

<알아두면 힘이 되는 도민 로스쿨>

## 목 차

# 부동산 거래할 때 이것만은 꼭 챙겨라!

I . 부동산 등기제도.....	2
II . 부동산 매매 계약.....	7
III . 부동산 임대차 계약 .....	17



<참고하세요> 한국인의 법과 생활

2.2장. 부동산 거래 -----	119
2.3장. 부동산 임대차 -----	150



부동산 사기를 당해서  
절망에 빠진 사람

큰돈이 오고가는 부동산 계약.  
사소한 부주의가 큰 피해로 이어질 수도 있습니다.  
소중한 내 재산을 지키는 방법!  
지금부터 알아봅시다.

## I . 부동산 등기제도



서울 강남구 삼성동의 한 고급 아파트.

세입자 배 모씨는 작년 9월 이 곳에 입주해 매달 월세 240만 원을 꼬박꼬박 내왔습니다. 그런데 며칠 전 갑자기 집주인이 찾아왔습니다. 두 달 치 월세가 밀렸다는 겁니다.

그런데 집 주인과 세입자 배 씨는 이 날 처음 얼굴을 보게 된 거였습니다. 알고 보니 부동산 업소가 꼼수를 부렸습니다.

부동산 사무소의 말만 믿고 덜컥 집을 계약해 버린 세입자들. 집주인이 아닌 다른 사람과 임대차 계약을 맺는 바람에 큰 돈을 떼이고 말았습니다.

MBC뉴스(2010.2.23.)

### ■ 부동산, 너는 누구냐?

우리가 이번시간에 공부할 부동산 매매와 임대차 계약은 ‘토지·건물 등 부동산을 목적물로 하는 매매, 임대차 계약’입니다.

#### 용어 설명 부동산

토지나 집처럼 움직여서 옮길 수 없는 재산으로, 토지 및 건물, 입목과 같은 토지 정착물을 말합니다.

### ■ 부동산의 주인, 어떻게 알 수 있나요?

부동산은 우리가 평소에 소지하고 다닐 수 없는 물건이므로 그 사람이 진짜 주인이 맞는지 확인하기 곤란하지요.

우리 법은 거래에 있어서 제3자의 예측하지 못한 손해를 예방하고, 거래의 안전을 도모하기 위해 부동산에 관련된 각종 권리의 내용을 누구나 명백히 알 수 있게 ‘부동산 등기제도’를 두고 있어요.

### 용어 설명 부동산 등기제도

부동산의 권리 관계를 모든 사람에게 알려주기 위한 방법으로 국가에서 등기부라고 하는 공적인 장부를 만들어 등기공무원으로 하여금 부동산의 표시와 권리관계를 기재하도록 하는 제도

## ■ 등기부, 내 손안에 있소이다!



등기부가 무엇인가요?

등기 사항을 기입하기 위하여 등기소에 비치되어 있는 공적인 장부로 부동산 등기부가 대표적입니다. 부동산 등기부는 토지 등기부와 건물 등기부로 구성되어 있습니다.

### 용어 설명 무엇을 알 수 있나요?

- 부동산의 지번, 지목, 구조, 면적 등의 부동산의 표시사항과 소유권, 지상권, 저당권, 전세권, 가압류 등의 권리관계를 자세히 알 수 있습니다. 부동산에 관한 소유권 등의 권리관계가 발생하거나 그 권리가 이전 또는 변경되기 위해서는 등기가 되어야만 그 효력이 생깁니다.

### 서식으로 알아보는 법 이야기

#### ▶ 등기부 등본, 이렇게 확인하세요!

##### 1. 표제부

토지의 경우에는 지번, 지목, 지적을 건물인 경우에는 지번, 구조, 용도, 면적 등을 기재

【 표 제 부 】		(건물의 표시)		
표시번호	접수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 ①	1993년 3월 5일 ②	서울특별시 은평구 응암동 5 ③	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층주택 55m <sup>2</sup> ④	⑤

① 표시번호: 등기한 순서

② 접수: 등기신청서를 접수한 날짜

③ 소재지번 및 건물번호

④ 건물내역: 구조, 지붕, 층수, 면적 순으로 표시

⑤ 등기원인 및 기타사항: 표제부에 관한 등기 원인 및 행정구역의 명칭, 지번변경 등을 표시

## 2. 갑구

: 소유권에 관한 사항 기재

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				권리자 및 기타사항
순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	
1 ①	소유권보존 ②	1992년 3월 5일 제3005호	④	소유자 김갑동 Xxxxxxx~Xxxxxxx 서울시 종로구 원서동 2 ⑤
2 ①	소유권이전 ②	2006년 6월 5일 제8000호	2006년 6월 4일 ③ 매매 ④	소유자 홍길동 Xxxxxxx~Xxxxxxx 서울시 종로구 수송동 36-2 거래가액 금300,000,000원

