

공인중개사법정교육교재

부동산등기실무

[밴드 : 김하연박사의 실무교육센터]

담당교수:김 하연 박사

신한대학교 평생교육원

◆부동산 등기제 56년만에 개선 검토

'부동산 등기에 공신력' 부여 연구.....대법, 연구 착수

1.공신의 원칙

등기의 공신이란 어떤 부동산등기를 신뢰하여 거래한 자가 있는 경우에 비록 그 등기가 진실한 권리관계에 합치하지 않는 것이라도 그 자의 신뢰가 보호되는 등기의 효력을 말한다. 공신의 원칙을 인정하면 물권거래의 안전은 보호되는 반면, 진정한 권리자의 권리가 박탈되는 결과가 되며 독일민법에서는 인정하고 있으나 우리나라 민법에서는 이를 인정하지 않고 있다.

부동산 등기 믿고 거래했는데 그게 위조?

부동산등기 공신의 원칙 불인정, 구제방법 없어...

평생 모은 돈을 들여 법원경매나 중개업소를 통하여 내 집을 마련했는데 등기와 실제 권리관계가 일치하지 않는다는 이유로 부동산을 빼앗기고, 이미 지불한 원금마저 날리는 황당한 일이 나에게 발생하면 어떻게 될까?

법원경매 통해 낙찰받았는데도 법원은 책임이 없다?

[사례1] 을은 몇 해 전에 등기서류를 위조하여 갑의 부동산을 자기명의로 소유권이 전등기 했습니다. 이 부동산을 담보로 을이 신용금고에서 돈을 빌려 쓰고 갚지 않게 되자 신용금고에서는 등 부동산에 대하여 법원에 경매신청을 했습니다.

이런 사실을 모르던 저는 경매에 참석하여 어렵사리 부동산을 시세보다 싼 값에 경락받았습니다. 그러나 작년에 갑으로부터 '부동산소유권이전등기말소청구'소송을 당하여 패소하여 제 명의로 된 부동산등기는 말소되었습니다.

결국 을은 문서위조 등의 혐의로 구속되었지만 저는 경락받은 부동산을 빼앗겼습니다. 제가 경락대금으로 납부한 돈을 돌려받기 위해서는 사기꾼인 을 또는 배당금을 받기 위한 기간 신용금고를 상대로 부당이득금 반환청구소송을 해야 한다고 합니다.

그러나 소송비용을 들여 설사 승소한다고 하더라도 불과 신용금고(현재 파산상태임) 둘 다 현재 자력이 없는 상태라서 현실적으로 경락대금을 반환받을 방법이 없습니다. 저는 법원경매를 통하여 부동산을 낙찰받았는데 법원에서는 왜 아무런 책임이 없다고 하는지 이해가 안 됩니다. 구제방법이 없을까요.

▲ 법원 등기과에는 하루에도 수많은 민원인들이 등기관 관련 업무를 보기 위해 찾아옵니다. 등기업무를 담당하는 공무원의 경우 민원인이 접수한 등기신청서류가 위조되었는지 여부를 꼼꼼히 살피기는 하지만 자칫하면 터질지 모를 등기사고에 대비하여 등기관 1인당 3억 원의 보험을 가입해두고 있다.

내 앞으로 된 부동산소유권등기는 말소되고...

[사례2] 저는 4년 전에 부동산중개업소를 통하여 정 소유의 부동산을 매수했으나 2년 전에 병으로부터 '부동산소유권이전등기말소청구' 소송을 당하여 패소했습니다. 패소이유는 '정이 등기서류를 위조하여 병 소유의 부동산을 자기명의로 등기한 것'이 밝혀졌기 때문입니다.

제 앞으로 된 부동산소유권등기는 원인무효등기가 되어 말소되었고, 저는 부동산을 반환했습니다. 또한 제가 정에게 지급한 매매대금 2억 원도 정한테 받아야 하는데 정 의 재산이 없어 반환받을 수 없는 상태에 있습니다. 저는 전 재산을 날리게 되어 지옥 같은 나날을 보내고 있습니다.

부동산등기를 믿고 부동산 중개업소를 통하여 정상적인 절차를 거쳐 부동산을 매수하였는데 부동산중개업소는 법원에 책임을 미루고 있고, 등기업무를 관장하는 법원에서는 등기공무원의 과실이 없기 때문에 책임이 없다고 합니다. 제가 원금이라도 돌려받을 수 있는 방법이 전혀 없는 건가요.

부동산등기 공신의 원칙 인정하지 않아 구제방법 없어

▲ 한 푼이라도 싼 값에 좋은 부동산을 낙찰받기 위해 몰려든 많은 사람들로 인해 추운날씨에도 입찰법정이 후끈 달아오르고 있다.

위의 두 사례는 안타깝게도 이런 청천벽력 같은 일이 우리 사회에서는 종종 발생하고 있다. 그렇다면 이런 피해자들을 구제할 수 있는 방법이 정말로 없을까?

결론부터 말하자면, 이들의 사연이 딱하긴 하나 현실적으로 구제방법이 없다. 등기 원인이 무효로 밝혀지면 기왕에 완료된 등기도 소급하여 무효로 되기 때문에 전득자(피해자) 앞으로 된 부동산등기는 당연히 말소가 되고 전득자는 부동산을 결국 취득할 수 없게 된다.

물론 등기관이 과실을 물어 국가를 상대로 소송을 하여 승소하면 과실여부에 따라 피해 원금을 어느 정도 배상받을 수도 있겠으나 위조범들의 위조실력이 워낙 정교하기 때문에 피해자가 등기공무원의 과실을 입증하여 승소한다는 것은 여간 힘든 일이 아니다. 또한 등기부등본을 믿고 거래를 성사시킨 중개업자에게 과실이 없는 한 중개업자한테 책임을 묻는 것은 법률상 불가능하다.

피해자들은 결국 사기꾼인 을, 정 또는 경락대금을 배당받은 자를 상대로 원금을 받아내야 하는데 이들의 재산이 없을 경우는 이마저도 불가능하므로 경매대금 또는 매매대금 전액을 떼이는 수밖에 없다.

그런데 법률행위를 함에 있어서 전혀 과실이 없었던 선의의 피해자들이 억울하게 부동산을 빼앗기게 된 이유는 무엇 때문일까? 그 이유는 우리나라에서는 부동산등기에 대하여 공신의 원칙이 인정되지 않기 때문이다.

공신의 원칙이라 함은 실제로는 권리관계가 존재하지 않음에도 불구하고 그 존재를 추측할 만한 외형(등기·점유)이 있는 경우에 그 등기나 점유를 신뢰하여 거래한 자를 보호하여 법률효과를 인정하는 원칙을 말한다. 민법은 동산의 점유에 대하여만 공신의 원칙을 적용하고(민법 249조), 부동산등기에 대하여는 공신의 원칙을 규정하지 않았다.

민법이 부동산등기에 대하여 공신의 원칙을 적용하지 않는 이유는 입법 당시(1958년)에 ‘이 원칙이 적용되면 거래의 안전을 보호하는 역할은 하지만 그 반면에 진실한 권리자를 해할 수 있다’는 염려에서였다.

더욱이 등기부에 진실한 권리관계가 정확하게 기재되어 있지 않았던 해방 전후의 사정, 그리고 등기부의 소실 등이 빈번했던 한국전쟁 전후의 어수선한 시대 상황 하에서는 등기 내용의 신빙성에 문제가 있었기 때문에 공신의 원칙을 적용하기에는 무리가 있었던 것이다.

