

在韩移民人员生活法律专题讲座

韩国的 房地产交易



在韩移民人员生活法律专题讲座 韩国的房地产交易

Chinese

移民者生活法律专题讲座

韩国的 房地产交易



在韩移民人员生活法律专题讲座

韩国的 房地产交易

印刷 2023年7月 发行 2023年7月
发行处 法务部犯罪预防政策局保护政策课
京畿道果川市官门路47号政府果川办公楼1栋 <http://www.moj.go.kr> 02-2110-3314
执笔团队 Lee Yeong-min (韩国法律教育中心法律教育讲师)
校对 法务部 出入境·外国人政策本部
设计·印刷 Design Page Plus(株) 02-2285-5278

目 录

PART 1	房地产和房地产交易	02
	住宅的形态 房地产交易 了解更多 全租权设定登记 了解更多 合同当事人	
PART 2	交易	05
	交易款 了解更多 如果您想取消合同 (解约) 转移所有权	
PART 3	房屋租赁交易	06
	签订合同前 了解更多 谨防多户型住宅诈骗 合同期满后 保证保险制度	
PART 4	保护签定租房合同者(承租人)的制度	08
	对抗力 其他保护承租人的制度	
PART 5	求助机构	09

01
PART

房地产和房地产交易

住宅的形态

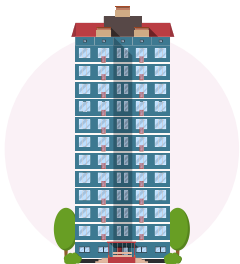
- 可用作住宅的建筑包括多户型住宅、公寓、独立住宅、商住两用公寓和城市生活住宅等。
- 房屋的形态可以在房产证和建筑物分类账上确认。
 - 房产证可以到登记所(登记局)签发领取，也可以通过访问互联网“网络登记所(www.iros.go.kr)”在线签发。
 - 建筑物分类账可以到市、郡、区厅、居民中心签发领取，也可以通过访问互联网“政府24(www.gov.kr/portal)”在线签发。



多户型住宅



公寓



商住两用公寓



独立住宅

房地产交易

- 房地产交易的种类
 - 房地产交易包括购房成为房主的交易（买卖）和租借他人房屋生活在该房屋的交易（月租、全租）。
- 月租和全租(传赁)
 - 月租是指在搬家前，向房东交付押金，每月支付租用房屋的费用。
 - 全租(传赁)是指在搬家前，向房东交付全租押金，不支付月租。全租(传赁)方式无需支付月租，但全租的押金要大于月租押金的金额。



了解更多

全租权设定登记

登记簿誊本(乙区)

[建筑物] 京畿道扬州市

顺序编号	登记目的	受理	登记原因	权利人及其他事项
10	设定全租权	2020年7月16日 第72762号	2020年7月16日 设定合同	全租金额 40,000,000韩元 范 围 居住用建筑中3层部分东侧 24㎡ (302室) 存 续 期 至2023年7月15日 持全租权的人(传赁者)

- 以下空白 -



- 全租与月租不同，可以在房产证记录(登记)租用房屋的事实。如果进行全租登记，即使更换房东，也可以在合同期内使用房屋。
- 全租登记最好在向房东支付余款之日，到登记所进行登记。