① 순위번호: 등기한 순서

② 등기목적: 등기의 내용 및 종류

③ 접수: 등기 신청서를 접수한 날짜, 접수번호

④ 등기원인: 예) 매매, 설정계약, 해지 등

⑤ 권리자 및 기타사항: 부동산의 권리자 및 기타 권리사항

TIP \* 유의해야 할 골치아픈 등기사항

1. 압류
2. 경매신청
3. 가등기
4. 가처분등기
5. 환매등기
6. 예고등기

### 3. 을구

소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권, 지역권, 지상권에 관한 등기사항을 기재합니다.

【 읊 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기일인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정 제 3881호	1988년 3월 15일 설정계약	1989년 3월 14일	채권최고액 금 6,000,000 원 채무자 김상문 서울 종로구 월남동 9 근저당권자 이갑동 XXXXX-XXXXXX 서울 용산구 청파동 21

- ① 순위번호
- ② 등기목적: 예) 근저당권 설정, 전세권 설정, 지역권 설정 등
- ③ 접수
- ④ 등기일인
- ⑤ 권리자 및 기타사항  
예) 근저당권의 설정 경우 채권최고액, 채무자, 근저당권자 등이 기재

TIP 근저당권

근저당권의 채권최고액 채무자가 현실로 부담한 채무가 아니고 앞으로 부담할 최대한도의 채무액이란 뜻이며, 실제 채무액은 그 최고액의 80% 정도 되는 것이 일반적인 관행입니다. 채무자가 근저당권 채권을 모두 변제하지 않으면 결국 그 부동산은 경매당할 운명에 처하는 것이며, 전세권이 설정되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 전세기간 내에는 전세권자를 임의로 나가게 할 수 없습니다.

### ■ 더 알아보기

#### 부동산등기특례제도

“한국인” p.144

### ■ 부동산 등기 절차

원칙적으로 등기는 부동산을 산 사람과 판 사람이 같이 신청해야 합니다. 하지만 법무사가 두 사람 모두의 위임장을 받아서 처리해주기도 하고, 예외적으로 등기공무원의 직권이나 법원의 판결(승소한 등기권리자나 등기의무자가 단독으로 신청)에 의해 할 수도 있어요.

TIP 등기 할 때 필요한 서류 (부동산등기법 제40조)

- 신청서
- 등기 원인을 증명하는 서면
- 행정관청의 허가를 증명하는 서면
- 등기 의무자의 권리에 관한 등기필증
- 대리 권한을 증명하는 서면
- 신청인의 주소를 증명하는 서면
- 부동산의 표시를 증명하는 서면
- 대법원 규칙이 정하는 거래신고 필증과 매매 목록 등

## II. 부동산 매매

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. 매수 씨가 계약 전 꼭 확인해야할 것은 무엇일까?

### ■ 부동산 매매 절차는 이렇게

등기부 등본 확인 ▶ 현장 조사 ▶ 매매 계약서 작성 ▶ 계약금 지급 ▶ 중도금 지급 ▶ 잔금 지급 ▶ 등기서류 및 부동산 인수 ▶ 등기 신청 ▶ 등록세 및 취득세 납부

### 서식으로 알아보는 법 이야기

#### 부동산 매매 계약서

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>

##### 2. 계약내용

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

매매대금	금 원정(₩ )				
계약금	금 원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자( )				
용자금	금 원정( 임대 은행)을 승계키로 한다.	임대 보증 금	총 원정을 승 계키로 한다.		
중도금	금 원정은 년 월 일에 지불하며 금 원정은 년 월 일에 지불한다.				
잔금	금 원정은 년 월 일에 지불한다.				

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 매수 인에게 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 납부의무 및 납부책임은 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 불이행한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 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 계약체결과 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 (중개대상을확인·설명서 교부등)중개업자는 중개대상을 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 \_\_\_\_\_년 월 일 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

#### 특약사항

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 중개업자는 매장마다 간인하여야 하며, 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

매 도 인	주 소				인	
	주민등록번호					
	대리인	주 소	주민등록번호	성 명		
매 수 인	주 소				인	
	주민등록번호					
	대리인	주 소	주민등록번호	성 명		
중 개 업 자	사무소소재지					
	사무소명칭					
	대표	서명및날인	인	대표	서명및날인·인	
	등록번호	전화	등록번호	전화		
	공인중개사				인	

(출처: 한국 공인중개사 협회)

#### 이럴 땐 이렇게!

매매 계약서를 쓸 때 유의하세요.

