

## 찾기 쉬운 생활법령정보 Q&A

# 부동산매매

글 / 법제처 법제정보과



법제처에서는 2008년 초부터 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 정부 각 기관의 업무 중심으로 복잡하게 얹힌 법령간의 관계를 국민의 생활 중심으로 재분류하고, 법률전문가의 시각에서 쓰인 어려운 법령의 내용을 국민의 눈높이에서 쉽게 해설하여 제공하는『찾기 쉬운 생활법령정보시스템(<http://oneclick.law.go.kr>)』을 구축하여 2015년 4월 현재 서술형 219건, 사례형 18건 등 총 237건의 생활분야에 관한 콘텐츠를 서비스하고 있습니다.

이 코너에서는 서비스 중인 생활분야에 대한 주요 궁금 사항에 대하여 질문과 답변의 형식을 빌려 그 주요내용을 차례로 소개하고자 합니다. 보다 자세한 내용은『찾기 쉬운 생활법령정보시스템(<http://oneclick.law.go.kr>)』에 접속하셔서 ‘백문백답’ 등을 통하여 찾아보실 수 있습니다.

**Q1**

부동산은 물건처럼 쉽게 거래되는 것이 아니기 때문에 신중하게 매매계약을 진행해야 합니다. 부동산 매매를 진행할 때 어떤 점에 중점을 두는 것이 좋을까요?

**A1**

부동산 매매는 많은 돈이 필요하고, 이전 소유자에게 해당 부동산을 구입하는 경우에는 각종 권리관계 등을 확인해야 하는 등 많은 시간과 노력이 소요되는 거래입니다. 그래서 매매계약을 하기 전에 꼼꼼하게 따지고 철저하게 준비해야 항후 문제가 발생할 여지를 줄일 수 있습니다.

### ❖ 부동산등기부 확인

- 구입을 원하는 부동산의 등기부를 발급받아 부동산에 설정되어 있는 권리사항

들을 확인해야 합니다. 부동산등기부는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)가 있고, 1필의 토지 또는 1개의 건물에 1개의 등기기록을 두며 등기기록은 표제부, 갑구(甲區), 을구(乙區)로 구성되어 있습니다(『부동산등기법』 제14조제1항 및 제15조, 「부동산등기규칙」 제13조제1항 및 제2항).

- 표제부에서는 해당 부동산에 대한 소재지번, 면적, 건물 내역 등의 기본적인 사항을 확인할 수 있고, 갑구를 통해서는 소유권의 변동과 가등기, 압류등기, 가압류등기, 경매 개시 결정 등기, 소유자의 처분을 금지하는 가치분등기 등 소유권에 관한 사항을 확인할 수 있습니다. 또한, 을구에서는 소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권 등이 기재되며, 저당권, 전세권 등의 설정 및 변경, 이전, 말소등기의 사항을 확인할 수 있습니다.

### ❖ 부동산등기부 열람 · 발급

- 누구든지 수수료를 내면 부동산등기부를 열람하거나 발급받을 수 있습니다(『부동산등기법』 제19조제1항, 「부동산등기규칙」 제26조제1항, 제27조제1항, 제28조제1항 및 제31조제1항). 부동산등기부는 등기소에 직접 방문하거나 대법원 인터넷등기소([www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr))를 통해 열람 · 발급할 수 있고, 무인발급기를 통해서도 발급받을 수 있습니다.



**Q2**

부동산 매매는 대부분 부동산 중개업체를 통해 매물 정보를 알아보고 매매계약을 진행하게 되는데요. 부동산 중개업체를 이용하여 부동산 매매를 할 때는 어떤 점에 주의를 기울여야 할까요?

**A2**

부동산 개업공인중개사에게 중개를 의뢰할 때에는 부동산 개업공인중개사가 소속된 해당 부동산 중개업체의 등록여부 및 보증보험 또는 공제 가입여부를 확인하는 것이 좋습니다.

