

은행은 근저당권설정자에게 이 계약서상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 은행여신거래기본약관과 이 계약서의 사본을 교부하여야 합니다.

보존기간: 5년

담당	팀장	부점장

근저당권 설정계약서

(근담보용)

★ 담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 뒷면 “담보제공자(저당권설정자)가 꼭 알아 두어야 할 사항”과 계약서 내용을 잘 읽은 후 신중한 판단을 하시고, [] 으로 표시된 란(당사자란, 제1조 및 계약서 끝부분)은 담보제공자가 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다.

주식회사 하나은행 앞

년 월 일

채권자 겸 성명 (주)하나은행 (부)지점장(인)
 근저당권자 주소

채 무 자 성명 (인)
 주소

인감대조

근저당권 성명 (인)
 설 정 자 주소

인감대조

제1조 근저당권의 설정

근저당권 설정자(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 피담보채무의 범위를 달리하는 다음의 두 유형 가운데 어느 하나를 설정자가 선택할 수 있음을 설명하였고, 설정자는 그 가운데 [] 근담보 에서 정한 채무(이자, 지연배상금 기타 부대채무를 포함합니다)를 담보하기로 합니다.

특정근담보

채무자가 채권자(본·지점)에 대하여 다음 약정서에 의한 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무

년 월 일자 약정서, 년 월 일자 약정서

한정근담보

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

거래, 거래, 거래

2. 채권최고액

가. [] 금 원

나. 설정비용의 절감 등을 위하여 채권최고액을 최초 채권액을 기준삼아 정하였다 하여도 이를 이유로 이 계약을 특정채무 담보 저당권설정계약으로 해석하지 않기로 합니다.



3. 근저당권 결산기

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

장래지정형	<p>정하지 아니합니다.</p> <p>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.</p>
--------------	---

지정형	<p>년 월 일</p>
------------	------------------------

자동확정형	<p>정하지 아니합니다</p> <p>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 계약일로부터 5년이 되는 날을 결산기로 합니다.</p>
--------------	---

제 2조 주거용 · 상가용 임대차계약관계 확인

설정자는 근저당권 설정등기예정일 현재 근저당물건의 전부 또는 일부를 목적으로 한 주거용 및 상가용 임대차 계약관계가 다음과 같음을 확인하고, 다음 기재내용이 사실과 상이하하여 이 근저당권 설정계약에 따라 설정된 근저당권의 피담보채무 보다 우선하는 임대차 보증금이 발생하여 은행에 손해를 끼친 때에는 설정자는 손해금액을 곧 배상하기로 합니다.

1. 임대차계약 유, 무 (해당 안에 V 표시)
2. 임대차계약 내역(있는 경우에만 기재)

계 약 일	임 차 인		계약금액	계약기한	계 약 목 적 물 (방1, 부엌1, 사무실1등으로 기재)
	성 명/ 상 호 명	주 민/사 업 자 등 록 번 호			

제3조 보험계약

- ① 담보제공자는 담보목적물에 대하여 채권보전에 필요한 범위내에서 은행이 지정하는 종류와 금액으로 보험계약을 맺고, 그 보험계약에 따른 권리 위에 은행을 위하여 질권을 설정하거나 은행을 피보험자로 하여 보험계약을 맺고 그 보험증권을 은행에 교부하며, 피담보채무가 존재하는 동안 이를 계속 유지하기로 합니다.
- ② 담보제공자가 제1항에 의한 보험계약 외에 담보목적물에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 이를 곧 은행에 통지하며, 은행이 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 그 보험계약에 관하여도 제1항과 같은 절차를 밟기로 합니다.
- ③ 담보제공자가 제1항, 제2항에서 정하는 바에 따르지 아니함으로써 은행이 채권보전상 필요한 보험계약을 담보제공자를 대신하여 맺거나 계속하고 그 보험료를 지급한 때에는, 담보제공자는 채무자와 연대하여 은행이 지급한 보험료 기타의 제 비용을 은행여신거래기본약관 제4조에 준하여 곧 갚기로 합니다.



