

카드사는 본인에게 이 약정서 상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 여신금융회사 표준 여신거래기본약관(이하 "여신거래기본약관"이라 합니다)과 이 약정서의 사본을 교부하여야 합니다.

본인확인 및 인감대조	담당	책임자	관리자	부점장

근저당권설정계약서(기업용)

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, 굵은 선으로 표시된(당사자란, 제1조, 등)으로 표시된 란(당사자란, 제1조 및 계약서 끝부분)은 담보제공자가 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다

하나카드 주식회사 앞

년 월 일

채권자 및 근저당권자

하나카드 주식회사

(인/서명) 주소 : 서울특별시 중구 을지로66 하나금융그룹 명동사옥

채무자

성명 15:56

(인/서명) 주소 :

근저당설정권자

성명

(인/서명) 주소 :

제1조 근저당권의 설정

근저당권 설정자(이하 "설정자"라 합니다)는 여신거래기본약관을 승인하고, 이 계약서 "근저당물건 목록"란에 기재한 물건(이하 "근저당물건"이라 합니다)에 다음 내용으로 근저당권을 설정합니다.

1. 피담보채무의 범위

특정근담보	채무자가 채권자에 대하여 다음 약정서에 의한 거래로 말미암아 현재 및 장래에 부담하는 모든 채무
	년 월 일자 약정서, 년 월 일자 약정서

2. 채권최고액

가 채권최고액 : 금 _____ 원

나. 설정 비용의 절감 등을 위하여 채권최고액을 최초 채권액을 기준 삼아 정하였다 하여도 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	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.
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. 다 만, 5년이 경과할 때까지 설정자의 별도 의사표시가 없는 경우에는 계약일로부터 5년이 되는 날을 결산기로 합니다.
지정형	년 월 일

제2조 보험계약

- ① 설정자는 근저당물건에 대하여 채권 보전에 필요한 범위 내에서 채권자가 지정하는 종류와 금액으로 보험계약을 맺고, 그 보험계약에 따른 권리 위에 채권자를 위하여 질권을 설정하거나 채권자를 피보험자로 하여 보험계약을 맺고 그 보험증권을 채권자에 교부하며, 피담보채무가 존재하는 동안 이를 계속 유지하기로 합니다.
- ② 설정자가 제1항에 의한 보험계약 외에 담보목적물에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 이를 곧 채권자에게 통지하며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 그 보험계약에 관하여도 제1항과 같은 절차를 밟기로 합니다.
- ③ 설정자가 제1항, 제2항에서 정하는 바에 따르지 아니함으로써 채권자가 채권 보전 상 필요한 보험계약을 설정자를 대신하여 맺거나 계속하고 그 보험료를 지급한 때에는, 설정자는 채무자와 연대하여 채권자가 지급한 보험료 기타의 제 비용을 여신거래기본약관 제4조에 준하여 곧 갚기로 합니다.
- ④ 제1항 내지 제3항에 의한 보험계약에 터잡아 카드사가 보험금을 수령한 때에는 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전일지라도, 채권자는 그 수령금으로 여신거래기본약관 제16조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제3조 다른 담보 • 보증 약정과의 관계

- ① 설정자나 보증인이 채무자의 채권자에 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 채권자의 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 범위 내에서 다른 책임도 면하기로 합니다.

제4조 담보 등의 변경 • 해지 • 해제

설정자나 보증인이 동의를 한때나 동등한 가치 이상의 담보대체, 동등한 자력 이상의 보증인 교체 또는 일부 변제액에 비례한 담보나 보증의 해지 • 해제 등 설정자나 보증인이 대위변제할 경우의 구상실현에

불리한 영향이 없다고 판단될 때에는 거래상 필요에 따라 채권자는 다른 담보나 보증을 변경 또는 해지·해제할 수 있기로 합니다.

