

# 대출약정서

본 대출약정(이하 “본 약정”)은 다음의 당사자들 사이에 2010년 8월 25일 체결되었다.

## 1. 차주

대한민국 법에 따라 설립되어 존속하고 있는 회사로서 그 본점을 서울시 강남구 논현동 61-3번지에 두고 있는 ‘주식회사 엠포리아’ (이하 “차주”)

## 2. 대주

대한민국 법에 따라 설립되어 존속하고 있는 회사로서 그 본점을 서울시 강남구 역삼동 825-2번지에 두고 있는 ‘효성캐피탈 주식회사’ (이하 “대주”)

## 3. 연대보증인

서울시 강남구 논현동 61-3번지에 주소를 두고 있는 ‘정연석’ (이하 “연대보증인”)

## 전 문

차주는 대주에게 원금 총액이 금 삼백억원(₩300,000,000,000)을 대출하여 줄 것을 요청하였고, 대주는 본 약정에서 정한 조건에 따라 차주가 요청한 대출을 제공하기로 하였다. 또한 연대보증인은 대출원리금 상환채무를 포함하여 금융관련계약에 따라 또는 그와 관련하여 차주가 대주에게 현재 부담하고 있거나 장래 부담하게 될 각종 금전채무에 대하여 연대보증을 제공하기로 하였다.

이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

## 제 1 조 정 의

본 약정에서 사용된 용어들은 아래에서 정의하는 의미를 가진다. 또한 문맥이 허용

하지 않는 경우를 제외하고는, 아래 용어는 단수 및 복수를 포함하는 것으로 하고, 서류, 계약 등은 그 때 그 때 수정, 변경된 것을 포함하는 것으로 한다.

“금융관련계약”이라 함은 본 약정과 담보계약 및 여신거래약정을 총칭한다.

“담보계약”이라 함은 본 약정에 따른 차주의 대출원리금 지급채무의 이행을 담보하기 위하여 대주와 차주 사이에 체결될 부동산근저당권설정계약을 말한다.

“대출금”이라 함은 본 약정에서 정한 바에 따라 차주가 대주로부터 인출하는 모든 금원 합계액의 미상환잔액을 말한다.

“대출만기일”이라 함은 대출실행일부터 5년이 되는 날을 말한다.

“대출금실행계좌”라 함은 대주의 대출약정 이행을 위하여 차주의 요청으로 차주와 대주가 합의한 범무법인 한얼 명의의 에스크로우계좌를 말한다.

“대출실행일”이라 함은 2010년 8월 26일 또는 당사자들이 별도로 협의하여 정한 날을 말한다.

“대출약정금”이라 함은 대주가 차주에게 대출할 것을 약정한 금액으로 대주가 본 약정의 제 조건에 따라 차주에게 대출할 의무를 부담하고 있는 금원을 말한다.

“대출원리금”이라 함은 대출금 및 그에 대하여 발생하여 그때까지 지급되지 아니한 이자(연체이자를 포함한다)의 합계액을 말한다.

“부도사유”라 함은 어느 회사에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 것을 말한다.

1. 특정회사에 대하여 파산절차, 회생절차 기타 이와 유사한 절차의 신청 또는 개시결정이 있거나 이를 위한 보전처분이 있는 경우
2. 특정회사가 기업구조조정 촉진법이 정하는 바에 따라 부실징후기업으로 지정되거나 지정될 것이 예상되는 경우
3. 특정회사의 채권자가 사실상 특정회사의 경영을 관리하게 되는 경우
4. 특정회사의 채권금융기관(기업구조조정 촉진법 제2조 제1호에서 정의하는

바와 같다) 전부 또는 일부가 협의회를 구성하고 특정회사와 상환기일 연장, 원리금 감면, 출자전환 기타 이에 준하는 방법으로 채권의 내용을 조정하는 것에 관한 협의를 개시하는 경우를 포함하여, 특정회사가 부채의 전부 또는 중요한 부분을 지급할 수 없어 그 부채의 만기 연장이나 기타 조정을 위한 협상이 개시되거나 기타 다른 조치가 취해지는 경우

5. 특정회사에 대하여 어음교환소(금융결제원)의 거래정지처분이 있는 경우
6. 특정회사에 대하여 민사집행법 제70조 제1항에 따른 채무불이행자 등재 신청이 있는 경우

“영업일”이라 함은 대한민국에서 시중 은행들이 영업을 위해 개점하고 있는 날(토요일, 일요일 및 법정공휴일을 제외한다)을 말한다.

“월” 또는 “W”이라 함은 대한민국의 법정통화를 말한다.



“이자기간”이라 함은 제5조 제2항에 기재된 기간을 말한다.

“이자지급일”이라 함은 각 이자기간의 종료일을 말한다.

“인출”이라 함은 본 약정의 제 조건에 따라 대출약정금을 인출하는 것을 말한다.

“인출요청”이라 함은 별첨 서식과 같이 작성된 인출요청서에 의한 요청을 말한다.

“인출일”이라 함은 본 약정에서 정한 바에 따라 대출약정금이 인출된 날을 말한다.

“채무제표”라 함은 다음 각 호 기재 서류를 말한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 이익잉여금 처분계산서 또는 결손금 처리계산서
4. 제1호 내지 제3호의 서류들에 대한 부속명세서 및 영업보고서

“중대한 부정적 영향”이라 함은 차주의 재무상태, 운영, 사업, 주요 자산 또는 본 약정에 따른 의무이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 것을 말한다.

“채무불이행사유”라 함은 본 약정 제12조 제1항 각 호에 열거된 각 사유를,

“채무불이행”은 그러한 사유가 발생한 것을 말한다.

