

알아두면 힘이 되는 시민 로스쿨

# 부동산

# 강남부동산 황당사기 (MBC뉴스 2010.2.23)



집주인이 아닌 사람과 계약하여 피해를 보게 된 사람들.  
부동산을 계약할 때 유의해야할 사항에는 어떤것이 있을까요?

# 학습목표

1

부동산 등기제도에 대해 이해하고  
등기부 등본의 내용을 확인할 수 있다.

2

부동산의 매매와 임대차 절차와  
유의 사항에 대해 설명할 수 있다.

3

주택임대차보호법으로 보장받는  
임차인의 권리를 알고,  
사례를 통해 해결방안을 모색할 수 있다.

# 오늘 수업은 이렇게 진행됩니다.

## 부동산관련 기본법률지식

1. 계약
2. 동산과 부동산
3. 부동산 등기제도
4. 등기부등본 살펴보기

## 부동산 매매

1. 부동산 매매 절차
2. 부동산 매매 단계별 유의 사항
3. 부동산 중개 수수료와 세금

## 부동산 임대차

1. 부동산 임대차 계약 절차
2. 부동산 임대차 계약의 단계별 유의 사항
3. 주택임대차 보호법
4. 임대인의 수리 의무
5. 임대차 보증금 돌려받기

# 매매 계약

살래요?



계약성립

살께!

매도인

매수인

# 부동산 이란?

## 부동산

토지와 토지에 붙어있는 정착물



## 동산



# 부동산 등기제도

**등기부**라는 공적 장부에  
부동산의 표시와 부동산에 관한 권리관계를 기재하는 것

## 등기부 열람 / 등기부등본 발급

등기소 방문

- 직접 방문
- 무인 발급기 이용



대법원  
인터넷 등기소

<http://www.iros.go.kr>

# 등기부 등본 표제부

< 건물소유권보존등기-단층 건물인 경우 >

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기월인 및 기타사항
1	1993년 3월 5일	서울특별시 용산구 용암동 5	지멘트블럭조 지상본가 1층 단층주택 85㎡	



# 등기부 등본 압구

## < 토지소유권보존 및 이전등기-단독소유인 경우 >

【 압 구 】		(소유권에 관한 사항)		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1992년 3월 5일 제3005호		소유자 김갑중 XXXXXX-XXXXXXX 서울시 종로구 원서동 2
2	소유권이전	2006년 6월 5일 제8000호	2006년 6월 4일 매매	소유자 홍길중 XXXXXX-XXXXXXX 서울시 종로구 수송동 36-2 거래가액 금300,000,000원

## < 가압류에 관한 등기-소유권 가압류 >

【 압 구 】		(소유권에 관한 사항)		
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	가압류	1988년 3월 5일 제 3017호	1988년 3월 4일 서울지방법원의 가압류 결정(88카 1000)	청구금액 금 20,000,000원 채권자 이도령 XXXXXX-XXXXXXX 서울 종로구 원서동 7

# 등기부 등본 <을구>

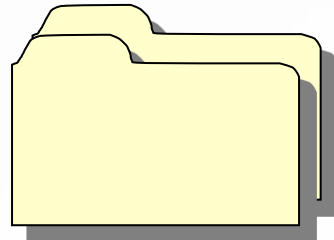
## <근저당권설정-통상의 근저당권설정>

[ 을 구 ] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기월일	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	1988년 3월 15일 제 3691호	1988년 3월 14일 설정계약	채권최고액 금 6,000,000원 채무자 김상문 서울 종로구 월남동 9 근저당권자 이갑동 XXXXXX-XXXXXXX 서울 용산구 청파동 21
①	②	③	④	⑤

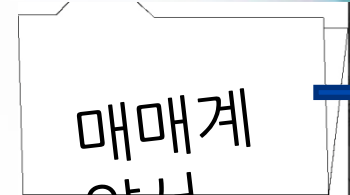
# 부동산 거래 절차



탐색



등기부 + 토지대장 열람



매매계약 체결



계약금 지급



중도금 지급



잔금 지급 및  
등기서류 및  
부동산 인수

소유권  
이전등기



등록세 및 취득세  
납부

# 계약 전 확인해야 할 것

## 사례

집 없는 설움에서 벗어나  
조그마한 아파트 장만의 꿈을 이룰 수 있게 된 김매수씨.  
꼼꼼하게 주변을 둘러보고 나서 전망도 좋고 아이들이 뛰어 놀기에도  
딱 좋은 집을 발견했다. 집주인은 급매로 내놓긴 했지만, 이런 집이 또  
없다며 싸게 해주겠다고 계약을 재촉하고 있다.  
망설이면 집이 나갈 것 같아 당장 계약 하려고 한다.