##### 1. 집이나 땅의 주인이 맞는지 살펴봅니다.

- 본인이 나온 경우: 주민등록증으로 대조 확인
- 대리인이 나온 경우: 주민등록증, 위임장, 인감증명서 확인
- 미성년자는 법정대리인의 동의서 확인

##### 2. 이것만큼은 반드시 확인해야 해요.

- 대금의 액수와 지불시기
- 파는 사람과 사는 사람의 이름, 주소, 주민등록번호
- 부동산을 넘겨줄 시기
- 물건을 제대로 넘겨주지 못할 경우에 파는 사람의 책임
- 그 외에 여러 가지 해두고 싶은 약속(특약)
- 계약을 할 때 증인으로 있었던 사람(입회인)의 이름과 주소, 주민등록번호

(출처: 한국인의 법과생활. 법무부)

## ■ 매매 대금을 지급할 때는 이렇게 하세요.



계약금을 지불할 때는 이렇게!

- 계약금은 통상 매매가의 10% 정도를 지급해요.

알쏭?달쏭? 이럴땐 이렇게

무사히 계약서를 쓰고 계약금까지 지불한 A씨, 계약을 취소할 수 있을까?

- 계약금만 주고받은 단계에서는 매매 당사자 중 어느 쪽이든지 해약할 수 있어요.
- 산 사람(매수인)이 해약할 경우에는 판 사람이 교부된 계약금을 가지고 가고, 판 사람(매도인)이 해약할 경우에는 산 사람에게 계약금의 두 배를 돌려주어야 한다는 약정을 할 수 있어요.



중도금을 지불할 때는 이렇게!

- 중도금은 통상 매매가의 약 40% 정도를 지급합니다.
- 중도금을 지급한 후에는 계약을 취소할 수 없어요.



잔금을 지불할 때는 이렇게!

- 잔금은 통상 매매가의 약 50%를 지급합니다.
- 잔금을 지급했다고 해서 소유권을 가지는 것은 아니에요.

반드시 등기 이전까지 완료해야 내 집이 됩니다.

Tip 아하! 그렇구나!

### ● 등기부 등본을 이용한 사기 조심

등기부 등본을 이용한 사기피해를 방지하기 위해서는 돈을 지불할 때마다 등기부 등본을 확인해야 하며, 문제가 생기면 손해배상을해야 한다는 내용을 계약서에 써두고 공증을 받는 것이 좋아요.

공증: 일상생활에서 발생하는 거래에 대해 증거를 보전하고 권리자의 권리 실행을 용이하게 하기 위하여 특정한 사실이나 법률관계의 존부를 증명하여 주는 제도

### 사례로 알아보는 법 이야기

사업자금이 급히 필요하다며 이자를 빼주는 조건으로 중도금까지 이미 지불한 김매수씨. 이제 잔금만 치르면 내 집 마련의 꿈은 이루어지는데..

며칠 뒤 이웃집 아주머니로부터 은행에 집이 저당 잡혔다는 밀을 수 없는 이야기를 들었다. 집주인이 중도금을 받은 직후 집을 담보로 융자를 받은 것!

Q. 만약, 집이 경매에 넘어가게 된다면 매수씨는 과연 은행 보다 돈을 먼저 받을 수 있을까?

A.

**정답** 은행 보다 먼저 받을 수 없다!

### ● 내 집이 될 때 까지 확인 또 확인

잔금 기일이 장기인 경우 중도금과 잔금지급 전에 등기부 등본을 재확인하여 계약 후 중요한 권리변동이 있었는지

확인해야 합니다.

- 잔금 지급 시 등기이전에 필요한 서류를 함께 받아 소유권 이전등기를 하는 데 불편이 없도록 해야 합니다. 잔금을 지급 할 때에는 법무사의 도움을 받으면 더욱 좋아요.

## ■ 부동산 중개 수수료는 얼마나?

공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률 시행규칙에 따른 중개 수수료의 기준입니다.

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

알쏭?달쏭? 이럴땐 이렇게

- 부동산 중개인이 과도한 중개 수수료를 요구하는 경우 어떻게 해야 하나요?

⇒ 초과한 만큼의 금액을 환불 받을 수 있습니다.

- 계약을 해지한 경우에도 중개 수수료를 줘야 하나요?

⇒ 네, 중개수수료를 지급해야 합니다.

Tip 다만 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개 의뢰인 간의 거래 행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 주지 않아도 됩니다.

## ■ 부동산 매매시 세금이 부과 됩니다.

- 부동산 매매시 부과되는 세금에는 취득세, 양도소득세가 있어요.

