금전대차-3(차용인 소유의 부동산에 저당권설정하는 경우)

금 전 대 차 계 약 서

당사자의 표시

대여인(빌려주는 사람)

이름(회사이름과 대표자) : _____

주소(회사의 본점이 있는 곳) : _____

주민등록번호(사업자등록번호) : _____

전화번호: _____

차용인(빌리는 사람) 겸 저당권설정자

이름(회사이름과 대표자) : _____

주소(회사의 본점이 있는 곳) : _____

주민등록번호(사업자등록번호) : _____

전화번호 : _____

대여인(빌려주는 사람)과 차용인(빌리는 사람)은 다음과 같이 금전대차계약 및 저당권설정계약을 맺는다.

제1조(금액)

대여인은 차용인에게 _____원(₩_____)을 빌려주고 차용인은 이를 빌린다.

[받은 사람의 확인: _____(서명 또는 인)]

제2조(이자)

위 차용금(빌리는 돈)의 이자는 원금에 대하여 연____할____푼(____%)의 비율에 의하여 지급하기로 한다.

제3조(변제기일 및 변제방법)

차용인은 위 차용원금을 _____년___월___일까지, 이자는 매월____일까지 모두 갚기로 하며, 대여인의 주소지로 가지고 가서 지급하거나 또는 대여인이 지정하는 아래 계좌에 송금하여 지급한다.

지정은행: _____

계좌번호: _____ 예금주: _____

제4조(기한의 이익상실)

다음의 경우 차용인은 변제기일(갚기로 정한 날) 이전이라도 원금과 이자를 갚으라는 대여인의 요구를 거절하지 못한다.

1. 이자를 2개월 이상 지급하지 않았을 때
2. 차용인이 제3자로부터 압류 또는 가압류를 받거나 파산선고를 받았을 때

제5조(저당권의 설정)

차용인은 위 채무를 담보하기 위하여 대여인에게 차용인이 소유하고 있는 아래 부동산에 대하여 저당권자를 대여인으로 하고 저당권설정자 및 채무자를 차용인으로 하는 제__순위 저당권을 설정하여 주기로 한다.

<부동산의 표시>

_____

제6조(특별히 정하는 사항)

_____

_____

200__년____월____일

대여인 _____ (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호 : _____)

차용인(저당권설정자) _____ (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호 : _____)

작성방법 및 해설 - 금전대차계약서

◘ 금전대차계약에 관한 일반적인 사항

금전대차계약(금전소비대차계약)은 금전, 즉 돈을 빌려주는 내용의 계약입니다. 빌려주거나 빌리는 것을 대차라고 합니다. 흔히 돈을 빌려주는 경우 차용증을 작성하기도 하나 원칙적으로는 금전대차계약서를 작성하여 당사자 간의 약정내용을 서면으로 기재하는 것이 나중에 생길 수 있는 분쟁을 방지할 수 있을 것입니다.

◘ 작성방법 및 해설

계약서를 작성하기 전에 다음의 사항을 먼저 읽어보면 도움이 됩니다.

■ 당사자의 표시

- 돈을 빌려주는 사람을 대여인이라고 하고, 빌리는 사람을 차용인이라고 합니다.
- 저당권설정자란 자신이 소유하고 있는 부동산을 자신의 채무(이 경우에는 차용인과 저당권설정자의 지위가 중복되게 됩니다) 또는 제3자의 채무(이 경우에는 차용인과 저당권설정자의 지위가 분리되게 되며 이러한 경우의 저당권설정자를 물상보증인이라고 합니다. 물상보증인은 담보로 제공된 부동산을 한도로 책임을 질 뿐 채권자에 대하여 채무를 부담하지는 않으므로, 저당권자는 물상보증인 소유의 부동산을 경매하여 우선변제를 받을 수는 있어도 물상보증인에게 이행청구를 할 수는 없습니다)에 대한 담보로 제공하고 저당권을 설정해 주는 사람을 말합니다.
- 대여인과 차용인, 저당권설정자 등 계약당사자의 인적사항을 주민등록증이나 운전면허증 등 신분증과 대조하여 계약당사자가 인적사항에 기재된 사람과 동일한지 여부를 확인하여야 합니다.
- 계약당사자가 개인이 아닌 회사(법인 등)인 경우에는 대표자 개인이 계약당사자인 것으로 오인되지 않도록 반드시 회사(법인 등)의 명칭과 대표자의 이름을 기재하여야 합니다.

