

예금채권 근질권설정계약서

(이자유보계좌, 보증금계좌, 보험금계좌)

이 예금채권 근질권설정계약서(이하 “본 계약(서)”)는 다음 당사자들 사이에서 2021년 6월 28일에 체결되었다.

1순위 근질권자

새마을금고중앙회

농협은행 주식회사

동양생명보험 주식회사

신한생명보험 주식회사

(이하 개별적으로 또는 총칭하여 “1순위 근질권자1”)

주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1”)

주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2”)

(이하 신용공여기관1 및 신용공여기관2를 총칭하여 “신용공여기관”이라 하고, 신용공여기관과 1순위 근질권자1를 개별적으로 또는 총칭하여 “1순위 근질권자”)

2순위 근질권자

새마을금고중앙회

주식회사 우리금융저축은행

(이하 개별적으로 또는 총칭하여 “2순위 근질권자”라 하고, 1순위 근질권자와 함께 개별적으로 또는 총칭하여 “근질권자”)

채무자 겸

주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 문맥에

근질권설정자

따라 “채무자1” 또는 “근질권설정자”)

채무자

에스브라이트판교 주식회사(이하 “채무자2”)

우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “채무자3”)

(이하 채무자1 내지 채무자3을 총칭하여 “채무자”)



(근질권자와 근질권설정자를 각칭하여 “당사자”라 하고 총칭하여 “당사자들”이라 한다)

전 문

1. 근질권자는 관련 법령에 따라 적법·유효하게 설립된 법인들이고, 근질권설정자는 부동산투자회사법에 따라 설립되어 국토교통부장관의 영업인가를 받은 부동산투자회사이다.
2. 근질권설정자는 판교에스디투 주식회사(이하 “매도인”)와 경기도 성남시 분당구 삼평동 680외 1 필지 지상의 일부 구분건물 및 그 구분소유권에 따른 대지권(이하 총칭하여 “본건 부동산”)에 관하여 부동산매매계약서(이하 “본건 매매계약(서)”)를 체결하고, 본건 매매계약에 따라 매도인으로부터 본건 부동산을 취득하고자 한다.
3. 근질권설정자는 본 계약 체결과 같은 날에 본건 매매계약에 따라 매도인에게 지급하는 매매대금 및 본건 부동산의 매수에 필요한 부대비용 등 자금을 조달하기 위하여, (i) 대주로서 1순위 근질권자1 및 유동화대주로서 채무자2, 채무자3으로부터 금사천사백삼십구억원(W443,900,000,000)을 차입하는 내용의 선순위 대출약정(이하 “선순위 대출약정”)을, (ii) 2순위 근질권자로부터 금육백팔십일억원(W68,100,000,000)을 차입하는 내용의 중순위 대출약정(이하 “중순위 대출약정”이라 하고, 선순위 대출약정과 함께 총칭하여 “본건 대출약정”)을 각 체결하였다.
4. 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 변경약정을 포함하며, 이하 “유동화증권 매입보장약정(서)”, 유동성공여약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경약정을 포함하며, 이하 “유동성공여약정(서)”, 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 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 총칭하여 “유동화계약(서)2”, 유동화계약1 및 유동화계약2를 총칭하여 “유동화계약(서)1”]을 각 체결하였다.



5. 이에 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 부대채무를 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 이하 “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 부대채무를 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”)을 담보하기 위하여 본 계약에 따라 근질권을 설정하고자 한다.

이에, 당사자들은 다음과 같이 본 계약을 체결한다.

제1조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용하는 용어는 본 계약에서 달리 정의하지 않는 한 본건 대출약정 또는 유동화계약에서 정의되는 의미를 갖는다.

제2조 (근질권의 설정)

- ① 근질권설정자는 피담보채무를 담보하기 위하여 근질권자에게, 별지 대상계좌 기재 계좌(이하 “대상계좌”)에 현재 예치되어 있거나 장래 예치될 금원에 대한 예금반환청구권(이하 “예금채권”)에 관하여 아래와 같은 내용으로 근질권을 설정한다.

