

포괄근담보

근저당권설정계약서

20 년 월 일

채권자(갑)
(근저당권자)

채무자(을) 주 소 :
(근저당권설정자) 법 인 명 : (법인인감 인)
 법인등록번호 :

위 당사자 사이에 다음과 같이 근저당권설정계약을 체결한다.

제1조(근저당권의 설정) 근저당권설정자(이하 "채무자"라 한다)는 20 년 월 일 근저당권자(이하 "채권자"라 한다)와 체결한 임대차계약서의 각 조항을 승인하고 "채무자"가 부담하는 기왕, 현재 및 장래의 일체의 모든 채무를 담보하기 위하여 말미 목록 기재물건(이하 "근저당물건"이라 한다)에 순위 제1번의 근저당권을 설정한다.

- 1. 피담보 채무의 범위 :** 채무자가 채권자(주사무소 및 분사무소)에 대하여 부담하는 매립지등의 매매·임대차에 따른 임대료, 할부원금, 할부이자, 위약금, 손해배상금, 지연배상금, 채무와 기타 여신거래에 관한 채무 및 제비용 등의 부대 채무
- 2. 채권최고액 :** 금 원 (₩ 원)
- 3. 기 간 :** 매립지등 임대차기간이 만료되거나 임대료 납부 완료시까지

제2조(채권최고액의 증액 등) 채권자는 채권보존을 위한 상당한 사유가 있을 때에는 제1조에 정한 채권 최고액의 증액 또는 계약기간 연장의 요구를 "채무자"에게 할 수 있으며, 이 청구가 있는 때에는 채무자가 곧 이에 동의하며 필요한

절차를 밟기로 한다.

제3조(근저당권의 효력의 범위) ① 이 근저당권의 효력은 현재 근저당물건에 부합되거나 종속된 모든 부대시설은 물론 장래에 추가해서 부합 또는 종속될 물건에 대하여도 당연히 미치는 것으로 한다.

② 근저당물건의 실체가 말미 기재나 공부상 기재와 맞지 않을 수가 있더라도 근저당권의 효력에는 영향이 없고 실제 물건 위에 그 효력이 미치는 것으로 한다.

③ 제2항의 경우에 "채무자"는 "채권자"의 청구에 따라 곧 변경등기나 경정등기 기타 필요한 절차를 거치지 않은 때 실행을 당하여도 제2항의 이유로 이의를 신청하지 아니하기로 한다.

④ "채무자"는 근저당 토지상에 부속시설이 있는 경우 또는 장래 부속시설을 신설하는 경우(소유자가 제3자 명의인 때를 포함한다)에 채권자가 채권보전상 필요에 따라 청구하는 때에는 지체 없이 그 보존등기를 하는 동시에 그 건물에 제1조에 따른 근저당권을 추가 설정하기로 한다.

⑤ "채무자"는 매립지등의 임대차계약에 따른 약정을 이행하지 아니하거나 임대료 납부를 지체하였을 경우, 다른 채권자로부터 가압류, 압류, 체납처분 압류 또는 경매개시를 당하거나 파산선고 등으로 현저하게 신용이 악화되었다고 인정되는 때에는 즉시 "채권자"에게 채무를 전액 변제하여야 한다.

제4조(근저당물건의 보존 등) ① "채무자"는 근저당물건에 관하여 상호 신뢰를 바탕으로 소유권 이전, 저당권·지상권·전세권·가등기·임차권 등 각종 설정등기·등록사항의 변경 또는 그 현상의 변경 등으로 "채권자"에게 채권 보존에 손해를 끼칠 행위를 하지 아니한다.

② "채무자"는 근저당 물건의 멸실·훼손·공용징수 기타의 사고 또는 가격의 하락이 있거나 그럴 염려가 있을 때에는 곧 이를 "채권자"에게 통지한다.

제5조(근저당 물건의 처분) ① 근저당 물건의 처분은 원칙적으로 법정절차에 따르되 상당한 사유가 있는 경우에는 채권자와의 계약에 의한 방법, 시간, 가격 등에 따라 "채권자"가 근저당물건을 처분할 수 있다.

② 제1항의 처분방법 외에는 채권자는 채무를 위하여 근저당 물건을 관리하고

그 수익금으로 제1항에 준하여 채무의 변제에 충당할 수 있다.

