

근 담 보

근 저 당 권 설 정 계 약 서

★ 담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 뒷면 "담보제공자가 꼭 알아 두어야 할 사항"과 계약서 내용을 잘 읽은 후 신중한 판단을 하시기 바랍니다. 굵은선 [] 으로 표시된 란(제1조 및 계약서 앞면)은 담보제공자가 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다.

채권자 겸 근저당권자		전자 서명
주 소		
채무자 겸 근저당권설정자		전자 서명
주 소		
근저당권설정자		
주 소		

위 당사자 사이에 아래와 같이 근저당권 설정계약을 맺습니다.

제1조 근저당권의 설정

근저당권설정자(이하 "설정자"라 합니다)는 대부거래표준약관을 승인하고, 이 계약서 뒷면의 "근저당권 물건 목록"(이하 "근저당물건"이라 합니다)에 다음 내용으로 근저당권을 설정 합니다.

1. 피담보채무의 범위

채권자는 피담보채무의 범위를 달리하는 다음의 세 유형 가운데 어느 하나를 설정자가 선택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 그 가운데 [] 에서 정한 채무(이자, 지연배상금 기타부대 채무를 포함합니다)를 담보하기로 합니다.

특정근담보	
채무자가 채권자(본,지점)에 대하여 다음 약정서에 의한거레로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든채무	
년 월 일자	계약서, 계약서

한정근담보	
채무자가 채권자(본,지점)에 대하여 다음 종류의 거레로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든채무	
거레,	거레

포괄근담보	
채무자가 채권자(본,지점)에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 다음 채무	
가.어음대출, 증서대출, 당좌대출, 어음할인, 지급보증, 매출채권거레, 상호부금거레, 사채인수, 유가증권대여, 외국환거레 기타여신거레로 말미암은 모든 채무	
나.채권자와 제3자와의 위 '가'의 거레에 대한 보증채무	
다.채권자가 제3자와의 위 '가'의 거레로 말미암아 취득한 어음 또는 수표상의 채무	

2. 채권최고액 등

가. 채권최고액	
□ 원	

나. 설정비용 절감 등을 위하여 채권최고액을 최초채권액을 기준 삼아 정하였다 하더라도 이를 이유로 이 계약을 특정채무담보 저당권설정계약으로 해석하지 않기로 합니다.

3. 근저당권 결산기

채권자는 근저당권 결산기를 정하는 다음의 세유형 가운데 어느 하나를 설정자가 선택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 그 가운데

장래지정형	에서 정한 날을 결산기로 하기로 한다.
지 정 형	년 월 일

자동확정형	
정하지 아니합니다.	
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 합니다. 다만, 5년이 경과할 때까지 설정자의 별도 의사표시가 없는 경우에는 계약일부터 5년이 되는 날을 결산기로 합니다.	

장래지정형	
정하지 아니합니다.	
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 통지도달일부터 14일이 되는 날을 결산기로 합니다.	

※ 설정자는 다음사항을 읽고 본인의 의사를 사실에 근거하여 자필로

1. 대부거래표준약관과 이 계약서 사본을 확실히 수령하였습니까?	수령함
2. 위 약관과 계약서의 중요한 내용에 대하여 설명을 들었습니까?	들었음

제2조 담보제공 철회권 및 철회권 포기

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 다음 란에 자필로 기재하여 주십시오.

(기재예시 : 포기함. 년월일, 철회함. 연월일)

철회권을 포기합니까? (철회권을 포기한 때에는 이 설정계약을 즉시 확정됩니다.)	년 월 일
---	-------

담보제공의사를 철회합니까? (철회한 때에는 이 계약은 취소되고 설정자는 담보책임을 부담하지 않습니다. 이때 담보 설정, 해지에 드는 비용은 설정자가 전부 부담하여야 합니다.)	년 월 일
--	-------

제3조 제 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 합니다.
- ② 채권자는 제1항의 절차에 드는 비용의 종류와 산출근거를 채무자와 설정자에게 설명하였고, 그 부담 주체를 정하기 위하여 [] 내에 "V" 표시를 하고 그 정한 바에 따르기로 합니다.

구 분		부담주체		
		채무자	설정자	채권자
등록면허세		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
지방교육세		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
국민주택채권매입비		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
등기신청수수료		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
법무사수수료	설정시	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	말소시 (해지시)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
근저당물건조사 또는 감정평가수수료	설정시	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	행사시	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타(확인서면, 주소변경)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

③ 제2항에 따라 채권자가 비용을 부담하기로 한 경우라도, 채무자 또는 설정자의 기일도래전 상황등에 대하여 따로 정한 약정이 있는 때에는 약정에서 정한 기준에 의한 금액을 채무자와 설정자는 연대하여 지급하여야 합니다.

