

5. 부동산 보험.

(a) **보험 요건, 보장 범위.** 채무자는 화재로 인한 손실, “확장 보장범위”라는 용어에 포함된 위험과 기타 위험(지진, 강풍, 홍수를 포함하되 이에 국한되지 않음)에 대비하여 부동산에 현재 존재하거나 이후 설치될 개량물에 대한 보험을 유지해야 합니다. 채무자는 대출업체가 요구하는 금액(본인부담금 수준을 포함)과 기간 동안 대출업체에서 요구하는 유형의 보험에 가입해야 합니다. 이전 문장에서 대출업체가 요구하는 바는 대출 기간 동안 변경될 수 있으며, 준거법에서 요구하는 최소 보장범위를 초과할 수 있습니다. 채무자는 보험을 제공할 보험사를 선택할 수 있으나, 대출업체는 채무자의 선택을 반려했을 권리를 가지며, 해당 권리는 부당하게 행사하지 않기로 합니다.

(b) **보험 유지 중단.** 앞에서 언급한 보험 보장범위가 유지되지 않았다고 판단할 만한 합리적인 근거가 대출업체에 있는 경우, 대출업체는 대출업체의 선택과 채무자의 비용 부담으로 보험 보장범위를 확보할 수 있습니다. 준거법에서 요구하지 않는 한 대출업체는 채무자가 이전에 확보했으나 실효 상태가 된 보험에 대해 보험료를 선지급하거나 원상회복을 추구할 의무가 없습니다. 대출업체는 특정 유형 또는 금액에 해당하는 보험을 구매할 의무를 지지 않으며, 그러한 보험을 제공할 보험사를 단독 재량으로 선택할 수 있습니다. 준거법에서 요구하는 경우, 대출업체는 그러한 보험을 구매하기 전에 채무자에게 통지하기로 합니다. 그러한 보험은 리스크, 위험, 책임과 관련하여 대출업체에 보장 혜택을 제공하지만, 채무자, 부동산에 대한 채무자의 지분 또는 부동산의 내용물을 보호하지 않을 수 있으며 기존 보험 대비 보장범위가 크거나 작을 수 있습니다. 단, 섹션 5(a)에서 요구하는 보장범위를 초과하지는 않아야 합니다. 채무자는 그렇게 확보된 보장범위의 보험 비용이 채무자가 확보할 수 있었던 보험의 비용을 크게 초과할 수 있음을 인정합니다. 대출업체가 채무자의 보험 증권을 원상회복하거나 본 섹션 5에 따라 새로운 보험에 가입할 때 지출한 비용은 본 담보문서에서 담보하는 채무자의 부채에 추가됩니다. 이러한 금액은 지출일로부터 어음 이율에 따라 이자가 발생하며, 대출업체가 채무자에게 지불 요청을 통지할 시 해당 이자와 함께 지불해야 됩니다.

(c) **보험 증권.** 대출업체가 요구하는 모든 보험 증권 및 그 갱신 증권은 (i) 대출업체에서 보험 증권을 승인하지 않을 대출업체의 권리가 적용되고, (ii) 표준 담보대출 조항을 포함해야 하며, (iii) 대출업체를 저당권자 또는 보험금의 추가 수령인으로 지정해야

대출업체가 경제성 관점에서 복구 또는 수선이 불가능하다고 판단하거나, 그러한 복구 또는 수선으로 인해 대출업체의 담보 가치가 감소할 수 있다고 판단하는 경우, 해당 보험 수익금은 기한 도래 여부와 관계없이 본 담보문서에서 담보하는 금액에 총당하며, 총당 후 남은 초과금은 채무자에게 지급됩니다. 이러한 보험 수익금은 섹션 2(b)의 부분상환금 반영 순서에 따라 총당하기로 합니다.