☞ 더 알아보기  
부동산 매매시  
부과되는 세금  
“한국인” p.138

항목	세금내역	비고
부동산 취득 시	취득세, 지방교육세, 농어촌특별세	유상취득이든 무상취득이든 세금 부과
부동산 보유 시	재산세, 종합소득세, 종합부동산세	해당 세금의 과세기준일 현재 등기부상 소유주가 부담
부동산 양도 시	양도소득세	시세차익이 없거나 증여, 상속 등 기타 무상으로 부동산을 제3자에게 넘기는 경우 비과세
증여 시	증여세	증여로 재산을 취득한 사람이 부담
상속 시	상속세	상속받은 사람이 부담

Tip 아하! 그렇구나!

국세청 고객 만족센터(<http://call.nts.go.kr>)를 방문하면 부동산 관련 세금과 관련해 자세한 상담을 받을 수 있습니다.

## 한 눈에 알아보는 부동산 거래 신고 절차

### ▶ 부동산 거래 신고제도

- 부동산 거래를 투명하게 하기 위해 2006년 1월 1일부터 시행된 부동산 실거래가격 신고 의무제도입니다.
- 부동산 등의 실제 가격 등을 포함하여 거래사실을 계약체결일로부터 60일 이내 시·군·구청에 신고하여야 합니다.

### Q. 누가 부동산거래신고를 해야 하나요?

- 중개업자가 거래 계약서를 작성·교부한 경우: 중개업자가 신고
- 거래 당사자간 직거래인 경우: 매도인 및 매수인이 공동 신고(단, 일방이 신고 거부 시 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있어요.)

### Q. 부동산거래신고 안하면 안되나요?

- 신고의무 위반(지연신고, 허위신고)의 경우  
→ 매도인, 매수자, 중개업자에게 취득세의 3배 이하의 과태료
- 중개업자의 거짓기재 또는 이중계약서 작성  
→ 중개업 등록 취소 또는 6개월 이하 업무정지
- 중개업자로 하여금 부동산 거래 신고를 하지 않게 하거나 내용을 거짓으로 신고하도록 요구하는 경우  
→ 500만원 이하의 과태료 부과

☞ 더 알아보기  
부동산거래신고제도  
“한국인” p.127

## ▶ 부동산 거래 신고절차

### <인터넷 신고 절차>

부동산거래 관리시스템 접속  
(해당 시·군·구청 홈페이지)

로그인  
(성명, 주민등록번호, 공인인증서)

부동산 거래 계약 신고서 작성,  
전자서명

부동산 거래 계약 신고서 확인 및  
인터넷 신고 필증 발급  
(담당 공무원)

부동산 거래 계약 신고 필증 인터넷 출력  
(거래 당사자, 중개업자)

부동산 등기 신청

### <방문 신고 절차>

부동산 거래 계약  
신고서 작성

시·군·구청 방문 접수

부동산 거래 계약  
신고서 처리  
(담당 공무원)

신고 필증 발급  
(담당 공무원)

(출처: 한국인의 법과생활)

### III. 부동산 임대차 계약

부동산 중개인을 거치지 않고 직거래로 싸게 집을 구한 신혼부부. 하지만 임대인의 부동산 압류로 인해 보증금을 모두 날릴 지경인데! 이런 억울한 일을 당하지 않으려면 어떻게 해야 했을까?

<TV로펌 솔로몬>

내 집을 가진 사람들 보다는 세를 들어 사는 사람이 더 많습니다. 그렇기에 실제로 부동산을 사고 파는 거래보다 집을 빌리는 임대차 계약이 빈번하게 일어나는데요.

임대차 계약을 할 때에는 어떤 점을 조심해야 하는 것일까요?  
지금부터 살펴봅시다.

#### ■ 임대차 계약 절차는 이렇게

등기부 등본 확인 ▶ 현장 조사 ▶ 임대차 계약서 작성 ▶ 계약금 지급 ▶ 중도금 지급 ▶ 잔금 지급 ▶ 입주 및 전입신고, 확정일자 받기

#### ■ 임대차 계약을 하기 전에 알아둘 것

- 임대차 계약을 할 때에도 등기부 등본 확인은 필수입니다.  
저당권이 설정되어 있거나 가압류된 부동산은 아닌지 살펴봅니다.

p이럴땐 이렇게!

#### 근저당권이 설정된 주택을 임대차 하는 경우

근저당권 설정 내용을 확인한 뒤, 먼저 세를 얻으려는 집에 다른 세입자가 있는지 확인해야합니다. 만약 다른 세입자가 있다면 자신의 보증금과 세입자들의 보증금을 모두 합하고, 여기서 등기부 등본의 채권최고액을 더합니다.

합산한 금액이 세를 얻으려는 집의 실제 가격의 60%를 넘으면 통상적으로 위험하다고 보므로 계약 시 유의하세요.

- 등기부 등본상의 소유자가 실제 소유자이고 계약 체결 당사자인지 주민등록증을 통해 확인합니다.

p이럴땐 이렇게!

