

이민자 생활법률특강

한국의 부동산 거래

이민자 생활법률특강

한국의 부동산 거래



이민자 생활법률특강

한국의 부동산 거래

인쇄 2023년 5월 발행 2023년 5월
발행처 법무부 범죄예방정책국 보호정책과
경기도 과천시 관문로 47 정부과천청사 1동 <http://www.moj.go.kr> 02-2110-3314
집필진 이영민(한국법교육센터 법교육전문강사)
감수 법무부 출입국·외국인정책본부
디자인·인쇄 디자인페이지플러스(주) 02-2285-5278

Contents

PART 1	부동산과 부동산 거래	02
	집의 형태 부동산 거래 더 알아보기 전세권 설정등기 더 알아보기 계약의 당사자	
PART 2	매매	05
	매매대금 더 알아보기 계약을 없던 일로 하고 싶다면(계약의 해제) 소유권의 이전	
PART 3	집을 빌리는 거래	06
	계약하기 전 더 알아보기 빌라 사기를 주의해요 계약기간이 끝나면 보증보험제도	
PART 4	임대차로 집을 빌리는 사람(임차인)을 보호하는 제도	08
	대항력 그 외 임차인을 보호하는 제도	
PART 5	도움 받을 수 있는 기관	09

부동산과 부동산 거래

집의 형태

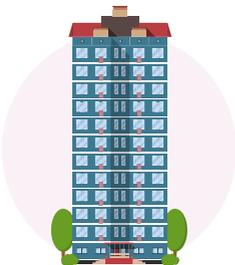
- 집으로 사용할 수 있는 건물은 다세대주택(빌라), 아파트, 단독주택, 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택 등이 있습니다.
- 집의 형태는 부동산등기부등본과 건축물대장에서 확인할 수 있습니다.
 - 부동산등기부등본은 등기소(등기국)에 찾아가 발급받거나 인터넷으로 “인터넷등기소(www.iros.go.kr)”에 접속해서 인터넷으로 발급받을 수 있습니다.
 - 건축물대장은 시·군·구청, 주민센터에 찾아가 발급받거나 인터넷으로 “정부24(www.gov.kr/portal)”에 접속해서 인터넷으로 발급받을 수 있습니다.



다세대주택(빌라)



아파트



주거용 오피스텔



단독주택

부동산 거래

- 부동산 거래의 종류
 - 부동산 거래는 집을 사서 집주인이 되는 거래(매매)와 다른 사람의 집을 빌려 그 집에서 생활하는 거래(임대차, 전세)가 있습니다.
- 임대차와 전세
 - 임대차는 이사하기 전, 집주인에게 보증금을 주고, 집을 빌려 쓰는 값으로 매달 월세를 줍니다.
 - 전세는 이사하기 전, 집주인에게 전세금을 주지만, 월세를 주지 않습니다. 전세는 월세를 주지 않는 대신 전세금의 금액이 임대차의 보증금의 금액보다 큼니다.

더 알아보기 전세권 설정등기

순위번호	등기목적	접수	등기원인	면적	관리자 및 기타사항
10	전세권설정	2020년 7월 16일 제72762호	2020년 7월 16일 설정계약	전세금 금40,000,000원	면적 주거용 건물중 3층 일부 동쪽 24㎡(502호)
				종속기간	2023년 7월 15일까지
				전세권자	

-- 이 하 여 백 --

- 전세는 임대차와 달리 부동산등기부에 집을 빌려 쓴다는 사실을 기록(등기)할 수 있습니다. 전세권 등기를 하면, 집주인이 바뀌어도 계약기간동안 집을 사용할 수 있습니다.
- 전세권 등기는 집주인에게 잔금을 준 날, 등기소에 찾아가 하는 것이 좋습니다.

부동산 계약

- 부동산을 거래할 때는 반드시 집주인과 계약서를 써야 합니다.
- 집주인은 부동산등기부등본에서 확인할 수 있습니다.
- 공인중개사(부동산)에게 맡기면 공인중개사가 집을 찾는 것과 계약서를 작성하는 것을 도와줍니다.

더 알아보기 계약의 당사자

집주인만 집을 거래할 자격이 있습니다. 집주인이 아닌 사람과 거래를 하면, 집주인에게 집을 돌려줘야 합니다.

그러므로 거래를 할 때 다음의 점을 주의합니다.

- 계약서에 적힌 이름과 부동산등기부등본에 적힌 집주인 이름이 같아야 합니다.
- 계약서에 적힌 이름과 실제로 집주인이라고 하며 거래하는 사람의 이름이 같아야 합니다.
- 집주인을 대신해서 거래하는 사람(대리인)이 있다면, 실제로 집주인이 그 사람에게 대신 거래할 자격을 줬는지 확인해야 합니다.
- 집주인을 대신해서 거래할 자격은 대리인의 신분증, 집주인의 신분증, 집주인이 대리인에게 거래할 자격을 준다는 글이 적힌 위임장을 통해 확인합니다.



02 PART 매매

매매대금

- 매매할 때 집주인에게 주는 돈은 보통 세 번에 나눠서 줍니다(계약금, 중도금, 잔금).
 - 계약금은 매매대금의 10%로 정합니다. 계약금은 계약을 한 날 계약을 지키겠다는 의미로 줍니다.
 - 중도금은 부동산 가격이 커서 한 번에 모으기 어려울 때 잔금을 주는 날 전에 부동산 가격 중 일부를 줍니다.
 - 잔금은 집주인으로부터 집을 넘겨받으면서 줍니다. 먼저 돈을 주면 집주인이 집을 넘겨주지 않을 위험이 있으니 주의합니다.

