

부동산 매수 프로세스

임장 후 매수할 물건을 골랐다면 다음과 같은 순서대로 진행된다.

(토지거래허가 지역 내)

- (1) 부동산 물건 선정 및 매매 대금 협상
- (2) 부동산 매매약정서 작성 및 약정금액 지급
- (3) 토지거래허가 신청 및 허가증 발급(신청 후 근무일 기준 15일 이내 허가증 발급 여부 통보됨)
 - 26년 3월 9일(월)에 신청하면 주말/공휴일 제외하고 15일 이내인 3월 27일(금)까지 결과 통보가 원칙
- (4) 부동산 계약서 작성 및 계약금 지급(약정금액을 포함하여 매매 대금의 10%)
- (5) 중도금 지급(매매 대금의 20-30%)
- (6) 주택담보대출 등 잔금 마련
 - 주택담보대출의 경우 약 한달 가량 소요되기 때문에 잔금일로 부터 한달 여유를 두고 신청을 해야 한다.,
- (7) 잔금 지급
 - 토지거래허가일로부터 4개월 내 잔금/등기/전입이 이루어져야 한다. 따라서 잔금일정에 따라 토지거래허가 신청일을 적절하게 조정해야 한다. 만약 너무 빠르게 신청할 경우 허가일로부터 잔금일이 4개월을 초과할 수 있으니 유의해야 한다.
 - 취득세, 복비, 법무사 비용(주택담보대출의 경우 근저당 설정, 등기 설정)

(토지거래허가 지역 외)

- (1) 부동산 물건 선정 및 매매 대금 협상
- (2) 부동산 가계약 및 가계약금 지급
- (3) 부동산 계약서 작성 및 계약금 지급(가계약 금액을 포함하여 매매 대금의 10%)
- (4) 중도금 지급(매매 대금의 20-30%)
- (5) 주택담보대출 등 잔금 마련
 - 주택담보대출의 경우 약 한달 가량 소요되기 때문에 잔금일로 부터 한달 여유를 두고 신청을 해야 한다.
- (6) 잔금 지급
 - 취득세, 복비, 법무사 비용(주택담보대출의 경우 근저당 설정, 등기 설정)

가계약(부동산 매매약정서) 시 유의사항

토지거래허가 지역 내 거래일 경우에는 부동산 매매약정서를 작성해야 해 괜찮지만, 토지거래허가 지역 이외일 경우 가계약은 다음 항목을 주의해야 한다.

- 계약하는 부동산/공인중개사가 등록된 운영중인 업체인지 다음 사이트에서 확인한다.
 - https://www.vworld.kr/dtld/broker/dtld_list_s001.do
- 등기부등본상의 소유자, 공동소유 여부 및 을구 근저당 유무를 확인한다.
 - 공동소유의 경우 가계약금부터 잔금까지 지분 소유 비율대로 나눠서 상환해야 한다.
- 임차인이 있을 경우 승계인지, 반환인지 확인
 - 토지거래허가 지역일 경우 원칙적으로 임차인을 끈 갭 매수는 불가능하다.
 - 2026년 2월 부동산 대책으로 “다주택자” 매물일 경우 2026년 5월 9일 이전 본 계약 체결을 했다는 조건 하에 최대 2년 간 임차인을 끈 갭 매수가 가능하다.
- 내집스캔 앱을 통해 매도인의 다른 주택 소유 현황, 세금 체납 현황, 가압류 현황 등을 확인한다.
- 문자 또는 서면 합의 증적 남기기
 - “물건 주소”, “매매 금액”, “중도금 시기”, “잔금 시기”, “가계약 또는 약정 금액”, “매도/매수인의 이름, 주민번호, 계좌번호” 등이 내용이 담겨 있는 문자 또는 서면으로 합의 한다.