**Q : 집을 사기전에 반드시 확인해야 할 것은?**

**등기부 등본**



# 매매 계약서(부동산의 표시)

## 부동산의 표시

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

### 1. 부동산의 표시

소재지					
토지	지목		대지권	면적	m <sup>2</sup>
건물	구조. 용도		면적		m <sup>2</sup>

토지, 건축물 대장과 등기부 등본의 내용이 일치하는지 확인!

# 매매 계약서(계약내용(1))

## 계약 내용(1)

### 2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금	원정(W )			
계약금	금	원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자( )			
용자금	금	원정( )	은행)을 승계기로 한다.	임대보증금	총 원정 을 승계기로 한다.
중도금	금	원정은 년 월 일에 지불하며			
	금	원정은 년 월 일에 지불한다.			
잔금	금	원정은 년 월 일에 지불한다.			

# 매매 계약서(계약내용 (2))

## 계약 내용(2)

- 제 2 조 (소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기 절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은           년           월           일로 한다. ↓
- 제 3 조 (제한물권 등의 소멸) 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다. ↓
- 제 4 조 (지방세 등) 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부 의무 및 납부 책임은 지방세법의 규정에 의한다. ↓
- 제 5 조 (계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다. ↓
- 제 6 조 (채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 합의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다. ↓
- 제 7 조 (중개수수료) 부동산중개업자는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개수수료는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 중개업자의 고의나 과실없이 본 계약이 무효 취소 또는 해제되어도 중개수수료는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 중개업자에게 각각 중개수수료를 지급한다. (중개수수료는            거래가액의           %로 한다.) ↓
- 제 8 조 (중개대상물확인 설명서 교부 등) 중개업자는 중개대상물 확인 설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 첨부하여           년           월           일 거래당사자 쌍방에게 교부한다. ↓



# 매매 계약서(특약, 서명 및 날인)

## 특약, 서명 및 날인

특약사항

---



---



---



---



---



---

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 내용을 확인하고 각각 서명/날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 해당마다 간인하여야 하며, 각각 1부의 보관한다. 년 월 일

매도인	주 소					☉
	주민등록번호		전 화		성 명	
	대 리 인 주 소		주민등록번호		성 명	
매수인	주 소					☉
	주민등록번호		전 화		성 명	
	대 리 인 주 소		주민등록번호		성 명	
중개업자	사무소소재지			사무소소재지		
	사무소명칭			사무소명칭		
	대 표	서명/날인	☉	대 표	서명/날인	☉
	등록번호		전화		등록번호	
	소속공인중개사	서명/날인	☉	소속공인중개사	서명/날인	☉

# 계약의 취소

무사히 계약서를 쓰고 계약금까지 지불했다.

그런데 지인이 더 위치가 좋은 곳에 더 낮은 가격으로 나온 집이 있다며 한번 방문해 보라고 말했다. 살펴보니 계약한 집보다 훨씬 마음에 드는 것이었다.

게다가 집값은 계약 이후 계속 떨어지고 있는 상태.

이미 맺은 주택계약 취소할 수 있을까?

**취소 가능!**



# 등기부 등본 확인은 수시로

사업자금이 급히 필요하다며 이자를 빼주는 조건으로 중도금까지 이미 지불한 김매수씨. 이제 잔금만 치르면 내 집 마련의 꿈은 이루어지는데.. 며칠 뒤 이웃집 아주머니로부터 집이 저당 잡혔다는 믿을 수 없는 이야기를 들었다. 집주인이 중도금을 받은 직후 집을 담보로 용자를 받은 것!