제5조 회보와 조사

- ① 설정자는 담보목적물의 상황에 관하여 채권자로 부터 청구가 있는 때에는 그에 따라 곧 회보하거나 조사에 필요한 협조를 하기로 합니다.
- ② 특정저당권의 경우 변제 등으로 피담보채무가 소멸된 경우, 채권자는 저당권의 효력이 소멸되었음과 저당권 말소 등기를 신청 할 것을 설정자에게 통보하기로 합니다.

제6조 공부와 실제의 불일치 등

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

제7조 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 호 에 따라 부담합니다.
 - 1. 국민주택채권매입비 : 채무자 또는 설정자
 - 2. 등록면허세, 지방교육세, 등기신청수수료 및 법무사수수료
 - 가. 근저당권 설정 등기를 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 부담 주체가 분명하지 아니한 비용: 채권자와 채무자 또는 설정자 균분
- 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 여신거래기본약관 제4조 제2항 을 준용합니다.
- ④ 채무자가 여신거래기본약관 제4조의2에 따라 대출계약을 철회하는 경우 제2항과 제3항에 따라 채권자가 부담 하거나 지급한 비용은 채무자가 부담합니다.

제8조 담보가치의 유지 등

- ① 설정자가 근저당물건에 대하여 멸실·훼손 등 채권자의 채권 보전에 지장을 초래할 현상변경 행위를 하고자 하는 때에는 미리 채권자의 승낙을 얻어야 합니다.
- ② 설정자는 근저당물건의 멸실·훼손·공용징수 기타의 사고 또는 현저한 가격의 하락이 있거나 그럴 염려가 있는 때에는 곧 이를 채권자에게 통지하기로 합니다.
- ③ 제2항의 경우 설정자가 제3자로부터 수령할 배상금, 보상금 등의 채권이 발생한 때에는, 설정자는 그 채권을 채권자에 양도하고 이에 필요한 절차를 밟겠으며, 채권자는 그 수령금으로 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래 전일지라도 여신거래기본약관 제16조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제9조 지상권·전세권·임차권

- ① 설정자는 근저당물건이 건물만 인 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 설정자는 제1항에 준하는 절차를 밟기로 하며, 또 토지소유자의 변경이 있는 때에는 곧, 임차권의 내용에 변경이 생길 경우에는 미리, 채권자에 통지하기로 합니다.
- ③ 설정자는 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 채권자의 동의없이 그 권리의 임의 처분을 아니하기로 합니다.
- ④ 근저당물건이 화재 기타 원인으로 멸실되고 보험금 등으로 충당하고도 채무가 남은 경우에 설정자가 곧 건물을 신축하지 아니할 때에는 지상권, 전세권 또는 임차권의 처분은 채권자의 동의를 얻어 하기로 하고 채권자는 그 처분금으로 제9조 제3 항에 준하여 나머지 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제10조 근저당물건의 처분·관리 등

- ① 근저당물건의 처분은 법정절차에 의함을 원칙으로 하되, 설정자가 동의를 한 때에는 채권자가 적당하다고 인정되는 방법·시기·가격 등에 의하여 처분하고 그 취득금에서 제 비용을 뺀 잔액을 여신거래기본약관 제16조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.
- ② 제1항의 처분 방법 외에 채권자는 설정자를 위하여 근저당물건을 관리하고 그 수익금으로 제1항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.
- 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 합니다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 경우 설정자는 곧 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 하기로 합니다.

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

카드사는 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 연장된 때에도 담보합니다. 그러나 재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.56

담보부동산 매매시 유의사항

담보부동산 매매시 카드사에 신고 후 카드사의 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 카드사는 매도인에게 잔여채무의 상환을 요구할 수 있으며, 매수인이 성실히 채무를 상환하였더라도 매도인의 기타 채무 연체를 사유로 카드사는 매수인의 담보부동산을 강제집행 요구할 수 있습니다. 매수인 신용상태, 카드사의 심사기준, 법률 및 외부규정 제한 등에 의하여 승낙이 불가할 수 있으니 담보부동산 매매 전에 카드사 직원과 상담하여 주시기 바랍니다.

이 계약서는 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 거쳐 제공됩니다.