“피담보채무”라 함은 대출원리금 상환채무를 포함하여 금융관련계약에 따라 또는 그와 관련하여 차주가 대주에 대하여 현재 부담하고 있거나 장래 부담하게 될 일체의 금전채무를 말한다.

## 제 2 조 대출약정

본 약정에 정한 조건에 따라, 차주는 대출실행일에 대주로부터 금 삼백억원 (₩30,000,000,000)을 차입하고, 대주는 동 금액을 차주에게 대출하기로 약정한다.

## 제 3 조 차입목적

- (1) 본 약정에 따른 대출금은 채무변제 및 운영자금 기타 대주와 합의한 용도로만 사용하여야 한다.
- (2) 차주가 대출금을 위 (1)에서 정한 목적 이외의 목적으로 사용함으로써 발생하는 모든 문제에 대하여는 차주가 전적인 책임을 부담하며, 대주는 이에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

## 제 4 조 인 출

### 제 1 항 인 출

- (1) 차주는 별첨 서식의 인출요청서를 인출 전까지 대주에게 제출함으로써 대출을 요청하여야 한다.
- (2) 대주는 제2항에 정한 인출선행조건이 충족될 것을 조건으로 인출요청서에 기재된 인출일에 해당 대출약정금을 대출금실행계좌로 입금함으로써 대출을 실행하며, 차주는 대주가 대출금실행계좌에 대출약정금을 입금한 때에 해당 대출약정금을 차입한 것으로 본다.
- (3) 인출은 본 약정 체결일부터 일(1)회에 한하여 이루어져야 한다.

## 제 2 항 인출선행조건

(1) 대주가 차주에게 대출약정금을 대출할 의무는 다음 사항이 이행되는 것을 조건으로 한다.

가. 차주는 대주에게 별첨의 형식과 내용으로 작성된 인출요청서를 인출 전까지 제출하여야 한다;

나. 금융관련계약이 적법, 유효하게 체결되어 존속하고 있어야 한다;

다. 본 약정과 기타 금융관련계약에서 차주가 행한 모든 진술과 보장은 인출일 당시에도 여전히 진정하고 정확한 것이어야 한다;

라. 차주가 본 약정을 비롯한 금융관련계약을 위반하고 있지 않아야 한다;

마. 인출일을 기준으로 차주에게 채무불이행, 실용가, 발생하였거나 존재하지 않으며, 대출약정금의 인출 및 출금의 결핵을 둘러싼 사유가 발생되어서도 아니된다.

(2) 위 조항에도 불구하고, 차주가 인출일 이전에 대주에게 구두 또는 서면으로 제공한 진술 및 보장사항이 중대한 점에서 허위이거나 부정확하다고 대주가 합리적으로 판단하는 경우, 대주는 대출약정금의 전부 또는 일부의 인출을 거부할 수 있다.

## 제 3 항 대출금 교부방법

대주는 차주로부터 인출요청서를 수령한 즉시 인출선행조건의 충족 여부를 확인한 후, 인출선행조건이 충족된 경우에 한하여 대출약정금을 대주와 차주가 합의하여 선정한 범무법인 한일의 에스크로계좌로 입금하는 방법으로 대출을 실행하며, 동 계좌로 대출금이 송금, 이체됨으로써 대출금이 인출된 것으로 본다. 동 에스크로계좌에 입금된 금액은 대주와 차주가 공동으로 지급을 요청할 경우 차주 또는 차주가 송금을 요청하는 제3자에게 지급 되도록 한다.

## 제 4 항 인출요청의 취소불가능

본 약정에서 달리 정함이 없는 한, 차주의 인출 요청은 대주의 합리적인 동의가 없는 한 취소할 수 없으며, 차주는 인출요청서의 내용에 따라 대출약정금의 전부를 인출하여야 한다. 차주가 어떠한 이유로든(대주의 고의 또는 중과실에 의한 경우

를 제외한다) 인출요청에 따른 출금을 하지 않은 경우, 차주는 대주의 일체의 손실과 비용(대주가 대출을 위하여 조달한 자금을 취소하거나 다른 용도로 사용함으로써 인하여 입은 손실 포함)을 보상하여야 한다.

## 제 5 조 이 자

### 제 1 항 이자지급

차주는 대출금에 대하여 각 이자기간별로 제3항의 이자율을 적용하여 계산한 이자를 이자지급일에 후급하여야 한다.

### 제 2 항 이자기간



이자기간의 기산일과 종료일은 다음에 정한 바에 따른다.

- 가. 최초의 이자기간은 인출일부터 기산하며, 그 이후의 각 이자기간은 직전 이자기간의 종료일 다음날부터 각 기산한다.
- 나. 각 이자기간은 인출일부터 매 6개월이 되는 날(인출일의 해당일을 말한다)에 종료한다.
- 다. 이자기간이 영업일이 아닌 날에 종료되는 경우에는 그 다음 영업일에 종료하는 것으로 본다. 다만, 그 다음의 영업일이 다음 달에 해당하는 경우 그 이자기간은 직전 영업일에 종료하는 것으로 본다.
- 라. 이자기간이 대출만기일 이후에 도래하게 될 경우 이자기간은 대출만기일에 종료하는 것으로 본다.

### 제 3 항 이자율

대출금에 적용될 이자율은 다음과 같다.

기간	이자율(%)
대출실행일로부터 1년째 되는 날까지(1년차)	7
1년차 되는 날로부터 1년째 되는 날까지(2년차)	8
2년차 되는 날로부터 1년째 되는 날까지(3년차)	9
3년차 되는 날로부터 1년째 되는 날까지(4년차)	10
4년차 되는 날로부터 1년째 되는 날까지(5년차)	21

위의 이자율은 5년 평균 연 11%를 기준으로 하여 산정한 것임.