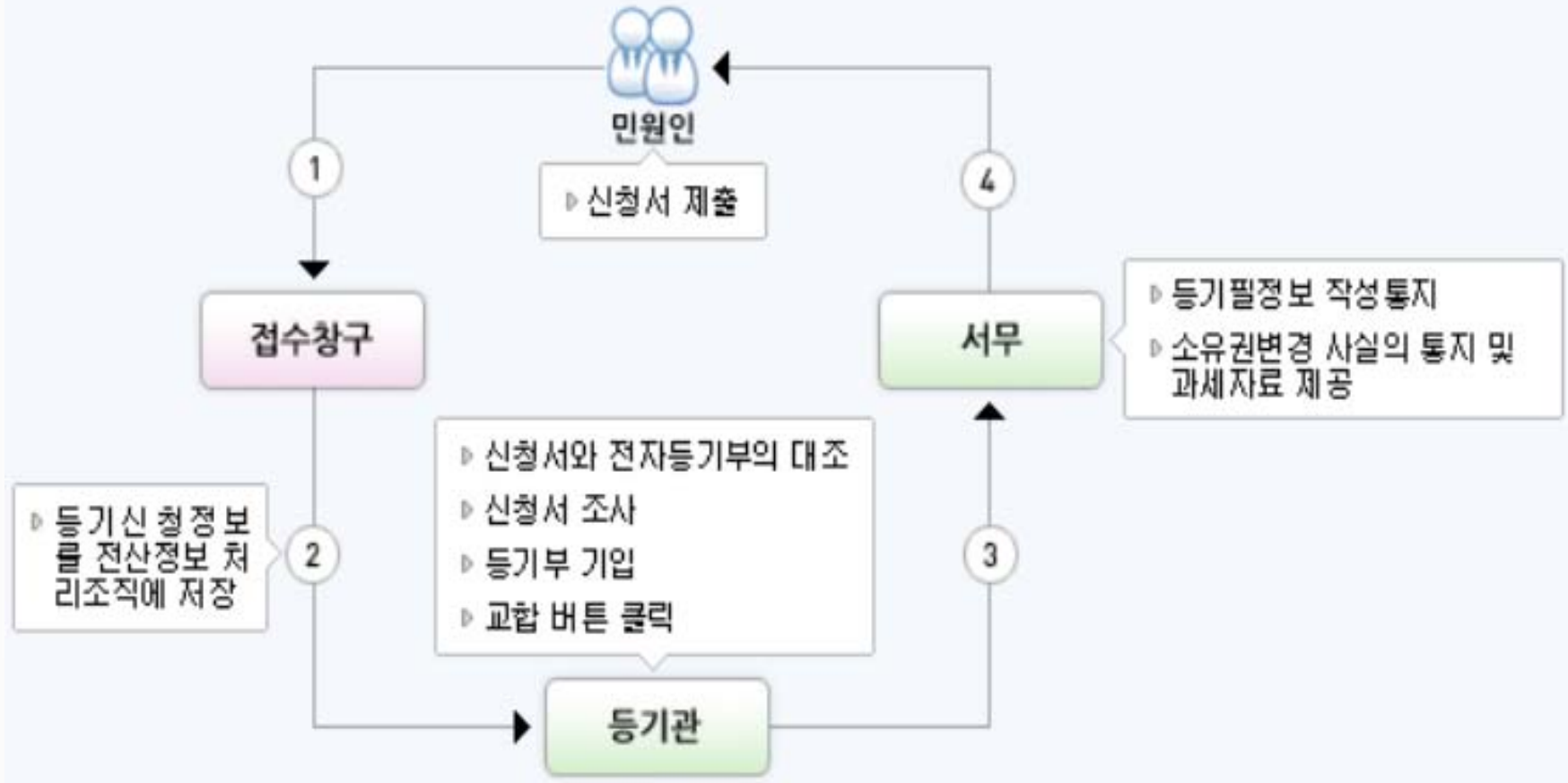
**만약, 집이 경매에 넘어가게 된다면**

**매수씨는 과연 은행보다 돈을 먼저 받을 수 있을까?**

**먼저 받을 수 없다!**

# 등기 신청 절차

## < 등기신청절차 >



# 등기 신청 시 필요한 서류

## 신청서

등기 원인을 증명하는 서면

행정 관청의 허가를 증명하는 서면

등기 의무자의 권리에 관한 등기 필증

대리권한을 증명하는 서면

신청인의 주소 증명 서면

부동산의 표시를 증명하는 서면

대법원의 규칙이 정하는 거래신고  
필증과 매매 목록



# 부동산 중개 수수료

종 별		중개수수료율	비 고
주택	매매 . 교환	9/1000이내	특별시 . 광역시 . 도의 조례
	임대차 등	8/1000이내	
주택외		9/1000이내	중개의뢰인 . 중개업자간 협의

이를 넘어서는 중개수수료를 주기로 약속했다면 돌려받을 수 있을까?