부동산등기 공신의 원칙 인정하거나 부동산 등기보험제도 도입해야

우리나라는 그동안 꾸준히 부동산등기의 정비에 힘쓴 결과 2002년에 부동산등기에 대한 전산화 작업을 완료하였다. 등기업무의 재정비로 등기부에 누락된 사항과 권리관계가 일치하지 않은 부분이 정리 되었고, 예전처럼 중간 생략 등기 등을 이제는 인정하지 않으므로 등기의 투명성도 그만큼 확보되었다고 할 수 있다.

민법이 독일법을 계수하면서도 독일에서 인정되고 있는 부동산등기에 대한 공신의 원칙을 배제했던 것은 과거에 등기와 실제 권리관계가 부합되지 않은 점이 많았기 때문이다. 그러나 이제는 국민들의 등기에 대한 인식도 많이 달라졌고, 등기절차도 엄격해지고 등기와 실제 권리관계가 일치하도록 전산화 되었으므로 등기에 공신의 원칙을 인정해도 큰 무리는 없어 보인다.

공신의 원칙은 부동산등기를 신뢰한 자를 보호하는 동시에 진정한 권리자로 하여금 권리관계에 부합하지 않는 공시방법(등기)을 시정하여 등기와 권리관계를 합치시키도록 하는 역할도 하게 될 것이다. 그러나 입법의 불비 등으로 인하여 부동산등기에 당장 공신의 원칙을 인정하는 것이 어렵다면 부동산등기 보험제도라도 신설하는 방안을 마련하는 것이 바람직할 것이다.

한 달에 약25만 건의 소유권이전등기가 되었는데 이중 1건 꼴로 위조 등의 사유로 등기원인이 무효로 되어 말소등기가 되었다는 얘기가. 이는 국민 중 누군가가 위의 사례와 유사한 피해를 1달에 한 번꼴로 입었다는 말이다(최근 5년간 등기서류가 위조되어 말소된 등기건수는 76건임).

부동산취득시에 제아무리 주의를 기울인다 하더라도 재수가 없으면 피해를 당할 수밖에 없는 가능성이 현행법 하에서는 누구에게나 열려 있는 셈이다. 러시아 룰렛게임과 같이 운이 없으면 당할 수밖에 없고, 당하는 쪽에서는 혼자서 엄청난 피해를 감수하는 고통을 안아야만 한다.

따라서 운이 없는 소수자에게 집중되는 위험을 분산하여 짐을 조금씩 나누어지는 방안을 모색하는 방안을 강구해야 할 필요성이 있다. 등기건수마다 거래대금에 따라 소정의 보험료를 납부케 함으로써 위와 같은 피해가 생길 경우 선의의 전득자의 피해액을 등기보험금으로 보전하는 제도의 도입이 시급하다.

위에서 본 바와 같이 소유권이전등기 건수에 비해 서류위조 등으로 인한 등기말소 건수는 몇 건 되지 않는다. 따라서 부동산등기신청시에 등록세를 받을 때, 거래금액에 따라 보험료를 1천원에서 1만원까지 차등 납부케 하는 제도를 시행하면 적은 보험료로 선의의 전득자를 보호할 수 있는 재원을 마련할 수 있을 것이다.

‘신뢰를 둔 곳에서 신뢰를 찾아야 한다’라는 법언이 있다. 국가등기제도를 신뢰하고 거래한 사람한테 고스란히 피해를 전가시키는 현행제도를 그대로 유지하는 것은 국민의 재산권을 보호해야할 책무가 있는 국가가 스스로 책임을 회피하는 것밖에 되지 않는다.

등기제도를 신뢰하지 못하는 데서 오는 등기권리자의 불안과 사회 비용을 감소시키고, 사회 신뢰 지수를 향상시키기 위해서라도 등기에 공신력을 인정하든지, 등기보험제

도를 신설해야 할 것이다.

2. 공시의 원칙

공시의 원칙이란 물권의 생성, 취득, 변동 등에 관한 내용을 점유나 등기 등을 통하여 대외적으로 알리는 것으로 크게 대항요건주의와 성립요건주의로 구분된다. 대항요건주의는 부동산 점유의 이전이나 등기 등이 없더라도 물권변동을 내용으로 하는 당사자 사이의 계약은 유효하며 계약당사자 사이에는 물권변동의 효력이 있는 것으로 본다. 다만 위와같은 공시를 하지 않으면 이외의 제3자에 대하여는 물권변동의 효력을 주장할 수 없다.

성립요건주의는 매도인과 매수인 사이에 매매계약을 체결하고 매수인이 매매대금을 모두 지급하고 부동산을 인도받아 현재 사용하고 있더라도 매수인이 소유자로서 등기를 하지 않는 한 소유권변동의 효력은 발생하지 않아 매수인과 제3자와의 관계는 물론 매수인과 매도인 사이의 관계에서도 여전히 등기상 소유자에게 권리가 있다.

3. 등기의 공신력 부여

대법원이 부동산 등기에 공신력을 부여하는 방안에 관한 연구에 착수했다. 향후 검토 결과에 따라 1960년에 도입된 부동산 등기제도에 56년만에 대대적인 변화가 예상된다. 공신력이란 겉으로 드러난 권리관계가 실제 권리관계와 다르더라도, 드러난 사실을 믿고 거래한 사람에게 거래의 법률효과를 그대로 인정해 주는 민법상 원리다.

우리 법은 동산 거래에서만 공신력을 인정하고, 부동산 거래에서는 공신력을 인정하지 않는다. 이 때문에 부동산 등기만 믿고 거래를 했다가는 실제 권리자가 나타날 경우 거래 자체가 무효가 되는 낭패를 보기 쉬웠다.

하지만 부동산 등기에 공신력이 인정되면 상황은 완전히 바뀐다. 부동산 등기부 내용을 믿고 거래한 사람은 기재 내용이 진실이 아니더라도 무조건 보호를 받는다. 부동산의 실제 소유자가 누구지는 상관없이 등기부에 적힌 소유자와 부동산을 거래하면 된다는 의미다. 대법원 산하 법원행정처는 최근 '등기의 공신력 부여 기반을 마련하기 위한 방안'을 주제로 연구용역을 발주했다고 밝혔다.

현행 부동산 등기제도의 실상을 파악해 공신력을 부여하는데 문제가 없는지를 검토하는 연구다. 구체적인 결과가 나올 전망이다. 법원이 등기에 공신력을 부여하는 방안을 검토하는 것은 부동산 등기제도가 도입된 후 56년이 지나면서 많은 변화가 있기

때문이다. 도입 초기에 비해 부실 등기 위험이 크게 줄었고, 부동산 거래 건수는 급증한 상황에서 공신력 문제를 다시 검토해보자는 취지다.

대법원에 따르면 2001년 이후 부동산 및 선박 등기 건수는 해마다 1천만 건을 웃도는 수준을 유지하고 있다.

최근의 경우 2012년 1천55만5천130건, 2013년 1천70만4천278건, 2014년 1천127만6천386건으로 계속 증가했다. 이는 1997년 735만2천569건에 비해 300만여건 이상 증가한 수치다.