## 제 4 항 이자의 계산

이자 1년을 365일로 보고 실제 경과일수로 일할하여 계산한다. 실제 경과일수의 계산에 있어서 이자기간의 초일은 산입하고, 말일은 산입하지 아니한다.

## 제 6 조 취급수수료 및 비용

### 제 1 항 취급수수료

차주는 대출원금의 2%에 해당하는 취급수수료를 인출일에 대주에게 지급하여야 하며, 취급수수료는 어느 경우에도 반환되지 아니한다.

### 제 2 항 비용

차주는 본 약정에 따른 대출의 실행 여부와 관계 없이, 다음 각 호의 비용 및 기타의 금전(그에 부과되는 모든 세금을 포함한다)의 지급의무를 부담하며, 대주가 청구하는 즉시 대주가 정하는 방식으로 이를 지급하여야 한다.

1. 본 약정에 따른 대출거래와 관련한 담보를 설정, 유지하고 이를 실행하는데 소요되는 모든 비용
2. 본 약정에 따른 대출거래와 관련한 대출채권 및 기타 지급받을 금액의 회수를 위하여 대주가 지출하는 수수료와 추심의뢰비용, 변호사비용 등 모든 법적 절차비용을 포함한 일체의 금액
3. 기타 대주가 본 약정상의 권리를 보전하기 위하여 합리적으로 지출한 비용
4. 본 약정 및 기타 이에 부수한 것으로서 차주가 당사자인 계약서에 대하여 부과되는 인지세 또는 기타 이와 동일한 성격의 세금
5. 대주가 본 약정에 따른 대출의 안정성을 검토하기 위하여 외부기관에 의뢰한 용역비용

## 제 7 조 지급 및 상환

### 제 1 항 차주의 상환방법

차주가 본 약정에 따라 지급하는 원금 및 이자는 이자지급일 또는 대출만기일 금융기관 영업시간 내에 아래 계좌(\*) 또는 대주가 따로 정하여 차주에게 통지한

국내 금융기관 계좌에 입금되어야 하고, 이와 같이 입금한 때에 대주에 대한 채무를 이행한 것으로 본다.

\* 계좌번호 : 우리은행 894-000 - - - (예금주; 효성캐피탈 주식회사)

## 제 2 항 연체이자

차주가 이행기가 도래한 대출원리금 및 수수료를 변제하지 못하는 경우(제12조 제2항에 의거한 채무불이행의 발생에 따른 대출원리금 및 수수료 지체의 경우를 모두 포함한다), 차주는 이행기가 도래한 날 다음날부터 실제 변제할 때까지의 기간 동안 연 25%의 연체이율에 따라 계산된 금액을 지연이자로 지급하여야 한다. 지연이자는 1년을 365일로 하고 지체금액에 대하여 지체기간 동안 실제 경과된 일수를 기초로 계산한다.

## 제 3 항 대출금의 상환 및 조기상환

- (1) 차주는 대출금을 대출실행일부터 5년째 되는 날에 당일 금융기관 영업시간 내에 대주가 지정하는 계좌에 입금하는 방법으로 상환하여야 한다.
- (2) 대주가 금융관련계약에 따라 수령한 금액이 이행기가 도래한 채무 전부를 소멸시키기에 부족한 경우, 대주가 차주에게 달리 통지하지 않는 한, 대주는 다음의 순서로 수령한 금액을 변제에 충당하기로 한다.
  - 가. 담보계약 및 담보의 실행비용
  - 나. 금융관련계약에 따라 대주에게 지급할 비용
  - 다. 금융관련계약에 따라 대주에게 지급할 수수료
  - 라. 연체이자
  - 마. 이자
  - 바. 대출원금
- (3) 차주는 제1호에도 불구하고 대출실행일부터 36개월이 되는 날 이후부터 다음의 조건에 따라 대출금의 전부를 조기상환할 수 있다. 차주는 조기상환한 금액에 대하여는 이를 다시 인출할 수 없다.

가. 차주는 조기상환금액과 조기상환예정일을 적시하여 조기상환예정일부터 일(1)월 전에 대주에게 통지하여야 한다. 단, 위 통지는 취소할 수 없으며, 차주는 위 통지에 따라 조기상환을 하여야 한다.

나. 조기상환금액은 피담보채무잔액이어야 한다.

다. 차주가 본항에 따른 조기상환을 할 경우 조기상환금액의 10%에 해당하는 조기상환수수료를 대주에게 지급하여야 한다.

(4) 제1호 및 제3호에도 불구하고, 차주는 대출금 중 삼십(30)억원에 대하여는 위 규정과 관계없이 1회에 한하여 조기상환할 수 있으며 이 경우 조기상환수수료는 상환되는 금액의 5%로 한다.

## 제 8 조 세금 및 기타 공제

세금 관련 법령을 비롯한 관련 법령의 변경에 의해 대주에게 지급할 금원에서 공제 또는 원천징수를 하여야 할 경우, 차주는 당해 상환액과 함께 대주가 그러한 공제나 원천징수가 없었더라면 받았을 금액을 받을 수 있도록 추가금액을 지불한다. 대주가 정부로부터 본조에 따른 차주의 지급금에 대한 원천징수액을 환급받는 경우 이를 차주에게 반환하여야 한다.

## 제 9 조 담 보

### 제 1 항 담보계약의 체결

#### (1) 근저당권 설정

차주는 피담보채무를 담보하기 위하여 서울시 강남구 논현동 61-3 소재 엠포리아빌딩(단, 지상 10~13층의 4개층 제외, 이하 “담보물”)에 채권 최고액 삼백구십(390)억원의 1순위 근저당권을 설정하여야 한다.

