

근저당권설정계약서

주식회사 카카오뱅크 앞

년 월 일

은행은 근저당권설정자에게 이 약정서상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 은행여신거래기본약관과 이 약정서의 사본을 제공하여야 합니다.

★ 담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 본 계약서 끝부분의 “담보제공자가 꼭 알아두어야 할 사항”과 계약서의 내용을 잘 읽은 후 신중히 판단을 하시고

★ 굵은 선 으로 표시된 란은 반드시 확인하시기 바랍니다.

채권자 겸 근저당권자	주식회사 카카오뱅크 대표이사 윤호영 (인)
주소	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131, 11 층 (백현동, 판교테크원)
채무자 겸 근저당권설정자	(인)
주소	
근저당권설정자	(인)
주소	

위 당사자 사이에 아래와 같이 근저당권 설정계약을 맺습니다.

제 1 조 근저당권의 설정

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

① 피담보채무의 범위

설정자는 아래에서 정한 채무(이자, 지연배상금 기타 부대채무를 포함합니다)를 담보하기로 합니다.

특정근담보	채무자가 채권자에 대하여 다음 대출거래약정서에 의한 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무 년 월 일자 대출거래약정서
-------	---

② 채권최고액

가) 금 원 정

나) 설정비용 절감 등을 위해 채권최고액을 최초 채권액을 기준 삼아 정하였다 하더라도 이를 이유로 이 계약을 특정채무담보 저당권 설정계약으로 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	이 경우 계약일로부터 3 년이 지나면 설정자는 서면통지에 의하여 근저당권 결산기를 지정할 수 있기로 하되, 그 결산기는 통지가 도달한 날부터 14 일 이후가 되어야 하며, 이에 미달하는 때에는 통지가 도달한 날부터 14 일이 되는 날을 결산기로 합니다.
자동확정형	이 경우 계약일로부터 3 년이 경과하면 설정자는 서면통지에 의하여 근저당권 결산기를 지정할 수 있기로 하되, 그 결산기는 통지가 도달한 날부터 14 일 이후가 되어야 하며, 이에 미달하는 때에는 통지가 도달한 날부터 14 일이 되는 날을 결산기로 합니다. 다만, 5 년이 지날 때까지 설정자의 별도 의사표시가 없는 경우에는 계약일로부터 5 년이 되는 날을 결산기로 합니다.
지정형	년 월 일

제 2 조 공부와 실제의 불일치 등

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

② 근저당 토지 상에 미등기 건물이 있는 경우 또는 장래 건물을 신축할 경우(소유자가 제 3 자 명의인 때를 포함합니다)에 채권자가 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 설정자는 지체없이 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제 1 조에 의한 근저당권을 추가 설정합니다.

제 3 조 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 제 2 항의 경우 설정자가 제 3 자로부터 수령할 배상금, 보상금 등의 채권이 발생한 때에는, 설정자는 그 채권을 채권자에게 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 채권자는 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한 그 수령금을 은행여신거래기본약관 제 14 조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제 4 조 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 채권자를 위하여 질권을 설정합니다.
- 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 비용을 은행여신거래기본약관 제4조에 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 은행여신거래기본약관 제14조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

제 5 조 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 때, 즉 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 경우에 설정자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는 지상권·전세권 또는 임차권의 처분은 채권자의 동의를 얻어 하기로 하고 채권자는 그 처분대금으로 제3조 제3항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제 6 조 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 은행여신거래기본약관 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. 이때 소요되는 비용은 채무자와 설정자가 연대하여 부담하고 채권자가 대신 지급하였을 때에는 은행여신거래기본약관 제4조에 준하여 곧 갚습니다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 경우 설정자는 지체없이 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 합니다.