순위	근질권자	채권최고액(대출약정금의 120%)
공동1순위	1순위 근질권자	금오천삼백이십육억팔천만원 (₩532,680,000,000)



공동2순위	2순위 근질권자	금팔백일십칠억이천만원 (₩81,720,000,000)
-------	----------	----------------------------------

- ② 제1항의 규정에도 불구하고 대상계좌가 개설되어 있는 은행(이하 “개설은행”)의 실무상 채권최고액을 1순위 근질권자1 채무자2, 채무자3 및 2순위 근질권자의 대출약정금의 120%로 할 수 없는 경우, 개설은행의 실무에서 허용되는 범위 내에서 채권최고액을 정하기로 한다.
- ③ 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.
- ④ 대상계좌에 장래 예치될 예금의 예금반환청구권에 대하여는 장래 예금이 예치될 때 당사자들 간의 별도의 의사표시 없이 본 계약에 따른 근질권이 설정되는 것으로 한다.
- ⑤ 근질권설정자는 예금채권에 대한 채권증서는 대상계좌의 통장(만일 향후 만기 등의 사유로 재차 개설되는 경우, 신규 또는 갱신되는 계좌에 관한 통장을 의미한다)이 그 전 부임을 확인하고, 제1항에 따라 예금근질권이 설정되는 즉시 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회에게 위 통장을 교부하기로 한다.
- ⑥ 본조에도 불구하고 본건 매매계약에 따라 근질권설정자가 임대인으로서 승계하는 임대차계약에 따라 (i) 임차인을 근질권설정자로, (ii) 임차인 명의로 개설된 별도의 임대차보증금 입금계좌의 예금채권을 담보목적물로 하는 근질권에 한해서는 본 계약상의 근질권설정자를 근질권자로 설정하기로 한다. 본 계약상의 근질권자는 이에 대해 동의하며 일체의 이의를 제기하지 않는다.

제3조 (대항요건)

- ① 근질권설정자는 본건 대출약정상의 인출일까지(만일 향후 대상계좌가 만기 등의 사유로 갱신, 신규로 개설되는 경우, 그 즉시) 개설은행으로부터 별첨1. 양식에 따라 승낙서를 받고, 그 승낙서에 근질권설정자의 비용부담으로 확정일자를 받아 이를 근질권자에게 제출하여야 한다. 만일 별첨1. 양식 외에 대상계좌 개설은행이 요구하는 별도의 승낙서의 양식이 있는 경우, 근질권설정자는 근질권자의 사전 동의를 받아 해당 개설은행 제공 양식에 따라 대항요건을 구비할 수 있다.
- ② 근질권설정자는 개설은행으로부터 승낙서를 받기 위하여 필요한 경우 별첨2. 양식(또



는 개설은행 양식)에 따라 통지서를 작성하여 개설은행에게 교부할 수 있고, 본 계약에 따른 근질권 설정을 위하여 개설은행의 요청이 있는 경우, 근질권설정자는 본 계약서의 사본을 해당 은행에게 교부할 수 있다.

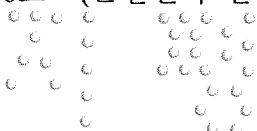
제4조 (근질권의 효력범위)

- ① 본 계약에 따른 근질권의 효력은 본 계약 체결일 현재 대상계좌에 예치되어 있는 예금 및 이에 부수하는 이자, 지연이자 기타 부대채권에 미치고, 본 계약 체결 이후 입금되는 예금, 적금, 이자, 만기 후 이자 등 모든 금원에 미치며, 해당 예금이 기간연장, 또는 개서되어 계속된 경우나 병합, 분할, 증액, 감액, 이자원가된 경우 등에 대하여도 별도의 의사표시나 기타의 조치 없이 당연히 그에 미치는 것으로 한다.
- ② 대상계좌에 예치된 금액은 제6조에 따라 근질권이 일시 해지되는 경우를 제외하고는 근질권설정자가 임의로 인출하거나 이체할 수 없다.