#### (2) 지급보증 보험증권 제출

차주는 이자채무를 담보하기 위하여 매년 1월 말(최초 기일 2011. 1.30.)까지 해당년차 이자액(1년분)의 100%에 해당하는 지급보증 보험증권을 대주에게 지속하여 제출하여야 한다.

### (3) 연대보증

연대보증인은 피담보채무에 대하여 연대보증채무를 부담하며, 대주가 만족할 만한 내용과 형식으로 연대보증서를 제출하여야 한다. 연대보증인은 본 약정의 체결로써 연대보증한 차주를 본 약정 기타 금융관련계약상 통지의 수령대리인으로 지명하며, 대주가 연대보증인에게 통지를 하여야 하는 경우, 그 통지가 제 16조에서 정한 바에 따라 차주에게 이루어지면 연대보증인에게 통지된 것으로 본다.

### 제 2 항 담보의 보충

차주는 피담보채무가 존속하는 동안 담보물의 담보가치가 10% 이상 하락시 담보 부족분만큼을 일시상환하든지(이 경우 일시상환액 상당분에 대하여는 중도상환수수료가 발생한다) 또는 이에 상응하는 추가 담보를 제공하여야 한다.

### 제 3 항 담보물 처분금지

차주는 대주의 자금 운용을 고려하여 대출기간이 종료할 때까지 담보물을 처분하여서는 아니된다. 단, 차주는 대주가 사전에 서면 동의를 하였을 경우에 한하여 담보물을 처분할 수 있으나, 대주의 동의는 대주의 재량일 뿐 정당한 사유가 없는 경우에 무조건 동의를 하여야 하는 의무가 아니고 대주가 동의를 하지 아니하였다고 하더라도 차주에게 손해배상 등의 어떠한 책임도 부담하지 아니함을 확인한다.

### 제 4 항 채권최고액

본 조에서 정한 바에 따라 차주 또는 연대보증인이 대주와 체결하는 각종 담보계약에 있어서 채권최고액 또는 담보(보증)한도액은 대출금의 130%로 한다.

### 제 10 조 진술 및 보장

차주 및 연대보증인은 인출일 현재, 대주에게 다음 사항을 진술하고 보장한다. 차주 및 연대보증인은 본 약정상의 진술 및 보장이 대출원리금, 수수료, 비용 등 본

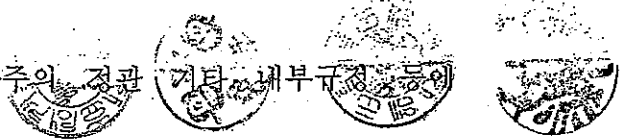
약정에 따라 대주에게 지급하여야 할 채무가 모두 상환될 때까지 언제라도 진실에 부합되고 정확하게 유지되도록 하여야 한다.

#### 제 1 항 설립 및 약정서의 효력

차주는 대한민국의 법률에 따라 적법하게 설립된 법인으로서 금융관련계약을 작성하고 그에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 이사회결의 등 회사 내부의 모든 법적 절차 등의 조치를 취하였고 금융관련계약은 유효하게 자신을 구속한다.

#### 제 2 항 정관 등의 준수

금융관련계약의 체결 및 이행은 관련법령, 차주의 정관, 기타 내부규정 등에 저촉되지 아니한다.



#### 제 3 항 부채 및 담보

(1) 차주가 대주에게 별도로 고지한 채무를 제외하고, 본 약정 및 이에 부수하거나 수반하여 체결되는 계약에 따른 채무 이외에 차주가 부담하고 있는 부채는 존재하지 아니한다.

(2) 본 약정 제9조의 규정에 따라 설정된 것 이외에는 차주의 자산이나 수익의 전부 또는 일부에 관하여 어떠한 담보권도 설정된 바 없으며 제3자를 위하여 지급보증을 한 바 없다.

(3) 차주는 담보계약상 모든 담보물에 대하여, 대주에게 고지한 내용을 제외하고는 일체의 담보권이 설정되어 있지 아니한 상태의 적법, 유효한 권리를 가지고 있으며 대주가 담보권을 실행할 경우 이를 제한하는 아무런 권리도 존재하지 아니한다.

#### 제 4 항 인허가

차주는 금융관련계약의 작성, 교부, 이행에 필요한 모든 인허가를 획득하였고, 기타 필요한 모든 인허가를 본 약정에서 정한 바에 따라 필요한 시기에 취득하여 유지할 수 있다.

## 제 5 항 계약의 구속력; 법률 기타 약정의 준수

금융관련계약에 따른 차주 및 연대보증인의 의무는 적법 유효하게 성립되었으며, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 및 이와 유사한 법률에 의하여 일반채권자의 집행이 제한될 수 있는 것을 제외하고는 집행이 가능하다. 본 약정의 체결, 교부, 이행 및 제3조에 따른 대출금의 사용으로 말미암아 ① 차주에게 적용되는 법령을 위반하게 되거나, ② 차주의 정관 및 내부규정에 반하거나, ③ 차주가 당사자가 되거나 또는 차주의 자산에 관한 계약이나 증서에 위반하게 되는 것은 아니다.

## 제 6 항 채무불이행 사유의 부존재

차주 또는 차주의 자산이나 수익과 관련하여 금융관련계약에 따른 의무 이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 만한 채무불이행사유 ~~혹은 통지 또는 시간의 경과 또는 양자 모두를~~ 갖춤으로써 채무불이행사유가 될 수 있는 사유(이하 “잠재적 채무불이행사유”)가 존재하지 아니하고, 차주가 아는 한 향후에도 그러한 사유가 발생할 우려도 없다.

## 제 7 항 법령의 준수

차주는 세법을 포함하여 차주에게 적용되는 모든 법령, 규정, 지시 및 정부 당국의 지침을 준수하고 있다.