(e) 보험 합의, 수익금 양도. 채무자가 부동산을 포기하는 경우, 대출업체는 가능한 보험금 청구 및 관련 문제를 제출, 협상, 합의할 수 있습니다. 보험사의 수익금 지급 제안을 대출업체가 채무자에게 통지한 날로부터 30일 이내에 채무자가 응답하지 않을 경우 대출업체는 해당 보험금 청구와 관련하여 협상 및 합의할 수 있습니다. 30일의 기간은 통지가 제공된 시점부터 시작합니다. 어느 경우든 또는 대출업체가 섹션 26 또는 다른 방식에 따라 부동산을 취득하는 경우, 채무자는 (i) 어음 및 본 담보문서에 따른 미납 금액을 초과하지 않는 보험 수익금에 대한 채무자의 권리 및 (ii) 목적 부동산에 적용되는 모든 보험 증권에 따른 채무자의 기타 권리(그러한 권리가 해당 부동산의 보험 범위에 적용되는 한도까지) 등을 대출업체에 무조건적으로 양도하기로 합니다. 단, 채무자가 지불한 미경과 보험료를 환급받을 권리는 제외합니다. 대출업체가 보험금 청구를 제출, 협상 또는 합의하는 경우, 채무자는 보험금의 추가 수령인으로 채무자를 포함할 필요 없이 보험 수익금이 대출업체에 직접 지불될 수 있다는 데 동의합니다. 대출업체는 보험 수익금을 사용하여 부동산을 수선 또는 복구하거나(섹션 5(d)에 따름), 기한 도래 여부와 관계없이 어음 또는 본 담보문서에 따른 미납 금액에 총당할 수 있습니다.

6. 사용. 대출업체가 서면으로 달리 동의하지 않는 한 채무자는 본 담보문서의 체결 후 60일 이내에 목적 부동산을 채무자의 주 거주지로 점거, 설정, 사용하고 점거 시작일 이후 최소 1년 동안 이를 주 거주지로 계속 사용해야 하며, 이러한 동의는 채무자가 통제할 수 없는 사유로 인한 참작 가능한 상황이 존재하지 않는 한 부당하게 유보될 수 없습니다.

7. 부동산의 보존, 유지관리, 보호. 점검. 채무자는 부동산을 멸실, 훼손 또는 손상시키거나, 상태악화를 초래하거나, 가치를 감소시키지 않기로 합니다. 채무자가 해당 부동산에 거주하는지에 관계없이, 채무자는 부동산의 상태악화 또는 상태에 따른 가치감소를 방지하기 위해 부동산을 유지관리해야 합니다. 대출업체가 섹션 5에 따라 경제적 관점에서 수선 또는 복구의 실현 가능성이 없다고 결정하지 않는 한 채무자는

10. 임대료 양도.

(a) **임대료 양도.** 해당 부동산을 제3자("임차인")가 임차, 사용 또는 사용하는 경우, 임대료가 누구에게 지불되는지에 관계없이 채무자는 임대료를 대출업체에 조건 없이 양도 및 이전하기로 합니다. 채무자는 대출업체에 임대료 징수 권한을 부여하고, 각 임차인이 임대료를 대출업체에 지불하는 것에 동의합니다. 그러나 대출업체가 (i) 섹션 26에 따라 채무자에게 채무불이행을 통지하고, (ii) 임차인에게 임대료를 대출업체에 지급하도록 통지하기 전까지는 채무자가 임대료를 받습니다. 본 섹션 10은 추가 담보에 한정된 양도가 아닌, 전체 양도를 구성합니다.

