

부동산 입문

-청암대학교 김 문성교수

부동산 기초용어

부동산 매매

매매(賣買)란 재산을 넘겨주고 대금을 받기로 하는 합의를 말하는데, 원칙적으로 구두(낙성계약)로만 하여도 법률관계가 성립하는 것으로 본다. 다만, 민사분쟁시 증거주의에 따라 이를 위한 대비책으로 계약서를 작성하는 것이며 실무상으로도 꼭 작성해야 한다.

계약서 작성시 물건을 표시, 대금, 지급방법 및 시기, 기타 특약사항, 당사자 날인 또는 서명 등을 기재된다. 이때 가끔 가계약금을 먼저 지급하는 경우가 있는데, 가계약금이란 용어는 법률적으로 문제가 발생할 여지가 있으므로, 정식 계약금으로 처리하는게 좋다.

계약금

계약금은 통상 매매대금의 10% 수준으로 계약서 작성시 증거로 남기기 위해 지급하는 것으로 계약의 성립여부를 결정하는 요소는 아니다. 하지만 계약금을 주고 받았을 때에만 해약금과 위약금의 기능을 발휘하는데 이는 매우 중요한 사안이다. 계약금의 일부만 지급한 경우는 문제가 될 수 있다. 계약금계약은 요물계약으로 약정된 금액을 지급하여야만 법적 효력이 있다.

	해약금	위약금
성립	계약금 지급시 당연 인정	별도 위약금특약을 해야 인정
기능	계약후 상대방 동의없이 포기가능 매도자는 계약금 2배지급 + 해제표시 매수자는 계약금 포기 + 해제표시	상대방의 과실로 계약위반 발생시 별도 손해배상청구소송 없이도 손해액이 계약금으로 인정되어 청구가능
법률 팁	해약금 불인정 특약 가능 상대방의 계약포기가능성 예측하여 활용	계약금과 추후손해액을 비교하여 산정 계약금의 비율을 20~30% 책정

계약의 무효와 해제, 취소

계약이 무효라는 의미는 효력이 없다는 뜻으로 당사자간 법률적 책임이 소멸된다는 것을 의미한다. 다만, 계약이 저절로 소멸하는 것도 있고 주장을 해야 소멸하는 것이 있으므로 잘 구별하여 사용해야 한다.

	무 효	해 제	취 소
구별	계약시부터 무효사유에 해당하여 당연히 저절로 효력이 없어지는 상태	계약후 상대방이 계약의 내용을 위반한 경우 주장해서 효력을 소멸	계약시부터 취소사유에 해당하여 주장한 경우 효력이 소멸
사유	의사무능력자 내용이 불명확, 불가능, 법규위반, 반윤리적 허위계약 (단독, 쌍방)	채무불이행 (지체, 불능, 불완전)	제한능력자 착오에 의한, 사기에 의한, 강박에 의한 계약 (미착사강)

손해배상청구

부동산 민사법률분쟁은 결국 금전적 이행판결(약속을 지켜라) 및 금전전 배상판결로 귀결된다. 특히 손해배상의 손해액은 이행이익으로 평가되는데, 이는 채권실행시 얻게 될 이익이라고 한다. 결국 장래에 발생하게 될 이러한 손해액을 청구권자가 입증하기란 쉽지 않다. (계약금의 위약금 기능)

민법상 손해배상청구권이 자동으로 발생하는 경우는 크게 두가지 이다.