**1**

계약 전 반드시 확인할 것



등기부등본 확인 (계약 직전 재열람 필수)

- 소유자 일치 여부 (신분증 대조)
- 근저당권, 가압류, 가처분 등 권리관계
- 공동명의 여부
- 신탁등기 여부

👉 계약 직전 + 계약 당일 두 번 확인

👉 근저당 말소 조건이면 특약 필수



대출 관련 확인

- 매매가 대비 LTV 가능 여부
 - 중도금/잔금 일정과 대출 실행일 일치 여부
 - 잔금일 당일 근저당 동시말소 조건
-



점유 상태

- 실제 거주자 누구인지
- 전 세·월세 세입자 존재 여부
- 전세보증금 승계인지, 말소 후 인도인지

👉 전세 승계면 보증금 반환 책임 구조 정확히 명시



관리비·체납 여부

- 관리비 미납
 - 장기수선충당금 정산 방식
 - 재산세·종부세 분담 기준일
-

**2**

특약에 꼭 넣으면 좋은 문구

1. 근저당 말소 특약

“잔금 지급과 동시에 매도인의 기존 근저당권 및 기타 담보권은 전액 말소한다.
미이행 시 계약은 해제되며 계약금은 즉시 반환한다.”

- ✓ 잔금 동시이행 조건 명확히
-

2. 대출 불가 시 계약 해제 특약 (중요)

“매수인이 금융기관 대출을 신청하였으나, 금융기관의 사유로 대출이 거절될 경우 계약은 무효로 하며 계약금은 반환한다.”

- ✓ 단, ‘매수인 귀책 사유 제외’ 문구 포함
-

3. 하자 관련 특약

“누수, 결로, 보일러·전기·수도 설비의 중대한 하자가 발견될 경우 매도인이 잔금 전까지 수리한다.”

- ✓ 입주 후 일정 기간 책임 문구 추가 가능
-

4. 점유·인도 특약

“잔금 지급과 동시에 공실 상태로 인도한다.”

- ✓ 전세 승계면 조건 다르게 작성
-

5. 세금 및 관리비 정산

“관리비 및 제세공과금은 잔금일 기준으로 일할 계산하여 정산한다.”

6. 옵션/비품 인수

“에어컨, 불박이장, 인덕션 등 현 상태로 인수한다.”

- ✓ 구체적으로 적어야 분쟁 없음

③ 계약 당일 실무 체크리스트

- 등기부 재확인
 - 신분증 실명 확인
 - 인감증명서 확인 (위임이면 위임장 필수)
 - 계약서에 도장 날인 전 특약 재확인
 - 계좌 명의 일치 여부 확인 후 송금
 - 계약금 송금 내역 보관
-

특히 조심해야 할 케이스

- 🔥 매도인이 잔금 전에 추가 대출 받는 경우
 - 🔥 세입자 있는 집인데 보증금 반환 구조 불명확
 - 🔥 신탁등기 상태
 - 🔥 가족 간 거래 위장 사례
 - 🔥 캡투자 매물
-

한 줄 요약

권리관계 확인 + 동시이행 구조 명확화 + 대출/하자/점유 관련 특약은 필수.

① 전세 승계 매물 특약

◆ 1. 전세보증금 승계 명시

본 매매계약은 기존 임차인의 전세보증금 ○○원 전액을 매수인이 승계하는 조건으로 체결한다.

잔금 지급 시 매매대금에서 해당 전세보증금을 공제하고 지급한다.

◆ 2. 임대차 계약 유효성 확인

매도인은 기존 임대차계약이 적법하게 체결되었으며, 계약 내용과 보증금 액수에 허위가 없음을 보증한다.

- ◆ **3. 전세금 반환 책임 명확화 (중요)**

기존 임차인의 보증금 반환 의무는 잔금일 이후 매수인에게 승계된다.
단, 잔금일 이전 발생한 임대차 관련 분쟁 및 채무는 매도인이 책임진다.

- ◆ **4. 대항력·확정일자 확인**

매도인은 임차인의 대항력 및 확정일자 여부를 계약 체결 전 명확히 고지하며, 허위 고지 시 손해를 배상한다.

② 캡투자 매물 특약

- ◆ **1. 전세보증금 반환 리스크 고지**

매수인은 본 매물이 전세보증금이 설정된 상태임을 인지하고 계약한다.