제5조 (근질권의 실행)

- ① 기한의 도래 또는 기한의 이익 상실로 인하여 채무자가 근질권자에게 피담보채무를 상환하여야 하는 경우, 근질권자는 본 계약에 따른 근질권을 실행할 수 있다. 이 때 근질권자는 직접 대상계좌로부터 예금을 인출하는 방법으로 근질권자로서 갖고 있는 권리를 실행할 수 있다.
- ② 제1항의 경우, 근질권설정자는 근질권자에 대하여 대상계좌로부터 예금채권을 인출하기 위하여 필요한 대리권(예금채권 인출을 위한 대리권을 포함하나, 이에 한정하지 아니한다)을 부여한 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따른 근질권의 실행이 있는 경우 근질권자는 지체 없이 그에 대한 내용을 근질권설정자에게 통지하기로 한다.
- ④ 제1항에 따른 근질권의 실행으로 피담보채무 전액을 소멸시키기에 부족한 때에는, 근질권자는 본건 대출약정 및 유동화계약에 정한 바에 따라 채무의 변제에 충당할 수 있다.
- ⑤ 제1항에 따른 근질권의 실행 등에 따라 근질권자의 담보실행비용 및 피담보채무 전액을 상환하고도 남는 금액이 있는 경우, 근질권자는 지체 없이 근질권설정자에게 해당 금액을 반환하여야 한다.

제6조 (근질권의 일시해지)



근질권설정자가 본건 대출약정에 따라 대상계좌에 입금된 예금을 이체 또는 인출하는 것이 허용되는 경우, 근질권설정자는 근질권자에게 당시 대상계좌에 입금된 예금 중 이체 또는 인출 금액에 대한 예금반환청구권에 설정된 근질권의 일시해지(지급정지를 해지하고 금원을 인출한 뒤 지급정지를 재등록 처리하는 방법을 의미한다)를 요청할 수 있다. 이 경우, 근질권설정자에게 채무불이행사유가 있는 등 이체 또는 인출을 금지할 합리적인 사정이 없는 한, 근질권자는 본 계약에 의한 근질권을 일시해지하고 해당 금액의 이체 또는 인출에 동의하기로 한다. 다만, 근질권설정자는 해당 금액의 이체 또는 인출이 완료되는 즉시 일시해지된 근질권을 재설정(지급정지 재등록 처리를 의미한다)하여야 한다.

제7조 (위험부담과 면책조항)

- ① 근질권설정자는 근질권자를 위하여 근질권자에게 인도한 증서(통장)가 불가항력, 사변, 재해 등 근질권자의 책임 없는 사유로 말미암아 분실, 손실 또는 멸실된 경우에는 근질권자의 청구에 따라 곧 그에 대신할 증서(통장)를 제출하기로 한다.
- ② 근질권자가 증서(통장), 담보물수령증 등의 증서상의 인영 또는 서명을 근질권설정자가 미리 신고한 인감 또는 서명과 육안에 의한 상당한 주의로써 대조하고 틀림없다고 인정하여 거래한 때에는 증서 등과 도장 또는 서명에 관하여 위조, 변조, 도용 등의 사고가 있더라도 이로 말미암은 손해는 근질권설정자가 부담하며 근질권설정자는 증서의 기재문언에 따라 책임을 지기로 한다.

제8조 (근질권설정자의 진술 및 보장)

근질권설정자는 근질권자에게 다음 각 호의 사항이 진실하며 정확함을 진술하고 보장하며, 피담보채무가 모두 변제될 때까지 아래 진술 및 보장사항이 항상 진실이 되도록 유지하여야 한다. 피담보채무가 모두 변제되기 이전에 아래 진술 및 보장사항에 변동이 생긴 경우, 근질권설정자는 즉시 근질권자에게 이를 통지하여야 한다.