④ 제2항에서 채무자·설정자가 부담하기로 한 비용과 근저당물건의 조사·점유·관리·처분 등에 관한 비용을 채권자가 대신 지급한 때에는 대부거래표준약관 제 9조에 준하여 곧 갚습니다.

제4조 특약사항	설정자	(인)
----------	-----	-----

제5조 공부와 실체의 불일치 등

① 근저당물건의 실체가 이 계약서 근저당권 물건 목록란의 기재나 공부상 기재와 맞지 아니한 부분이 있더라도 이 근저당권은 실체물건 위에 그 효력이 미치며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 설정자는 곧 변경등기나 정정등기 기타 필요한 절차를 밟습니다.

② 근저당토지상에 미등기건물이 있는 경우 또는 장래 건물을 신축할 경우에 채권자가 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 설정자는 지체없이 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제1조에 의한 근저당권을 추가 설정합니다.

기재하여 주십시오. (기재예시 : 1. 수령함, 2. 들었음)

대상목적물 표시	순 위
“별지기재와 같음”	
이 계약서에 따라 등기되었음을 확인하고, 등기권리증을 수령함.	
근저당권설정자	



제6조 담보가치의 유지 등

- ① 설정자가 근저당물건에 대하여 멸실, 훼손 등 채권자의 채권보전에 지장을 초래할 현상변경 행위를 하고자 하는 때에는 미리 채권자의 승낙을 얻어야 합니다.
- ② 설정자는 근저당물건의 멸실, 훼손, 공용정수 기타의 사고 또는 현저한 가격의 하락이 있거나 그럴 염려가 있는 때에는 곧 이를 채권자에게 통지합니다.
- ③ 제2항의 경우 설정자가 제3자로부터 수령할 배상금, 보상금 등의 채권이 발생할 때에는, 설정자는 그 채권을 채권자에게 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 채권자는 그 수령금으로 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전 일지라도 대부거래표준약관 제14조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제7조 보험계약

- ① 설정자는 근저당물건에 대하여 채권보전에 필요한 범위내에서 채권자가 지정하는 종류와 금액으로 보험계약을 맺고, 그 보험계약에 따른 권리 위에 채권자를 위하여 질권을 설정하여 그 보험증권을 채권자에게 교부하고, 이 계약에 정한 피담보채무가 존재하는 동안 이를 계속 유지합니다.
- ② 설정자가 제1항에 의한 보험계약 외에 근저당물건에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 이를 곧 채권자에게 통지하며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 그 보험계약에 따른 권리에 대하여도 전항과 같은 절차를 밟습니다.
- ③ 설정자가 제1항, 제2항에 정하는 바에 따르지 아니함으로써 채권자가 채권보전상 필요한 보험계약을 설정자를 대신하여 맺거나 계속하고 그 보험료를 지급한 때에는, 채무자와 설정자는 연대하여 채권자가 지급한 보험료 기타의 제 비용에 대하여 대부거래표준약관 제9조에 준하여 곧 갚습니다.
- ④ 제1항 내지 제3항에 의한 보험계약에 터잡아 채권자가 보험금을 수령한 때에는, 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전일지라도, 채권자는 그 수령금으로 대부거래표준약관 제14조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

제8조 지상권 · 전세권 · 임차권

- ① 설정자는 근저당물건이 건물만인 경우, 그 대지에 지상권 또는 전세권이 설정되어 있는 때에는, 그 기간이 만료한 때, 곧 그 설정계약 계속의 절차를 밟기로 합니다.
- ② 제1항의 경우 그 대지에 관한 권리가 임차권인 때에도 설정자는 임차기간이 만료한 때에는 곧 임대차계약 계속의 절차를 밟고 또 토지소유자의 변경이 있는 때에는 곧, 임차권의 내용 변경이 생길 경우에는 미리 채권자에게 통지하기로 합니다.
- ③ 설정자는 제1항의 지상권 · 전세권이나 제2항의 임차권에 관하여 해지 기타 그 권리의 소멸 또는 변경을 초래할 염려가 있는 행위를 아니하며 또 그러한 염려가 있는 때에는 그 권리의 보전에 필요한 절차를 밟겠으며 건물이 멸실한 경우라도 채권자의 동의없이 그 권리의 임의처분을 아니하기로 합니다.
- ④ 근저당건물이 화재 기타의 원인으로 멸실하고 보험금 등으로 충당하고도 채무가 남은 경우에도 설정자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는 지상권 · 전세권 또는 임차권의 처분은 채권자의 동의를 얻어 하기로 하고 채권자는 그 처분대금으로 제6조 제3항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제9조 근저당물건의 처분, 관리 등