**YES**



# 부동산 취득 단계별 세금

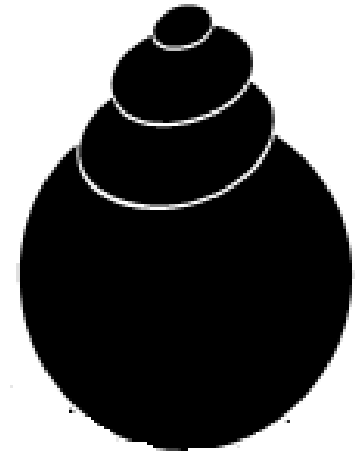
항목	세금내역	비고
부동산 취득시	취득세, 지방교육세, 농어촌특별세	유상취득이든 무상취득이든 세금 부과
부동산 보유시	재산세, 종합소득세, 종합부동산세	해당 세금의 과세기준일 현재 등기부상 소유주가 부담
부동산 양도시	양도소득세	시세차익이 없거나 증여, 상속 등 기타 무상으로 부 동산을 제3자에게 넘기는 경우 비과세
증여시	증여세	증여로 재산을 취득한 사람이 부담
상속시	상속세	상속받은 사람이 부담

# 부동산 임대차 계약

집을 빌리고 싶어요!



계약성립



네, 그렇게 하세요.

임차인

임대인

# 내 전세금 돌려줘 (SBS TV로펌 솔로몬)



임대인의 부동산 압류로 인해 전세금을 모두 날릴지경에 처한 부부  
**이런 억울한 일을 당하지 않으려면 어떻게 해야 했을까?**

# 임대차 계약의 절차

부동산 탐색 , 등기부 확인

임대차 계약


계약금, 중도금, 잔금 지급 , 입주

전입신고, 확정일자 받기



# 임대차 계약: 등기부 등본 살펴보기

을 구(소유권 이외의 권리)

순위번호	사 항 란	순위번호	사 항 란
1	 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 근저당권 설정</li> <li>② 접수 2010년 8월 13일 제 ○○○○호</li> <li>③ 원인 2010년 6월 19일 설정계약</li> <li>④ 채권최고액 금 40,000,000원</li> <li>⑤ 채무자 이채무</li> </ul> <p>부산시 해운대구 우동 ○○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑥ 근저당권자 서민은행</li> </ul> <p>11111-1111111 ○○시 ○○구 ○○동 ○○</p> <p>취급점 : 우동 지점</p>		

- 주택 가격 4억
- 세입자 A보증금 5천 만원 (2010.11.1 입주)
- 세입자 B보증금 9천 만원 (2011.3.1 입주)
- 내가 내야 할 보증금 1억

이 집,  
계약해도 좋을까?

# 임대차 계약서 (부동산의 표시)

## 부동산 임대차 계약서

임대인(이하 "갑(甲)" 이라고 함)과 임차인(이하 "을(乙)" 이라고 함)은 서로간 합의 하에 다음과 같이 부동산 임대차계약을 체결한다.

## 부동산의 표시

소재지	
건물	용도 :                      구조 :                      면적 :                      m <sup>2</sup> / (    평)
임대할 부분	

# 임대차 계약서 (계약내용1)

## 계약내용(약정사항)

**제1조(보증금)** 을(乙)은 상기 표시 부동산의 임대차보증금 및 차임(월세)을 다음과 같이 지불하기로 한다.

- 보증금 : 금○○○원(₩○○○)
- 계약금 : 금○○○원은 계약시에 지불한다.
- 중도금 : 금○○○원은 20○○년 ○월 ○일에 지불한다.
- 잔 금 : 금○○○원은 건물명도와 동시에 지불한다.
- 차임(월세금) : 금○○○원은 매월 말일에 지불한다.

**제2조(임대차기간)** 임대차 기간은 20○○년 ○월 ○일부터 20○○년 ○월 ○일까지 ○○개월로 한다.

**제3조(건물의 인도)** 갑(甲)은 상기 표시 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 하여 20○○년 ○월 ○일까지 을(乙)에게 인도한다.

# 임대차 계약서 계약서 (계약내용 2)

## 계약내용(약정사항)

**제4조(구조변경, 전대등의 제한)** 을(乙)은 갑(甲)의 동의 없이 상기 표시 부동산의 용도나 구조 등의 변경, 전대, 양도, 담보제공 등 임대차 목적 외에 사용할 수 없다.

**제5조(계약의 해제)** 을(乙)이 갑(甲)에게 중도금(중도금 약정이 없는 경우에는 잔금)을 지불하기 전까지는 본 계약을 해제할 수 있는바, 갑(甲)이 해약할 경우에는 계약금의 2배액을 상환하며 을(乙)이 해약할 경우는 계약금을 포기하는 것으로 한다.