1. 근질권설정자는 대상계좌에 대하여 완전한 권리를 보유한다.
2. 근질권설정자는 대상계좌 상의 권리에 대하여 제3자에게 질권을 설정하거나 양도하거나 이전하지 아니하였다.
3. 본 계약에 따른 근질권의 설정은 근질권설정자의 정관이나 법령, 지침 또는 계약상의무를 중대하게 위반하지 아니한다.
4. 근질권설정자는 본 계약상 의무를 준수하고 이행할 권한을 보유하며 본 계약의 채



결과 이행의 수권에 필요한 모든 절차를 밟았다.

5. 본 계약은 적법·유효하고 본 계약상 조건에 따라 집행가능한 근질권설정자의 의무를 발생시킨다. 다만 채권자의 권리를 일반적으로 제한하는 파산 관련 법률에 의하여 집행이 제한될 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조 (근질권설정자의 준수사항)

- ① 근질권설정자는 본 계약에 의하여 부여된 근질권의 효력을 완성하거나 보호하기 위하여 또는 근질권자가 근질권과 관련하여 본 계약상 권리와 구제수단을 실행 내지 집행하기 위하여 필요한 추가적인 서면, 통지, 서류의 체결과 전달 그리고 추가적인 조치 등을 즉시 취하여야 한다.
- ② 근질권설정자는 근질권자의 사전 서면 동의 없이는 대상계좌에 관련된 일체의 권리, 권한 또는 이익을 제3자에게 양도, 이전, 입질 기타 담보로 제공하는 행위를 하여서는 아니된다.

제10조 (해지)

- ① 근질권설정자가 1순위 근질권자1 또는 2순위 근질권자에게 해당 피담보채무를 모두 상환하거나 또는 기타 사유로 인하여 1순위 근질권자1 또는 2순위 근질권자의 피담보채권이 모두 변제되는 경우 1순위 근질권자1 또는 2순위 근질권자는 본 계약에 따라 설정된 해당 근질권자의 근질권을 즉시 해지하고 이를 위하여 필요한 절차를 취한다.
- ② 신용공여기관은 채무자2 또는 채무자3의 신용공여기관의 피담보채무(채무자2는 신용공여기관1에 대한 피담보채무를 말하고, 채무자3은 신용공여기관2에 대한 피담보채무를 말한다)가 완전히 변제된 이후 해당 신용공여기관을 근질권자로 하여 설정된 근질권을 즉시 해지하고 이를 위하여 필요한 절차를 취한다.

제11조 (양도)

근질권자가 본건 대출약정 또는 유동화계약에 따라 피담보채권의 전부 또는 일부를 양도한 경우, 근질권설정자는 피담보채권을 양수한 자가 본 계약에 따른 근질권을 이전 받아 행사할 수 있도록 필요한 조치(대상계좌의 개설은행에게 근질권 이전에 대한 승낙을 요청하는 것 등)를 취하도록 한다.



제12조 (비용)

본 계약에 따른 근질권의 설정, 추가, 유지, 보전·실행, 해지에 필요한 비용은 근질권설정자가 부담한다. 근질권자가 근질권설정자 대신 해당 비용을 지급한 경우 근질권설정자는 근질권자에게 이를 즉시 상환하여야 한다.

제13조 (다른 담보약정과의 관계)

채무자가 근질권자에 대한 동일한 피담보채무에 관하여 별도로 제공한 보증 또는 담보는 본 계약에 의하여 영향받지 아니하고, 그러한 보증 또는 담보는 본 계약에 따른 담보와 별개의 것으로 누적적으로 적용된다. 채무자가 장래 본 계약과 별도로 근질권자에게 담보를 제공할 경우에도 이와 같다.

제14조 (통지)

본 계약과 관련된 통지는 본건 대출약정 및 유동화계약의 통지 규정을 준용한다.

제15조 (본건 대출약정 등과의 관계)

- ① 본 계약과 본건 대출약정 또는 유동화계약의 내용이 일치하지 아니하는 경우, 본건 대출약정 또는 유동화계약의 내용이 우선한다.
- ② 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 근질권자의 본 계약에 따른 권리 및 권한의 행사, 변제의 수령 등에 대하여는 본건 대출약정 또는 유동화계약에 따른 실제 피담보채무를 기준으로 하여야 하고, 본건 대출약정에서 정한 채권자간협약서가 적용된다.
- ③ 근질권자 간의 관계 중 본 계약에서 정하지 아니한 사항은 본건 대출약정에서 정한 채권자간협약서가 적용된다.

