지인에게 돈을 빌려주기 전, 근저당권 설정 확인표

가상 양식 · 상담 전 정리용 · 법원/등기소 공식 서식이나 등기신청서가 아닙니다.

차용증에 서명했다는 것만으로 부동산에 근저당권이 생기지는 않습니다. 대여 조건과 담보 약정을 정리한 뒤, **대상 부동산·소유자·기존 권리·설정할 채무의 범위·채권최고액**을 각각 대조하세요. 빈칸을 채웠더라도 실제 등기 가능 여부, 선순위 권리, 회수 가능액은 별도 검토가 필요합니다. 이 확인표에는 주민등록번호 전체, 계좌 비밀번호, 서명·인감을 적지 마세요.

1. 돈 거래와 담보제공 당사자를 따로 적기

확인할 내용	내 사건에서 대조할 자료·기록
돈을 빌려주는 사람(채권자) / 빌리는 사람(채무자)	성명 또는 명칭: _____ / _____ · 확인 자료: _____
실제 빌려줄 원금과 지급 방법	금액: _____원 · 지급할 계좌의 명의 확인: □ 예 □ 추가 확인 · 송금증 보관: □
변제기와 이자 약정	합의 내용: _____ · 이자·지연 시 처리의 적법성: □ 확인 필요
담보 부동산의 현재 소유자(설정에 참여할 사람)	성명 또는 명칭: _____ · □ 채무자와 같음 □ 제3자 □ 공동소유 여부 확인 필요
다른 사람이 담보를 제공하는 이유와 동의	소유자에게 거래·담보 범위를 직접 확인했는가: □ 예 □ 미확인

채무자와 담보제공자가 다를 수 있습니다. 제3자 소유 부동산이나 공유 부동산 전체를 채무자의 차용증만으로 담보로 삼을 수 있다고 전제하지 마세요. **부동산 전체를 담보로 할지, 특정 공유자의 지분만 담보로 할지** 먼저 구분하고, 전자라면 관련 지분 소유자들, 후자라면 해당 지분 소유자의 참여와 권한을 확인합니다. 실제 당사자 확인과 등기신청 자료는 사건 구조에 맞춰 확인합니다.

2. 어떤 부동산에 어떤 선순위 권리가 있나

확인할 내용	대조 결과
최신 등기사항증명서의 발급·열람일	_____ / 부동산 소재지·지번·동호수 등 표시: _____
소유자·공유 지분이 약정 상대와 맞는가	□ 일치 □ 차이 있음 → 차이: _____
송금 직전 다시 확인할 등기기록	재확인 예정 시점: _____ · 새 권리/소유자 변경 여부: □ 확인 □ 미확인
기존 근저당·전세권·가압류·압류 등	□ 없음 □ 있음 □ 확인 필요 · 접수 순위/내용: _____
기존 권리의 실제 채무잔액·임대차 등 등기만으로 알 수 없는 사항	□ 별도 자료 확보 □ 미확인 · 필요한 자료: _____
부동산 가치와 우선 부담을 검토할 근거	평가 자료·확인 시점: _____ · 아직 설명되지 않은 부담: _____

등기기록의 채권최고액은 기존 채무의 실제 잔액과 같다고 단정할 수 없습니다. 시세만 보고 담보 여력이나 나중의 배당액을 계산하지 마세요. 선순위 권리의 내용·순위와 등기 외 확인이 필요한 사정을 분리해 검토합니다.

3. 설정하기로 한 근저당권의 내용

합의·확인 항목	기록
담보할 채무의 근거와 범위	대여계약·송금 등 관련 문서: _____ · 실제 근저당권설정계약의 피담보채무 범위를 차용증과 대조: □ 완료 □ 미완료 · 이 거래 외 채무를 담보하지 않기로 했다면 계약 문안에 반영됐는가: □ 예 □ 미확인
채무자 표시	약정·등기신청에 쓸 이름/명칭 및 주소 대조: □ 완료 □ 미완료
채권최고액	당사자가 협의할 금액: _____원 · 원금/실제 잔액과 구별해 설명받았는가: □ 예 □ 아직
대상 부동산과 담보 목적	□ 부동산 전체 □ 특정 공유지분 · 해당 소유자·지분·참여자 대조: □ 완료 □ 미완료
필요서류 및 세금·등기 비용	사안에 맞는 서류·비용을 담당자에게 확인: □ 완료 □ 미완료

민법 제357조의 근저당권은 채권의 최고액을 정하고 피담보채무의 확정을 장래에 보류하는 구조이며, 이자는 그 최고액에 포함된 것으로 봅니다. 채권최고액을 관행적 비율이나 대여 원금과 같은 금액으로 자동 입력하지 마세요. 최고액만으로 어떤 채무까지 담보하는지가 정해지는 것은 아니므로 설정계약의 피담보채무 범위를 별도로 대조합니다. 부동산등기법 제75조 제2항의 근저당권 등기사항 중 채권최고액과 채무자 표시를 실제 합의와 대조합니다. 이 표는 법적 효력이나 담보 순위를 확정하는 문서가 아닙니다.

4. 서명·송금·등기 전후 순서 확인

1. 차용증·담보설정 약정에 실제로 서명할 사람과 확인할 자료: _____
2. 송금 예정 시점: _____ / 등기신청 예정 시점: _____ / 송금 직전 최신 등기기록 재확인: □ 완료 □ 미완료 / 등기 완료를 확인할 방법: _____
3. **등기가 끝나기 전에 송금해야 한다면**, 그 사이에 생길 위험과 거래를 진행할 조건을 설명받았는가: □ 예 □ 아직
4. 신청 접수만으로 등기가 완료되거나 순위가 확정됐다고 전제하지 않습니다. 등기관이 등기를 마쳤는지 확인한 뒤 실제 등기기록의 채권자·채무자·채권최고액·목적 부동산·순위를 다시 대조할 담당자: _____
5. 송금증·차용증·담보 약정·등기 완료 자료를 서로 같은 거래로 연결해 보관할 위치: _____

송금과 등기의 순서는 사건마다 조정할 수 있으므로 이 확인표가 어느 한 순서를 의무로 정하지 않습니다. 권리관계나 당사자 확인이 불명확하면 송금·서명 전에 개별 검토를 받으세요.

상담 때 가져갈 자료

- 차용증·담보설정 약정 초안, 합의 대화와 기존 송금·변제 자료
- 대상 부동산의 최신 등기사항증명서와 부동산 표시 자료
- 기존 대출·임대차·권리 부담의 확인 가능한 자료
- 채무자와 부동산 소유자·공유자의 관계, 예정 지급·등기 일정

관련 설명: 근저당권 설정 관련 글 보기

이 자료는 일반적인 상담 전 확인표입니다. 개별 계약서·등기신청서의 작성, 제출대행 또는 결과를 보장하지 않습니다. 무료 초기 상담과 별도로 문안 작성·등기신청 등 수임 업무에는 사안에 따라 보수와 실비가 발생할 수 있습니다. 민감한 당사자 자료를 공개 댓글이나 공개 채팅에 올리지 마세요.

공식 근거(2026-10-04 확인):

- 민법 제357조(근저당)
- 민법 제186조(부동산 물권변동과 등기)
- 민법 제263조(공유지분의 처분)
- 부동산등기법 제23조 제1항(등기신청인)
- 부동산등기법 제75조 제2항(근저당권 등기사항)
- 부동산등기법 제4조·제6조(등기 순위와 완료 시 효력)