전, 월세 계약 체결 상대방이 등기부 등본상의 소유자가 아닌 경우, 상대방에게 대리권이 있는지 여부를 위임장과 인감 증명서를 통해서 확인합니다.

#### ■ 임대차 계약서를 작성할 때는 이렇게

계약서에 들어가야 하는 내용을 살펴봐요.

☞ 더 알아보기  
부동산 임대차 계약서  
“한국인” p.152

- 임대인·임차인·중개업자의 이름, 주소, 연락처, 날인
- 차임의 액수, 지불시기
- 목적물의 표시
- 목적물의 명도 시기
- 특약사항

## ■ 주택 임대차 보호법

임차인의 주거와 보증금의 회수를 보장하고 과도한 집세 인상으로부터 세입자를 보호하기 위해 제정된 법률입니다.



어디까지 적용되나요?

주거용 건물인 주택을 임대차한 경우에는 주택임대차보호법이 적용됩니다. 등기를 하지 않고 전세로 사는 채권적 전세의 경우에도 적용되며, 주택의 일부가 주거용이 아닌 목적으로 활용되는 경우에도 적용됩니다.

☞ 더 알아보기  
상기임대차보호법  
“한국인” p.158



주택임대차보호법의 적용을 받으려면 이렇게 하세요.

- ① 주택을 인도 받고, 실제로 거주하고 있어야 합니다.
- ② 이사 후 전입신고를 해서 주민등록을 마쳐야 합니다.
- ③ 계약서에 확정일자를 받습니다.

Tip 확정일자 받는 방법

관할 읍, 면, 동 주민센터 방문 ► 전입신고 신청서 접수 및 완료  
► 주민등록 등본을 발급하여 주소 이전 확인 ► 계약서에 확정일자를 요청하여 확인도장 받기

## ■ 주택임대차 보호법상 임차인의 권리

위의 요건을 갖추면, 주택임대차보호법의 보호를 받아 전세권(임차권) 설정등기를 한 것과 같은 효력을 가져요. 주택 임대차 보호법을

통해 보장 받을 수 있는 임차인의 권리에 대해 자세히 살펴볼까요?

1. 입주와 전입신고를 한 임차인은 자신이 임차인이라는 것을 누구에게나 주장할 수 있습니다. (대항력)

알쏭?달쏭? 이럴땐 이렇게

Q. 집주인이 사정이 생겨 집을 팔게 되었는데, 새 주인은 저에게 자기가 들어와서 살아야 하니 나가달라고 독촉하고 있어요. 집을 비워줘야 하나요?

A. 임대차 계약 후 입주하고 주민등록을 하였다면, 임대차 기간 중 주택의 소유자가 변경된다 하더라도 계약 기간 동안은 쫓겨나지 않고 생활 할 수 있어요.

2. 임차주택을 산 사람은 임차인에 대해 몇 가지 의무를 집니다.

● 상속, 판결, 경매, 매매 등으로 임차 주택의 소유권을 가지게 된 임대인은 주택의 소유권 변동 후에 발생한 차임을 청구할 권리를 가지고, 보증금을 반환할 의무를 가집니다.

알쏭?달쏭? 이럴땐 이렇게

Q. 계약 기간이 끝나고 보증금을 돌려받을 때는 전 주인을 찾아가야하나요? 새주인에게 요청할 수 있는지 궁금해요.

A. 새주인은 보증금을 반환할 의무가 있습니다.

3. 확정일자를 받은 임차인은 보증금을 우선적으로 받을 수 있습니다.

● 임대 주택이 경매되었을 경우 그 경매 대금에서 후순위 권리자나 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 수 있습니다.

#### 4. 소액 보증금 중 일정액은 항상 보호됩니다.

- 계약서상 확정 일자를 갖추기 전에 설정된 담보물권자(저당권 등)보다 먼저 보증금을 받을 수는 없습니다.  
그러나, 임차 주택이 경매되더라도 보증금 중 일정 금액을 다른 권리자보다 우선하여 돌려받을 수 있는 소액 보증금 우선 특권을 보장하고 있습니다.

##### 알쏭?달쏭?

- 일반 채권자뿐만 아니라 임차인보다 먼저 등기되어 있는 사람보다도 우선하여 당해 주택가액의 1/2내에서 보증금을 돌려 받을 수 있습니다.
- 지역별 소액 보증금 우선 특권의 범위는 각각 다르므로 주택 임대차보호법 시행령을 확인하세요.

#### 5. 임대차 기간을 보장 받습니다.

- 임대차 기간은 2년 이상이어야 합니다.
- 계약 기간이 끝났는데도 아무런 말이 없으면 임대차 계약은 계속됩니다.(묵시적 갱신)

##### 알쏭?달쏭? 이럴 땐 이렇게

- Q. 계약기간은 2년이지만, 중간에 이사를 가고 싶은 임차인입니다.  
가능할까요?  
A. 임차인은 2년 이전에도 그 집에서 나갈 수 있어요.