제16조 (기타)

- ① 본 계약은 당사자들의 서면 합의에 의해서만 수정, 변경될 수 있다.
- ② 본 계약 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 집행가능성에는 아무런 영향이 없다.



제17조 (준거법 및 관할법원)

- ① 본 계약 및 근질권의 효력은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율된다.
- ② 본 계약과 관련하여 제기되는 소송은 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적 합의관할법원으로 한다.

별지 대상계좌

- 별첨 1. 근질권 설정 등의 승낙서(양식)
 2. 근질권 설정 통지서(양식)

[기명날인 또는 서명을 위한 여백]



위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 새마을금고중앙회
자

(주 소) 서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

(대표자) 신용공제대표이사 류 혁



fb0870af-3146-4c05-98f4-4f2407f6e579



위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 농협은행 주식회사

자

(주 소) 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)

(대표자) 대표이사 권 준 학

위 지배인 선릉금융센터장 양 숙 자



위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 동양생명보험 주식회사
자

(주 소) 서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

(대표자) 대표이사 중화인민공화국인 휘 젠 룡



㉠ ㉡ ㉢ ㉣ ㉤ ㉥ ㉦ ㉧ ㉨ ㉩ ㉪ ㉫ ㉬ ㉭ ㉮ ㉯ ㊀ ㊁ ㊂ ㊃ ㊄ ㊅ ㊆ ㊇ ㊈ ㊉ ㊊ ㊋ ㊌ ㊍ ㊎ ㊏ ㊐ ㊑ ㊒ ㊓ ㊔ ㊕ ㊖ ㊗ ㊘ ㊙ ㊚ ㊛ ㊜ ㊝ ㊞ ㊟ ㊠ ㊡ ㊢ ㊣ ㊤ ㊥ ㊦ ㊧ ㊨ ㊩ ㊪ ㊫ ㊬ ㊭ ㊮ ㊯ ㊰ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 신한생명보험 주식회사
자

(주 소) 서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로2가)

(대표자) 대표이사 성 대 규



One
Shinhan
신한생명



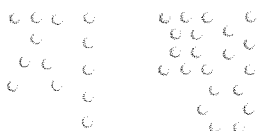
위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 주식회사 신한은행
자

(주 소) 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

(대표자) 대표이사 진 옥 동

위 지배인 김 영 신



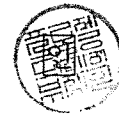
위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

1순위근질권 주식회사 우리은행
자

(주 소) 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)

(대표자) 대표이사 권 광 석

위 대리인 프로젝트금융부장 황 병 선

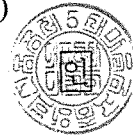


위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

2순위근질권 새마을금고중앙회
자

(주 소) 서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

(대표자) 신용공제대표이사 류 혁



224a827a-2da5-4935-9095-cdbaa0d02daf



예금채권근질권설정계약서(이자유보계좌, 보증금계좌, 보험금계좌)

위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

2순위근질권 주식회사 우리금융저축은행
자

(주 소) 충청북도 청주시 상당구 남사로 135(남문로2가)

(대표자) 대표이사 신 명 혁



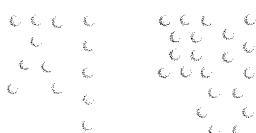
위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

채무자 겸 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

근질권설정자

(주 소) 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

(대표자) 대표이사 도 병 운



위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

채무자 에스브라이트판교 주식회사

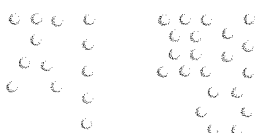
(주 소) 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)

(대표자) 사내이사 심 은 정



위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서 1부를 작성하여, 1순위 근질권자 중 새마을금고중앙회가 원본을 보관하고, 나머지 당사자들은 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 본 계약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