부동산 등기의 공신력 부여는 법원과 국토교통부가 함께 도입을 추진중인 '부동산거래 통합지원시스템'과 함께 부동산 거래 안전 확보에도 시너지 효과를 낼 수 있다고 법조계는 보고 있다. 법원은 등기에 공신력을 부여하기 위해 다각적인 법제도 개선도 추진할 계획이다.

우선 잘못된 내용이 등기부에 오르지 않도록 등기관이 기입 오류를 방지할 방안을 연구한다. 사건이 복잡한 정도에 따라 분류하는 지능형 업무처리 시스템을 도입해 복잡한 사건은 등기관이 충분히 심사하도록 지원하는 방안을 검토한다.

등기 실무를 담당하는 법무사 등 일정 자격을 갖춘 대리인의 업무에도 상당한 변화가 예상된다. 혹시라도 존재할 수 있는 부실등기로 인해 실제 권리자에게 피해가 발생한 경우 보상하는 방안도 마련해야 한다.

법원행정처 관계자는 "등기에 공신력을 부여하는 것은 우리 등기제도의 획기적인 발전을 모색하는 방안"이라며 "철저한 연구와 검토를 거쳐 개선을 추진하겠다"고 말했다.

◆폰(인터넷)으로 등기부 발급, 등기부 열람 하는 방법

등기부는 등기사항전부증명서로 용어가 바뀌었습니다.

우선 등기부는 인터넷등기소에서 발급과 열람이 가능합니다. 검색창에 인터넷 등기소를 치시면 됩니다. 등기부 열람 수수료는 700원, 발급수수료는 1000원입니다. 경매용으로 쓰실 때는 열람 하셔도 됩니다.

등기부 발급하고자 하는 곳의 주소를 입력합니다. 아파트는 부동산 구분에서 집합건물로 선택하셔야 되요. 주소를 정확히 입력하신 후 상단의 사진 중 말소사항포함 아래 사진 중 현재유효사항 (빨간 박스)가 나오는 데, 말그대로...

말소사항포함 (지워진 등기부상 권리도 같이 출력한다는 의미)

현재유효사항 (살아있는 등기부상 권리만을 출력한다는 의미)

우리는 현재유효사항만 발급받아보겠습니다. (아래 사진 빨간 박스)

주민등록번호 공개 여부는 아무거나 선택 하셔도 되구요. 저는 미공개로 진행했습니다. 선택이 끝나면 결제만 하시면 되요. 결제방법은 신용카드결제 계좌이체 선불전자지급수단 휴대폰결제등 편하신 방법으로 결제해 줍니다.

대법원 인터넷등기소 바로가기 : www.iros.go.kr

◆폰(인터넷)으로 법인등기 열람 방법

① 검색: **대법원 인터넷등기소** or 주소창: www.iros.go.kr

회원가입이 되어있으시면 "로그인" 하셔도 되고, "비회원" 열람도 가능합니다.

"법인등기" 클릭 -> "열람하기" 클릭

② 빨강 테두리 안에 보시면...

- 등기소 : "해당지역" (편하게 전국으로 하시면 되요)

- 법인구분 : " " (주식회사, 유한회사 등등..) 아주 종류가 많습니다.

- 등기부 상태

- 본지점구분

- 상호 : " "(정확한 상호 입력) 선택을 완료하시면 "검색" 클릭

③ 법인등기부 열람하시고자 하는 법인을 "선택"

- ④ "등기기록구분" 선택 " 등기기록종류" 선택 후 "다음" 클릭
- ⑤ 열람할 등기기록 항목 선택이 나오는데.. 대부분 다 선택이 자동으로 되어 있어요
지점/분사무소, 지배인/대리인 필요시 선택만 하시고 "다음"
- ⑥ (주민)등록번호 공개여부... 대부분 미공개하고 다음 클릭하십시오.
- ⑦ 열람항목이 맞으시면 "다음" 클릭
- ⑧ 이제 결제만 하시면 됩니다.

열람하시려는 법인등기가 맞으시면 결제하기 클릭

결제금액은 700원 입니다.

◆부동산거래시 등기 확인

1.우리나라 등기부는 공신력이 없고, 등기관은 실질적 심사권을 가지지 못하므로 중개사는 등기의 실제적 관계를 조사하여야 한다. 판례는 중도금, 잔금 지급일에도 등기부발급하고, 확인설명서 제시하도록 하고 있다.

즉 사기꾼 갑(甲)이 진정한 소유자인 병(丙)의 인감을 위조하여 자기 명의로 소유권이전 등기하고 중개사를 시켜 매도의뢰 하였고 중개사는 이를 을(乙)에게 매수토록 하고 잔금 지급 후 소유권 이전등기까지 마쳤으나, 진정한 소유자인 병(丙)의 소유권이전등기말소 신청에 의해 소유권을 빼앗기게 된 매수인 을(乙)의 배상책임은 누가 하여야 하는 지 여부 문제가 된다

2.방지책...등기부의 진정성을 파악하는 방법

- ① 등기부는 반드시 말소된 권리까지 포함하여 발급 확인한다.
- ② 계약체결 단계에서 등기권리증을 요구하여야 한다. (-)위조상태 주의 (-)신규분양 아파트는 보존등기필증, 저당권설정등기필증, 소유권이전등기필증 등 3개이상

③ 소유권취득기간이 단기일 때는 주의 (-)상속, 증여, 매매 확인)

- 매수인에게 급매물로 내 놓는 경우
- 중개사에게는 수수료 많이 준다고 함
- 중도금, 잔금 단계 축소
- 대리권에 의한 계약 시도 (-)위임장+인감
- 위임장에 첨부한 인감은 반드시 소유권자가 직접 발급 받은 것이어야 한다
- 가출한 부인의 전세 대리권계약을 부인한 남편은 얼마든지 있다
- 인감보호신청 (-)본인 외에는 발급불가, 또는 발급 후 본인통지)
- 등기권리증 분실해도 등기할 수 있다 (-.주의)
- 법무사는 사고 위험이 매우 크다 (-)소유권-접수번호순)
- 사고 발생 시 소유권이전 청구권 금지가처분을 최대한 빨리 신청한다.

④ 등본의 발급일자 확인

- 매도인이 의도적으로 이중매매하는 경우, 부동산 처분금지 가처분등기를 하고, 가등기 가압류된 부동산은 곧이어 금방 다른 채권이 뒤따르는 경우가 많으므로 주의해야 하고, 매매 가등기를 해놓는 경우도 생각해 볼 수 있다.
- 매도인의 직업을 물어 보라

⑤ 등기부등본의 장수를 반드시 확인 해보고 권리관계 파악하는 습관을 들여라 (-)1/3, 2/3, 3/3)

00. 가등기 중 담보가등기는 대물변제예약의 성격인 금전채권가등기는 배당으로 소멸되나 등기부 믿지말고 매매예약인지 반드시 확인해 보는 습관이 중요하다

00. 순위보전 가등기인 경우 거래금지

00. 가처분은 확정판결의 집행보전 목적이므로 별지 기재부동산에 대한 매매, 임대 등 거래금지

00. 예고등기(경고)는 소유권자와 제3자가 재판중임을 기재한 것이므로 주의를 요한다 (-)거래금지)

00. 환매권 특약 등기 있는 경우, 환매대금, 환매비용, 환매기간, 환매자(매도인)을 파악하고, 싸게 사면 문제될 게 없으므로 꼼꼼히 살펴 보고, 환매기간의 정함이 없으면 5년으로 본다

00. 우선변제란 배당 받을 수 있는 권리를 말하는 것으로 전입신고+점유(인도)+확정일자 요건

00. 대항력의 취득요건은 전입신고+점유(인도)

00. 주민등록이 되어 있는 소유자가 자기 집을 매매하고 계속 거주하는 경우 기존 소유자는 매수인이 소유권을 이전해 간 날을 전입신고한 것으로 본다 (-)이때라도 확정일자 받아 두어야 한다)

00. 임차인이 사는 집이 증여, 매매, 교환, 상속 등으로 소유권이 변동된 경우, 임차인은 언제나 대항력이 있으나, 선순위 저당권 등 말소기준권리에 앞서는 것은 아니고, 대항력을 못 갖춘 경우 새로이 대항력을 갖추게 된다는 것이고, 우선변제권의 여부는 별개의 문제로 보아야 한다. 때문에 경매로 집행된 경선순위 저당권자에게는 대항력이 없다.

