

은행은 저당권설정자에게 이 약정서상의 중요한 내용을 설명하여야 하며, 은행여신거래기본약관과 이 약정서의 사본을 교부하여야 합니다.

특정채무담보

저당권 설정 계약서

- ★ 담보의 제공은 재산상 손실을 가져올 수도 있는 중요한 법률행위이므로 미리 뒀면 담보제공자가 꼭 알아두어야 할 사항과 계약서의 내용을 잘 읽은 후 신중한 판단을 하시고,
- ★ 굵은선 으로 표시된 란(당사자란 및 계약서 끝부분)은 담보제공자가 반드시 자필로 기재하시기 바랍니다.

20 년 월 일

인감대조

채권자
저당권자 (주)한국씨티은행 ①인
주 소

채 무 자 ①인
주 소

저 당 권
설 정 자 ①인
주 소

위 당사자 사이에 아래와 같이 저당권 설정계약을 맺습니다.

제1조 저당권의 설정
저당권설정자(이하 설정자라 합니다)는 은행여신거래기본약관을 승인하고, 채무자의 채권자에 대한 다음 채무를 담보하기 위하여 이 계약서 끝부분에 기재한 물건(이하 저당물건이라 합니다)에 저당권을 설정합니다.

피담보 채무의 표시 :

거 래 약 정	년 월 일자	약정서
금 액	금 원	
상 환 기 일	년 월 일	
이 자 율 · 지 급 시 기	연 %,	
지 연 배 상 금	상환기일에 지급하지 아니한 때 또는 기한의 이익을 상실한 때에는 지급하여야 할 금액에 대하여 곧 연 %의 율로 1년을 365일로 보고 1일단위로 계산한 지체일수에 해당하는 지연배상금을 지급합니다.	

제2조 공부와 실제의 불일치 등

- ① 저당물건의 실제가 이 계약서 끝부분 목록란의 기재나 공부상 기재와 맞지 아니한 부분이 있더라도 이 저당권은 실제물건 위에 그 효력이 미치며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 설정자는 곧 변경등기나 경정등기 기타 필요한 절차를 밟습니다.
- ② 저당토지상에 미등기건물이 있는 경우 또는 장래 건물을 신축할 경우에 채권자가 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는, 설정자는 지체없이 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제1조에 의한 저당권을 추가 설정합니다.

제3조 담보가치의 유지 등

- ① 설정자가 저당물건에 대하여 멸실·훼손 등 채권자의 채권보전에 지장을 초래할 현상변경행위를 하고자 하는 때에는 미리 채권자의 승낙을 얻어야 합니다.
- ② 설정자는 저당물건의 멸실·훼손·공용징수 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 발생한 때에는, 설정자는 그 채권을 채권자에게 양도하고 이에 필요한 절차를 밟았으며, 채권자는 그 수령금으로 다른 담보물의 제공 등 상당한 사유가 없는 한, 피담보채무의 기한도래전일지라도 은행여신거래기본약관 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있기로 합니다.

제4조 보험계약

- ① 설정자는 저당물건에 대하여 채권보전에 필요한 범위내에서 채권자가 지정하는 종류와 금액으로 보험계약을 맺고, 그 보험계약에 따른 권리 위에 채권자를 위하여 질권을 설정하여 그 보험증권을 채권자에게 교부하고, 이 저당권의 피담보채무가 존재하는 동안 이를 계속 유지합니다.
- ② 설정자가 제1항에 의한 보험계약 외에 저당물건에 대하여 따로 보험계약을 맺은 때에는 이를 곧 채권자에게 통지하며, 채권자가 채권보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 그 보험 계약에 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 비용에 대하여 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 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

제5조 지상권·전세권·임차권

- ① 설정자는 저당물건이 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 임차기간이 만료한 때에는 곧 임대차계약 계속의 절차를 밟고 또 토지소유자의 변경이 있는 때에는 곧, 임차권의 내용에 변경이 생길 경우에는 미리 채권자에게 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 밟았으며 건물이 멸실한 경우라도 채권자의 동의없이 그 권리의 임의처분을 아니하기로 합니다.
- ④ 저당물건이 화재 기타 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.