제 7 조 회보와 조사

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

제 8 조 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 제 1 항의 청구를 할 때 해당 등기에 드는 비용의 종류와 산출 근거를 채무자와 설정자에게 별도의 전자서면에 의하여 설명합니다. 채권자가 설명을 하지 아니한 비용은 채무자와 설정자에게 청구하지 아니하며, 이 설명을 한 비용은 다음 각 호에 따라 부담합니다.
 - 1. 국민주택채권매입비 : 채무자 또는 설정자
 - 2. 등록세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료
 - 가. 근저당권 설정등기를 하는 경우 : 채권자

- 나. 근저당권 변경등기를 하는 경우 : 채권자 (다만, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기를 하는 경우에는 채무자 또는 설정자가 부담)
- 다. 근저당권 말소등기를 하는 경우 : 채권자
3. 근저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
- 가. 근저당권을 설정하기 위한 경우 : 채권자 (다만, 별도의 감정평가 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 설정자 균분
- ③ 제 2 항에 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 제 4 조 제 2 항을 준용합니다.
- ④ 채무자가 은행여신거래기본약관 제 12 조에 의해 따라 대출계약을 철회하는 경우 제 2 항 내지 제 3 항에 따라 채권자가 부담하거나 지급한 비용은 채무자가 부담합니다.

제 9 조 다른 담보·보증약정과의 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.

제 10 조 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.

제 11 조 담보제공의 철회

설정자가 타인을 위하여 주택을 담보로 제공하는 경우에는 설정자는 이 계약서 작성일을 포함하여 3 일 이내에 담보 제공을 철회할 수 있습니다. 또한, 철회권을 미리 포기하고 이 설정계약을 즉시 확정할 수도 있습니다. 필요 시 설정자는 다음 란을 확인하시고 위 기간 이내에 전자서명을 작성하여 주십시오.

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
설정자 (인)		

제 12 조 근저당권 등기 관련 협력 의무

- ① 피담보채무를 전액 상환하는 경우 제1조의 근저당권은 반드시 말소하기로 하며, 근저당권 설정·변경·말소등기신청절차는 채권자가 지정하는 법무사에게 위임하기로 합니다. 채무자 및 설정자는 근저당권 설정·변경·말소등기 절차에 협력하여야 합니다.
- ② 제1조의 근저당권 설정 시 소유권이전등기가 수반되는 경우, 소유권이전등기신청절차는 채권자가 지정하는 법무사에게 위임하기로 합니다.

제 13 조 특약사항

설정자	(인)	설정자	(인)

<근저당권 물건 목록>

대상목적물의 표시

본인은 「은행여신거래기본약관」 및 이 계약서의 사본을 제공 받았으며,
약관과 계약서의 중요한 내용에 대하여 충분한 설명을 제공받고 이해했습니다.

담보제공자(근저당권설정자)가 꼭 알아두어야 할 사항

1. 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.

2. 담보종류에 따른 책임범위

- 특정 근담보 : 특정된 거래계약(예: 년 월 일자 대출거래약정서)으로부터 계속적으로 발생하는 채무를 담보하며, 그 채무가 기한 연장된 때에도 담보합니다. 그러나 재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.

3. 담보제공자가 연대보증까지 서는 경우

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

4. 채무인수에 대한 안내

- 담보로 제공한 부동산의 매매 등으로 소유권을 이전하는 경우, 해당 담보대출은 상환하여야 하며, 그렇지 않을 경우 매도인과 매수인 모두 예상하지 못한 피해를 입을 수 있습니다.
- 예를 들어, 매수인이 잔여채무를 연체하고 담보물의 처분가가 회수액에 미달 하는 경우 채권자는 매도인에게 잔여채무의 상환을 요구할 수 있으며, 매수인이 성실히 채무를 상환하였더라도 매도인의 기타 채무 연체를 사유로 채권자는 매수인의 담보부동산을 강제 집행 요구할 수 있습니다.
- 채무인수는 불가하오니, 담보로 제공한 부동산을 매매하기 전에 당행 직원과 충분히 상담하여 주시기 바랍니다.

kakaobank