

근담보

담 당	팀 장	부점장

근저당권 설정계약서

(한국주택금융공사 채권유동화목적 보금자리론 및 서민형 안심전환대출용)

년 월 일

은행은 본인에게 이 약정서상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 은행여신거래기본약관(가계용)(이하“기본약관”)과 이 약정서의 사본을 교부하여야 합니다.

담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 뒷면 “담보제공자가 꼭 알아 두어야 할 사항”과 계약서의 내용을 잘 읽은 후 신중한 판단을 하시고, 굵은선으로 표시된 란(당사자란 및 계약서 끝부분)은 담보제공자가 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다.

채권자겸 근저당권자 주식회사 은행 (인)
주 소

채무자 (인)
주 소 인감대조

근저당권 설정자 (인) 인감대조
주 소

근저당권 설정자 (인) 인감대조
주 소

권리증 영수필	년 월 일
	성명 (인)

설정일자	년 월 일
설정번호	제 호
설정순위	제 순위
설정금액	금 원

위 당사자 사이에 다음과 같이 저당권 설정계약을 맺습니다.

제1조 근저당권의 설정

근저당권설정자(이하 “설정자”라 합니다)는 은행여신거래기본약관을 승인하고, 이 계약서 끝부분 “근저당물건 목록”란에 기재한 물건(이하 “근저당물건”이라 합니다)에 다음 내용으로 근저당권을 설정합니다.

1. 피담보채무의 범위

채권자는 보금자리론의 특성상 근저당권 설정 시 피담보채무의 범위를 특정할 수 없음을 설명하고, 한정근담보에서 정하는 채무[이자, 지연배상금(연체이자), 부채채무 일체 포함]를 담보하기로 합니다.

한정근담보

채무자가 채권자(본.지점)에 대하여 다음 종류의 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무

주택자금대출 거래

2. 채권 최고액

가. 금 원

나. 설정비용의 절감 등을 위하여 채권최고액을 최초 채권액을 기준삼아 정하였다 하여도 이를 이유로 이 계약을 특정채무담보저당권 설정계약으로 해석하지 않기로 합니다.

3. 근저당권 결산기

(피담보채권의 확정)

한국주택금융공사로의 양도에 의한 자동확정

채권자는 한국주택금융공사가 수행하는 채권유동화를 위하여 본 피담보부채권과 근저당권을 양도(신탁포함)할 수 있으며 그 양도시점을 근저당권의 결산기로 할 필요가 있다고 설명하고, 설정자는 다음과 같이 동의합니다.

가. 근저당권의 피담보채권을 한국주택금융공사로 양도하는 시점에서 별도의 통지없이 근저당권의 피담보채권을 확정한다.

나. 위 양도시점 이후에는 추가대출 등을 위하여 근저당권을 이용할 수 없다.

채권자는 근저당권 결산기를 정하는 다음의 세 유형 가운데 어느 하나를 설정자가 선택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 _____에서 정한 날을 결산기로 합니다.

지정형

년 월 일

자동확정형

정하지 아니합니다.

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

장래지정형

정하지 아니합니다.

이 경우 계약일로부터 3년이 경과하면 설정자는 서면통지에 의하여 근저당권 결산기를 지정할 수 있기로 하되, 그 결산기는 통지 도달일로부터 14일 이후가 되어야 하며, 이에 미달하는 때에는 통지 도달일로부터 14일이 되는 날을 결산기로 합니다.

제2조 근저당권의 효력범위

- ① 이 근저당권의 효력은 현재 근저당권에 부합되거나 종속된 문·담·축대·정원수·공작물·부속건물·상하수도설비·변전배전을 포함한 전기설비·냉난방설비·승강설비·가스공급설비·기타 건물내외의 제 시설 및 부속기계기구 등은 물론 장래 증축·개축·수리·개조 등의 원인으로 추가해서 부합 또는 종속될 물건에 대하여도 당연히 미치는 것으로 합니다.
- ② 근저당권의 실체가 이 계약서 끝부분 목록란의 기재나 공부상 기재와 맞지 아니한 부분이 있더라도 이 근저당권은 실제물건 위에 그 효력이 미치며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 설정자는 곧 변경등기나 경정등기 기타 필요한 절차를 밟겠으며, 또 이러한 절차를 아니 밟는 때라도 근저당권 실행을 당하여 이익을 신장하지 아니하기로 합니다.
- ③ 근저당 토지상 미등기건물이 있는 경우 또는 장래 건물을 신축할 경우(소유자가 제3자 명의인 때를 포함한다)에 채권자가 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 설정자는 곧 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제1조에 의한 근저당권을 추가 설정합니다.