(b) **채무불이행 통지.** 대출업체가 채무자에게 채무불이행을 통지하는 경우, (i) 채무자는 수취한 모든 임대료를 대출업체의 수탁자 자격으로만 보유해야 하며, 이는 담보문서에서 담보하는 금액에 총당됩니다. (ii) 대출업체는 모든 임대료를 징수 및 수취할 권리를 가집니다. (iii) 채무자는 대출업체가 임차인에게 서면으로 요구할 시, 각 임차인에게 기한이 도래하고 미납된 모든 임대료를 임차인이 대출업체에 지불하도록 지시하기로 동의합니다. (iv) 채무자는 각 임차인이 대출업체에 지불해야 하는 모든 임대료가 제대로 지불되도록 하고, 지불되지 않은 경우에는 그러한 임대료를 징수하기 위해 필요한 모든 조치를 취하기로 합니다. (v) 준거법에서 달리 규정하지 않는 한 대출업체가 징수한 모든 임대료는 해당 부동산을 통제 및 관리하고 임대료를 징수하기 위해 소요된 비용에 우선적으로 총당하기로 합니다. 그 비용에는 합리적인 수준의 변호사 보수 및 비용, 수취인의 수수료, 수취인의 채권 프리미엄, 수선 및 유지관리 비용, 보험료, 세금, 부과금, 부동산에 대한 기타 요금, 그리고 본 담보문서에서 담보하는 기타 금액이 포함되나 이에 국한되지 않습니다. (vi) 대출업체 또는 법적으로 지정된 수취인은 실제로 수취한 임대료에 대해서만 설명 책임을 집니다. (vii) 대출업체는 해당 부동산의 담보 부적합성에 관한 일체의 설명 없이 수취인을 지정하여 해당 부동산을 사용 및 관리하고 임대료 및 부동산에서 파생된 수익을 징수하도록 할 수 있습니다.

(c) **대출업체가 지불한 자금.** 임대료가 부동산의 통제 및 관리, 임대료 징수 비용을 총당하기에 충분하지 않은 경우, 대출업체가 이러한 목적으로 지불한 자금은 섹션 9에 따라 본 담보문서에서 담보하는 대출업체에 대한 채무자의 부채가 됩니다.

(d) **임대료 징수에 대한 제한.** 채무자는 보증금 또는 이와 유사한 예치금을 제외하고, 임대료 기한으로부터 한 달 전까지는 임대료를 징수할 수 없습니다.

(e) **임대료의 기타 양도 금지.** 채무자는 임대료에 대한 어떠한 양도에도 서명하지 않았으며, 앞으로도 임대료를 양도하지 않을 것이며, 본 담보문서에 따른 대출업체의 권리 행사를 방해할 수 있는 어떠한 행위도 하지 않았으며, 앞으로도 하지 않을 것임을 진술, 보증, 약정하고 이에 동의합니다.

(f) **부동산의 통제 및 유지관리.** 준거법에서 요구하지 않는 한 대출업체 또는 준거법에 따라 지명된 수취인은 채무자에게 채무불이행 통지를 제공하기 전후에 부동산에 대한 출입, 통제, 유지관리 의무를 지지 않습니다. 그러나 대출업체 또는 준거법에 따라 지명된 수취인은 채무자가 채무불이행 상태에 있을 때 언제든지 해당 행위를 할 수 있으며, 이는 준거법의 준수를 전제로 합니다.

(g) **추가 조항.** 임대료의 총당은 채무불이행을 해소 또는 해제하거나 대출업체의 기타 권리 또는 해결책을 무효화하지 않기로 합니다. 본 섹션 10은 섹션 6에 따른 채무자의 의무를 면제하지 않기로 합니다.

본 섹션 10은 본 담보문서에서 담보하는 모든 금액이 전액 지불된 경우 적용 종료됩니다.

11. 담보대출 보험.