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



별지

대상계좌

종류	개설은행	예금주	계좌번호
이자유보계좌	주식회사 우리은행	(주)케이원제15호판교위 탁관리부동산투자회사	1005-904-180050
보증금계좌	주식회사 우리은행	(주)케이원제15호판교위 탁관리부동산투자회사	1005-504-183575
보험금계좌	주식회사 우리은행	(주)케이원제15호판교위 탁관리부동산투자회사	1005-704-181804

(향후 위 계좌가 만기 등의 사유로 계좌 개설되는 경우, 신규 또는 갱신되는 경우, 대상계좌는 그 계좌를 의미함)



별첨1. 양식

근질권 설정 등의 승낙서

일 자: 2021년 ____월 ____일

수 신: 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 주식회사 신한은행, 주식회사 우리은행, 신한생명보험 주식회사, 주식회사 우리금융저축은행

제 목: 예금채권에 대한 근질권 설정 등에 대한 승낙

1. 이 승낙서는 (i) 차주로서 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 문맥에 따라 “채무자1” 또는 “근질권설정자”)와 선순위 대주로서 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사(이하 통틀어 “1순위 근질권자1”), 에스브라이트판교 주식회사(이하 “채무자2”), 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “채무자3”, 채무자1 내지 채무자3을 총칭하여 “채무자”) 등 사이에 2021년 6월 28일자로 체결된 선순위 대출약정서(이하 “선순위대출약정”, 추후 수정, 변경 또는 대체된 약정을 포함합니다), (ii) 채무자2 및 채무자3이 선순위대출약정에 따른 대출에 필요한 자금을 조달하기 위하여 유동화증권을 발행하고, 선순위대출약정에 따라 채무자1에 대하여 보유하는 대출채권 기타 이에 부수하는 일체의 권리의 관리·운용·처분에 의한 수익으로 위 유동화증권의 원리금을 지급하는 방식의 거래(이하 “본건 유동화증권 거래”)와 관련하여 채무자2가 신용공여기관으로서 주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1”)과 2021년 6월 28일 각 체결하는 유동화증권 매입보장약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경약정을 포함하며, 이하 “유동화증권 매입보장약정(서)”, 유동성공여약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경약정을 포함하며, 이하 “유동성공여약정(서)”, 이자율스왑계약(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 “이자율스왑계약(서)”, 유동화증권 매입보장약정, 유동성공여약정 및 이자율스왑계약을 총칭하여 “유동화계약(서)1”], (iii) 본건 유동화증권 거래와 관련하여 채무자3이 신용공여기관으로서 주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2”, 신용공여기관1 및 신용공여기관2를 총칭하여 “신용공여기관”, 1순위 근질권자1 및 신용공여기관을 총칭하여 “1순위 근질권자”)과 2021년 6월 28일 각 체결하는 [본건 유동화증권 거래 관련 각종 계약(서)][이에 대한 각 추가, 수정 및 변경계약을 포함하며, 이하 총칭하여 “유동화계약(서)2”, 유동화계약1 및 유동화계약2를 총

청하여 “유동화계약(서)”, (iv) 근질권설정자와 중순위 대주로서 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행(이하 통틀어 “2순위 근질권자”라 하고, 1순위 근질권자와 함께 총칭하여 “근질권자”) 사이에 2021년 6월 28일자로 체결된 중순위 대출약정서(이하 “중순위대출약정”, 추후 수정, 변경 또는 대체된 약정을 포함합니다. 또한 선순위대출약정과 중순위대출약정을 총칭하여 “본건 대출약정”) 및 (v) 근질권설정자, 채무자2, 채무자3 및 근질권자 사이에 위 같은 일자로 체결된 아래 기재 근질권의 목적인 예금계좌(이하 “본건 계좌”)에 관한 예금채권근질권설정계약(이하 “예금채권근질권설정계약”, 추후 수정, 변경 또는 대체된 계약을 포함합니다)과 관련됩니다.

