## [서식예 1] 등기절차 흐름도



## 등 기 절 차 흐 류 도

## 구 분 설 명 부동산 계약서는 시중에서 판매하는 용지를 사용하는 것이 보통이다. 용지 양식이나 기재사항의 순서는 중요하지 않으며 계약의 목적을 완성하는 데 피요하 계약내용에 유년하며 되다

매 매 계 약 체 결 는 데 필요한 계약내용에 유념하면 된다.

- 보통 다음 다섯 가지 사항이 필수적으로 기재된다.
- 목적물의 표시
- 대금의 액수, 지불 시기
- 매도 매수인(임대 임차인) 및 중개인의 이름, 주소, 연락처, 날인
- 목적물의 명도 시기
- 특약사항

1

일반적으로 계약금을 지불한 사람은 그것을 포기할 경우, 계약금을 받은 사람은 그 배액을 배상할 경우 계약을 해제할 수 있으며 이 때 계약금은 곧 해약금이 된다. 실제 거래에서 약정금, 보증금, 계약금 등 어떤 다른 이름으로 지불되었더라도 해약시 이 금액은 원칙적으로 해약금이 된다. 중도금이 지불되면 일방의 해약이 불가능하다. 중도금은 계약금과 잔금지불 시점 사이에 매도인(임대인)에게 지급하는 금액으로서 당사자가 계약의 이행 에 착수했음을 확인하는 금액이다. 따라서 중도금이 지불되기 전까지만 계약을 해제할 수 있는 기간이다.

계약금과 중 도 금

1

잔금지급

및

등기서류

징구

- □ 매매로 주택을 취득할 경우 매수인은 보통 잔금 지급일에 매도인으로 부터 소유권 이전등기에 필요한 서류를 아래 서류를 징구한다.
- 등기권리증(등기필증)
- 매도용 인감증명서 1통
- 주민등록등본 1통
- 매매계약서 원본과 사본 각 1통
- 위임장 1통

□ 매도용 인감증명서는 효력기간이 발행일로부터 3개월로 이 기간이 지나면 소유권 이전등기 신청에 사용할 수 없고 매수자의 성명, 주소, 주민등록번호가 기재되어 있어야 한다.

□ 매도인으로부터 등기신청행위를 대리할 수 있는 권한을 수여한 위임 장을 받아 놓으면 등기신청시 매수인만 등기소에 출석하면 된다(등기 의 신청은 그 권리자 또는 의무자가 상대방의 대리인이 되거나 쌍방 이 동일인에게 위임하여 할 수 있음: 1985. 3. 21.제정 등기선례1-38)

매매계약서 검 인 매매계약시 작성한 매매계약서는 해당 부동산 소재지 관할 시·군·구청 토지관리과에서 검인을 받아야 한다. 검인을 신청할 때에는 계약서 원본 2통과 함께 사본 2통을 제출해야 한다. 시·군·구청에서는 계약서 원본 을 검인해 신청인에게 교부하고 나머지 사본 2통은 보관용과 송부용으로 사용한다. 한편, 중개업자 또는 거래당사자가 실거래가신고필증을 발급받은 경 우에는 검인을 받은 것으로 본다.

1





검인기약서에-인지첨부

부동산에 관한 권리가 발생하거나 변경 또는 소멸되는 때에는 그 증서에 대해 인지세를 납부해야 한다. 따라서 검인계약서에 대해서도 인지세를 내고 인지를 첨부해야 한다. 인지는 우체국에서 부동산 매입금액에 따라 사면된다. 부동산 매입금액에 따라 인지세를 얼마나 내야 하는 지는 세무서 소비세계나 국세청 소비세과에 문의하면 알 수 있다.



각종세금 납 부 시·군·구청에서 매매계약서를 검인받은 직후 세무담당부서에서 취득세 (등록면허세) 고지서를 발부받는다. 취득세(등록면허세) 납부영수증과 영수필 확인서 1통, 통지서 1통을 받게 되는데, 영수필 확인서와 통지서는 부동산 등기신청시 첨부해야 한다.

개별공시지가에 일정비율을 곱하여 과세표준으로 삼는 내역에 대하여 알고 싶으면 관할 시·군 ·구청 세무담당부서에 문의하면 된다.



국민주택 채권매입 부동산 소유권 이전등기시 해당 부동산의 시가표준액이 일정금액 이상일 경우에는 제 1종 국민주택채권을 사야 한다. 주택인 경우에는 시가표준액이 2,000만원 이상일 때 일정비율에 해당하는 금액의 채권을 매입해야 한다. 따라서 해당 시가표준액이 2,000만원 미만이면 국민주택채권을 매입할필요가 없다. 국민주택 매입 금액은 시가표준액에 따라 각기 다르다. 「주택법 시행령」 제95조제1항 및 별표 12 참조.



CONKING A STATE OF THE STATE OF

1

등기신청

매매로 부동산을 취득했다면 소유권 이전등기 신청서를 관할 등기소여 제출해야 한다. 소유권 이전등기 신청서는 신청서와 부동산 과세표준 내역서로 되어 있다. 소유권 이전등기 신청서는 부동산의 표시란, 등기원인과 그 연월일란, 등기목적란, 등기의무자와 등기권리자란으로 이루어져 있다. 등기의무자는 신청하는 등기로 인하여 등기부상의 권리를 상실하는 매도인을, 등기권리자는 등기부상의 권리를 취득하는 매수인을 말한다. 부동산 과세표준 내역서는 토지분과 건물분 과세표준 산정 내역, 부동산 취득가액, 등록세액, 교육세액, 국민주택채권 매입금액 등을 기재하도록 돼었다. 등기신청은 이와 같이 작성한 신청서와 함께 준비한 첨부서류(매도인으로부터 징구한 서류 및 매수인 본인의 주민등록등본 1통, 검인계약서 2통, 취득세(등록면허세)영수필확인서와 통지서, 국민주택매입필증, 토지대장, 건축물 관리대장 등)를 해당 부동산 관할 등기소에 제출하면 된다. 부동산 소유권 이전등기는 잔금지급일 또는 계약효력이 발생한 취득일로부터 60일 이내에 해야 한다. 이 기간을 넘기면 과태료를 물게 된다.

1

등기확인

등기신청서를 준비한 첨부서류와 함께 해당 등기소에 접수한 후 아무런 하자가 없으면 그 다음날로 소유권 이전등기는 이루어진다. 따라서 등기 권리자인 매수인은 접수 다음날 등기권리증을 발부받을 수 있다. 등기권 리증은 등기신청 접수시 제출한 검인계약서에 등기필 표시와 등기소인이찍힌 것이다. 새로운 등기권리증에는 과거 소유자들의 등기권리증이 첨부돼 있다. 등기권리증을 발부받은 후에는 등기부등본을 교부받아 소유권 이전등기가 제대로 됐는 지를 확인해야 한다. 소유권 이전등기가 돼 있으면 비로소 대내외적으로 그 부동산에 대해 권리를 인정받게 된다.