- ◆ **2. 보증금 반환 불능 시 책임**

기존 임차인 퇴거 시 보증금 반환이 지연될 경우, 잔금일 이전 발생한 사유는 매도인이 책임진다.

- ◆ **3. 추가 담보 설정 금지**

계약일 이후 잔금 지급 전까지 매도인은 추가 근저당 설정, 가압류, 담보 제공 등을 하지 않는다.

- ◆ **4. 근저당 동시 말소**

잔금 지급과 동시에 기존 근저당권 및 담보권은 전액 말소한다.

③ 신혼부부 실거주 안전 특약 세트

◆ 1. 공실 인도 특약

잔금 지급과 동시에 해당 부동산은 공실 상태로 인도한다.

◆ 2. 하자 책임 특약 (강력 권장)

누수, 결로, 보일러·전기·수도 설비의 중대한 하자가 발견될 경우 매도인은 잔금 전까지 이를 수리한다.

잔금 후 3개월 이내로 발견된 중대 하자는 매도인이 책임진다.

◆ 3. 옵션·비품 명시

에어컨 ○대, 불박이장, 인덕션, 커튼 등 현 상태 그대로 인수한다.

◆ 4. 대출 불가 시 계약 해제

매수인이 금융기관 대출을 신청하였으나 금융기관의 사유로 대출이 거절될 경우 계약은 무효로 하며 계약금은 반환한다.

단, 매수인의 고의 또는 귀책 사유는 제외한다.

◆ 5. 관리비·세금 정산

관리비 및 제세공과금은 잔금일 기준으로 일할 계산하여 정산한다.

④ 중도금 있는 계약 구조 체크리스트용 특약

◆ 1. 중도금 일정 명확화

중도금 ○○원은 20○○년 ○월 ○일 지급한다.

◆ 2. 계약 해제 조건 명확화

중도금 지급 이후 계약 해제 시 민법 제565조에 따른 해제는 불가하다.

◆ 3. 권리변동 금지 특약

계약일 이후 잔금일까지 권리관계 변동이 발생할 경우 계약은 해제되며 계약금은 반환한다.

◆ 4. 잔금 동시이행

잔금 지급과 동시에 소유권 이전 등기 서류를 교부한다.



공통으로 꼭 넣으면 좋은 안전 특약

아래 3개는 거의 필수라고 보면 됨:

1. 추가 담보 설정 금지
 2. 잔금 동시 근저당 말소
 3. 대출 불가 시 계약 무효
-



주의

- 특약은 구체적으로 숫자·날짜·대상을 명확히 적어야 효력 강함
- “상호 협의한다” 같은 표현은 분쟁 시 약함
- 전세 승계 매물은 반드시 등기부 + 확정일자 + 전입일 확인

계약 직후 (대출 신청 전) 유의사항

1. 계약서 특약 확인

- “대출 불가 시 계약 해제” 특약 있는지
- 기한이 며칠인지
- ‘전액’ 불가인지 ‘일부’ 불가도 포함인지

👉 특약이 애매하면 승인 거절 시 계약금 날릴 수 있음

2. 대출 한도 재점검

- **DSR** 반영 최종 계산
- 기존 부채 포함 여부
- 카드론/마이너스통장 한도도 포함되는지 확인

👉 계약 전 계산 ≠ 은행 심사 결과

대출 신청 단계 유의사항

1. 여러 은행 동시 비교

- 금리
- 종도상환수수료
- 변동/혼합/고정
- 스트레스 금리 적용 방식

👉 “주거래은행이라 그냥 거기서”는 위험 (금리 0.1 퍼센트가 큰

2. 소득 인정 범위 체크

- 근로소득: 최근 **2년** 평균
- 사업소득: 소득금액증명 기준
- 보너스/성과급 인정 여부
- 배우자 합산 여부

👉 소득 인정이 줄면 한도 줄어듦

3. 심사 중 절대 하면 안 되는 것

- 🚫 신용대출 추가
- 🚫 카드 할부 고액 결제
- 🚫 자동차 할부 신규
- 🚫 마이너스통장 사용 급증

→ **DSR** 즉시 변동
→ 승인 취소 사례 실제로 많음

4. 감정가 리스크

은행은 매매가가 아니라 감정가 기준 **LTV** 적용

예시:

- 매매가 **8억**
- 감정가 **7.5억**
→ **LTV 70%**면 **5.25억**까지

👉 감정가 낮게 나오면 잔금 구멍 발생

승인 후 실행 전 유의사항

1. 승인 ≠ 확정

조건부 승인일 수 있음:

- 보험 가입 조건
- 소득 보완 서류
- 기존 대출 상환 조건

서류 누락하면 실행 지연

2. 실행일 정확히 확정

- 잔금일 오전 실행이 안전
 - 오후 실행이면 등기 지연 가능
 - 정책대출은 실행 밀리는 사례 있음
-

3. 금리 확정 시점 확인

- 신청 시점 금리?
- 승인 시점 금리?
- 실행일 금리?

요즘 변동성 크면 차이 발생

실행 구조 확인 (매우 중요)

안전 구조는:

1. 은행 → 법무사
2. 매도인 근저당 상환
3. 말소 접수
4. 소유권 이전 등기 접수

👉 돈 먼저 보내고 등기 나중 구조는 위험

잔금 부족 리스크 관리

아래 항목 반드시 계산:

매매가 - 계약금 - 중도금 - 대출 실행액 + 취득세 + 법무사비 + 중개수수료 + 이사비 = 내가 준비할 현금

감정가 하락 대비 여유자금 확보 필수

정책대출 유의사항

디딤돌/보금자리의 경우:

- 무주택 요건 재확인
- 세대분리 여부
- 분양권 보유 이력
- 대출 실행 전 전입 요건

조건 어기면 실행 직전 취소 가능



실제로 많이 터지는 사고 유형

유형	발생 구간
감정가 낮게 나옴	심사 중
승인 후 실행 지연	잔금 당일
심사 중 신용도 하락	승인 직전
기존 부채 누락 발견	재심사
매도인 근저당 상환 문제	실행 단계



가장 중요한 3가지

1. 심사 중 신용도 유지
2. 감정가 리스크 대비

3. 동시이행 구조 확인

July
17

잔금일 7일 전 체크리스트

등기부등본 중간 점검 (1차 확인)

- 소유자 변동 여부
- 신규 근저당 / 가압류 / 가처분
- 신탁등기 여부

👉 계약 이후 변동 없었는지 확인
👉 이상 있으면 즉시 중개사/법무사에게 통보

대출 실행 확정 점검

- 실행 날짜 최종 확정
- 실행 시간 확인
- 필요 서류 최종 체크
- 인지세 납부 여부
- 은행 담당자 직통번호 확보

특히 보금자리/디딤돌이면 실행 지연 변수 있음.

서류 준비

[매수 시 필요 서류]

1. 부동산매매(계약서 원본)
2. 부동산실거래신고필증원본(부동산 사무실)
3. 주민등록초본 각각 1부
 - 전체주소포함 (상세)
4. 주민등록등본
5. 가족관계증명 각각 1부(상세)
6. 도장 - 각각
7. 신분증 각각

■ 기타

- 은행대출금 외 잔금 등 준비
 - 온라인 이체 한도증액요청
 - 취득세카드납부시 카드사 한도 증액 요청
-

매도인 대출 말소 방식 확인

해당 시:

- 매도인 근저당 잔액
- 말소 비용 누가 부담?
- 은행 → 법무사 → 상환 구조 확인

👉 잔금과 동시에 말소 접수되는지 반드시 확인

관리비·공과금 정산 기준 합의

- 관리비 기준일
- 장기수선충당금 반환 여부
- 관리사무소 연락처 확보

가능하면 미리:

👉 “관리비 완납 확인서 발급 가능 여부” 문의

임차인 관련 확인 (해당 시 매우 중요)

- 퇴거 확정일
- 이사 시간
- 보증금 반환 방식
- 전세 승계라면:
 - 전입 유지 여부
 - 확정일자 유지 여부
 - 보증보험 상태

여기서 사고 제일 많이 남.