## 제 8 항 법적 조치

차주 및 연대보증인은 금융관련계약 및 그에 따라 작성, 교부될 모든 서류의 적법성, 유효성 및 집행가능성이 보장되게 하기 위하여 필요한 모든 등기, 등록 또는 신청, 통지, 승낙 절차를 완료하였다.

## 제 9 항 소송 등

차주의 경영이나 재정상황에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 차주나 차주의 자산에 대한 가압류, 가처분, 소송이나 행정절차 또는 중재가 현재 계속되어 있지 않으며, 차주가 알고 있는 한, 향후 그러한 소송 등이 제기될 우려도 없다.

#### 제 10 항 정보의 정확성

차주가 대주에게 대출을 위하여 서면으로 제공한 정보는 정확하여 오해를 초래하지 않고, 본 약정 등을 위하여 필요한 모든 정보를 대주에게 제공하였다.

#### 제 11 항 재무제표 등

차주는 본 약정 체결시 대주에게 제출한 차주의 최근 재무제표가 정확하고 사실에 부합함을 확인하고, 위 재무제표의 작성일 이후 차주에게 중대한 부정적 영향을 끼치는 변동사항이 존재하지 아니함을 확인한다.

#### 제 12 항 부도 등 절차의 부재

차주는 지급불능에 이르거나 차주에 대하여 청산, 해산, 파산, 부실정후기업의 지정, 회생절차 기타 이와 유사한 절차가 진행된 바 없으며, 차주가 아는 한 향후 그러한 우려도 없다.

#### 제 13 항 주주간 분쟁의 부존재

현재 차주의 주주들 사이에 경영권 또는 지배구조에 대한 분쟁, 추진여부 기타 중대한 부정적 영향을 끼칠 수 있는 분쟁 등이 존재하지 아니하며, 차주의 주주들은 금융관련계약의 체결 및 이행과 관련하여 일체 이의를 제기한 바 없으며, 차주가 아는 한 향후 제기할 우려도 없다.

#### 제 14 항 엠포리아빌딩 4개층에 대한 우선매수권의 존재

차주는 엠포리아빌딩 10~ 13층(이하 “제외층”)에 대하여 현재 소유자가 매각 및 양도시 이를 우선 매수할 권리가 있음을 확인한다.

#### 제 11 조 차주 및 연대보증인의 준수사항

차주 및 연대보증인은 대출원리금이 전액 상환되기까지 다음 사항을 준수한다.

## 제 1 항 보고

차주는 매 반기(6개월)말 익월 10일까지 및 대주가 요청하는 바에 따라 수시로 담보물의 실질적인 임대상황과 적절한 유지보수 및 관리의 이행상황을 대주 또는 대주가 지정하는 자(이하 동일)에게 보고하고 대주에게 이를 점검할 수 있는 권리를 보장하며 점검을 위하여 필요한 최소한의 공간을 제공하여야 하고, 담보물 중 일부에 대한 임대차계약이 체결될 경우 사전에 이를 대주에게 통지하기로 한다.

## 제 2 항 신고사항 및 통지

차주는 거래에 필요한 차주의 상호, 대표자, 주소, 전화번호, 인감 및 서명 등을 대주가 정한 용지에 의하여 미리 신고하기로 한다.

## 제 3 항 채무불이행사유 등의 통지

차주는 채무불이행 사유, 잠재적 채무불이행 사유 및/또는 차주가 합리적으로 판단하여 차주에 대하여 중대한 부정적 영향을 미치는 사항이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우 즉시 대주에게 서면으로 통지한다.

## 제 4 항 재무제표 등

차주는 매 6개월마다 대주가 요청하는 경우 대한민국의 기업회계기준 및 회계관행에 부합하게 작성된 차주의 재무제표 기타 대주가 요구하는 차주의 재무상태와 관련된 정보를 제공하여야 한다. 차주는 대주의 요구에 따라 대주의 직원 또는 제3자가 통상의 영업시간 내에 차주를 방문하여 차주의 재산조사, 회계감사 등을 행하고, 금융관련계약상의 차주의 이행능력과 관련이 있는 장부, 기록 및 서류 등을 검사하거나 관련 부분을 복사할 수 있도록 허용한다.

## 제 5 항 확인사항

차주 및 연대보증인은 제10조에 따른 진술 및 보장사항에 변동이 발생한 경우 이를 즉시 대주에게 통지하여야 하고, 본 약정에 포함된 차주의 확인 및 보장사항이 항상 진실하고 정확한 것이 되도록 하여야 한다.

## 제 6 항 담보계약

차주는 본 약정 체결과 동시에 대주가 만족할 만한 양식과 내용으로 제9조에 따른 담보계약을 체결하거나 체결되도록 하여 대출원리금이 전액 상환될 때까지 적법, 유효하게 유지되도록 하여야 하며, 담보계약상 차주 기타 담보제공자에게 부과된 의무를 적기에 이행하도록 하여야 한다.

## 제 7 항 정부 인허가의 유지

차주는 제10조 제4항의 모든 정부 인허가를 유효하게 유지하고 관련법령을 준수하여야 하며, 필요한 정부의 인허가 및 관련 법령상 조건을 모두 취득하고 충족하여야 한다.



## 제 8 항 분쟁 등의 통지

차주는 채무불이행 사유나 제10조 제9항의 소송, 행정절차나 중재, 기타 분쟁 등 금융관련계약 및 차주의 영업 또는 재정상태에 중대한 부정적 영향을 초래하였거나 초래할 우려가 있는 사실이 발생한 경우 그 사실을 알게 된 즉시 대주에게 서면으로 통지하여야 한다.