#### ❖ 부동산 중개업체 선정 시 확인사항

- 중개를 의뢰하려는 부동산 개업공인중개사가 「공인중개사법」에 따라 개설 등록된 업체인지의 여부는 해당 부동산 중개사무소 안에 게시되어 있는 중개사무소등록증, 공인중개사자격증 등으로 확인하실 수 있습니다(「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조).
- 해당 부동산 개업공인중개사의 보증보험 또는 공제에 가입여부는 중개사무소에 게시된 보증의 설정 증명서류를 통해 확인하실 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제10조)

#### ❖ 부동산 개업공인중개사의 의무

- 부동산 개업공인중개사는 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 관한 기본적인 사항 및 중개대상물의 권리관계, 중개수수료, 중개대상물의 상태 등의 사항을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항).
- 그리고 부동산 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 5년 동안 보존해야 하며(「공인중개사법」 제26조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제2항), 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 부동산 중개업자 또는 금융기관, 공제사업을 하는 자 또는 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수도 있습니다(「공인중개사법」 제31조제1항).

• 또한, 부동산 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서 교부 및 보존의무, 부동산 개업공인중개사 등의 비밀유지의무, 자격증 대여 등의 금지의무를 준수해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제3항, 제29조제2항, 제7조제1항).

• 부동산 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과받게 되고(「공인중개사법」 제51조제2항제1호의2), 부동산 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인해 중개행위 중 재산상의 손해를 입은 경우에는 그 손해에 대한 배상을 받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제30조제1항).

**Q3**

부동산 중개업자를 이용하면 중개수수료를 지불해야 하는데, 중개수수료는 어떻게 책정되나요? 그리고 요즘 반값 중개수수료 정책을 시행한다는 이야기가 들리던데, 저도 반값 중개수수료 제도를 이용할 수 있는지 궁금합니다.

**A3**

중개의뢰인은 중개 업무에 관해 부동산 개업공인중개사에게 시·도 조례로 정한 소정의 중개보수 및 부동산 개업공인중개사가 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요한 실비를 지불해야 합니다.

#### ❖ 부동산 중개수수료

- 부동산 개업공인중개사에게 부동산 중개업무를 의뢰하는 경우에는 소정의 중개수수료를 지불해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제1항 본문). 만약, 부동산 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인해 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 중개보수를 지불하지 않아도 됩니다(「공인중개사법」 제32조제1항 단서).
- 부동산 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요한 실비를 받을 수 있습니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

#### ❖ 중개수수료 범위

- 중개대상물이 주택인 경우에는 주택(부속토지를 포함함)의 매매중개에 대한 보수는 거래금액의 0.9% 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개보수는 다음의 구분에 따릅니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제6항, 제1항, 제4항).

- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(다음의 요건을 모두 충족하는 경우에 한함): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받고, 거래금액의 0.5% 범위에서 중개보수를 결정합니다(「공인중개사법 시행규칙」 별표 3).
  - 가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것
  - 나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함함)을 갖출 것

- 위 1. 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받고, 거래금액의 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 개인공인중개사가 서로 협의하여 결정합니다.

- 부동산 개업공인중개사 등은 중개보수 또는 실비의 한도를 초과하여 금품을 받은 경우 6개월 내의 자격정지와 중개사무소의 개설등록이 취소될 수 있고, 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다(「공인중개사법」 제33조제3호, 제36조제1항제7호, 제38조제2항제9호 및 제49조제1항제10호).

#### ❖ 주택 매매 시 중개수수료 개선

- 국토교통부는 지난 1월 「공인중개사법 시행규칙」의 개정을 통해 중개수수료의 상한을 낮추어 주택 및 오피스텔의 거래 부담을 완화하기 위한 조치를 취하고 있습니다. 이에 따라 각 지방자치단체들은 중개수수료를 정하고 있는 조례를 개정하여 중개수수료 인하 정책을 시행하고 있습니다. 특히, 서울시에서는 지난 4월 10일 해당 내용을 반영한 개정 조례안을 통과시켜 14일부터 시행하고 있습니다.
- 주택 거래에 따른 중개수수료에 대한 자세한 내용은 각 시·도별 조례 및 한국공인중개사협회 홈페이지([www.kar.or.kr](http://www.kar.or.kr))를 통해 확인할 수 있습니다.