제6조 저당물건의 처분·관리 등

- ① 저당물건의 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 제13조에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.
- ② 제1항의 처분방법 외에 채권자는 설정자를 위하여 저당물건을 관리하고 그 수익금으로 제1항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있습니다.

- ③ 설정자가 행방을 감추거나 기타의 사유로 말미암아 저당물건이 정상적으로 관리·유지되지 아니하고 멸실·훼손·분실 등의 우려가 있는 때에는, 채권자는 저당물건을 점유하여 관리할 수 있습니다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 경우 설정자는 지체없이 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 합니다.

제7조 회보와 조사

- ① 설정자는 저당물건의 상황에 관하여 채권자로부터 청구가 있는 때에는 그에 따라 곧 회보하거나 조사에 필요한 협조를 합니다.
- ② 변제 등으로 피담보채무가 소멸된 때에는 채권자는 저당권의 효력이 소멸되었음과 저당권 말소등기를 신청할 것을 설정자에게 통보합니다.

제8조 제 절차 이행과 비용부담

- ① 설정자는 이 저당권의 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. 저당권 설정등기를 하는 경우: 채권자
 - 나. 저당권 말소등기를 하는 경우: 채무자 또는 설정자
 3. 저당물건의 조사 또는 감정평가 수수료
 - 가. 저당권을 설정하기 위한 경우: 채권자
 - 나. 채무자의 채무불이행으로 인하여 저당권을 행사하는 경우: 채무자 또는 설정자
 4. 기타 비용으로서 부담주체가 분명하지 아니한 비용:채권자와 채무자 또는 설정자 구분
- ③ 제2항에 의하여 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용, 저당물건의 점유 또는 관리에 관한 비용, 채무자의 채무불이행으로 인한 저당권의 행사를 위한 비용 등 채무자 또는 설정자가 부담하여야 할 비용을 채권자가 대신 지급한 경우에는 은행여신거래기본약관 제4조 제2항을 준용합니다.

제9조 다른 담보·보증약정과와의 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 제1항에 불구하고 그 이행한 범위내에서 다른 책임도 면합니다.

제10조 담보 등의 변경·해지·해제

설정자가 동의를 한때나, 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.

제11조 특약사항

설정자 :

(인)

--

저당물건 목록

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?	성명 : (인)
2. 위 약관과 계약서의 중요한 내용에 대하여 설명을 들었습니까?	성명 : (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 다음란에 자필로 기재하여 주십시오.

(기재예시 : 철회함 년 월 일, 포기함. 년 월 일)

담보제공의사를 철회합니까? (철회한 때에는 이 계약은 취소되고 설정자는 담보책임을 부담하지 않습니다. 이 때 담보설정·해지에 드는 비용은 설정자가 전부 부담하여야 합니다.)		20 년 월 일
철회권을 포기합니까? (철회권을 포기한 때에는 이 설정계약은 즉시 확정됩니다.)		20 년 월 일
상 담 자	직 위 : 성 명 : (인)	

이 계약서에 따라 등기되었음을 확인하고, 등기권리증을 수령함.

20 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 자기자산을 잃게 될 수 있는 위험을 부담하는 행위입니다.

담보종류에 따른 책임범위

- 「특정채무담보」은 채무자가 은행에 대하여 부담하는 특정된 채무만을 담보하는 것으로, 그 채무가 연기·재취급 또는 다른 여신으로 대환된 때에는 담보하지 않습니다.
- 「근담보」는 채무자와 채권자 사이에 이미 맺어져 있거나 앞으로 맺게 될 거래계약으로부터 현재 발생되어 있거나 앞으로 발생할 채무를 채권 최고액의 범위내에서 담보하게 되는 것으로 세가지 유형이 있으며, 각 유형에 따른 책임 범위는 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.

「포괄 근담보」

채무자가 은행에 대하여 부담하는 현재 및 장래의 모든 채무(여신거래로 인한 채무 뿐만 아니라 기타 다른 형태의 채무를 포함합니다)를 담보하여 그 책임범위가 아주 광범위하므로 포괄근담보를 선택할 경우 다시 한번 신중히 생각한 후에 결정하십시오.

담보제공자가 연대보증까지 서는 경우

- 담보제공자가 연대보증을 별도로 서는 경우, 은행은 담보제공부동산외에 담보제공자의 다른 일반재산에 대하여도 집행을 할 수 있습니다.