## 제 9 항 우선권의 유지

차주 및 연대보증인은, 법령에 따른 경우를 제외하고, 대주의 담보권에 대하여 제3자가 우선하는 권리를 취득하도록 하여서는 아니된다.

## 제 10 항 상계 금지

차주 및 연대보증인은 본 약정에 따라 대주에 대하여 부담하는 대출원리금채무를 차주가 대주에게가지는 채권과 상계할 수 없다.

## 제 11 항 우선매수권의 보장

차주는 대출만기일까지 및 본 약정 종료 후 1년간 담보물에 대하여 대주에게 아래와 같이 우선매수권을 보장하여야 하며 이를 위하여 필요한 조치를 취하여야 한다.

- 가. 차주는 제3자에게 담보물을 매각하고자 할 경우 제3자에 대한 매각조건(이하 “본건 조건”)을 대주에게 통보하여야 한다.
- 나. 대주는 위의 통보를 받은 후 60일 이내에 매수 여부를 차주에게 통보하여야 한다. 만약 대주가 위 기간 내에 통보를 하지 않거나 매수하지 아니할 의사를 통보할 경우 차주는 본건 조건 이상으로 제3자에게 매각할 수 있다.
- 다. 대주가 담보물 매수의사를 통지할 경우 통보로부터 30일 이내에 담보물 양수도계약을 체결하기로 한다.
- 라. 대주가 담보물을 매수할 경우 제외층에 대한 우선매수권 역시 대주에게 이전되도록 하여야 한다.

#### 제 12 항 담보물 사용권

차주는 대주 또는 대주가 지명하는 자가 담보물 중 지상 1~3층과 지하 1층(이하 “대상물”)에 대하여 전부 또는 일부 우선 사용할 수 있는 권리를 보장한다. 대주는 본 약정 체결 후 3개월 내에 대상물 사용여부를 차주에게 통지하여야 하며 차주는 이 기간 동안 대상물을 제3자에게 임대하지 않기로 한다. 만약 대주 또는 대주가 지명하는 자가 대상물에 대한 사용여부를 결정하지 못하였음에도 불구하고 차주로 하여금 대상물을 제3자에게 임대하지 않기를 원할 경우라면 차주와의 협의에 의하여 매월 일정한 비용을 지급하기로 한다.

#### 제 13 항 차주 및 연대보증인의 기타 금지의무

- 가. 차주 및 연대보증인은 대주의 사전 동의 없이 대주 이외의 자로부터 추가 차입을 하여서는 아니된다.
- 나. 차주 및 연대보증인은 대출원리금을 전부 변제하기 전에는 제3자에 대하여 채무(보증채무를 포함한다)를 부담하지 못한다.
- 다. 차주는 대출원리금을 전부 변제하기 전에는 대주의 사전 동의 없이 감자를 하거나 배당금을 지급하여서는 아니된다. 의문의 여지를 없애기 위해 부언하면, 차주는 법인세법상 세금감면을 위해 배당결의를 하더라도 대출원리금

을 전부 변제하기 전까지는 배당결의가 이루어진 배당금을 회사에 유보 하여야 한다.

라. 차주는 대주의 사전 동의 없이 다른 법인과 합병, 영업양수도 기타 일체의 조직 변경 행위를 하여서는 아니된다.

## 제 12 조 채무불이행

### 제 1 항 채무불이행 사유

본 약정상 다음 각 호의 사유는 채무불이행 사유를 구성한다:

1. 차주가 금융관련계약에 따라 지급하여야 할 금액을 그 지정된 기일의 지정된 시각까지 지급하지 아니하는 경우, 단, 이자의 경우 2회 연체시 대주가 2회 서면으로 최고하였음에도 ~~지급되지~~ ~~아니하는~~ 경우
2. 본 약정 제10조 소정의 차주의 진술 및 보장사항 중 일부가 사실이 아니거나 허위인 것으로 판명되고, 대주가 그 치유를 요청한 날부터 이십(20) 영업일 내에 치유되지 않을 경우
3. 본 약정 제11조 소정의 준수사항을 비롯하여 차주가 금융관련계약상의 의무를 이행하지 아니하고, 대주가 그 이행을 요청한 날부터 이십(20) 영업일 내에 이행하지 아니하거나, 의무이행사항을 이행할 의사가 없음을 명시적으로 표명하는 경우
4. 차주 또는 연대보증인에게 부도사유가 발생하거나 기타 이와 유사한 사유가 발생한 경우
5. 차주의 경영이나 재정상태에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 사항이 있어 차주가 대출원리금 상환채무를 이행하지 못할 사유가 발생하였다고 대주가 합리적으로 판단하여 동 사유의 치유를 요구하였으나 이십(20) 영업일 이내에 이를 치유하지 못하는 경우
6. 차주가 본 약정 제3조 (1)에서 정한 용도 이외의 용도로 대출금을 사용한 경우 또는 제4조 제2항 (1) 나.호 단서에서 제출기한을 연기한 서류의 제출을 지체하거나 제출된 서류가 대주에게 만족할 만한 내용과 형식으로 작성되지 않은 경우
7. 차주의 기타 다른 채무에 관한 제반 계약상 채무불이행을 구성하는 경우
8. 금융관련계약이 해지되거나 또는 그 중요한 일부가 어떠한 사유로든 차주에 대하여 효력이 없는 경우