◆본인서명사실 확인제도활성화(본인서명제도)

인감도장 대신 편리하고 안전한 본인서명 하세요.

지난 100여년 동안 사용되어 온 인감증명서는 부동산등기와 금융기관대출, 차량등록 등 중요한 행위를 할 때 본인의사 확인 수단으로 사용됐다. 이 경우 인감도장을 주소지 읍면동에 미리 신고해야 했고 인감도장을 분실한 경우 다시 만들어 신고해야 하는 불편함이 있었다.

또한 서명에 의한 경제 활동의 보편화 추세에 따라가지 못하고 있다는 지적이 제기됐다. 이에 따라 정부는 2012년부터 본인서명사실 확인제도를 도입, 시행하고 있다.

본인서명사실 확인제도는 인감 증명과 동일한 효력이 있으면서 도장 대신 본인의 서명을 사용하는 것이다.필요할 때마다 전국 가까운 시·군·구 및 읍·면·동 민원실을 직접 방문해 신분증만 제시하면 등록 절차 없이 바로 발급이 가능하다.

다만, 본인서명사실 확인서는 반드시 본인이 신청해야 하고 인감증명과 달리 대리 발급은 불가하다. 특히 본인서명사실 확인서는 2017년까지 발급 수수료를 50% 감면해 300원에 발급하고 있어 인감 증명서보다 저렴하게 이용할 수 있다.

◆ 셀프등기

1단계... 사전준비 아래 준비물을 컴퓨터옆에 딱! 놓아주세요

1. 계약서 (메모지에 도로명주소와 구주소 모두 확인한후 붙여들것)
2. 공인인증서
3. 부동산거래 신고필증

부동산에서 받아주세요. 제출하기전까지는 번호만 알아도 됩니다.

필증도없고 번호도 모른다면, 국토교통부 부동산관리시스템 홈페이지에서 출력

<https://rtms.molit.go.kr/>

부동산나홀로등기

1. 매도인(등기의무자)
 - 1) 등기권리증, 2) 매도용인감증명서, 3) 주민등록등본, 4) 매매계약서 사본
2. 매수인(등기권리인)
 - 1) 소유권이전등기신청서 : 대법원 인터넷등기소 > 자료센터 > 등기신청서양식
 - 2) 위임장(매수인, 매도인) : 대법원 인터넷등기소 > 자료센터 > 등기신청서양식
 - 3) 주민등록등본, 4) 검인계약서, 5) 인감증명서(위임장 첨부용)

* 매수인 본인이 직접 등기를 하는 나홀로 등기의 경우에는 인감증명서는 당연히 불필요.

6) 토지대장 등본 * 전 답 과수원 등 농지 매입시는 추가로 농지취득자격증명이 필요함.

7) 건축물관리대장 등본 : 전유부분

8) 등록세영수필통지서 및 확인서 각1통

9) 국민주택채권매입필증 : 국민은행 창구에서 매입즉시할인 가능, 채권발행번호 확인

10) 등기수입증지대 : 건당 8,000원(등기소에서 판매)

11) 수입인지대 : 5천만원~1억원 7만원, 1억원~10억원 15만원, 10억원초과 35만원<= 은행

*** 서류수정 등에 대비하여 인감도장과 신분증 준비

3. 매수인의 업무처리 순서

1) 매도인으로부터 위임장과 제반서류를 수교받는다.

2) 3, 6, 7번 서류를 구청(군청)에서 발급받는다.

3) 매매계약서 4부를 준비하여 구청(군청)에서 검인을 받는다.

4) 구청(군청) 세무과에서 등록세와 취득세 납부서를 받아 구내 은행에서 등록세를 우선 납부한다.

5) 등기소에서 국민주택채권매입 금액을 확인하여 인근 국민은행에서 채권을 매입한다.(대개의 경우 창구에서 즉시할인방식으로 매입한다)

6) 은행에서 수입인지를 동시에 매입한다.

7) 등기소에 등기신청서에다 제반서류와 수입증지대를 첨부하여 제출한다.

4. 참고사항

1) 일반적으로 매도인으로부터 위임장과 등기권리증 등을 받으면 등기소에는 매수인 혼자 가서 처리함. 이 경우 등기신청서는 단독명의로 신청함.

2) 위임장의 좌하단 빈칸에는 위임인의 성명 주민등록번호 주소를 기재함.

3) 등록세, 취득세 절감 목적으로 지자체의 과세표준시가를 확인하여 그 금액보다 약간 높은 금액으로 검인계약서를 작성하는 경우가 많음. (그러나 앞으로 실거래가 과세가 정착될 경우 다운된 금액으로의 검인 관행은 사라질 것으로 보임.) 토지의 경우에는 공시지가가 과세표준시가가 됨.

4) 매매물건 표시의 경우에는 지번 지목 면적 등을 빠짐없이 기록하여야함.

5) 매수인 매도인 표시의 경우에는 성명 주민등록번호 주소를 함께 기록함.

주택을 거래 하다보면 중개 수수료는 당연히 내야하는것이고, 또 등기비용도 부담 하게 되는데, 법무사에게 맡길 경우에 들어가는 각종 수수료(비용)는 본인이 직접 받 품(1~2시간)을 팔아 절약 해 보자

직접 해본 결과, 매매 금액이 1억6500만원인 아파트의 경우 법무사에게 맡기면 각종 수수료가 본인이 하는 것보다 약 40만원이 더 들어 간다. 등기 내기 전에 가까운 법무사 사무소에 전화로 견적을 문의하면 알수 있다.

너무 어렵다 생각 하지 말고. 동 사무소에 직접 가서 주민등록등본 정도만 발급 받을수 있는 사람 이라면 누구라도 다 할수 있다. 아주 아주 쉽게.

좀더 쉽게 하기위한 방법

첫번째로. 아파트 등기부터 해본다. 등기를 하기 위해선 결론 적으로 다음과 같은 서류가 필요하다.

등기낼때 필요한 서류종류.

*매매 계약서 *매도용 인감 *매도인주민등록원초본 *등기권리필증

*매수인주민등록등본 *부동산거래계약신고필증 *건축물대장 *토지대장

*위임장 *소유권이전등기신청(매매)서

*시가표준액및 국민주택채권매입금액. (채권, 인지, 증지)

◆인터넷 등기부등본 열람 발급방법

검색창에 인터넷 등기소를 치시면 됩니다.