더 알아보기 계약을 없던 일로 하고 싶다면(계약의 해제)

부동산 거래 계약을 하고 계약금만 줬다면, 계약을 없던 일로 할 수 있습니다(계약의 해제). 대신, 계약을 지키겠다는 약속을 어겼기 때문에, 집주인으로부터 계약금을 돌려받을 수 없습니다. 반대로, 집주인이 계약을 없던 일로 하겠다고 한다면, 집주인은 계약금의 두 배를 줘야 합니다.

소유권의 이전

- 집주인이 되려면 부동산등기부등본에 집을 산 사람(매수인)을 집주인으로 등기해야 합니다.
- 매수인이 집주인에게 잔금을 주면, 집주인은 매수인에게 등기에 필요한 서류를 주고, 집 열쇠(현관 비밀번호)를 줘야 합니다.

계약하기 전

- 빌리려는 집에 방문해 직접 상태를 확인합니다.
- 집을 빌려주는 사람이 집주인인지 확인합니다.
- 부동산등기부등본을 발급받아서 빌리는 집에 다른 사람이 저당권, 근저당권, 전세권을 가졌다고 등기한 것은 아닌지 확인합니다.

더 알아보기 빌라 사기를 주의해요



만약 집주인이 전세금을 돌려주지 않는다면, 빌린 집을 경매해서 보증금과 전세금을 받아야 합니다.

그런데 빌라는 거래가 많지 않아서 경매를 할 때 얼마에 팔릴지 알기 어렵습니다. 나쁜 집주인은 이 점을 이용해서 집의 실제 가치보다 더 큰 전세금을 받습니다. 그러면 나중에 집을 빌린 사람이 경매를 해도 전세금보다 적은 가격에 집이 팔려 전세금을 전부 못 받을 수도 있습니다.

빌라를 거래할 때 특히 조심하고, 보증보험에 가입해서 피해를 예방합니다.

계약기간이 끝나면

- 집주인은 계약기간이 끝나면 보증금과 전세금에서 밀린 월세, 집 수리비를 빼고 돌려줍니다.
- 계약기간이 끝나더라도 집주인이 보증금과 전세금을 돌려 줄 때까지 이사를 가지 않는 것이 안전합니다. 어쩔 수 없이 이사를 가야 한다면, 법원에 임차권등기명령 신청을 합니다.

보증보험제도

- 미리 주택도시보증공사에 보증보험을 가입하면 집주인이 보증금과 전세금을 돌려주지 않더라도 주택도시보증공사로부터 보증금과 전세금을 대신 받을 수 있습니다.



임대차로 집을 빌리는 사람 (임차인)을 보호하는 제도

✎ 대항력

- 집을 빌린 사람이 이사를 하고, 전입신고를 하면 집주인이 바뀌어도 계속 집을 사용할 수 있습니다. 이사를 한 날과 전입신고를 한 날 중 늦은 날의 다음 날부터 보호가 시작되니, 이사를 한 날 곧바로 전입신고를 하는 것이 좋습니다.
- 이사를 하고 전입신고를 한 임차인은 집주인이 보증금과 전세금을 돌려주지 않을 때, 집을 경매해서 다른 사람보다 먼저 보증금을 돌려받을 수 있습니다.

✎ 그 외 임차인을 보호하는 제도

- 계약기간이 2년보다 짧더라도 집을 빌리는 사람은 나중에라도 계약기간을 2년으로 하겠다고 말할 수 있습니다(최단기간).
- 집주인이 계약기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 “계약기간이 끝나면 집에서 나가라”는 말을 하지 않으면, 계약기간이 끝나도 계약이 계속됩니다. 집을 빌린 사람이 계약기간이 끝나기 2개월 전까지 “계약기간이 끝나면 집에서 나가겠다”는 말을 하지 않아도, 계약기간이 끝나도 계약이 계속됩니다(묵시의 갱신)
- 집을 빌린 사람은 1번에 한해서 같은 조건으로 계약을 계속하자고 할 수 있습니다(계약갱신 요구).

도움 받을 수 있는 기관

★ 대한법률구조공단 (☎132, <http://www.kolac.or.kr>)

- 법률 구조 안내, 법률서식 상담사례 확인, 사이버상담 신청, 방문상담 예약 등
- 이용 시간 : 평일 9:00-11:50, 13:00-17:50 전화상담

★ 다누리콜센터 (☎1577-1366, www.liveinkorea.kr)

- 다문화가족 종합생활정보 제공
- 생활통역 및 3자 통화 서비스
- 지원 언어 : 한국어, 영어, 중국어, 베트남어, 타갈로그어, 캄보디아어, 몽골어, 러시아어, 일본어, 태국어, 라오스어, 우즈베크어, 네팔어 등 13개 언어
- 이용 시간 : 365일 24시간 전화 상담

★ 주택임대차분쟁조정위원회 (☎132, <https://hidcc.or.kr/>)

- 이용 시간 : 평일 9:00-12:00, 13:00-17:00 전화 및 온라인 상담 예약