9. 차주 또는 연대보증인의 주요 자산, 차주가 제공한 차주 또는 제3자 소유의 담보재산 및 예금계좌에 대해 강제집행이나 기타 이와 유사한 절차가 신청되거나, 채납처분을 위한 통지가 이루어지는 등 채납처분절차가 착수된 경우
10. 금융관련계약이 무효가 되거나 집행가능성에 대한 분쟁이 발생하는 경우 또는 차주가 이를 의도적으로 해지하거나 그 효력을 부인하는 경우
11. 차주 또는 연대보증인이 금융관련계약에 따른 의무를 이행하는 것이 불가능하거나 위법하게 되는 경우
12. 금융관련계약 및/또는 담보권의 유효성 또는 우선순위가 차주 또는 제3자에 의해 부인되는 경우
13. 차주의 영업 또는 자산의 전부 또는 중요 부분이 대주의 사전 서면승인 없이 어떠한 이유로든지, 국유화, 몰수, 매각, 이전되거나, 또는 달리 처분되는 경우
14. 제9조에 따라 설정된 담보권의 유효성이 차주, 차주의 주주 또는 법원의 확정판결(그에 준하는 효력을 가진 결정 등을 포함)에 의해 부인되는 경우
15. 차주 또는 연대보증인에 대하여 중대한 부정적 영향을 미칠 것으로 합리적으로 예상되는 금원의 지급, 벌금 또는 과태료 등을 명하는 판결 또는 명령이 확정되고 차주가 삼십(30)일 이내(단, 그러한 판결 또는 명령에서 지급에 관하여 유예기간을 두고 있는 경우에는 그 유예기간 이내)에 이를 지급하지 아니하거나, 금융관련계약을 위반함이 없이 그 지급을 위한 충분한 담보제공을 하지 아니하는 경우

## 제 2 항 채무불이행의 결과

(1) 어느 채무불이행 사유가 발생하는 경우 대주는 다음과 같은 조치를 취할 수 있다.

가. (대출이 실행되기 이전의 경우) 차주에게 대출약정금에 대한 대주의 대출의무가 소멸하였음을 통지할 수 있다.

나. 차주에게 모든 대출원리금 상환채무 및 차주가 대주에게 지급하여야 할 수수료와 비용 등의 지급채무의 이행기가 도래하였음을 선언하는 통지를 할 수 있으며, 대주가 위 통지를 한 날에 이행기가 도래한 것으로 본다(단, 전항 제1호 및 제2호의 경우에는 별도의 통지 없이 그 사유가 발생한 즉시 이행기가 도래한 것으로 본다). 대주는 위 채무의 기한의 도래를 위하여 별도의 이행의 최고를 할 필요가 없다. 차주는 대주가 위 이행기가 도래

하였음을 선언하는 통지를 한 경우 그 통지일에 즉시 기한이 도래하게 됨을 확인하며, 이에 대하여 이의가 없다.

다. 담보권의 행사 등 금융관련계약 및 관련법령에 따른 모든 권리를 행사할 수 있다.

1) 대주는 담보물에 대하여 임의경매를 할 수 있다.

2) 대주는 1)의 임의경매 대신 아래의 조건에 따라 담보물을 임의 처분(수의계약 원칙)할 수 있다.

-가격기준: 처분시점에서 객관적이고 공정한 감정평가인이 산정한 감정가액의 90% 가액, 감정가액이란 한국감정원 및 각 당사자가 선정한 각 1개 기관, 총 3개 기관의 감정평가 결과를 산술평균한 가격을 기준으로 하여 산정한 가액을 의미함

-매수인: 대주 또는 대주가 지명하는 자

3) 담보권의 행사로 인하여 대주가 취득한 ~~금액~~ 대출원리금(손해배상액 및 위약금 포함)에 미치지 못할 경우 차주는 여전히 그 차액을 대주에게 변제할 의무를 부담한다.

(2) 차주는 위 (1)의 나.호에 따라 기한의 이익을 상실하는 경우, 즉시 대주에게 대출원금 전액과 그에 대한 이자 및 채무불이행 사유로부터 발생하는 모든 비용과 손해를 배상하여야 한다.

## 제 13 조 손해배상

### 제 1 항 손해배상 등

차주는 채무불이행 또는 본 약정상의 의무를 위반함으로써 대주가 입은 모든 손해를 배상하여야 한다. 이와는 별도로 채무불이행 또는 본 약정상의 의무의 위반사항이 대주에게 중대한 부정적 영향을 미칠 것이라 판단되는 경우에는 대주는 위약금조로 대출원리금 잔액의 10% 상당액을 청구할 수 있으며, 차주는 이에 지체 없이 응하여야 한다.

### 제 2 항 위약금

차주가 위 제11조 제11항을 위반하여 허위의 본건 조건을 대주에게 통보함으로써 대주가 담보물을 매수하지 못하게 되었음이 밝혀진 경우 또는 본건 조건 이하로



대주

효성캐피탈 주식회사 앞

주 소 : 서울시 강남구 역삼동 825-2 메리츠타워

전화번호 : 02-2018-0620,

팩스번호 : 02-2018-0551

담 당 : 이


이 메 일 :

참 조 : 전

전화번호 : 02-702-7733,

이 메 일 :

## 제 2 항 송달의 간주

본 약정상의 모든 통지는 인편으로 교부될 경우 에, 등기우편으로 발송된 경우에는 등기우편을 접수한 날에, 팩스 또는 이메일로 발송된 경우에는 그 접수사실이 확인된 날에 각각 수령된 것으로 본다. 단, 통지가 송달되는 장소에서 위 송달 간주일이 영업일에 해당하지 않는 경우 그 통지는 다음 영업일에 송달된 것으로 간주된다. 각 당사자는 각각 그 연락처가 변경된 경우 즉시 상대방에게 통지하여야 하며, 통지하지 아니함으로써 발생된 통지받을 자의 불이익은 통지하지 아니한 자가 책임지기로 한다.