제3조 담보가치의 유지 등

- ① 설정자는 근저당물건에 대하여 멸실·훼손 등 채권자의 채권보전에 지장을 초래할 현상변경 행위를 하고자 하는 때에는 미리 채권자의 승낙을 얻어야 합니다.
- ② 설정자는 근저당물건의 멸실·훼손·공용징수 기타의 사고 또는 현저한 가격 하락이 있거나 그럴 염려가 있을 때에는 곧 이를 채권자에게 통지합니다.
- ③ 제2항의 경우 설정자가 제3자로부터 수령할 배당금, 보상금 등의 채권이 발생한 때에는 설정자는 그 채권을 채권자에게 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 채권자는 그 수령금으로 다른 담보물의 제공 등 타당한 사유가 없는 한 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제4조 보험계약

- ① 설정자는 근저당물건에 대하여 채권보전에 필요한 범위 내에서 채권자가 지정하는 종류와 금액으로 보험계약을 맺고, 그 보험계약에 따른 권리위에 채권자를 위하여 질권을 설정하여 그 보험증권을 채권자에게 교부하고, 이 근저당권의 피담보채무가 존재하는 동안 이를 계속 유지합니다.
- ② 설정자는 전항에 의한 보험계약 외에 근저당물건에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 이를 곧 채권자에게 통지하며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 경우에는 그 보험계약에 따른 권리에 대하여도 제1항과 같은 절차를 밟아 채권자를 위하여 질권을 설정합니다.
- ③ 제1항 및 제2항의 보험계약의 계속에 있어서는 보험계약의 만기일 3일 전까지 절차를 마치고 그 보험증권을 채권자에게 교부하겠으며 그 밖에 보험계약의 경계·변경 및 보험사고 발생 후의 보험금의 처리 등에 관하여는 모두 채권자의 의사에 따르기로 합니다.
- ④ 설정자가 제1항 내지 제3항에 정하는 바에 따르지 아니함으로써 채권자가 채권보전상 필요한 보험계약을 설정자를 대신하여 맺거나 계속하고 그 보험료를 지급한 때에는, 채무자와 설정자는 연대하여 채권자가 지급한 보험료 기타의 제비용을 은행여신거래기본약관 제4조에 준하여 곧 갚습니다.

- ⑤ 제1항 내지 제4항에 의한 보험계약에 터 잡아 채권자가 보험금을 수령한 때에는, 다른 담보물의 제공 등 타당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전일지라도, 채권자는 그 수령금으로 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

제5조 지상권·전세권·임차권

- ① 설정자는 근저당 물건이 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 임차기간 만료한 때에는 곧 임대차계약 계속의 절차를 밟고 또 토지소유자의 변경이 있는 때 곧, 임차권의 내용변경이 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 경우에 설정자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는 지상권, 또는 임차권의 처분은 채권자의 동의를 얻어 하기로 하고 채권자는 그 처분대전으로 제4조 제3항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제6조 근저당권의 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 제비용을 뺀 잔액을 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 충당할 수 있기로 하며, 채무자는 나머지 채무가 있는 경우에는 곧 변제하기로 합니다.
- 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 있기로 하며 이때 소요되는 비용은 채무자와 설정자가 연대하여 부담하고 채권자가 대신 지급하였을 때에는 곧 갚기로 합니다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 경우 설정자는 곧 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 합니다.

제7조 회답과 조사

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

제8조 제 절차이행과 비용부담

- ① 설정자는 이 근저당권의 설정, 변경, 경정, 이전, 이관, 말소, 등에 관한 등기, 등록을 하여야 할 때에는 채권자의 청구가 있는 대로 곧 필요한 절차를 밟아야 합니다.
- ② 채권자는 제1항의 청구를 할 때 해당 등기에 드는 비용의 종류와 산출 근거를 채무자와 설정자에게 별도의 서면에 의하여 설명합니다. 채권자가 이 설명을 하지 아니한 비용은 채무자와 설정자에게 청구하지 아니하며, 이 설명을 한 비용은 다음 각 호에 따라 부담합니다.

1. 국민주택채권매입비 : 채무자 또는 설정자
2. 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료
가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : 채권자
나. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : 채무자 또는 설정자

3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가수수료

가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : 채권자(다만, 별도의 감정평가 수수료 없이 채권자가 제 절차를 이행할 수 있음에도 불구하고, 채무자 또는 설정자가 대출한도 우대를 위해 외부감정평가법인을 통한 감정평가를 요청하는 경우 이에 따른 감정평가수수료는 채무자 또는 설정자가 부담)

나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우 : 채무자 또는 설정자

4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용 : 채권자와 채무자 또는 설정자의 구분

③ 제2항에 의하여 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용, 근저당물건의 점유 또는 관리에 관한 비용, 채무자의 채무불이행으로 인한 근저당권의 행사를 위한 비용 등 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용을 채권자가 대신 지급한 경우에는 은행여신거래기본약관 제4조 제2항을 준용합니다.