■ 房地产合同

- 房地产交易时一定要和房东签订合同。
- 可以在房产证上查看核实房东。
- 如果委托中介(房地产)公司，房地产中介师会帮助顾客找房以及签订合同。

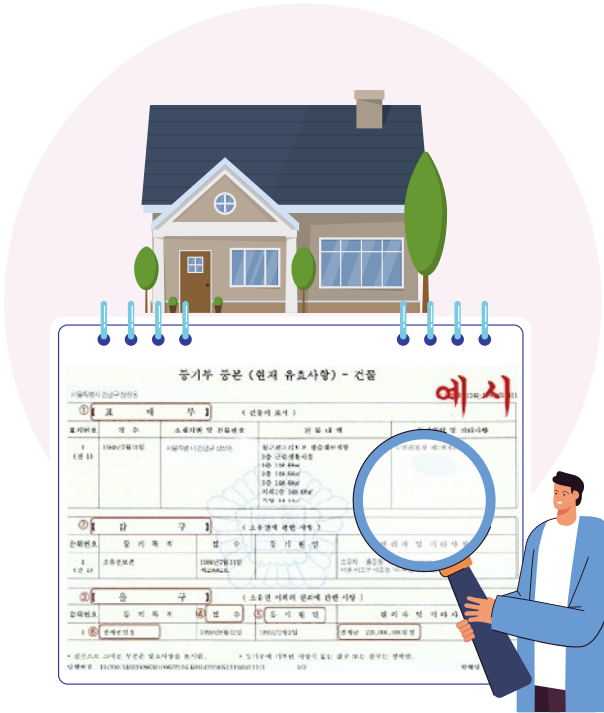
02 PART 交易

了解更多 合同当事人

只有房东才有资格交易房屋。 如果与非房东者交易，必须将房屋交还给房东。

因此，在进行交易时，需注意以下几点：

- 合同上的姓名和房产证上的房东姓名要相同。
- 合同上的姓名和实际上称呼为房东而交易的人的姓名要相同。
- 如果有代替房东进行交易的人(代理人)，要确认房东是否已授权给此人代替交易。
- 代替房东进行交易的资格，可通过代理人的身份证、房东的身份证、房东授予代理人交易资格的委托书确认



交易款

- 交易时付给房主的钱一般分三次交付(定金、中期款、尾款)。
 - 定金为交易款的10%。定金代表在签订合同的当天会遵守合同。
 - 中期款是指房地产价格高，很难一次性筹集时，在余款到期前先给出房产价格的一部分。
 - 余款是从房主那里接手房屋的时候交付的。如果先付款，存在房主不交房的风险，敬请注意。

了解更多 如果您想取消合同(解约)

如果签订了房地产交易合同，只支付了定金，可以取消合同(解约)。但是，由于违反了遵守合同的承诺，所以不能从房主那里收回定金。相反，如果房主要取消合同，必须向购房人支付定金的两倍作为赔偿。

转移所有权

- 如果要成为房主，就要在房地产登记簿誊本上将购房人(买主)登记为房主。
- 如果购房人向房主支付余款，房主就要向购房人交付登记所需的文件，并交付钥匙(房门密码)。

签订合同前

- 看房并亲自确认状态。
- 确认出租房屋的人是否为房东。
- 签发领取房产证，确认对于租借的房屋，其他人是否拥有抵押权、预先抵押权和全租权。



了解更多

谨防多户型住宅诈骗



如果房东不退还全租金，则必须将出租屋拍卖，才能拿到押金或全租金。

但是多户型住宅的交易不多，拍卖的时候很难知道能卖多少钱。

某些恶劣房东利用这一点收取高于房屋实际价值的全租金。那么，以后即使承租人进行拍卖，房屋也会以低于全租金的价格出售，因此有可能拿不回全部全租金。所以租赁多户型住宅时要特别小心，投保加入保证保险，以预防损失。

合同期满后

- 房东在合同期满后，从押金或全租金中扣除拖欠的月租、房屋修理费后返还。
- 即使合同期满，在房东返还押金和全租金之前，也最好不要搬家。如果不得不搬家，请向法院申请租赁权登记命令。

保证保险制度

- 如果提前在住宅城市保证公社加入保证保险，即使房东不返还押金和全租金，也可以从住宅城市保证公社领取押金或全租金。



04
PART保护签定租房合同者
(承租人)的制度

✎ 对抗力

- 如果承租人搬家，进行迁入申报，即使房东更换，也可以继续使用房屋。搬家当天和迁入申报的第二天开始受到保护，所以最好在搬家当天立即迁入申报。
- 搬家后申报迁入的承租人，在房东不返还押金或全租金时，可以拍卖房屋，优先收回押金。

✎ 其他保护承租人的制度

- 即使合同期限比2年短，承租人今后也可以要求合同期限更改为2年(最短时间)。
- 如果房东从合同期满6个月前到2个月前未提出“合同期满后请搬家”的要求，即使在合同期结束后合同仍然继续有效。如果承租人在合同期满2个月前未提出“合同期满后搬家”的要求，在合同期结束后合同仍然继续有效。(默认更新)。
- 仅限一次承租人可以要求以相同条件续约(要求续签合同)。

05
PART

求助机构

✎ 大韩法律救助公团 (☎132, <https://www.klac.or.kr>)

- 法律结构说明、法律格式咨询案例确认、网络咨询申请、访问咨询预约等
- 服务时间：平日9:00 - 11:50、13:00 - 17:50电话咨询

✎ DANURI咨询中心 (☎1577-1366, www.liveinkorea.kr)

- 提供多元文化家庭综合生活信息
- 生活翻译及三方通话服务
- 支持语言：韩语、英语、汉语、越南语、菲律宾语、柬埔寨语、蒙古语、俄语、日语、泰语、老挝语、乌兹别克语、尼泊尔语等13种语言
- 服务时间：365天24小时电话咨询

✎ 住房租赁纠纷调解委员会 (☎132, <https://hldcc.or.kr/>)

- 服务时间：平日9:00 - 12:00、13:00 - 17:00 预约电话及在线咨询