## 제 17 조 기 타

### 제 1 항 유효기간

본 약정의 유효기간은 본 약정 체결일부터(이를 포함한다) 개시하여 본 약정이 해지되는 날 또는 대출원리금 및 기타 본 약정상 차주가 대주에게 지급하여야 할 금액을 전액 상환한 날에 종료한다. 본 약정에 포함된 차주의 비용보상 및 손해배상책임은 대출금의 상환 후에도 존속한다.

### 제 2 항 완전합의

본 약정과 그에 언급된 서류들은 당사자들의 완전한 합의를 구성하며, 본 약정과 관련하여 그 전에 이루어진 당사자간 모든 의사표시 또는 합의에 우선한다.

### 제 3 항 수정

본 약정 또는 금융관련계약에서 달리 규정한 경우를 제외하고는, 본 약정이나 금융관련계약상 조건들은 변경, 포기, 면제 또는 소멸되지 않는다. 단 차주와 대주가 서명한 서면 동의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제 4 항 포기 및 누적적 권리

대주가 본 약정상 어느 조항에 관하여 차주에게 이행을 청구하지 않거나 늦게 청구하여도 대주의 권리는 영향을 받지 아니하며, 특정한 권리를 포기하거나, 동 권리행사를 유예하였다 하더라도, 그 외의 다른 권리, 권능 기타 구제수단을 행사할 수 있으며, 아무런 영향을 받지 아니한다. 본 약정이나 법에 의해 대주에게 부여된 각각의 권리, 권능 및 구제수단은 개별적·누적적이며 대주는 수시로 그러한 권리의 전부 또는 일부를 행사할 수 있다.

### 제 5 항 개별성

본 약정 또는 본 약정과 관련하여 작성된 서류에 포함된 특정 규정이 관련법에 의하여 무효, 불법, 또는 집행할 수 없게 된 경우에도, 그로 인하여 나머지 규정의 유효성, 적법성 및 집행가능성이 어떠한 형태로든 영향을 받거나 침해되지 아니한다.

### 제 6 항 상계

기한의 이익 상실 사유가 발생함으로써 인하여 차주의 채무 이행기가 도래한 경우 대주는 차주에 대한 통지로서 차주의 예금 기타 대주가 차주에 대하여 부담하는 채무를 그 만기에 불구하고 본 약정상의 차주의 대주에 대한 채무와 상계할 수 있다.

### 제 7 항 부분

본 약정서는 수통의 부분으로 작성될 수 있다. 본 약정의 당사자들이 서명한 개개의 부분 또는 부분 세트는, 각 경우에 있어서, 모든 목적을 위한 완전한 원본 약정서가 된다.

제 8 항 여신거래약정서와의 관계

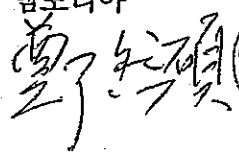

차주와 대주간에 2010년 8월 25일 체결된 여신거래약정서와 본 약정간에 상충되는 규정이 존재할 경우 본 약정이 우선하며, 당사자들은 본 약정에 대하여 비밀을 유지하기로 한다.


제 9 항 기타 사항

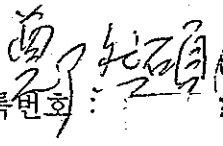

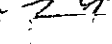
본 약정에서 달리 정하지 아니한 사항에 대하여는 통상적인 금융관행에 따르되 대주와 차주가 협의하여 결정한다.





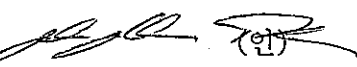

이를 증명하기 위하여 본 약정의 당사자들은 첫머리 기재일자에 각자 적법한 서명권자로 하여금 본 약정서에 기명날인 또는 서명하게 하였다.

차 주      주식회사 엠포리아  
          대표이사  

대 주      효성캐피탈 주식회사  
          대표이사 

연대보증인   정 연 석    
(주민등록번호 : )

증인        전 기 중   
(주민등록번호 : )

증인        존제이박  (인)  
(주민등록번호 : )

별첨

## 인출요청서

2010년 8월 일

### 효성캐피탈 주식회사 귀중

주식회사 앰포리아(“차주”)는 2010년 8월 25일자 대출약정(이하 “대출약정”) 제4조 제2항에서 정하는 바에 따라 인출 의사를 통지하며 2010년 8월 26일 (“인출일”)에 대출약정금 금 삼백억원(₩30,000,000,000)을 인출하여 주실 것을 요청드립니다.

차주에게 인출되는 모든 대출금은 차주의 자유로운 의사로 차주와 매주가 합의하여 선정한 법무법인 한얼의 에스크로계좌(\*)를 대출금 실행계좌로 하고자 하며, 동 계좌로 이체, 송금하여 주시기 바랍니다.

\* 대출금 실행계좌 : 신한은행 100-020-865073 예금주 법무법인 한얼

차주는 이 인출요청서 작성일자 현재 다음사항을 확인합니다:

- (1) 채무불이행 사유를 구성하는 사건이나, 통지를 하거나 시간의 경과에 따라, 또는 양자를 모두 갖춤으로써 채무불이행을 구성할 수 있는 사건이 발생하지 않았다;
- (2) 대출약정에 포함된 차주의 모든 진술 및 보장사항은 이 인출요청서 작성일자 현재 진실하고 정확하다;
- (3) 대출약정 제4조에 제2항에 명시된 인출선행조건은 모두 충족되었다; 그리고
- (4) 대출약정에 기재된 차주의 모든 준수사항은 완전하게 이행되었다.

위에서 확인한 사항에 관하여 인출일까지 변경이 발생할 경우 차주는 이를 귀사에 서면으로 통지할 것을 약속합니다. 이 요청서에 사용된 모든 용어는 이 요청서에서 달리 정하지 않는 한, 대출약정에서 사용되는 용어와 동일한 의미를 갖습니다.

주식회사 앰포리아

대표이사 정연석 (인)