대법원 인터넷등기소 : www.iros.go.kr

(인터넷 등기소 vs 민원24시)

동산 등기부등본에 해당하는 건축물대장이나 토지대장은 건물과 토지에 대한 표시와 권리관계를 기재해 일반인에게 공시함으로써 해당 토지나 건물을 누가 점유하고 있는지(소유주), 해당 물건에 대한 은행 대출이나 압류를 비롯한 채무관계 등 권리관계를 누구나 확인할 수 있는 중요한 서류입니다. 전세가가 매매가를 추월하고 있는 우리나라 현실상 부동산 등기부등본 보는 방법과 인터넷으로 부동산 등기부등본을 열람하거나 발급받는 방법을 알아두면 부동산 거래 시 사기를 당하거나 피해를 예방할 수 있어 현대인에게는 필수상식이라고 할 수 있습니다.

인터넷(인터넷 등기소 VS 민원24시) 등기부등본 열람/발급방법

인터넷이 발달하면서 많이 열람하거나 발급받는 민원서류는 민원24시를 이용하면 대부분 열람하거나 발급 받을 수 있어 부동산 등기부등본 역시 민원24시를 이용하면 가정이나 사무실에서도 쉽게 등기부등본 열람이나 발급이 가능합니다. 또한 인터넷 등기소를 이용하면 법인 등기부등본까지 열람 및 발급이 가능해 자신이 편리한 대로 민원24시나 대법원 인터넷 등기소 중 한 곳을 이용하면 됩니다. 참고로 열람과 발급의 차이는 결제 비용의 차이도 있지만 열람은 법적 효력이 없고 발급은 법적인 효력을 지닐 수 있는 차이가 있습니다.

대법원 인터넷 등기소 등기부등본 열람과 발급방법

대법원 인터넷 등기소는 이전부터 인터넷으로 등기부등본 열람이나 발급이 가능했던 사이트로 민원24시를 많이 이용하는 사람이 아니라면 오히려 인터넷 등기소가 편리한 장점이 있습니다. 먼저 대법원 인터넷등기소에 접속한 후 원하는 서비스를 선택합니다.

인터넷등기소에서 제공하는 서비스는 등기부등본 열람과 발급을 비롯해 법인등기부등본과 동산/채권 담보 등기 관련 기록도 확인이 가능합니다. 부동산 거래에 필요한

부동산 등기부등본 열람이나 발급이 목적이기 때문에 두 개 중 하나를 선택한 후 해당 부동산 주소를 입력하고 검색을 누릅니다.

원하는 부동산이 검색되고 소유자가 확인되면 선택을 누릅니다. 이때 확정일자 열람 필요하다면 확정일자 열람하기를 눌러 세입자 여부를 확인하는 것이 가능하겠죠? 부동산구분에서 건물+토지, 건물, 토지, 집합건물 등으로 구분되어 있어 여기서는 건물+토지를 선택한 과정을 보도록 하겠습니다. 참고로 로그인 후 이용하면 여러개의 등기사항증명서를 한번에 결제할 수 있으나 비회원 또는 비로그인 서비스는 건당 결제를 해야 합니다.

만약 이전 말소사항을 비롯해 근저당이나 전세권 등 설정 내용을 확인하고 싶다면 전부를, 특정한 지분 및 지분취득이력을 알고 싶다면 일부에 체크하고 명의인 이름을 입력한 후 다음으로 넘어갑니다. 부동산 거래가 목적이라면 전부를 선택하면 되겠죠?

소유주의 주민등록번호와 일치하는지 확인하고 싶다면 특정한 공개를 선택한 후 다음으로 넘어가고 그렇지 않은 경우에는 미공개를 선택한 후 다음으로 넘어갑니다.

부동산구분에서 건물+토지를 한번에 열람할 것을 선택했기 때문에 아래와 같이 해당 부동산에 대한 건물과 토지 2건에 대해서 결제를 해야 합니다. 참고로 아파트나 빌라와 같은 집합건물은 별도의 토지대장이 존재하지 않고 집합건물등기부등본 하단에 대지권으로 표시됩니다.

민원24시 등기부등본 열람과 발급방법

인터넷등기소에 비해 많은 민원서류를 열람하거나 발급이 가능한 민원24시는 공인인증서나 복합인증으로 로그인하면 부동산 등기부등본 열람 및 발급이 가능합니다.

민원24시 이용시 공인인증서 없이는 불편한 점이 많기 때문에 공인인증서를 준비한 후 로그인하는 것이 보다 편리합니다. 공인인증서 로그인 후 해당 서비스(열람/발급) 별 건축물대장이나 토지대장을 선택한 후 해당 부동산 소재지를 입력 검색한 후 대장 구분(일반/집합)은 아파트와 같은 집합건물과 일반건물의 여부를, 대장 종류는 해당 주소지의 전체 건물이나본인 건물을 선택하거나 집합건물 전체 또는 해당 건물만 선택하면 됩니다.

해당되는 정보가 있지 않습니다 라는 메시지가 나타날 경우 해당 건축물이나 토지 주소가 정확한지 확인이 필요하며, 대장구분 및 대장종류가 잘못 선택된 경우이니 다시 확인후 신청하면 됩니다

개인적인 경험상 인터넷등기소를 이용하는 것이 민원24시를 이용하는 것보다 편리했습니다. 민원24시를 이용할 경우 보안을 핑계(?)로 한 관련 프로그램이 더 많이 설치되는 느낌이고 복잡한 느낌이었습니다. 참고로 발급을 원할 경우에는 지원이 가능한 프린트기가 설치되어 있거나 해당 주소지 주변의 다양한 공공기관을 이용하면 됩니다. 등기부등본열람이나 발급은 무료가 안된다는 점도 기억하세요.

사례

부동산중개업자 갑의 중개로 대치동 아파트 1채를 A로부터 매수하기로 하고 A에게 매매대금 4억600만원을 지급했습니다. 그러나 알고 보니 A는 위장매도인으로서 아파트의 실소유주가 아니었습니다. 중개업자 갑에게 따져 묻자 갑은 A의 주민등록증과 아파트의 등기부등본을 통해 A가 아파트의 소유명의인임을 확인했으므로 책임이 없다고 주장합니다. A는 현재 소재를 알 길이 없습니다. 어떤 법적 조치를 취할수 있을까?

부동산 위조사기 중 가장 빈번한 사례는 소유자를 사칭, 부동산 매매계약을 체결한 뒤 계약금 또는 중도금을 받고 잠적하는 것인데, 이때 사기범의 행적을 찾기는 현실적으로 어려우므로 중개업자에게 책임을 묻는 사례가 많다. 최근 서울중앙지방법원은 신분증과 등기부등본을 확인했어도 등기권리증을 확인하지 않아 부동산 소유자를 사칭한 사기를 당했다면 중개업자에게 50%에 달하는 배상책임이 있다는 판결을 선고하는 등 중개사에게 차츰 높은 수준의 주의의무를 부과하는 경향이다. 따라서 이번 기회에 위조 신분증으로 부동산 소유자를 사칭하여 거래 후 잠적하는 부동산 사기사건을 예방하는 방법 몇가지를 알아보자.

현행 법체계는 사기범이 위조한 서류를 믿고 부동산 매매거래를 한 경우, 매수인이 손해를 감수해야 하는 구조로 되어있다. 따라서 부동산거래를 안전하게 하려면 소유주라고 주장하는 사람이 진짜 소유자인지 그리고 상대방이 준비해온 서류가 위조 서류인지 여부 정도는 식별할 수 있어야 한다. 부동산등기부등본부터 해독할 수 있어야 하고, 등기부등본 상의 소유자의 인적사항과 소유주라고 주장하는 사람의 신분증도 확실하게 대조해야 한다.