**제6조(원상회복의무)** 乙은 존속기간의 만료, 합의해지 및 기타 해지 사유가 발생하면 즉시 원상 회복하여야 한다.

**제7조(민법의 적용)** 본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 민법의 규정을 적용토록 한다.

# 임대차 계약서 (날인 및 확인)

## 날인 및 확인

위 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하고, 각 서명 날인하여 각자 1통씩 보관한다.

20〇〇년 〇월 〇일

임 대 인	주 소					
	성 명	인	주민등록번호	-	전 화 번 호	
임 차 인	주 소					
	성 명	인	주민등록번호	-	전 화 번 호	
입 회 인	주 소	인				
	성 명	인	주민등록번호	-	전 화 번 호	

# 임차인을 보호 하기 위한 법

## 주택 임대차 보호법

### 목적

임차인의 권리를 보호하기 위해 만든  
민법의 특별법

### 적용요건

1. 주택 인도
2. 주민등록
3. 확정일자

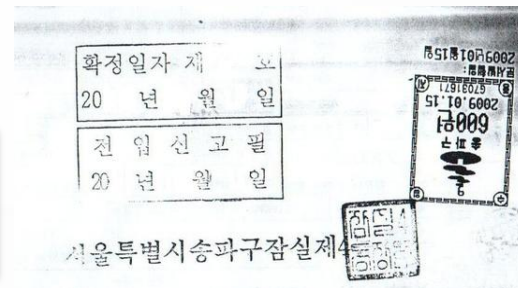
# 확정일자 받는 방법

관할 읍,면, 동 주민센터

전입신고 신청서 접수 및 완료

주민등록 등본 발급하여  
주소이전 확인

계약서에 확정일자 요청  
확인 도장



# 임차인의 권리 (집주인이 바뀐 경우)

집을 비워줘야 할까요?

이임차씨는 2011년 8월13일에 전주인과 2년 임대차계약을 맺고 주민등록 이전을 한 뒤 실제로 거주하고 있다. 그런데 집주인이 사정이 생겨 집을 팔게 되었다. 새 주인은 임차에게 자기가 들어와서 살아야 하니

나갈 필요 없다

**1. 입주와 전입신고**를 한 임차인은 자신이 임차인 이라는 것을 누구에게나 주장할 수 있다.



# 임차인의 권리(보증금은 누구에게 받나)

이임차씨는 새주인으로 바뀐 이후에도 계약기간이 끝날때 까지 꼭 거주하기로 했다. 임차씨는 계약 기간이 끝나고 보증금을 돌려받을 때는 전주인을 찾아가야하는지 아니면 새주인에게 요청

**새 주인에게 요청할 수 있다**

**2.** 임차 주택을 산 사람은 임차인에 대해 몇 가지 권리와 의무를 진다.

- ▶ 소유권 변동 후에 발생한 차임을 청구할 권리
- ▶ 보증금을 반환할 의무

# 임차인의 권리(보증금을 돌려 받을 수 있나)

이임차씨는 이사 후 바로 전입 신고를 하고, 확정일자를 받았다(2011.11.11.). 그런데 집주인의 사업실패로 주택이 갑자기 경매에 부쳐졌다. 전주인의 무리한 사업 확장으로 불어난 빚을 갚지 못해 주택이 새 주인(근저당권설정 : 2011.9.11.)에게 넘어가게 된 것이다. **계약이 만료된 임차씨는 새 주인에게 보증금을 요구하였으나 새 주인은 보증금 반환 의무가 없다며 버티고 있다.**

**돌려 받을 수 없다**

- 3.** 이사 + 주민등록(전입신고)+ 확정일자를 갖춘 임차인의 경우  
▶ 임대 주택이 경매되면,  
경매대금에서 **후순위 권리자나 기타 채권자보다 우선해서** 보증금을 받을 수 있다.
- 4.** 소액보증금 중 일정액은 항상 보호된다.



# 임차인의 권리(임대차 기간의 보장)

이임차씨는 집주인과 2년 임대차 계약을 하였습니다. 그런데 계약 1년 후, 집주인이 더 많은 월세를 제시하는 사람이 있다며, 월세를 그만큼 올려주지 않으면 나가달라고 요청하였습니다. 이럴 때 어떻게 해야 할까요?

**나갈 필요 없다**

- 5.** 임대차 기간은 2년 이상이어야 한다.
- 6.** 아무런 말이 없으면 임대차 계약은 계속된다.