■ 대리인과 계약을 체결하는 경우

- 계약당사자 본인과 직접 계약을 체결하는 경우에는 인적사항의 동일성을 확인하는 것만으로

도 충분하나, 대리인이 본인을 대리하여 계약을 체결하는 경우에는 별도로 대리인 자격을 표시한 다음 대리인의 인적사항을 별도로 기재하고 대리인의 신분증과 대조하여 두는 것이 차후에 발생할지도 모르는 분쟁을 예방하는 데 도움이 됩니다.
- 또한 대리인과 계약을 체결할 때에는 대리인에게 본인을 대리할 수 있는 권한, 즉 대리권이 있음을 증명할 수 있는 증거서류를 받아두어야 합니다. 대리권을 증명하는 서류는 원칙적으로 위임장(본인의 인감증명서와 동일한 인영이 날인되어 있고, 위임의 범위가 명확히 기재되어 있는 위임장)이어야 합니다. 실제 거래관행상 본인과 대리인이 부부관계이거나 직계존비속의 관계에 있는 경우 신분관계를 증명하는 주민등록등본이나 호적등본만을 믿고 별도로 위임장을 받지 않는 경우가 있으나 신분관계가 있다고 하여 당연히 대리권이 있다고 인정받는 것은 아니므로 유의하여야 합니다.

■ **금액**

- 여기서는 빌려주는 금액의 원금을 기재합니다. 금액은 착오를 방지하기 위하여 한글과 아라비아 숫자로 나란히 기재하는 것이 안전합니다.

■ **이자**

- 이자를 정하지 않으면 금전대차에서는 이자를 청구할 수 없습니다. 다만, 상인 간의 금전대차에서는 특약이 없더라도 대여인은 법정이자(연 6푼)를 청구할 수 있습니다. 또한, 이자를 지급하기로 하였더라도 그 이율을 정하지 않았으면 민사채무는 연 5푼, 상사채무는 연 6푼의 법정이율로 지급하게 됩니다.
- 이자지급 시기는 양식과 같이 매월 분할하여 지급할 수도 있고, 원금을 변제할 때 한꺼번에 지급할 수도 있으며, 돈을 빌릴 때 이자를 먼저 받는 이른바 선이자 약정도 가능합니다.
- 과거 이자율을 제한하던 이자제한법은 폐지되었으나, 현재 대부업의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률에서는 대부업자가 개인 또는 대통령령이 정하는 소규모 법인에게 대부를 하는 경우 이자율의 상한선을 연 66%로 제한하고 있습니다.
- 차용인이 변제기일까지 차용금을 변제하지 못하거나 변제기일 전이라도 차용인이 기한의 이익을 상실하여 대여인으로부터 이행청구를 받는 경우에 대비하여 별도로 지연손해금율에 관하여 약정을 하는 경우가 있고 그러한 약정이 있는 경우 대여인은 원칙적으로 변제기일 이후부터는 약정이자율이 아니라 약정된 지연손해금율에 따른 지연손해금을 받을 수 있습니다(예컨대 약정이자율은 연 12%로 정하였으나 지연손해금율은 연 18%로 정한 경우 변제기일까지는

연 12%로 계산한 이자를 받을 수 있고, 변제기일의 다음날부터는 연 18%로 계산한 지연손해금을 받을 수 있습니다).

■ 변제기일 및 변제방법

- 변제기일은 당사자 사이에 돈을 갚기로 정한 날을 의미합니다. 만약 당사자 사이에 빌린 돈을 한꺼번에 갚지 않고 나누어서 갚기로 약정한 경우에는 그 뜻을 기재하면 됩니다.
- 변제는 당사자가 별도로 약정하지 않는 한 채권자인 대여인의 현주소에서 하여야 합니다(다만, 영업에 관한 채무의 변제는 채권자인 대여인의 현 영업소에서 하여야 합니다). 양 당사자 모두에게 편리한 장소가 있으면 돈을 갚을 장소를 별도로 정하여 계약서에 기재하거나 대여인의 은행 계좌번호를 기재하면 편리할 것입니다.

■ 기한의 이익상실

- 이 조항은 차용인의 재산상태가 악화되어 약정된 변제기일까지 기다려서는 채권의 회수가 불가능해지는 것을 막기 위한 것입니다. 여기서 기한의 이익을 상실한다는 것은 당연히 기한이 도래하는 효과를 가져오는 것이 아니고 대여인이 즉시 대여금의 반환을 청구할 수 있게 된다는 의미이며, 대여인의 이행청구가 없는 한 기한도래의 효과가 없어 지연이 되지는 않게 됩니다.