Q4

부동산 매매는 많은 비용이 투입되는 거래로서 특히, 주택을 구입할 때는 부족한 자금을 주택담보대출을 받아 마련하는 경우가 많습니다. 이처럼 주택담보대출을 받는 경우 소득공제를 받을 수 있다고 하던데, 이에 대해 알려주세요.

A4

일정한 요건을 갖추고 주택을 담보로 대출을 받은 경우, 해당 자금의 이자상환액에 대해 소득공제를 받을 수 있습니다.

#### ❖ 주택담보대출 이자상환액 소득공제

- 무주택 또는 1주택을 보유한 세대의 세대주인 근로자가 오피스텔을 제외한 취득당시 기준시가 4억원 이하인 주택을 취득하기 위해 해당 주택에 저당권을 설정하고 금융회사·국민주택기금으로부터 차입을 한 경우, 차입금의 상환기간이 15년 이상으로서 해당 자금의 이자상환액에 대해 주택자금 전체(주택임차차입금 원리금 상환액 공제 + 주택마련저축 납입액 공제 + 장기주택저당차입금 이자상환액 공제) 공제한도인 연 500만원을 한도로 공제를 받을 수 있습니다(「소득세법」 제52조제5항).
- 만약, 차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 고정금리 방식으로 지급하고 그 차입금을 비거치식 분할상환 방식으로 상환하는 경우에는 1,800만원을 한도로 공제받을 수 있고, 차입금의 상환기간이 15년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 고정금리로 지급하거나 그 차입금을 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우 1,500만원, 차입금의 상환기간이 10년 이상인 장기주택저당차입금의 이자를 고정금리로 지급하거나 그 차입금을 비거치식 분할상환으로 상환하는 경우 300만원을 한도로 소득공제를 받을 수 있습니다(「소득세법」 제52조제6항).
- 이러한 소득공제 제도는 그 자격 요건이나 공제 내용이 해마다 변경될 수 있으니 연말정산을 받을 때, 꼼꼼하게 관련 법령을 확인하여 적용 대상이 되는지 점검해야 합니다.

**Q5**

부동산 매매계약을 진행하게 되면, 매수인은 매도인에게 대금을 지급하고 매도인으로부터 해당 부동산을 넘겨받고 매매계약을 완료하게 되는데요. 이와 같은 매매계약은 언제 체결되는 건가요? 혹시, 부동산 매매계약 시 주의할 사항이 있으면 알려주세요.

**A5**

부동산 매매계약은 원래 계약당사자 쌍방의 합의만으로도 체결될 수 있으나 계약에 대한 내용을 서면으로 작성하여 계약 후 발생할 수 있는 분쟁을 예방하는 것 이 좋습니다.

#### ❖ 부동산 매매계약서 작성

- 매매계약서는 특별히 정해진 양식은 없고, 계약당사자가 자유롭게 매매계약의 내용을 정할 수 있습니다. 기본적으로 매매계약의 합의와 계약 부동산 및 당사자 등을 표시하고, 매매대금과 대금 지급날짜를 정확히 기재해야 합니다.
- 또한, 소유권 이전과 인도에 관한 사항에 대해 특별한 약정을 하는 경우에는 이를 기재하고, 계약의 해제 시 계약금 등의 처리방법, 이 외에는 특약사항 등을 구체적으로 자세하게 기재하는 것이 좋습니다. 마지막으로 계약을 맺은 날짜를 기재하고 계약당사자 명의의 서명을 날인하여, 계약당사자가 각각 원본을 보관하면 됩니다.