- ④ 제1항 내지 제3항에 의한 보험계약에 터잡아 은행이 보험금을 수령한 때에는 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전일지라도, 은행은 그 수령금으로 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제4조 다른 담보·보증 약정과의 관계

- ① 담보제공자나 보증인이 채무자의 은행에 대한 같은 피담보채무에 관하여 따로 담보를 제공하고 있거나 보증을 하고 있는 경우, 별도의 약정이 없는 한 그 담보나 보증은 각각 별개의 것으로 누적적으로 적용하기로 합니다.
- ② 담보가치의 하락 등에 대비한 은행의 청구에 따라 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 면하기로 합니다.

제5조 담보 등의 변경·해지·해제

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

제6조 회보와 조사

- ① 담보제공자는 담보목적물의 상황에 관하여 은행으로 부터 청구가 있는 때에는 그에 따라 곧 회보하거나 조사에 필요한 협조를 하기로 합니다.
- ② 특정저당권의 경우 변제 등으로 피담보채무가 소멸된 경우, 은행은 저당권의 효력이 소멸되었음과 저당권 말소 등기를 신청할 것을 담보제공자에게 통보하기로 합니다.

제7조 공부와 실제의 불일치 등

- ① 근저당물건의 실제내용이 근저당권설정계약서상의 기재나 공부상 기재와 맞지 아니한 부분이 있더라도 근저당권은 실제 물건 위에 그 효력이 미치며, 은행이 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 담보제공자는 곧 변경등기나 경정등기 기타 필요한 절차를 밟기로 합니다
- ② 근저당 토지상에 미등기건물이 있는 경우 또는 장래 건물을 신축할 경우에 은행이 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 담보제공자는 지체없이 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 추가근저당권을 설정하기로 합니다.

제8조 여러 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 청구를 할 때 당해 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 감정평가 수수료
 - 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우: 채권자
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 근저당권을 행사하는 경우: 채무자 또는 설정자
 4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용: 채권자와 채무자 또는 설정자 균분
- ③ 제2항에 의하여 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용, 근저당물건의 점유 또는 관리에 관한 비용, 채무자의 채무 불이행으로 인한 근저당권의 행사를 위한 비용 등 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용을 채권자가 대신 지급한 경우에는 은행여신거래기본약관 제4조 제2항 을 준용합니다.
- ④ 채무자가 은행여신거래기본약관(가계용) 제4조의2에 따라 대출계약을 철회하는 경우 제2항과 제3항에 따라 채권자가 부담하거나 지급한 비용은 채무자가 부담합니다.



제9조 담보가치의 유지 등

- ① 담보제공자가 근저당물건에 대하여 멸실·훼손 등 은행의 채권보전에 지장을 초래할 현상변경 행위를 하고자 하는 때에는 미리 은행의 승낙을 얻어야 합니다.
- ② 담보제공자는 근저당물건의 멸실·훼손·공용징수 기타의 사고 또는 현저한 가격의 하락이 있거나 그럴 염려가 있는 때에는 곧 이를 채권자에게 통지하기로 합니다.
- ③ 제2항의 경우 담보제공자가 제3자로부터 수령할 배상금, 보상금 등의 채권이 발생한 때에는, 담보제공자는 그 채권을 은행에 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 은행은 그 수령금으로 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래 전일지라도 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제10조 지상권·전세권·임차권

- ① 담보제공자는 근저당물건이 건물만인 경우, 그 대지에 지상권 또는 전세권이 설정되어 그 기간이 만료한 때에는, 곧 그 대지에 지상권 또는 전세권설정계약 계속의 절차를 밟기로 합니다.
- ② 제1항의 경우 그 대지에 관한 권리가 임차권인 때에도 담보제공자는 제1항에 준하는 절차를 밟기로 하며, 또 토지소유자의 변경이 있는 때에는 곧, 임차권의 내용에 변경이 생길 경우에는 미리, 은행에 통지하기로 합니다.
- ③ 담보제공자는 제1항의 지상권·전세권이나 제2항의 임차권에 대하여 해지 기타 그 권리의 소멸 또는 변경을 초래할 염려가 있는 행위를 아니하며 또 그러한 염려가 있는 때에는 그 권리의 보전에 필요한 절차를 밟겠으며, 건물이 멸실된 경우라도 은행의 동의없이 그 권리의 임의처분을 아니하기로 합니다.
- ④ 근저당물건이 화재 기타 원인으로 멸실되고 보험금 등으로 충당하고도 채무가 남은 경우에 담보제공자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는 지상권, 전세권 또는 임차권의 처분은 은행의 동의를 얻어 하기로 하고 은행은 그 처분대전으로 제9조 제3항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제11조 근저당물건의 처분·관리 등