#### ■ 임대한 집의 수리비용 누가 부담하나요?

##### ▶ 임차인은 수리비용을 청구할 수 있습니다.

집주인은 계약이 존속하는 동안 세입자가 임대 목적물을 제대로 사용할 수 있게 해 주어야 합니다. 따라서 사례처럼 꼭 필요한 수

리비용의 경우, 세입자는 집주인에게 비용을 청구할 수 있습니다.

##### 알쏭?달쏭? 이럴 땐 이렇게

##### ▶ 임차인의 실수로 집이 파손된 경우

임대인이 수리를 해 주어야 해요.

임대인은 손해 배상을 청구하거나, 이를 이유로 계약을 해지할 수 있지만 수리 자체를 거절할 수는 없어요.

##### ▶ 옆집의 불이 옮겨 붙어 피해가 난 경우

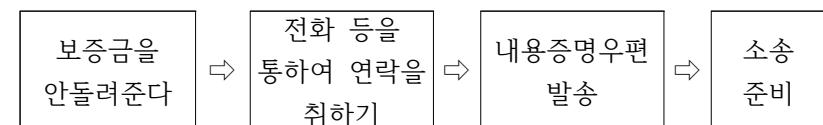
천재지변 등 어쩔 수 없는 사건으로 파손된 경우에도 임대인의 수리의무가 있어요.

→ 이를 거절하면, 손해배상을 청구할 수 있고, 임대차 계약을 해지하거나, 수리가 끝날 때 까지 임대료의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있어요.

#### ■ 내 보증금은 내가 지킨다! 임대차 보증금 돌려받기

계약기간이 끝났는데도 임차인이 돈을 안 돌려준다구요? 해결방법을 생각해봐요.

##### 보증금 돌려받는 방법1. 내용증명 우편을 보냅니다.



##### Tip 내용증명 우편

발송인이 누구에게 어떤 내용의 문서를 언제 발송하였다는 사실을 증명해주는 특수우편제도



### 내용증명 우편, 어떻게 작성하나요?

1. A4용지 한 면에 보내는 사람과 받는 사람, 문서 제목 등을 표시하고 육하월칙에 따라 정확하게 간결하게 씁니다.
2. 언제까지 어떤 의무를 이행하거나 답변을 달라는 내용을 포함시켜야 상대방의 행동을 끌어낼 수 있어요.  
(예) 2012.1.17일까지 보증금을 돌려주지 않으면 법적 조치를 취하겠습니다.
3. 문서가 2장 이상이면 앞문서와 뒷문서 사이에도 도장(간인)을 찍어요.
4. 작성을 마치면 같은 서류를 3부(본인용, 발송용, 우체국 보관용) 들고 우체국으로 가서 보내요.

**Tip** 인터넷을 통해서도 보낼 수 있어요.

인터넷 우체국 (<http://www.epost.go.kr/>)

### 보증금 돌려받는 방법2. 임차권 등기 명령제도를 활용해봐요.

임차권 등기 명령 제도는 임대차가 종료된 후 이사를 해야 하는 임차인이 간편한 방법으로 주택의 임대차 등기를 할 수 있게 함으로써 대항력과 우선변제권을 유지하면서 이사할 수 있도록 한 제도입니다.



### 임차권 등기명령, 어떻게 신청하나요?

1. 임차권 등기 명령은 임차 주택의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원 지원, 시·군 법원에 신청할 수 있어요.

**Tip** 임차권등기명령 신청서 첨부서류

등기부등본

임대차계약서

점유사실 확인서

주민등록등본

주고용 사용 증명서(등기부상 용도가 주거 시설이 아닌 경우)

2. 법원 사무관은 임차권 등기명령이 나오면 바로 측탁서에 재판서 등본을 첨부하여 등기관에게 임차권 등기를 기입하게 합니다.



### 임차권 등기명령, 어떤 효과가 있나요?

- 주택 임차권 등기를 마치면 임차인은 임차권의 유효함을 다른 사람에게 주장할 수 있고, 주택이 경매되어도 우선적으로 보증금을 돌려받을 수 있어요.
- 뿐만 아니라 다른 곳으로 이사를 가더라도 임차인이 가지는 대抗력을 잃지 않게 됩니다.

### 보증금 돌려받는 방법3. 재산 가압류 신청을 해 놓아요.

확정판결을 받기 전에 미리 채무자의 재산을 압류하여 채무자의 처분권을 제한할 수 있도록 한 제도입니다.