■ 저당권의 설정

- 채무의 이행을 담보하기 위하여 부동산에 저당권을 설정하기로 하는 조항입니다. '부동산의 표시' 부분에는 저당권을 설정하려고 하는 부동산을 명확하게 기재하면 되고, 설정하려고 하는 저당권의 순위도 기재하여야 합니다.

■ 특별히 정하는 사항

- 계약당사자들 사이에 특별히 약정한 사항이 있는 경우 이를 기재합니다. 관할법원을 합의하는 경우, 지연손해금의 비율을 정하는 경우, 금전대차의 용도를 특정하는 경우 등 특약사항은 그 종류가 매우 다양하여 이를 정형화할 수 없으나, 당사자 사이에 특별히 약정한 것이 있고 그 약정에 법률적 효력을 부여하고자 할 때에는 이를 명시하는 것이 바람직합니다.

■ 날짜 및 서명날인

- 계약을 체결한 날짜를 기재하고, 계약당사자가 서명이나 날인을 합니다.
- 대리인과 계약을 체결하는 경우에는 계약당사자의 서명이나 날인 대신에 대리인의 서명이나 날인을 하여야 합니다.
- 계약서가 두 장 이상일 경우에는 간인을 하거나 계약서 전체에 쪽 번호를 적는 것이 좋습니다.
- 계약서는 계약당사자의 수만큼 작성하여 당사자가 각각 원본을 보관하고 있는 것이 차후의 분쟁을 예방하는 방법입니다.

※ 실제 계약서를 작성할 때에는 위 해설과 함께 첨부된 예시문을 참조하시기 바랍니다.

(예시문)금전대차계약서

당사자의 표시

대여인(빌려주는 사람)

이름(회사이름과 대표자) : 홍길동

주소(회사의 본점이 있는 곳) : 서울 중구 서소문동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 51****-1******

전화번호: (02) 210-4321

차용인(빌리는 사람) 겸 저당권설정자

이름(회사이름과 대표자) : 이태백

주소(회사의 본점이 있는 곳) : 서울 강남구 도곡동 000

주민등록번호(사업자등록번호) : 63****-3******

전화번호 : (02) 530-1700

대여인(빌려주는 사람)과 차용인(빌리는 사람)은 다음과 같이 금전대차계약 및 저당권설정계약을 맺는다.

제1조(금액)

대여인은 차용인에게 칠천만 원(₩ 70,000,000)을 빌려주고 차용인은 이를 빌린다.

[받은 사람의 확인: 이태백 (서명 또는 인)]

제2조(이자)

위 차용금(빌리는 돈)의 이자는 원금에 대하여 연 1 할 2 푼(12%)의 비율에 의하여 지급하기로 한다.

제3조(변제기일 및 변제방법)

차용인은 위 차용원금을 2007 년 12월 31일까지, 이자는 매월 말 일까지 모두 갚기로 하며, 대여인의 주소지로 가지고 가서 지급하거나 또는 대여인이 지정하는 아래 계좌에 송금하여 지급한다.

지정은행 : 신한은행

계좌번호 : 321-01-****** 예금주 : 홍길동

제4조(기한의 이익상실)

다음의 경우 차용인은 변제기일(갚기로 정한 날) 이전이라도 원금과 이자를 갚으라는 대여인의 요구를 거절하지 못한다.

1. 이자를 2개월 이상 지급하지 않았을 때
2. 차용인이 제3자로부터 압류 또는 가압류를 받거나 파산선고를 받았을 때

제5조(저당권의 설정)

차용인은 위 채무를 담보하기 위하여 대여인에게 차용인이 소유하고 있는 아래 부동산에 대하여 저당권자를 대여인으로 하고 저당권설정자 및 채무자를 차용인으로 하는 제 1 순위 저당권을 설정하여 주기로 한다.

<부동산의 표시>

서울 강남구 도곡동 000 대 200㎡ 및

위 지상 철근 콘크리트조 슬래브 지붕 단층 주택 140㎡

제6조(특별히 정하는 사항)

---

200 7년 1 월 1 일

대여인 홍길동 (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호 : _____)

차용인(저당권설정자) 이태백 (서명 또는 인)

대리인 _____ (서명 또는 인)

(대리인의 주민등록번호 : _____)