

부동산 매매계약을 체결할 때 이것만은 꼭 챙기자!

(서울특별시, 2007. 2.)

계약 체결 전 주의사항

- ▷ 매매계약을 체결하기 전에는 우선, ①등기부등본(법원등기소)을 열람하여 부동산물건과 소유자가 일치하는지, 담보권설정 사실 등을 확인하고, ②구청에서 도시계획확인원·건축물관리대장·토지대장 등을 열람하여 해당 부동산물건에 대한 일반사항을 확인
- ▷ 매도자의 경우에는 해당 물건의 양도에 따른 양도소득세를, 매수자는 취득세와 등록세가 얼마인지를 대략적으로 검토

계약 체결시 주의사항

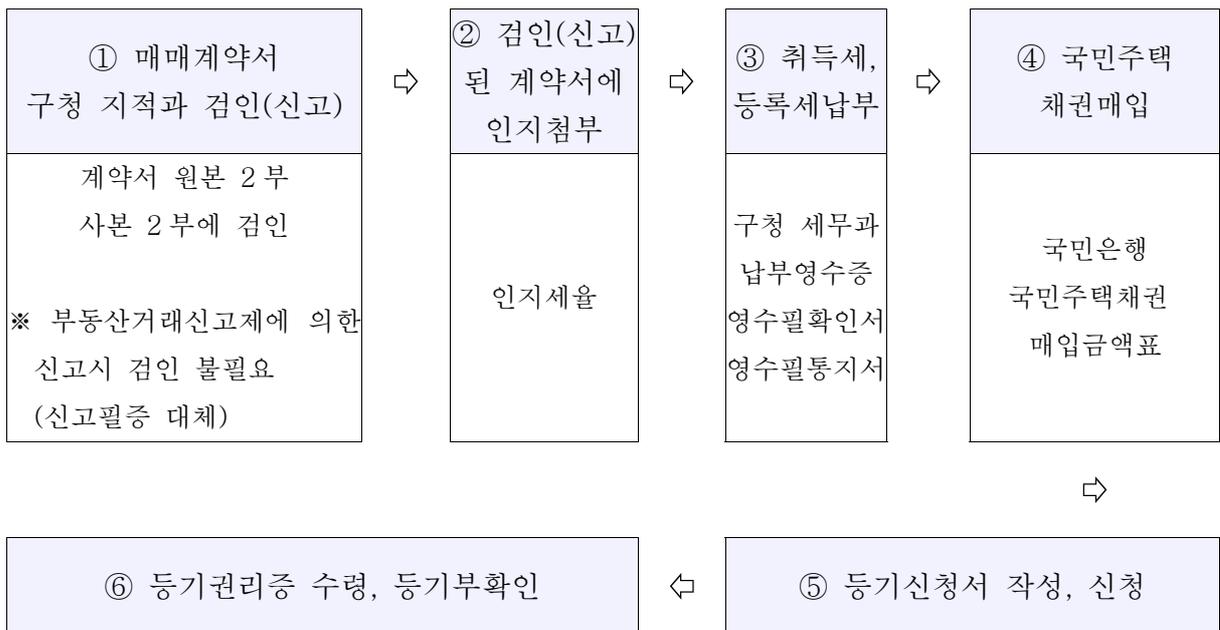
- ▷ 계약체결시에는 계약당사자(또는 그 대리인)임을 확인하고, 계약내용 중 목적물의 표시(등기부등본, 토지대장 등)가 정확한지를 반드시 확인하여야 하고, 만약 부동산 등기부등본상에 가등기, 근저당, 저당권, 압류 등이 있을 경우에 매도자와 이에 대한 향후 처리방법을 약정하여야 함.
- ▷ 매매계약체결 이후 잔금지급일 이전에 추가 저당권이 설정되거나 이중계약 등 문제발생을 대비한 약정을 추가하는 것이 바람직함.

부동산 등기시 주의사항

| 구 분 | 주 요 내 용 | |
|-------------|------------|--|
| 등기의 일반원칙 | 신청주의 원칙 | 등기는 관공서의 촉탁이나 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는, 그 등기가 어떠한 등기이건 당사자의 신청에 의하여서만 할 수 있음(부동산등기법 제27조). |
| | 신청방법 | 등기신청은 법이 정한 서면에 의하여서만 가능하고, 또한 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함. |
| | 출석주의 원칙 | 등기를 신청하는 등기권리자와 등기의무자 또는 그 대리인은 반드시 등기소에 출석하여 신청하여야하며, 대리인이 출석하는 경우에는 그 대리인에게 등기신청을 위임한다는 위임장이 필수적임. |

| | |
|----------------------------|--|
| 부동산 소유권 이전 등기시 필요 서류 | <ul style="list-style-type: none"> · 토지대장, 건축물관리대장 1부 · 등기원인 증서 : 매매계약서 등(신고필증 또는 검인 필요) · 등록세 영수필 확인서 및 통지서 1통 · 부동산양도신고 확인서, 등기의무자 등기권리증, 인감증명서 · 신청서 부분 2부. · 주민등록등본 1부. · 위임장(대리인 신청시) · 국민주택채권매입증 · 등기신청 수수료 : 매 부동산 당 9,000원 (등기부등·초본 등 수수료 규칙 §5의 2) |
|----------------------------|--|

부동산 등기 절차



※ 2006.1.1 이후 부동산 매매에 관한 거래계약을 체결하였을 때에는 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제27조에 의거 거래계약일로부터 30일 이내에 실거래가격 등을 관할 구청에 인터넷 또는 방문 신고하여야 함.