등기권리증을 소지하고 있는지 여부, 내용이 올바르게 되어 있는지도 필히 봐야 한다. 기술발달로 신분증 위조는 너무나 쉬우므로 등기권리증의 확인은 필수다. 위 서울중앙지방법원의 판결도 중개업자가 부동산 소유자의 신분증과 등기부등본을 확인한 것만으로 중개의무를 다했다고 보는 관행에 제동을 걸고 계약체결 단계에서부터 등기권리증을 확인하라는 것이었다.

위조사기를 피하려면 중개인의 말만 믿지 말고 계약단계부터 본인이 직접 꼭 확인할 사항은

1. 소유주라고 주장하는 자의 주민등록증 확인
2. 등기부등본상의 소유주 인적사항과 소유주라고 주장하는 자의 주민등록증 대조
3. 등기권리증을 소지여부와 거래물건과 내용이 동일한지 확인(등기권리증 미소지시 확인후 체결)
4. 등기권리증과 소유주 신분증 대조
5. 계약시 등기부등본과 권리증을 식별,해독할 능력이 있는 지인과 동행할것
6. 만약을 위해 계약금은 적게(매매대금의 10%이하) 중도금과 잔금 기간은 가급적 길게 할것

대법원은 인터넷 등기소(www.iros.go.kr)에 등록돼 있는 부동산에 대해 등기신청이 들어오면 부동산 소유자의 휴대폰에 이런 사실을 문자로 전송해 주는 '알리미' 서비스를 시행키로 했다. 최근 신도시 등 개발지역을 중심으로 타인 소유의 토지를 가로채려는 '위조등기사건'이 심심찮게 발생한 데 따른 것으로, 소유자 모르게 불법적인 등기가 이뤄지는 것을 방지하겠다는 취지다. 이용을 원하면 인터넷등기소에 회원으로 가입, 'SMS 고지 특별약정'을 맺고 해당되는 토지를 '알리미'서비스 대상으로 등록해야 한다. 타인 소유의 토지는 서비스 대상이 아니다. 기존 인터넷등기소 회원은 '회원정보 수정'을 통해 신청할 수 있으며 소유자 본인에게만 문자전송이 이뤄져야 하므로 공인인증서 확인 과정이 필요하다.

등기신청의 종류는 토지의 경우

△소유권이전등기

△가등기에 기초한 본등기신청

△근저당권 설정등기 신청 등이며

부동산등기부상에 주민등록번호가 없는 경우 서비스 대상에서 제외된다.

등록된 토지에 대해 등기신청이 들어오면 토지 소유자에게

△대상 토지

△신청 내용

△접수번호 및 접수 등기소가

실시간으로 전송되며 공유토지의 경우 신청내용을 파악, 해당 공유자를 특정한 뒤 등기완료 이전에 문자로 알려준다.

◆소유권 이외의 권리에 관한 등기

1. 지상권에 관한 등기

- ① 지상권이란 타인의 토지 위에 건물 기타 공작물 및 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 용익물권을 말한다.
- ② 지상권은 타인의 토지 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다. 그러나 공유지분에 대하여는 설정할 수 없다.
- ③ 농지에 대하여도 지상권을 설정할 수 있다.
- ④ 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권이므로 동일한 토지에 이중의 지상권을 설정할 수 없다.

2. 지역권에 관한 등기

- ① 지역권이란 일정한 목적(인수·통행·관망 등)을 위하여 타인의 토지(승역지)를 자기 토지(요역지)의 편익에 이용하는 용익물권을 말한다.
- ② 편익을 제공하는 토지를 승역지, 편익을 받는 토지를 요역지라고 한다.
- ③ 승역지는 1필의 토지 전부 또는 일부이어도 되나, 요역지는 반드시 1필의 토지 전부이어야 한다.
- ④ 승역지와 요역지가 반드시 인접하고 있어야 하는 것은 아니다.
- ⑤ 동일한 토지에 2개 이상의 지역권설정등기를 할 수 있다.
- ⑥ 지역권은 양 토지의 이용의 조절을 목적으로 하는 것이므로 소유권자뿐만 아니라 지상권자, 전세권자, 임차권자도 그들이 이용하는 토지를 위하여 또는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있다.

3. 전세권에 관한 등기

- ① 전세권이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 그 용도에 따라 사용·수익

하는 담보물권성을 가진 용익물권을 말한다.

- ② 전세권은 타인의 부동산 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다. 그러나 공유지분에 대하여는 설정할 수 없다.
- ③ 농경지에는 전세권을 설정할 수 없다.
- ④ 전세권은 타인의 부동산을 배타적으로 사용하는 물권이므로 동일한 부동산에 이중의 전세권을 설정할 수 없다.

4. 저당권에 관한 등기

- ① 저당권이란 채무자 또는 물상보증인이 채무의 담보로 제공한 부동산을 점유의 이전 없이 담보가치만을 지배하고, 채무의 변제가 없을 때에는 이를 환가하여 우선변제를 받는 담보물권을 말한다.
- ② 저당권은 권리의 일부인 지분에는 설정할 수 있으나, 부동산의 일부에는 설정할 수 없다.
- ③ 동일한 부동산에 2개 이상의 저당권을 설정할 수 있다.
- ④ 저당권은 지상권·전세권을 목적으로 하여 설정할 수 있다(권리저당권).

5. 권리질권에 관한 등기

- ① 권리질권이란 양도성 있는 재산권을 담보의 목적으로 하는 질권을 말한다.
- ② 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다(민법 제348조).
- ③ 등기할 수 있는 권리질권은 저당권부 채권질권이다.

6. 채권담보권에 관한 등기

- ① 채권담보권이란 채권을 담보의 목적으로 하는 담보권을 말한다.
- ② 저당권으로 담보한 채권을 채권담보권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 채권담보권의 부기등기를 할 수 있다.

7. 임차권에 관한 등기

- ① 임대차란 당사자 일방(임대인)이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방(임차인)이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약을 말한다.
- ② 임차권은 채권이므로 계약만으로 그 효력이 발생하고 등기가 효력발생요건

은 아니다.

- ③ 부동산임차인은 당사자 사이에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있고 부동산임차권은 등기를 한 때에는 제3자에게도 대항할 수 있는 효력이 발생한다(대항요건).
- ④ 주택임대차의 경우에 임차인이 주택인도(입주)와 주민등록(전입신고)을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 대항할 수 있는 효력이 발생한다.
- ⑤ 일정한 상가건물임대차의 경우에 임차인이 건물인도와 사업자등록신청을 한 때에는 그 다음날부터 제3자에게 대항할 수 있는 효력이 발생한다.

◇계약 한 달 전에 반드시 통보...임차권 등기 명령+지급 명령 수순

우선 이사할 생각이라면 반드시 최소 계약 만료 한 달 전에 잊지 말고 집주인에게 통보해야 한다. 확실히 하기 위해서는 내용증명을 하는 것도 방법이다. 집주인이 "통보받은 적이 없다"고 발뺌하는 경우도 배제할 수 없기 때문이다.