(a) **보험료 납부, 보험증권 대체, 손실 준비금, 대출업체 보호.** 대출업체가 대출 조건으로 담보대출 보험을 요구한 경우, 채무자는 담보대출 보험의 효력을 유지하는 데 필요한 보험료를 지불하기로 합니다. 채무자가 별도 지정된 납부금을 담보대출 보험료로 지불해야 하고 (i) 해당 보험을 제공하던 담보대출 보험사가 대출업체가 요구하는 담보대출 보험 보장을 어떤 사유로든 중단하거나, (ii) 대출업체가 단독 재량에 따라 해당 담보대출 보험사가 더 이상 대출업체에서 요구하는 담보대출 보험 보장을 제공할 자격이 없다고 판단하는 경우, 채무자는 대출업체가 선택한 대체 담보대출 보험사에서 이전 담보대출 보험과 실질적으로 동일한 보장을 받기 위해 이전 담보대출 보험에 지불한 비용과 실질적으로 동일한 금액의 보험료를 지불하기로 합니다.

실질적으로 동등한 담보대출 보험 보장이 제공되지 않는 경우, 채무자는 기존 보험의 보장 종료 시 납부해야 했던 별도 지정 납부금을 대출업체에 계속 지불하기로

(c) **부동산의 유상수용, 멸실, 기타 가치 손실에 대한 기타 수익금의 사용.** 부동산의 전체 수용, 멸실, 기타 가치 손실이 발생하는 경우, 모든 기타 수익금은 기한 도래 여부와 관계없이 본 담보증서에서 담보하는 금액에 총당하며, 총당 후 남은 초과금은 채무자에게 지급됩니다.

부동산의 일부 수용, 멸실, 기타 가치 손실이 발생하는 경우(각각 "부분 평가절하"), 해당 부분 평가절하 직전의 부동산의 공정시장가격이 부분 평가절하 직전에 본 담보문서에서 담보한 금액 이상이라면, 채무자와 대출업체가 서면으로 달리 합의하지 않는 한 해당 기타 수익금의 일정 비율을 본 담보문서에서 담보하는 금액에 총당하기로 합니다. 이렇게 총당될 기타 수익금 금액은 (i) 부분 평가절하 직전에 담보된 총액을 (ii) 부분 평가절하 직전의 부동산의 공정시장가격으로 나눈 백분율에 기타 수익금 총액을 곱하여 결정하기로 합니다. 총당 후 남은 기타 수익금은 채무자에게 지급됩니다.

부동산의 부분 평가절하 직전의 공정시장가격이 부분 평가절하 직전에 본 담보문서에서 담보한 금액에 미달한다면, 채무자와 대출업체가 서면으로 달리 합의하지 않는 한 기한 도래 여부와 관계없이 해당 기타 수익금 전액을 본 담보문서에서 담보하는 금액에 총당하기로 합니다.

(d) **반대당사자의 수익금 지급.** 채무자가 (i) 부동산을 포기하거나, (ii) 대출업체가 다음 문장에서 정의하는 반대당사자의 수익금 지급 제안을 채무자에게 통지한 날로부터 30일 이내에 대출업체로 응답하지 않은 경우, 대출업체는 기타 수익금을 징수하여 기한 도래 여부와 관계없이 본 담보문서에서 담보하는 금액에 총당하거나, 부동산의 복구 또는 수선에 총당할 권한을 가집니다. "반대당사자"란 채무자에게 기타 수익금을 지불해야 하는 제3자 또는 기타 수익금과 관련하여 채무자가 소송할 권리를 가진 상대방 당사자를 의미합니다.

(e) **부동산에 대한 대출업체의 지분에 영향을 미치는 절차.** 대출업체가 부동산의 몰수 또는 부동산에 대한 대출업체의 지분이나 본 담보문서에 따른 권리에 기타 중대한 손상을 초래할 수 있다고 판단하는 민형사상의 조치 또는 절차가 시작되면 채무자는 채무불이행 상태가 됩니다. 부동산의 몰수 또는 부동산에 대한 대출업체의 지분 또는 본 담보문서에 따른 권리의 기타 중대한 손상을 막는 판결(대출업체의 판단에 따름)을 통해 해당 조치 또는 절차가 기각되도록 함으로써 채무자는 채무불이행 상태를 해소할 수 있고,