2. 당행은, 근질권설정자가 아래의 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 당행에 개설한 아래 기재 예금계좌에 예치되었거나 장래 예치될 예금의 반환채권에 대하여 근질권자가 근질권설정자 등과 예금채권근질권설정계약을 체결한 사실을 인지하고 있으며, 다음과 같은 근질권 설정에 대하여 승낙합니다.

(1) 근질권의 목적인 예금계좌

계좌명	예금주	계좌번호
이자유보계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-904-180050
보증금계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-504-183575
보험금계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-704-181804

(2) 근질권자, 채권최고액 및 순위

순위	근질권자	채권최고액(대출약정금의 120%)
공동1순위	1순위 근질권자	금오천삼백이십육억팔천만원 (₩532,680,000,000)
공동2순위	2순위 근질권자	금팔백일십칠억이천만원 (₩81,720,000,000)

(3) 피담보채무:

가. 1순위 근질권의 피담보채무:



① 1순위 근질권자1에 대한 피담보채무: 선순위대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 1순위 근질권자1에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일체의 채무를 포함한다)

② 신용공여기관에 대한 피담보채무: 유동화계약에 따라 채무자2 및 채무자3이 각 해당 신용공여기관에게 부담하는 채무(유동화증권, 신용공여어음, 유동성공여 대여금, 이자율스왑해지금액에 대한 제반 채무, 수수료 채무 기타 일체의 채무를 포함한다)

나. 2순위 근질권의 피담보채무: 중순위대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 2순위 근질권자에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일체의 채무를 포함한다)

(4) 기타 근질권의 조건 및 내용: 예금채권근질권설정계약에서 정한 바와 같다.

3. 예금채권근질권설정계약에 따른 예금채권에 대한 근질권의 효력은, 예금채권근질권설정계약 체결 당시에 이미 예치되어 있는 금원과 장래에 예치될 금원 및 그에 대한 이자에 미칩니다.

다만, 본건 계좌에 대한 제3자의 가압류, 압류 등 권리주장이 있을 경우, 당행은 근질권 설정 승낙 및 확정일자 이후 본건 계좌에 입금된 자금(즉, 장래입금분)에 대하여 법원에 공탁하거나, 정당한 귀속자에 대한 법원의 확정 판결이 있을 때까지 그 지급을 유보하여 확정판결의 결과에 따라 위 금원을 지급할 수 있습니다. 그리고 이로 인한 책임은 근질권설정자 및 근질권자가 연대하여 부담합니다.

4. 당행은 이 승낙서를 제출하기까지 본건 계좌의 예금채권에 대하여 다른 양도나 질권설정 등 근질권자의 권리에 영향을 초래할 수 있는 제3자로부터의 권리설정에 관한 통지를 받은 바 없습니다.

5. 예금채권근질권설정계약 및 이 승낙서에 의한 근질권 설정에도 불구하고, 근질권자로부터 서면 통지를 받는 경우, 본건 계좌의 예치금을 근질권자의 채권최고액의 범위 내에서 근질권자 또는 근질권자가 지정하는 자에게 지급하거나 이체할 수 있으며, 이에 대하여 당행은 확인의무가 없고, 책임을 지지 않습니다.

(상호)

(주소)



(대표자)

(인)

[확정일자인]



별첨2. 양식

근질권 설정 통지서

일자: 2021년 ____월 ____일

수신: 주식회사 우리은행

차주로서 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 문맥에 따라 “채무자1” 또는 “근질권설정자”)는 (i) 선순위 대주로서 새마을금고중앙회, 농협은행 주식회사, 동양생명보험 주식회사, 신한생명보험 주식회사(이하 통틀어 “1순위 근질권자1”), 에스브라이트판교 주식회사(이하 “채무자2”), 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “채무자3”, 채무자1 내지 채무자3을 총칭하여 “채무자”) 등 사이에 2021년 6월 28일자로 선순위 대출약정서(이하 “선순위대출약정”, 추후 수정, 변경 또는 대체된 약정을 포함합니다)를, (ii) 중순위 대주로서 새마을금고중앙회, 주식회사 우리금융저축은행(이하 통틀어 “2순위 근질권자”)라 하고, 1순위 근질권자와 함께 총칭하여 “근질권자”)와 사이에 2021년 6월 28일자로 중순위 대출약정서(이하 “중순위대출약정”, 추후 수정, 변경 또는 대체된 약정을 포함합니다)를 각 체결하였습니다.