계약 만료 한 달 전에 해지 의사를 전달했으면 집주인은 계약 만료일에 보증금을 돌려줄 의무가 있다. 만약 세입자가 시기를 놓쳤다면 해지 의사를 밝힌 3개월 뒤에 보증금을 받을 수 있다. 그 전에 다른 세입자가 들어와 보증금을 받으면 좋겠지만, 집주인이 3개월 뒤에 돌려줘도 법적으로 문제가 안 된다. 계약 만료 한 달 전에 통지했음에도 집주인이 보증금을 돌려주지 않으면 어떻게 해야 할까.

법원에 지급명령 신청을 할 수 있다. 비교적 절차가 간단하고 빠르게 이뤄지는 게 장점이다. 직접 가지 않고 대법원 홈페이지에서도 신청할 수 있다. 이후 2주간 집주인이 이의신청을 하지 않으면 법적 효력이 발생한다. 세입자는 보증금을 받기 위해 집을 경매에 넘기는 등의 강제집행을 할 수 있다.

"지급 명령 신청은 집주인에게 심리적인 압박을 줄 수 있다"며 "곧바로 민사소송을 밟는 것보다 효율적"이다. 물론 주인이 이의 신청을 하면 소송으로 넘어간다. 집주인과 보증금 다툼이 있는 가운데 이사를 해야 한다면 반드시 '임차권 등기명령'을 신청해야 한다. 이사를 가더라도 확정일자(우선변제권) 등의 효력이 유지되기 때문이다.

무엇보다 등기부에 관련 내용이 게재돼 집주인이 심리적인 부담을 느낄 수 있다. 수수료를 포함해 비용도 25만원 정도로 저렴한 편이다. 주의할 점은 '

임차권 등기명령'을 집주인이 받은 뒤에 이사해야 효력이 생긴다. 송달 완료 여부는 대법원 사이트에서 확인할 수 있다.

◇보증금 반환 지연 이자 청구, 다른 세입자 구할 때 방해 적용 안돼

집주인이 보증금을 끝까지 돌려주지 않으면 보증금 반환청구 소송을 할 수 있다. 짧게는 수개월 길게는 1년 안팎이 걸리는 게 단점이다. 이사한 뒤에도 진행할 수 있다. 만약 판결을 통해 집행권원을 확보하면 강제 경매가 가능하다. 보증금 반환 지연에 따른 손해금 청구도 가능하다. 원금뿐 아니라 이자까지 받는 것을 말한다. 소송 전까지는 연 5%, 소송 진행 시작부터 보증금을 돌려받기 전까지는 연 20%가 적용된다.

가령 계약서 특약에 보증금 반환 지연 이자율을 별도로 정했다면 그 수치가 우선 적용된다. 과도한 이자율 등으로 판단할 경우 법원이 적용하지 않을 수도 있다. 기억할 점은 집주인이 다른 세입자를 구할 때 협조해야 한다. 가령 열쇠를 가지고 이사를 하는 등의 방해를 했을 때는 이자 청구를 할 수 없다.

서울시가 운영하는 '전·월세보증금지원센터'

좁처럼 분쟁이 개선되지 않고 막막하다면 서울시가 운영하는 '전·월세보증금 지원센터'를 이용하는 것도 방법이다. 센터는 11만건이 접수될 정도로 많은 시민들이 찾고 있다. 내용증명서 작성·발송 등 임대차 계약 전반에 관한 법률 지원과 이사 시기 불일치에 따른 전월세 보증금 대출 지원, 분쟁 조정 등을 도와준다.

보증금을 돌려받지 못해 이사할 때 낼 보증금이 없다면 대출도 가능하다. 대출한도는 보증금 규모와 계약 만료 여부에 따라 최대 2억2200만원까지 가능하다. 금리는 연 2%, 고정 금리다.

기본적으로 보증금을 지키기 위해서는 전입신고(주소이전)와 확정일자를 받아야 한다. 전입신고를 하면 집이 경매에 넘어가거나 집주인이 바뀌더라도 계약 기간까지 살 수 있고 보증금 등을 돌려받을 수 있는 기존 권리가 유지된다. 흔히 대항력이 생긴다고 한다.

확정일자를 받으면 집이 경매에 넘어갔을 경우 우선적으로 보증금을 돌려받

을 수 있는 우선변제권이 생긴다. 다만 앞서 확정일자를 받은 세입자와 근저당권을 설정한 사람이 있으면 순위가 밀린다는 점은 주의해야 한다.

◆임차권등기명령신청서류 작성

계약만료후 관할법원에 가서서 임차권등기 신청 하시면 됩니다.

- (1)첨부서류는 건물등기부.주민등록등본,임대차계약증서사본 이렇게 필요합니다
- (2)작성방법은 간결하고 구체적으로 기입하면됩니다

신청인(임차인) 서명,주소 연락처
피신청인(임대인) 서명,주소

신청취지

- 1.임대차계약일자
- 2.임차보증금액 (받지못한 보증금 금액을써야합니다)
- 3.주민등록일자(전입신고)
- 4.점유개시일자(거주한날짜)
- 5.확정일자(확정일자한날짜)

1.신청이유

이부분이 중요하기때문에 구체적으로 작성해야합니다.

그계약이 중요한 원인 사실을 기재

*(계약이만료후신청, 임차권등기신청후 임대인의 등기 표시되면 다른곳에 전입신고해야합니다. 신청후 1주일부터 2주안에 표시함

2. 그집에 거주하고있다면 납부해야합니다

그러나 계약만료후 임차권등기신청후 그집에 거주 하지않는다면 월세납부는 하지않습니다. 또한 임차권등기신청후 보증금반환신청도 같이 하시면 빠른 시내에 보증금이 반환받을수있습니다.

3. 대부분 발뺌하는분들도있습니다.그래도 증거정도는 남기는게 좋습니다

그러나 대부분 관리하는 부동산이라고해도 임대인의 효력까지 갖춘 관리부동산은 그리 많지않습니다

4. 상황으로볼때에는 제3자가 이내용에대해서 알아둬야합니다.
즉 다시한번가서 부동산에 이렇내용에대해서 이야기하고 계약만료되면 분명히
이사간다고 몇달전부터 제가 통보했는데 <<이런내용이 제3자에게나 혹은
다른방법으로 증거남기는게 좋고
통보했는데 라는말에 부동산업자분이 알고있습니다 라고하면 됩니다.

5. 보증금2천만원 이하라면 소액사건으로 분류되어서 간편하게 재판을 받을수
있습니다
그러나 2천만원 초과하는 경우라면 조금 시간이 걸립니다.
관할법원에 접수실에가서 보증금반환청구신청하시면됩니다.
접수할때 임대인에게 송달할 소장의 부분을 함께 제출, 인지대와 송달료도
납부해야합니다.