취득세 예상액 확인

- 매매가 기준 세율
- 무주택 여부 반영
- 생애최초 여부
- 자금 준비 완료?

보통 매매가의 1~3% 수준 (금액별 상이)

잔금 자금 흐름 시뮬레이션

지불 해야 할 잔금: 총 매매가 - 계약금 - 중도금 - 대출 실행액

매매 부대비용: 취득세 + 지방세(교육비) + 법무사비 + 중개수수료 + 이사비

👉 계좌에 실제로 돈이 있는지 확인

이사 준비

- 이사업체 예약 확정
 - 입주청소 일정
 - 인터넷/TV 이전 신청
 - 도시가스 명의변경 예약
 - (인덕션 사용 시) 가스레인지 가스 철거 필요 여부 확인 및 매도인 전출 당일 철거 예약 요청
-

🔥 1주 전 가장 중요한 3가지

1. 등기부 변동 여부
 2. 대출 실행 시간 확정
 3. 매도인 근저당 말소 구조 확인
-

July 17 잔금 전날 체크리스트

① 등기부등본 최종 재확인 (필수)

- 갑구: 소유자 변경 여부
- 을구: 근저당, 가압류, 가치분, 임차권 등 추가 설정 여부

👉 잔금 전날 또는 당일 아침 재발급본으로 확인

※ 계약 이후 새로운 근저당이 생기는 사고가 실제로 있음.

② 대출 실행 최종 확인

- 실행 시간 몇 시인지?
- 실행 방식 (은행 → 매도인 직접 송금? 법무사 통해?)
- 공동명의 여부()
- 인지세 납부 여부
- 보금자리/디딤돌이면 실행 지연 가능성 체크

👉 실행 지연 = 잔금 지연 = 지연이자 문제 발생 가능

③ 관리비/공과금 정산 방식 합의

- 관리비
- 수도/전기/가스
- 장기수선충당금
- 미납 여부

👉 “관리비 완납 확인서” 요청하는 게 안전

④ 전세·임차인 관련 사항 (해당 시)

- 전세 승계인지?
- 전입·확정일자 상태
- 전세보증보험 가입 여부
- 임차인 퇴거 확정 시간

이 부분에서 사고 제일 많이 남.

⑤ 집 상태 재점검 약속

- 하자 발생 여부
- 가전·불박이장 등 옵션 유지 상태
- 누수·벽 손상

👉 가능하면 잔금 당일 오전 한 번 더 방문

July
17

잔금 당일 유의사항

① 소유권 이전과 돈의 순서

안전한 구조는:

1. 은행 대출 실행
2. 잔금 송금
3. 동시에 소유권 이전 등기 접수
4. 근저당 말소 접수

👉 보통 법무사가 동시 처리

“돈 먼저 보내고 나중에 등기”는 위험

② 등기 접수 여부 확인

- 등기 접수번호 받기
- 말소 접수번호 확인
- 법무사 연락처 확보

👉 접수번호가 안전장치임

③ 열쇠 인수 전 확인

- 실제 퇴거 완료?
- 집 비워졌는지?
- 쓰레기/짐 방치 여부
- 보일러, 수도 정상 작동

④ 전입신고 & 확정일자 (매수인)

잔금 당일 바로 하거나
최소한 다음 날 오전 9시 이전에 완료

👉 특히 대출 있는 경우 필수

⑤ 취득세 신고 일정 체크

잔금일 기준 60일 이내 신고·납부

⚠️ 사고 많이 나는 유형

- 계약 이후 근저당 추가
 - 잔금 당일 가압류 발생
 - 매도인 대출 상환이 안 됨
 - 임차인 안 나감
 - 법무사 없이 개인 거래
-

🔒 안전도 올리는 팁

- 잔금 당일 오전 등기부 다시 열람
 - 법무사 통해 동시이행 구조로 진행
 - 대출 실행 시간 오전으로 잡기
 - 매도인 대출 상환 영수증 확인
-

⌚ 실제 체감 긴장도

잔금 당일은 2~4시간이
심리적으로는 20시간처럼 느껴짐 😅