	채무불이행 책임	불법행위 책임
내용	상대방이 계약의 내용을 위반하면 계약을 해제 또는 해지 할 수 있으며 추가적으로 손해배상청구를 할 수 있다. (계약관계)	타인에게 고의 또는 과실로 손해를 가하는 행위에 따른 책임으로 손해배상을 청구할 수 있다. (무작위관계)
사례	매매대금 지급기일을 경과한 경우 하자가 있는 물건을 구매한 경우 기한을 경과하여 물건이 배송된 경우	교통사고 피해를 입은 경우 가해자로부터 폭행을 당한 경우 토지나 건물을 침입한 경우

부동산 공부 (대장과 등기)

모든 부동산은 국가에 의해 관리되며 그러한 공적인 장부를 공부라고 하는데, 대표적으로 대장과 등기가 있다. 아직까지는 전산상 서류의 내용이 불일치하는 경우가 있기 때문에 두 가지를 모두 발급받아 확인하여야 한다. 부동산은 대장을 먼저 만들고 이를 기초로 등기부가 만들어진다.

부동산	대 장	등 기
토 지 기 준	토지대장 시청 및 구청 등 관공서 토지와 소재지, 지번, 지목, 면적 (소유자)	법원 등기소 표제부- 소재지, 지번, 지목, 면적 갑구 - 소유자, 가압류, 경매 을구 - 저당권, 전세권, 지상권
대장과 등기가 불일치	토지표시사항 기준 예) 면적, 지목	토지권리사항 기준 예) 소유자 정보
열람 발급	토지이음, 정부24시	대법원인터넷등기 (유료)



문서확인번호 : 1632-9092-5047-7824

1/2

고유번호	4615011900-10032-0016			토지 대장	도면번호	12	발급번호	202146150-00351-1167	
토지소재	전라남도 순천시 장천동				장 번호	2-1	처리시각	18시 46분 32초	
지 번	32-15	축척	1:500		비고		발급자	인터넷민원	
토 지 표 시					소 유 자				
지 역	면 적(m ²)	사 유			변 동 일 자	주 소			
					변 동 원 인	성명 또는 명칭			
(08) 대	4300.24	(21) 1974년 06월 19일 32-5번에서 분할			1967년 11월 23일	풍덕동 1232-78			
					(03)소유권이전	김석주 200315-1*****			
		--- 이하 여백 ---			2002년 06월 11일	저천동 86-4			
					(03)소유권이전	노순관 500425-1*****			
					2003년 07월 18일	32-16			
					(03)소유권이전	신금희 560815-2*****			
						--- 이하 여백 ---			
등 급 수 칭 년 월 일	1983. 07. 01. 수청	1984. 07. 01. 수청	1985. 07. 01. 수청	1987. 08. 01. 수청	1989. 01. 01. 수청	1990. 01. 01. 수청	1991. 01. 01. 수청	1992. 01. 01. 수청	
토 지 등 급 (기준수확량등급)	67	174	181	183	195	204	210	215	
개발공시지가기준일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	용도지역 등	
개발공시지가(원/m ²)	832100	870300	875900	889000	875900	896100	963500		
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2021년 9월 29일 전라남도 순천시									

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.24.go.kr)와 인터넷발급문서전파확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기부 등본 (말소사항 포함) - 건물

[건물] 경기도 동두천시 보산동 220 과다빌딩

고유번호 1158-2004-000093

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년1월24일	경기도 동두천시 보산동 220 과다빌딩	합근콘크리트조	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보존	2004년1월24일 제10호		공유자 지분 120분의 1 갑일동 700101-1***** 서울특별시 서초구 서초동 100번지 지분 120분의 1 갑이동 700101-1***** 서울 서초구 서초동 2번지 지분 120분의 1 갑삼동 700101-1***** 서울 서초구 서초동 3번지 지분 120분의 1 갑사동 700101-1***** 서울 서초구 서초동 4번지 지분 120분의 1 갑오동 700101-1***** 서울 서초구 서초동 5번지 지분 120분의 1