- ① 근저당물건의 처분은 법정절차에 의함을 원칙으로 하되, 설정자가 동의를 한 때에는 채권자는 적당하다고 인정되는 방법 · 시기 · 가격 등에 의하여 처분하고 그 취득금에서 제 비용을 뺀 잔액을 대부거래표준약관 제14조에 준하여 충당할 수 있습니다.
- ② 제1항의 처분방법 외에 채권자는 설정자를 위하여 근저당물건을 관리하고 그 수익금으로 제1항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.
- ③ 설정자가 행방을 감추거나 기타의 사유로 말미암아 근저당물건이 정상적으로 관리 · 유지되지 아니하고 멸실 · 훼손 · 분실 등의 우려가 있는 때에는, 채권자는 근저당물건을 점유하여 관리할 수 있습니다.

제10조 회보와 조사

설정자는 근저당물건의 상황에 관하여 채권자로부터 청구가 있는 때에는 그에 따라 곧 회보하거나 조사에 필요한 협조를 합니다.

제11조 다른 담보 · 보증약정과 관계

- ① 설정자가 채무자의 채권자에 대한 같은 피담보채무에 관하여 따로 담보를 제공하고 있거나 보증을 하고 있는 경우에는 별도의 약정이 없는 한 그 담보나 보증은 이 계약에 의하여 변경되지 아니하며 이 계약에 의한 담보책임과 별개의 것으로 누적적으로 적용됩니다.

- 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 전항에 불구하고 그 이행한 범위내에서 다른 책임도 면합니다.

제12조 담보 등의 변경, 해지, 해제

설정자가 동의를 한 때나, 동등한 가치 이상의 담보대체, 동등한 자력 이상의 보증인 교체 또는 일부 변제액에 비례한 담보나 보증의 해지 · 해제 등 설정자가 대위변제할 경우의 구상실현에 불리한 영향이 없다고 판단될 때에는 거래상 필요에 따라 채권자는 다른 담보나 보증을 변경 또는 해지 · 해제할 수 있기로 합니다.

제13조 전자문서 및 전자서명

- ① 본 계약은 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제4조 및 제5조에 따라 전자문서로 작성되며, 종이문서와 동일한 효력을 가진다.
- ② 채무자 및 채권자는 「전자서명법」 제3조 및 제4조에 근거하여 본 계약서에 전자서명(공동인증서, 금융인증서 등)을 한다. 전자서명은 자필서명과 동일한 효력을 가진다.
- ③ 전자문서 원본은 등기신청용 원인증서로 제출할 수 있으며, 그 출력본은 법원 등기규칙에 따라 동일 효력을 갖는다.

담보제공자(근저당권설정자)가 꼭 알아두어야 할 사항

저당권이란

- 채무자가 기일에 채무를 상환하지 않으면, 채권자는 설정자가 제공한 담보물을 처분하여 우선적으로 변제받는 권리입니다.
- 따라서 자기 소유의 부동산에 타인을 위하여 저당권을 설정하는 것은 타인의 채무불이행으로 인하여 자기재산을 잃게될 수도 있는 위험을 부담하는 행위입니다.

담보종류에 따른 책임범위

- 「특정채무담보」는 채무자가 채권자에 대하여 부담하는 특정된 채무만을 담보하는 것으로, 그 채무가 연기 · 제취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 「근담보」는 채무자와 채권자 사이에 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래 계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생할 채무를 채권최고액의 범위내에서 담보하게 되는 것으로 세가지 유형이 있으며, 각 유형에 따른 책임범위는 다음과 같습니다.
- 「특정 근담보」
특정된 거래계약(예: 년 월 일자 대부거래계약서)으로부터 계속적으로 발생하는 채무를 담보하며, 그 채무가 기한 연장된 때에도 담보합니다.
그러나 제취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 「한정 근담보」
특정한 종류의 거래(예: 부동산담보대출거래)에 대하여 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생하게 될 채무를 모두 담보하며, 그 채무의 연장이나 제취급은 물론 같은 종류로 대환된 때에도 담보합니다. 그러나 다른 종류의 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 「포괄 근담보」
채무자가 채권자에게 부담하는 현재 및 장래의 모든채무(여신거래로 인한 채무뿐만 아니라 기타다른 형태의 채무를 포함한다.)를 담보하여 그 책임범위가 아주 광범위하므로 포괄근담보를 선택할 경우다시 한번 신중히 생각한 후에 결정하십시오.

담보제공자가 연대보증까지 서는 경우

- 담보제공자가 연대보증을 별도로 서는 경우 채권자는 담보제공한 재산외에 담보제공자의 다른 일반재산에 대하여도 강제집행을 할 수 있습니다.

[별지] 등기할 부동산의 표시