한편, 채무자2 및 채무자3이 선순위대출약정에 따른 대출에 필요한 자금을 조달하기 위하여 유동화증권을 발행하고, 선순위대출약정에 따라 채무자1에 대하여 보유하는 대출채권 기타 이에 부수하는 일체의 권리의 관리·운용·처분에 의한 수익으로 위 유동화증권의 원리금을 지급하는 방식의 거래(이하 “본건 유동화증권 거래”)와 관련하여, (iii) 채무자2는 신용공여기관으로서 주식회사 신한은행(이하 “신용공여기관1”)과 사이에 2021년 6월 28일자로 유동화증권 매입보장약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경약정을 포함하며, 이하 “유동화증권 매입보장약정(서)”], 유동성공여약정(서)[이에 대한 추가, 수정 및 변경약정을 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, (iv) 채무자3은 신용공여기관으로서 주식회사 우리은행(이하 “신용공여기관2”, 신용공여기관1 및 신용공여기관2를 총칭하여 “신용공여기관”, 1순위 근질권자1 및 신용공여기관을 총칭하여 “1순위 근질권자”)과 사이에 2021년 6월 28일 본건 유동화증권 거래 관련 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.

근질권설정자는 아래의 피담보채무의 이행을 담보하기 위하여 위 일자에 근질권자와 예



금근질권설정계약을 체결하고, 이에 따라 아래 근질권 설정 계좌에 예치되어 있거나 예치될 모든 금원에 대한 반환채권에 대하여 다음과 같이 근질권을 설정하였습니다.

(1) 근질권의 목적인 예금계좌

계좌명	예금주	계좌번호
이자유보계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-904-180050
보증금계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-504-183575
보험금계좌	(주)케이원제15호판교 위탁관리부동산투자회사	1005-704-181804

(2) 근질권자, 채권최고액 및 순위

순위	근질권자	채권최고액(대출약정금의 120%)
공동1순위	1순위 근질권자	금오천삼백이십육억팔천만원 (₩532,680,000,000)
공동2순위	2순위 근질권자	금팔백일십칠억이천만원 (₩81,720,000,000)

(3) 피담보채무:

가. 1순위 근질권의 피담보채무:

- ① 1순위 근질권자1에 대한 피담보채무: 선순위대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 1순위 근질권자1에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일체의 채무를 포함한다)
- ② 신용공여기관에 대한 피담보채무: 유동화계약에 따라 채무자2 및 채무자3이 각 해당 신용공여기관에게 부담하는 채무(유동화증권, 신용공여어음, 유동성공여 대여금, 이자율스왑해지금액에 대한 제반 채무, 수수료 채무 기타 일체의 채무를 포함한다)

나. 2순위 근질권의 피담보채무: 중순위대출약정을 포함한 금융계약과 관련하여 근질권설정자가 2순위 근질권자에게 현재 또는 장래에 부담하는 모든 의무, 채무 및 책임(대출금, 이자, 지연이자, 수수료, 손해배상채무 기타 일



체의 채무를 포함한다)

(4) 기타 근질권의 조건 및 내용: 예금채권근질권설정계약에서 정한 바와 같음

이에 귀행에게 이를 통지하오니, 이 통지서에 첨부된 양식으로 승낙서를 작성하여 승낙서의 수신인에게 송부함으로써 위 계좌에 대한 근질권 설정에 대하여 승낙을 하여 주시기 바랍니다.

근질권설정자 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

(주 소) 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

(대표자) 대표이사 도 병 운

인

(편의를 위하여, 이 통지서의 간인은 생략되거나 통지인이 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다)

별도 교부 예금근질권설정계약서 사본

첨부 승낙서