#### ❖ 부동산 매매계약의 해지

- 매매계약의 일방 당사자가 그 채무를 이행하지 않은 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고(催告, 상대편에게 일정한 행위를 하도록 통지하는 것을 말함)하고 그 기간 내에 이행하지 않은 때에는 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제544조 본문).
- 또한, 매매계약금이 매도인에게 교부된 경우 계약당사자 간에 다른 약정이 없는 경우에는 매수인은 매도인이 계약이행에 착수할 때까지 매매계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조 제1항).
- 반면, 계약당사자 간에 다른 약정이 없는 때에는 매도인은 매수인이 계약이행에 착수할 때까지 매매계약금의 배액을 상환하고 매매계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제565조 제1항).

**Q6**

부동산 매매 계약 후, 해당 부동산에 대한 소유권을 정당하게 갖기 위해서는 어떤 절차를 거쳐야 하나요?

**A6**

매매대금을 지급하고 모든 매매 계약 절차가 완료되고 난 후에 해당 부동산의 진정한 소유권자가 되기 위해서 제일 먼저 소유권이전등기를 해야 합니다.

#### ❖ 부동산 소유권이전 등기

- 부동산 매매계약이 체결된 경우 매도인은 매수인에게 부동산 소유권을 이전할 의무를 지게 되며, 매매계약으로 인해 부동산의 소유자가 변경되는 경우 이를 등기해야 소유권의 변동 효력이 생깁니다(「민법」 제186조).
- 부동산 소유권이전등기는 매도인과 매수인이 서로의 채무를 모두 이행한 60일 이내에 등기의무자인 매도인과 등기권리자인 매수인이 함께 등기소에 신청하면 되고(「부동산등기법」 제23조제1항 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항), 직접 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하여 신청하거나 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)를 이용하여 신청할 수도 있습니다(「부동산등기법」 제24조제1항).

#### ❖ 부동산 명의신탁약정의 금지

- 부동산에 관한 소유권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려는 자가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 그 타인의 명의로 하기로 하는 것을 명의신탁약정이라고 합니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호).
- 이러한 명의신탁약정은 무효이므로, 명의신탁약정에 따라 행해진 등기에 의한 부동산의 물권변동 또한, 무효입니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제4조제1항 및 제2항 본문). 따라서 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기를 해서는 안 됩니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조제1항).

- 그럼에도 불구하고 명의신탁약정을 한 명의신탁자는 부동산평가액에 따라 과징금을 납부해야 하고(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제5조제1항, 제2항, 제3항 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제3조의2, 별표), 명의신탁자 및 그를 교사하여 명의신탁약정을 하게 한 자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제7조제1항).

**Q7**

요즘 봄 이사철을 맞아 새로운 주택을 구입해서 이사를 하는 분들이 많을 것 같습니다. 이사를 한 후, 새로운 거주지를 기준으로 신고해야 할 것들은 무엇이 있는지 알려주세요

**A7**

부동산을 매매하고, 거주지를 옮겨 이사를 한 경우에는 일정한 기한 내에 전입신고를 해야 합니다.

#### ◆ 전입신고

- 부동산 매매 후 하나의 세대에 속하는 사람의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동하면 새로운 거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 전입신고(轉入申告)를 해야 합니다(「주민등록법」 제16조제1항).
- 전입신고를 하면, 「병역법」에 따른 병역의무자의 거주지 이동 신고, 「인감증명법」에 따른 인감의 변경신고, 「국민기초생활 보장법」에 따른 급여수급자의 거주지 변경신고, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 가입자의 거주지 변경신고 및 「장애인복지법」에 따른 거주지 이동의 전출신고와 전입신고를 한 것으로 보기 때문에 별도의 신고를 하지 않아도 됩니다(「주민등록법」 제17조).
- 만약, 정당한 사유 없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료가 부과될 수 있으니(「주민등록법」 제40조제3항), 꼭 날짜를 지켜서 전입신고를 하는 것이 좋습니다.