③ "채권자"가 채권의 보전을 위하여 필요하다고 인정하는 상당한 사유가 있음을 이유로 채무자에게 청구하는 때에는 "채무자"는 곧 근저당물건을 채권자에게 인도하고 "채권자"로 하여금 저당물건을 점유·관리하게 한다. 이 경우 저당물건의 점유·관리에 소요되는 비용은 "채무자"가 부담하고 "채권자"가 대신 지급하였을 때에는 곧 갚기로 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 경우 "채무자"는 지체 없이 채권자의 처분 또는 관리에 필요한 협력을 다한다.

제6조(근저당 물건의 상황에 대한 회보·조사) ① "채무자"는 "채권자"가 채권 보전상의 필요에 따라 청구하는 때에는 "채무자"의 신용상태나 임대차 매립지등의 권리현황에 관하여 지체 없이 회보하며, 또 "채권자"가 그에 관하여 조사하고자 할 때에는 이에 협조하여야 한다.

② "채무자"는 "채무자"의 신용상태나 임대차 매립지등의 권리현황에 중대한 변화가 생기거나 생길 염려가 있을 때에는 청구가 없더라도 지체 없이 "채권자"에게 이를 통지하여야 한다.

제7조(제절차 이행과 비용부담) ① "채무자"는 이 근저당권의 설정·변경·경정·이전·이관·말소 등에 관한 등기·등록을 하여야 할 때에는 "채권자"의 청구가 있는 대로 곧 필요한 절차를 밟기로 한다.

② 제1항의 절차에 드는 비용이나 근저당 물건의 조사 또는 처분등에 관한 비용은 "채무자"가 부담하고 "채권자"가 대신 지급한 경우에는 곧 이를 갚기로 한다.

제8조(초과 담보 해지 요청) ① "채권자"는 "채무자"가 선지급한 임대료(전차인의 경우 임대료)의 전부 또는 일부가 종료(상환)된 후에 채무자의 청구에 따라 현재 남아 있는 채권액에 비하여 객관적으로 요구되는 것보다 담보 가격이 충분하다고 인정되는 경우에는 그 초과 담보물의 해지에 동의할 수 있다.

② 제1항의 경우 해지대상 담보물의 선택이나 채권최고액의 감액 등은 남아 있는 채권액 담보물의 경중에 따라 결정할 수 있다.

제9조(채무자의 통지의무) ① "채무자"는 본 계약 체결일 이후 주소·성명·인감·서명 등에 변경이 생긴 때에는 지체 없이 서면으로 "채권자"에게 통지하여야 한다.

② "채무자"는 제1항의 의무를 이행하지 아니하여 받는 불이익은 이를 "채무자"의 부담으로 한다.

제10조(통지의 효력) ① "채권자"은 "채무자"가 신고한 최종 주소로 서면 통지 또는 기타 서류 등을 발송한 경우에는, 보통의 우송기간이 경과하였을 때에 도달한 것으로 본다.

② "채무자"가 제9조에 따른 통지 의무를 게을리 하여 제1항에 따라 발송한 서면 통지 또는 기타 서류가 "채무자"에게 도달하지 아니한 경우에는 보통의 우송기간이 경과하였을 때에 도달한 것으로 본다.

③ "채권자"가 채무자에 대한 통지 등의 사본을 보존하고, 그 발신의 사실 및 연월 일을 장부 등에 명백히 기재한 경우에는 발송한 것으로 본다

제11조(관할 법원의 합의) 본 계약에 관련된 분쟁에 관하여는 소송의 필요가 생긴 때에는 법이 정하는 관할 법원과 당해 계약목적물 부동산 소재지의 관할법원 또는 "채권자"의 소재지 지방법원을 그 관할 법원으로 한다.

제12조(약관·부속약관 변경) ① "채권자"가 본 약관이나 부속약관을 변경하고자 할 경우에는 채무자에게 불리한 내용이 될 때에는 서면 통지로서 알리고, 그 밖에는 관할 지사의 게시로서 이를 알리기로 한다. 이 경우 통지나 게시 중에는 제2항의 뜻을 명시한다.

② 통지를 발송하거나 게시한 후 1개월 이내에 채무자의 서면에 따른 이의가 "채권자"에게 도달하지 아니한 경우에는 약관의 변경을 승인한 것으로 본다.

"채무자"는 본 계약에 관하여 주요 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였음.

