 보험계약자 | (주)케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사                 |
| 계약체결일 | 2021. 6. 25.                            |
| 피보험자  | (주)케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사/㈜한국토지신탁/롯데물산(주) |
| 보험회사  | ㈜케이비손해보험                                |
| 보험종류  | 재산종합보험                                  |
| 증권번호  | 2021-3528760                            |
| 보험기간  | 2021년 6월 30일 부터 2022년 6월 29일까지          |

※ 위 기재사항 중 본 계약 체결일까지 기재되지 아니한 부분은 대출약정에 따른 인출일까지 근질권설정자(또는 근질권설정자가 지정하는 자 포함)가 수기 등의 방법으로 보충할 수 있다.



서식 가.

통 지 서

2021년 \_\_\_\_월 \_\_\_\_일

수신: 주식회사 케이비손해보험

당사는 2021년 6월 28일 (i) 선순위 대주인 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사(이하 총칭하여 “1순위 근질권자1”), 유동화대주인 에스브라이트판교 주식회사(이하 “채무자2”), 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “채무자3”, 당사, 채무자2 및 채무자3을 총칭하여 “채무자”) 등과 대출약정금 합계 금사천사백삼십구억 원(W443,900,000,000)의 선순위 대출약정서(이하 “선순위 대출약정”)를, (ii) 중순위 대주인 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행(이하 총칭하여 “2순위 근질권자”)와 대출약정금 합계 금육백팔십일억 원(W68,100,000,000)의 중순위 대출약정서(이하 “중순위 대출약정”)이라 하고, 선순위 대출약정과 함께 총칭하여 “대출약정”)를 각 체결하였습니다.

한편, 선순위 대출약정과 관련하여, 유동화대주인 채무자2 및 채무자3이 선순위 대출약정에 따른 대출에 필요한 자금을 조달하기 위하여 각 유동화증권을 발행하고, 선순위 대출약정에 따라 채무자1에 대하여 각 보유하는 대출채권 기타 이에 부수하는 일체의 권리의 관리·운용·처분에 의한 수익으로 위 유동화증권의 원리금을 지급하는 방식의 거래(이하 “본건 유동화증권 거래”)와 관련하여, 채무자2는 신용공여기관으로서 주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1”)과 2021년 6월 28일 유동화증권 매입보장약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “유동화증권 매입보장약정(서)”, 유동성공여약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “유동성공여약정(서)"] 및 이자율스왑계약(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “이자율스왑계약(서)”, 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정 및 이자율스왑계약을 총칭하여 “유동화계약(서)1”]을 각 체결하였고, 채무자3은 신용공여기관으로서 주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2”, 신용공여기관1 및 신용공여기관2를 총칭하여 “신용공여기관”, 1순위 근질권자1 및 신용공여기관을 총칭하여 “1순위 근질권자”)와 2021년 6월 28일 본건 유동화증권 거래에 관한 각종 계약(서)[이에 대한 각 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 총칭하여 “유동화계약(서)2”, 유동화계약1 및 유동화계약2를 총칭하여 “유동화계약(서)"]을 각 체결하였습니다.

당사는 대출약정 및 유동화계약과 관련된 채무자의 1순위 근질권자 및 2순위 근질권자(이하 총칭하여 “근질권자들”, 개별적으로 “각 근질권자”)에 대한 모든 채무를 담보하기 위하여 2021년 6월 28일 근질권자들과 보험금근질권설정계약(추후 수정, 변경, 보충된 계약을 포함하며, 이하 “보험금근질권설정계약”)을 체결하였습니다.

이에 당사는 귀하에게 다음 사실을 통지합니다.



1. 당사는 보험금근질권설정계약에 따라 당사와 귀사간에 체결된 2021년 6월 25일자 재산종합보험계약(이하 “보험계약”)에 의하여 당사가 보험계약의 피보험자로서 귀사에 대하여 현재 또는 장래에 가지는 보험계약상 일체의 권리와 이익에 대해 1순위 근질권자를 위한 공동 1순위 근질권을, 2순위 근질권자를 위한 공동 2순위 근질권을 각 설정하였습니다.
2. 본 통지서 수령 이후 귀사가 보험계약에 기하여 당사에게 지급하여야 할 일체의 금원은 다음의 보험금 지급 조항에 따라 지급하여 주시기 바랍니다.