# 임대인의 수리의무(1)

이임차씨는 집을 빌려 쓰던 중 집의 여기저기 파손된 부분을 수선하려고 한다. 태풍 불라벤이 지나간 후에는 집의 일부가 무너져 내려 도저히 고치지 않고서는 살수가 없는 상황이다. 집주인은 쓰는 사람이 수리하라며 수리비를 전부 임차씨가 부담해야 한다고 말한다. 과연 그런 것일까?



**부담하지 않아도 된다.**

## 임대인의 수리의무(2)

이임차씨가 빌린 집의 화장실에 너무 낡고 지저분하여 수세식으로 수리를 하였다. 수리 후 집이 한결 쾌적하고 깨끗해졌다. 임차씨는 집주인에게 수리비용을 청구할 수 있을까?



**청구할 수 있다**

## 임대인의 수리의무(3)

옆집의 불이 이임차씨의 집으로 옮겨 붙어 집 전체가 타버렸다. 임차씨는 자신의 실수가 아니므로 집 주인에게 수리를 요청하였으나, 집주인 역시 자신의 잘못이 아니라며 수리를 해줄 수 없다고 말했다. 과연 누구에게 수리 의무가 있는 것일까?

**임대인이  
수리할 의무가 있다.**



# 임대차 보증금 돌려받기

임차인씨는 임대차 계약기간이 끝나자마자 급하게 이사할 사정이 생겼다. 집주인에게 빠른 시일 내로 보증금을 돌려 달라고 했지만, 집주인은 지금은 돈이 없으니 2주 후에 보증금을 주겠다고 했다. 어이가 없었지만 사정상 어쩔 수 없었던 차인씨는 그 말만 믿고 이사를 갔다. 약속한 2주 후에도 집주인은 세가 나가지 않아 보증금을 못 주겠다고 버텼고, 결국 6개월이 지난 지금도 보증금을 돌려주지 않고 있다.

**보증금을 돌려 받기 위해서 어떤 조치를 취할 수 있을까?**



# 임대차 보증금 반환 방법

임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우

재산  
가압류

소액사건  
심판

지급  
명령신청

임차보증금  
반환 청구 소송

임차권  
등기명령

# 임차권 등기 명령

## 효력

임대차가 종료된 후  
임차 보증금을 반환받지 못한 상태에서도  
**대항력**과 **우선변제권**을 유지

## 신청절차

- 임차주택의 소재지를 관할하는 **법원** 방문
- **임차권 등기 신청서** 작성 후 제출
- 법원 사무관들은 임차권 등기명령이 나오면  
촉탁서에 재판서 등본을 첨부하여  
등기관에게 **임차권 등기**를 기입하도록 함.

## 신청서 첨부서류

등기부등본, 임대차계약서  
점유사실확인서, 주민등록등본,  
주거용 사용 증명서(등기부상 용도가 주거 시설이 아닌 경우)

# 학습 내용 정리

## 부동산 등기부

표제부: 토지와 건물의 내용

갑구: 소유권에 대한 사항

을구: 소유권 이외의 권리에 대한 사항

## 부동산 매매 절차

탐색 → 등기부 열람 → 매매 계약 체결 →  
계약금 지급 → 중도금 지급 → 잔금 지급  
→ 등기서류 및 부동산 인수 → 소유권이전등기  
→ 취득세 및 등록세 납부

## 주택 임대차 보호법




• 임차인의 주거와 보증금의 회수를 보장하고 과도한  
집세 인상으로부터 세입자를 보호하기 위해 제정

• **이주 + 주민등록 이전 + 확정일자**



# QUIZ

## 문제 1

- 표제부  건물의 지번, 구조, 용도, 면적 등 소재지와 그 내용
- 갑구  소유권 이외의 저당권, 전세권, 지역권, 지상권 권리사항
- 을구  소유권에 대한 압류, 가등기, 경매개시결정등기, 예고등기



## 문제 2

주택임대차 보호법의 적용을 받기 위한  
3가지 요건?

주택 인도

주민등록이전

확정일자



## 문제 3

계약금을 지급한 후에는  
주택 매매 계약을 취소할 수 없다. **X**



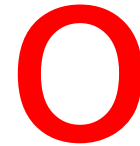
## 문제 4

전입신고 후 등기부 등본에 **X**  
확정일자를 받아야 대항력을 갖는다.



## 문제 5

임대차 기간은 2년 이상이어야 하지만  
임차인은 2년 이전에도  
그 집에서 나갈 수 있다.



**감사합니다**