④ 채무자가 은행여신거래기본약관(가계용) 제4조의2에 따라 대출계약을 철회하는 경우 제2항 내지 제3항에 따라 채권자가 부담하거나 지급한 비용은 채무자가 부담합니다.

제9조 대위권 행사의 제한

설정자는 변제 등으로 말미암아 대위에 의하여 채권자로부터 취득한 권리를 채무자와 채권자와의 거래가 계속되고 있는 동안에는 채권자의 동의없이 행사하지 아니하겠으며 채권자와 동시에 그 권리를 행사할 경우에도 채권자의 다음으로 변제 받기로 하며 또 채권자의 청구가 있는 때에는 그 권리를 무상으로 채권자에게 양도하기로 합니다.

제10조 다른 담보, 보증약정과과의 관계

- ① 설정자가 채무자의 채권자에 대한 같은 피담보 채무에 관하여 따로 담보를 제공하고 있거나 보증을 하고 있는 경우에는 별도의 약정이 없는 한 그 담보나 보증은 이 설정계약에 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 범위 내에서 다른 책임도 면합니다.

제11조 담보 등의 변경,해지,해제

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

제12조 특약사항

설정자	(인)

※저당물건 목록:

대상목적물의 표시	순위

담보제공자(저당권설정자)가 꼭 알아두어야 할 사항

저당권이란

- 채무자가 기일에 채무를 상환하지 않으면, 채권자는 설정자가 제공한 담보물을 처분하여 우선적으로 변제받는 권리입니다.
- 따라서 자기소유의 부동산에 타인을 위하여 저당권을 설정하는 것은 타인의 채무불이행으로 인하여 자기재산을 잃게 될 수 있는 위험을 부담하는 행위입니다.

담보종류에 따른 책임범위

특정채무담보

특정채무담보는 채무자가 채권자에 대하여 부담하는 특정된 채무만을 담보하는 것으로, 그 채무가 연기·재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.

근담보

근담보는 채무자와 채권자 사이에 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생할 채무를 채권 최고액의 범위 내에서 담보하게 되는 것으로 두 가지 유형이 있으며, 각 유형에 따른 책임범위는 다음과 같습니다.

특정근담보

특정된 거래계약(예: 년 월 일자 여신거래약정서)으로부터 계속적으로 발생하는 채무를 담보하며, 그 채무가 기한연기된 때에도 담보합니다. 그러나 재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.

한정근담보

특정한 종류의 거래에 대하여 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래 계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생하게 될 채무를 모두 담보하며, 그 채무의 연기나 재취급은 물론 같은 종류로 대환된 때에도 담보합니다. 그러나 다른 종류의 여신으로 대환 또는 대출종류를 변경된 때에는 담보하지 않습니다.

채권유동화에 따른 근저당권 이용의 제한

- 채권자는 한국주택금융공사가 수행하는 채권유동화를 위하여 피담보채권 및 근저당권을 한국주택금융공사에 양도할 수 있습니다.
- 한국주택금융공사로의 양도 시점을 근저당권 결산기로 하여 피담보채권을 확정하며 그 이후로는 근저당권은 확정된 특정의 채무를 담보하는 것이므로 추가대출 등의 다른 담보목적으로 근저당권을 이용할 수 없게 됩니다.

담보제공자가 연대보증까지 서는 경우

- 담보제공자가 연대보증을 별도로 서는 경우, 은행/보험사는 담보제공부동산 외에 담보제공자의 다른 일반재산에 대하여도 집행을 할 수 있습니다.

- 설정자인 본인은 진정한 의사에 따라 채무자를 위하여 설정최고액 또는 담보 한도[이자, 지연배상금(연체이자), 부대채무 일체를 포함한다] 내의 근저당권을 설정함을 확인합니다.
- 설정자는 계약서의 모든 기재사항을 빠짐없이 읽으신 다음 의문이 나는 사항에 대하여는 직원에게 문의하여 주시고 귀하의 의사와 일치한다고 판단되는 경우에 한하여, 아래에 자필기재 하신 후, 계약서 사본은 담당 직원에게 요청하시기 바랍니다.

(기재예시) : 1. 수령함 2. 들었음

1. 은행여신거래기본약관과 이 계약서 사본을 확실히 수령하였습니까?	
2. 위 약관과 계약서의 중요한 내용에 대하여 설명을 들었습니까?	
* 상담자 : (인)	

- ※ 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

※ 유의사항 : 담보제공의사를 철회하거나 철회권을 포기하는 경우만 작성

(기재예시) 1. 철회함 2. 포기함

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

위임장	
부 동 산 의 표 시	
	등기원인과 그 연월일
	서기 년 월 일
	등기목적
	위 사람을 대리인으로 정하고 위 부동산 등기 신청 및 취하에 관한 모든 행위를 위임한다. 또한 복대리인 선임권을 허락한다. 서기 년 월 일