-- 보험금 지급 조항 --

- 가. 보험계약 및 관련 보험증권에 따라 귀사가 지급하여야 하는 모든 금원은 귀사가 각 근질권자로부터 기한이 도래하였거나 채무자가 기한의 이익을 상실하였다는 통지를 받지 않는 한, 당사 명의의 예금계좌(개설은행: 주식회사 우리은행, 계좌번호: 1005-704-181804, 보험금계좌)로 지급되어야 합니다.
- 나. 귀사가 각 근질권자로부터 기한이 도래하였거나 채무자가 기한의 이익을 상실하였다는 통지를 받은 이후에는 각 근질권자가 지정하는 계좌로 지급되어야 합니다.

첨부: 보험금근질권설정계약서 사본

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

인

[확정일자]





서식 나.

승낙서

수신: 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 주식회사 신한은행, 주식회사 우리은행, 신한생명보험 주식회사, 주식회사 우리금융저축은행

당사는 2021년 6월 25일 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 “근질권설정자”), 주식회사 한국토지신탁, 롯데물산 주식회사를 피보험자로 하여 재산종합보험계약(이하 “보험계약”)을 체결하였습니다. 또한 당사는 근질권설정자가 가지는 위 보험계약상의 보험금청구권등 일체의 권리와 이익에 대하여 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사, 주식회사 신한은행, 및 주식회사 우리은행 앞으로 공동 1순위 근질권이, 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행 앞으로 공동 2순위 근질권이 각 설정되었다는 근질권설정자의 2021년 [ ]월 [ ]일자 통지서를 수령하였습니다.

이에 당사는 위와 같은 근질권설정에 동의하며 귀사에 대하여 다음과 같이 확인 및 약합니다.

1. 당사는 보험계약상의 보험조건에 따라 위 보험계약상의 보험목적에 대한 보험을 인수하였습니다.
2. 당사는 위 보험계약(근질권설정자의 동의 하에 추가, 수정, 변경, 갱신, 대체된 것을 포함함)에 따라 근질권설정자가 가지는 일체의 권리와 이익에 관하여 통지서에 첨부된 보험금 지급 조항에 따라 당사의 의무를 이행하겠으며, 보험금 지급 조항을 해당 보험의 조건으로 포함시킬 것입니다.
3. 위 통지서는 모든 보험증서 등(갱신, 대체될 것 포함)에 첨부될 것입니다.
4. 당사는 근질권설정자로부터 통지를 받기 전까지 제3자로부터 위 보험계약에 따른 모든 권리와 이익에 대하여 양도나 질권설정, 보전처분, 강제집행 등 근질권자들의 권리에 영향을 미칠 수 있는 권리설정에 관한 통지를 받은 사실이 없으며, 당사가 이에 대해 동의한 사실도 없습니다.
5. 당사는 보험계약기간 만료와 관련하여 갱신 여부에 관한 지시를 받지 않은 경우에는 만료일로부터 30일 이전까지, 갱신 여부에 관한 지시를 받은 경우에는 즉시 그 내용을 귀사에 통지할 것입니다. 또한 보험계약 또는 보험증권의 무효, 취소, 해제, 해지 등에 영향을 미치는 중대한 사유가 발생할 경우, 보험의 조건에 대하여 중대한 변경이 제안되는 경우, 당사가 당해 보험과 관련된 모든 사항에 대해서 보험인수인으로서의 업무를 중단하는 경우에는 이를 즉시 귀사에 통지할 것입니다.

2021년 [ ]월 [ ]일

주식회사 케이비손해보험  
서울특별시 강남구 테헤란로 117(역삼동, 케이비손해보험빌딩)  
대표이사 김 기 환 (인)

[확정일자]