### 보증금 돌려받는 방법4. 소액사건 심판을 신청합니다.

- 소액사건 심판은 청구금액이 2000만원을 초과하지 않는 단순한 사건에 대해 보통재판보다 신속하고 간편하며 경제적인 제도입니다.

다.

- 소장을 접수하면 변론기일(보통 30일 이내)을 지정하여 알려주고 재판도 단 1회로 끝내는 것을 원칙으로 합니다.

**Tip** 소액사건 심판 신청은 이렇게

법원 종합 접수실 또는 민사과에 가면 소장서식을 무료로 교부 받을 수 있어요.

**보증금 돌려받는 방법5. 지급 명령 신청을 해봐요.**

주인이 전세보증금 반환 의무가 있다는 것을 인정하고 있는 경우에는 전세금을 반환할 것을 명하는 지급명령을 법원에 신청할 수 있어요.

**보증금 돌려받는 방법6. 임차보증금 반환 청구 소송을 시작해요.**

마지막 수단으로 임차보증금 반환 청구 소송을 제기할 수 있어요.

## 활동지

### <활동1> 등기부 등본, 꼼꼼하게 파헤치기

1.

2.

3.

표지번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 ①	1993년 3월 5일 제3005호	서울특별시 은평구 응암동 5 ③	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층주택 85m <sup>2</sup> ④	⑤

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 ①	소유권보존 제3005호	1992년 3월 5일 제3005호	④	소유자 김갑종 X00000~X00000X 서울시 종로구 원서동 2 ⑤
2 ②	소유권이전 제8000호	2006년 6월 5일 제8000호	2006년 6월 4일 매매 ③	소유자 홍길동 X00000~X00000X 서울시 종로구 수송동 36-2 거래가액 금 300,000,000원

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1 ①	근계당첨설정 제 3881호	1998년 3월 15일 제 3881호	1999년 3월 14일 설정계약 ③ ④	제권최고액 금 6,000,000 원 제무자 김상문 서울 종로구 월남동 9 근계당첨자 이갑동 X00000~X00000X 서울 용산구 청파동 21 ⑤

## <활동2> 수업을 들으며 빙칸을 메꿔 봅시다.

### 한눈에 보는 부동산 매매 절차



탐색. [ ]

] 열람



매매계약 체결



매매 대금 지급

[ ] ⇒ [ ] ⇒ [ ]



등기서류 및 부동산 인수



[ ]



취득세 및 등록세 납부

## <활동3> 임차인의 권리. O, X로 답해볼까요?

1. 집주인이 바뀐 경우, 계약기간이 남았는데 새주인이 집을 비워달라며 재촉해요. 임차인은 집을 비워줘야 하나요? ( )

2. 계약기간 중 집주인이 바뀌었어요. 계약 기간이 끝나고 보증금을 돌려받을 때는 전 주인을 찾아가야하나요?  
새 주인에게 요청할 수 있을까요? ( )

3. 이사 후 바로 전입 신고를 하고, 확정일자를 받았어요  
(2011.11.11). 그런데 집주인의 사업실패로 주택이 새 주인(근저당권설정 : 2011.9.11.)에게 넘어갔어요.  
계약이 만료된 저는 새 주인에게 보증금을 요구하였으나  
새 주인은 보증금 반환 의무가 없다며 버티고 있네요.  
새 주인에게 보증금 반환을 요청할 수 있을까요? ( )

4. 집주인과 2년 임대차 계약을 하였습니다. 그런데 계약 1년 후, 더 많은 월세를 제시하는 사람이 있다며, 월세를 그만큼 올려주지 않으면 나가달라고 요청하였습니다.  
저는 나가야 하나요? ( )

# QUIZ로 알아보는 법 상식

1. 관련 있는 것끼리 이어보세요.

- |     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 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 |

2. 주택임대차 보호법의 적용을 받기 위한 3가지 요건을 적어보세요.

3. O, X로 답해보세요.

- 1) 계약금을 지급한 후에는 주택 매매 계약을 취소할 수 없다. ( )
- 2) 전입신고 후 등기부 등본에 확정일자를 받아야 대항력을 갖는다. ( )
- 3) 임대차 기간은 2년 이상이어야 하지만 임차인은 2년 이전에 그 집에서 나갈 수 있다. ( )



“대한변협법률구조재단은  
소외계층의 든든한  
버팀목이 되겠습니다.”