1천만원이상 1억미만이면 5천원 + 청구금액의0.45
1억이상 10억미만이면 5만5천+ 청구금액의 0.4

-예시-

원고는 위 임대차 기간이 만료할 때까지 위 주택에서 거주하다가 계약기간이
만료하자 피고에 대하여 임대차보증금을 반환해 줄 것을 청구하였습니다
그러나 피고는 아무런 이유도 밝히지않고 돈이없다는 이유만으로 임대차 보증
금의 반환을 미루어왔습니다

이에 원고는 새로운 집으로 이사하기 위하여 19몇년 몇월 몇일 위 주택을 피고
에게 명도하고 (이사가는동네) 00동 00번지로 이사하기에 이르렀습니다
그럼에도 불구하고 피고는 아직도 임대차 보증금을 반환하지 않고 있으므로
이를 강제하기위하여 본소를 제기하기에 이르렀습니다 이렇게 작성하면 됩니다,

입증 갑1호증 (계약서) 갑2호증(주민등록등본)
서류 소장부분1통 송달료 납부서1통
소장부분은 피고의 수만큼 첨부해야합니다

토지등기기록

서울특별시 관악구 신림동 100

고유번호 1160-1998-511475

【표제부】 (토지의 표시)					
표시 번호	접 수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전2)	1980년5월25 일	서울특별시 관악구 신 림동 100	대	180.5㎡	
					부동산등기법 제177조의6 제1 항의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

【압구】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전3)	소유권이전	1995년9월10일 제47791호	1995년8월10일 매매	소유자 김철수 640303-1 * * * * *
				서울특별시 관악구 신림동 100 부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전5)	근저당권설정	1997년9월20일 제53368호	1997년9월19일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김철수 서울특별시 관악구 신림동 100 근저당권자 이영희 680707-2 * * * * *
				서울특별시 서초구 서초동 200 공동담보 동소 동번지 건물 부동산등기법 제177조의6 제1항 의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

건물등기기록

서울특별시 관악구 신림동 100

고유번호 1160-1998-511485

【표제부】 (건물의 표시)				
표시 번호	접수	소재지번 및 건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전1)	1990년 3월 25일	서울특별시 관악구 신림동 100	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 1층 123.15㎡ 2층 123.15㎡ 3층 123.15㎡ 4층 123.15㎡ 지층 123.15㎡	부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

【갑구】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전2)	소유권이전	1995년9월10일 제47792호	1995년8월10일 매매	소유자 김철수 640303-1 * * * * * 서울특별시 관악구 신림동 100 부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전3)	근저당권설정	1997년9월20일 제53368호	1997년9월19일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김철수 서울특별시 관악구 신림동 100 근저당권자 이영희 680707-2 * * * * * 서울특별시 서초구 서초동 200 공동담보 동소 동번지 토지 부동산등기법 제177조의6 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 03일 전산이기

구분건물등기기록

【표제부】 (1동의 건물의 표시)					
표시 번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항	
1	2002년9월 15일	서울특별시 서초구 서초동 200 주공아파트 제101동	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트 1층 350.45㎡ 2층 350.45㎡ 3층 350.45㎡ 4층 350.45㎡ 5층 350.45㎡ 지층 350.45㎡	도면편철장 제4책 제50장	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시 번호	소재지번		지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 서초동 200		대	1234.5㎡	2002년9월15일

【표제부】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시 번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2002년9월15일	제1층 제101호	철근콘크리트조 150㎡	도면편철장 제4책 제50장
(대지권의 표시)				
표시 번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
	1. 소유권대지권		1234.5분의 60	2002년9월10일 대지권 2002년9월15일

[대지권이라는 뜻의 등기]

【갑구】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	(생략)		(생략)
2	소유권이전	(생략)	(생략)	(생략)
3	소유권대지권			건물의 표시 서울특별시 서초구 서초동 200 주공아파트 제101동, 제102동

[확인학습]

1. 지상권에 관한 등기에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 지상권은 공유지분에 대하여 설정할 수 있다.
- ② 지상권은 타인의 토지 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다.
- ③ 농지에 대하여도 지상권을 설정할 수 있다.
- ④ 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권이므로 동일한 토지에 이중의 지상권을 설정할 수 없다
- ⑤ 지상권이란 타인의 토지 위에 건물 기타 공작물 및 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 용익물권을 말한다.

정답:①

해설:지상권에 관한 등기

- ① 지상권이란 타인의 토지 위에 건물 기타 공작물 및 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 용익물권을 말한다.
- ② 지상권은 타인의 토지 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다. 그러나 공유지분에 대하여는 설정할 수 없다.
- ③ 농지에 대하여도 지상권을 설정할 수 있다.
- ④ 지상권은 타인의 토지를 배타적으로 사용하는 용익물권이므로 동일한 토지에 이중의 지상권을 설정할 수 없다.

2. 지역권에 관한 등기에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 지역권이란 인수·통행·관망 등을 위하여 타인의 토지(승역지)를 자기 토지(요역지)의 편익에 이용하는 용익물권을 말한다.
- ② 편익을 제공하는 토지를 승역지, 편익을 받는 토지를 요역지라고 한다.
- ③ 승역지는 1필의 토지 전부 또는 일부이어도 되나, 요역지는 반드시 1필의 토지 전부이어야 한다.
- ④ 승역지와 요역지가 반드시 인접하고 있어야 하는 것은 아니다.
- ⑤ 동일한 토지에 2개 이상의 지역권설정등기를 할 수 없다.

정답:⑤

해설:지역권에 관한 등기

- ① 지역권이란 일정한 목적(인수·통행·관망 등)을 위하여 타인의 토지(승역지)를 자기 토지(요역지)의 편익에 이용하는 용익물권을 말한다.
- ② 편익을 제공하는 토지를 승역지, 편익을 받는 토지를 요역지라고 한다.
- ③ 승역지는 1필의 토지 전부 또는 일부이어도 되나, 요역지는 반드시 1필의 토지 전부이어야 한다.
- ④ 승역지와 요역지가 반드시 인접하고 있어야 하는 것은 아니다.
- ⑤ 동일한 토지에 2개 이상의 지역권설정등기를 할 수 있다.
- ⑥ 지역권은 양 토지의 이용의 조절을 목적으로 하는 것이므로 소유권자뿐만 아니라 지상권자, 전세권자, 임차권자도 그들이 이용하는 토지를 위하여 또는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있다.

3. 전세권에 관한 등기에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 전세권이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 그 용도에 따라 사용·수익하는 담보물권성을 가진 용익물권을 말한다.
- ② 전세권은 타인의 부동산 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다.
- ③ 농경지에는 전세권을 설정할 수 없다.
- ④ 전세권은 타인의 부동산을 배타적으로 사용하는 물권이므로 동일한 부동산에 이중의 전세권을 설정할 수 없다.
- ⑤ 전세권은 공유지분에 대하여 설정할 수 있다.

정답:⑤

해설:전세권에 관한 등기

- ① 전세권이란 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 그 용도에 따라 사용·수익하는 담보물권성을 가진 용익물권을 말한다.
- ② 전세권은 타인의 부동산 전부 또는 일부에 대하여 설정할 수 있다. 그러나 공유지분에 대하여는 설정할 수 없다.
- ③ 농경지에는 전세권을 설정할 수 없다.
- ④ 전세권은 타인의 부동산을 배타적으로 사용하는 물권이므로 동일한 부동산에 이중의 전세권을 설정할 수 없다.

김하연 교수

- 법학박사
- 성균관대학교 법학과 박사과정 수료
- 법정교육센터 주임교수
- 한양대, 경희대, 건국대, 경기대등 출강
- 단국대 경영대학원 강사
- 동국대 행정대학원 강사
- 신한대 공인중개사 법정교육 주임교수
- 하우패스 노무사, 감정평가사, 손해사정사, 공인중개사 교수
- 서울시청, 강남구청, 경기도청 강사
- 한국부동산경영학회이사, 한국행정사학회이사
- 질문 : hayeon0913@hanmail.net
- 밴드 : 김하연박사의 실무교육센터
- 카페 : 김하연박사의 실무교육센터
(<http://cafe.daum.net/hayeonkim>)