- ① 근저당물건의 처분은 법정절차에 의함을 원칙으로 하되, 담보제공자가 동의를 한 때에는 은행이 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 처분하고 그 취득금에서 제 비용을 뺀 잔액을 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.
- ② 제1항의 처분방법 외에 은행은 담보제공자를 위하여 근저당물건을 관리하고 그 수익금으로 제1항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.
- ③ 담보제공자가 행방을 감추거나 기타의 사유로 말미암아 근저당물건이 정상적으로 관리·유지되지 아니하고 멸실·훼손·분실 등의 우려가 있는 때에는, 은행은 근저당물건을 점유하여 관리할 수 있기로 합니다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 경우 담보제공자는 곧 은행의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 하기로 합니다.

제12조 특약사항

설정자

(인)



근저당권물건목록 (기재란이 부족한 경우 별지에 기재후 간인하여 첨부할 것)

대 상 목 적 물 의 표 시	순 위

※ 설정자는 다음 사항을 읽고 본인의 의사를 사실에 근거하여 자필로 기재하여 주십시오.
(기재예시 : 1.수령함, 2.들었음)

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

※ 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 다음란에 자필로 기재하여 주십시오.
(기재예시 : 철회함. 년 월 일, 포기함. 년 월 일)

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

상 담 자	직 위 :	성 명 :	(인)
-------	-------	-------	-----

본인의 자서확인	소 속	직 위	성 명	(인)
----------	-----	-----	-----	-----

이 계약서에 따라 등기되었음을 확인하고, 등기권리증을 수령함.			
년 월 일	설정자	(인)	



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.
- 담보제공자가 연대보증을 별도로 서는 경우, 은행은 담보제공한 부동산 외에 담보제공자의 다른 일반 재산에 대하여도 집행을 할 수 있습니다.

○ 담보종류에 따른 책임범위

- 「근담보」는 채무자와 채권자 사이에 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생할 채무를 채권최고액의 범위내에서 담보하게 되는 것으로 두가지 유형이 있으며, 각 유형에 따른 책임범위는 다음과 같습니다.
- 「특정 근담보」
특정된 거래계약(예 : 년 월 일자 여신거래약정서)으로부터 계속적으로 발생하는 채무를 담보하며, 그 채무가 기한 연기된 때에도 담보합니다. 그러나 재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 「한정 근담보」
특정한 종류의 거래(예 : 당좌대출거래)에 대하여 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생하게 될 채무를 모두 담보하며, 그 채무의 연기나 재취급은 물론 같은 종류로 대환된 때에도 담보합니다. 그러나 다른 종류의 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.

○ 담보부동산 매매시 유의사항

- 담보부동산 매매시 은행에 신고후 은행의 승낙을 받아 채무를 승계해야 하며, 그렇지 않을 경우 매수자·매도자 모두 예상치 못한 피해를 입을 수 있습니다. 예를 들어, 매수인이 잔여채무를 연체하고 담보물의 처분가가 회수액에 미달하는 경우 은행은 매도인에게 잔여채무의 상환을 요구할 수 있으며, 매수인이 성실히 채무를 상환하였더라도 매도인의 기타 채무 연체를 사유로 은행은 매수인의 담보부동산을 강제집행 요구할 수 있습니다. 매수인 신용상태, 은행의 심사기준, 법률 및 외부규정 제한 등에 의하여 승낙이 불가할 수 있으니 담보부동산 매매 전에 은행직원과 상담하여 주시기 바랍니다.