**L 법률구조 신청대상자**

- 1 경제적 약자(기초생활수급자 및 차상위 계층 등)
- 2 다문화가정·이주외국인·국제법상 난민
- 3 북한이탈주민
- 4 성폭력피해자·한부모가정
- 5 재단이 구조함이 상당하다고 인정한 자
- 6 대한변호사협회 인권위원회가 특별히 구조를 필요로 한다고 인정한 자
- 7 국가인권위원회가 특별히 구조를 필요로 한다고 인정한 자

**L 법률구조 신청절차**

```
graph LR; A[① 법률구조신청] --> B[② 재단심사]; B --> C[③ 법률구조결정]; C --> D[④ 수행변호사 상담 및 지정]; D --> E[⑤ 법률구조종료]; E --> F[⑥ 비율상환 또는 연체결정]; F --> G[⑦ 소송종료]; G --> H[⑧ 소송진행 (소송비용대체 지급)]
```

**L 법률구조 대상사건**

민사, 형사, 가사, 행정, 헌법소원 등 재단이 법률적 구조가 필요하다고 판단되는 모든 사건, (단, 사건의 내용에 따라 법률구조가 제한될 수도 있습니다.)

**L 법률구조 비용**

재단은 신청인을 대신하여 변호사 보수 등 소송비용을 우선적으로 지급해드립니다. 대체 지급한 소송비용은 사건종료 후 상환하시면 됩니다.  
단, 신청인의 경제적 상황, 사건종료결과 등에 따라 상환여부가 결정되는데, 승소 기액이 500만 원 이하인 사건, 패소한 사건, 형사사건(합의된 사건은 제외), 비용의 상환이 불가능한 사건은 소송비용 일부 또는 전부가 상환 면제될 수 있습니다.

서울시 강남구 테헤란로124 (역삼동 823번지) 풍림빌딩 14층 (우135-784)  
전화 : 02-3476-6515, 02-3476-6511 | 팩스 : 02-3476-6512  
홈페이지 : [www.legalaid.or.kr](http://www.legalaid.or.kr)

**대한변협법률구조재단**  
KBA Legal Aid Foundation



## 활동지 답안지

<활동1> 표제부, 갑구, 을구

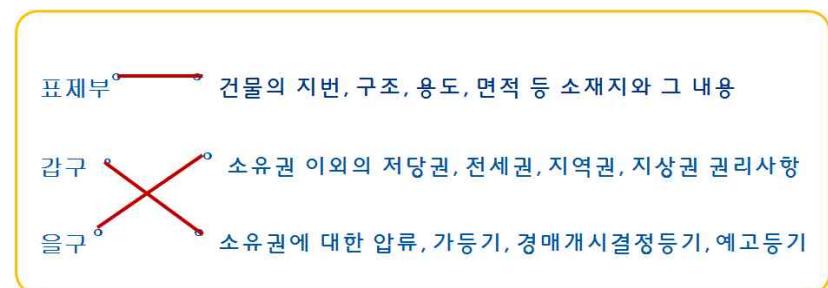
<활동2> 등기부(+ 토지대장) 열람,

계약금 지급, 중도금지급, 잔금지급,  
소유권 이전 등기

<활동3> X, O, X, X

## QUIZ 답안지

1.



2. 주택인도, 주민등록이전, 확정일자 받기

3. X, X, O

“대한변협법률구조재단은  
소외계층의 든든한  
버팀목이 되겠습니다.”

**법률구조 신청대상자**

- 1 경제적 약자(기초생활수급자 및 차상위 계층 등)
- 2 다문화가정·이주외국인·국제법상 난민
- 3 북한이탈주민
- 4 성폭력피해자·한부모가정
- 5 재단이 구조함이 상당하다고 인정한 자
- 6 대한변호사협회 인권위원회가 특별히 구조를 필요로 한다고 인정한 자
- 7 국가인권위원회가 특별히 구조를 필요로 한다고 인정한 자

**법률구조 신청절차**

**법률구조 대상사건**

민사, 형사, 가사, 행정, 헌법소원 등 재단이 법적 구조가 필요하다고 판단되는 모든 사건. (단, 사건의 내용에 따라 법률구조가 제한될 수도 있습니다.)

**법률구조 비용**

재단은 신청인을 대신하여 변호사 보수 등 소송비용을 우선적으로 지급해드립니다.  
대체 지급한 소송비용은 사건종료 후 상환하시면 됩니다.  
단, 신청인의 경제적 상황, 사건종료결과 등에 따라 상환여부가 결정되는데, 승소 기액이 500만 원 이하인 사건, 폐소한 사건, 형사사건(합의된 사건은 제외), 비용의 상환이 불가능한 사건은 소송비용 일부 또는 전부가 상환 면제될 수 있습니다.

서울시 강남구 테헤란로124 (역삼동 823번지) 풍림빌딩 14층 (우135-784)  
전화 : 02-3476-6515, 02-3476-6511 | 팩스 : 02-3476-6512  
홈페이지 : [www.legalaid.or.kr](http://www.legalaid.or.kr)

**재단 대한변협법률구조재단**  
KBA Legal Aid Foundation