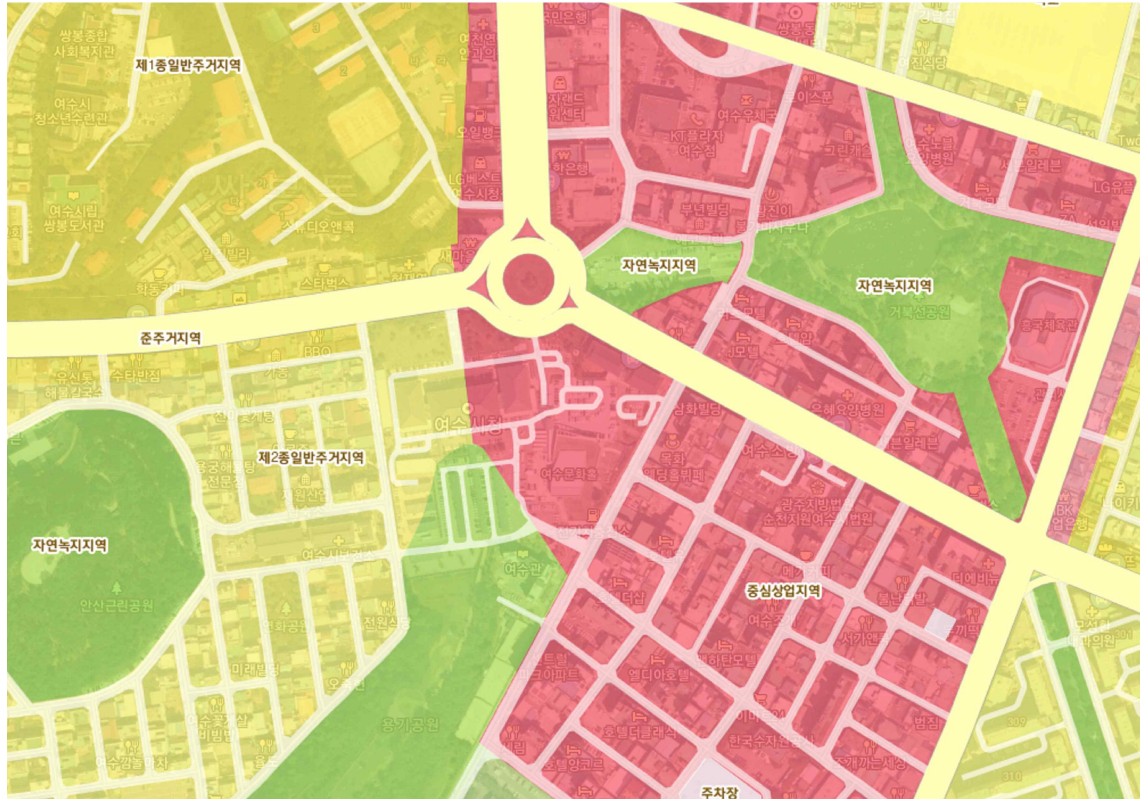
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항
1	근저당권설정	2007년9월27일 제46649호	2007년9월27일 설정계약	채권최고액 금3,350,000,000원 채무자 한국전자산업진흥회 서울특별시 마포구 상암동 1599 전자회관 11층, 12층 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (세원기회부)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2012년3월27일 등기
1-2	1번등기명의인표시변경	2012년3월30일 제13178호	2012년3월30일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 업무지원센터
1-3	1번근저당권변경	2012년3월30일 제13179호	2008년4월10일 상호변경	한국전자산업진흥회의 성명(명칭) 사단법인한국전자산업진흥회
1-4	1번근저당권담보추가			공동담보 3번의 근저당권의 목적물인 이 건물과 그 대지권
2	근저당권설정	2007년10월2일 제47649호	2007년10월2일 설정계약	채권최고액 금19,000,000,000원 채무자 한국전자산업진흥회 서울특별시 마포구 상암동 1599 전자회관 11층, 12층 근저당권자 주식회사국민은행 110111-0303533 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (역삼동기회금융지점) 공동담보목록 제2007-152호
2-1	2번근저당권변경	2011년3월3일	2011년3월3일	채권최고액 금12,000,000,000원

토지이용계획

이는 국토, 도시의 토지를 어떻게 이용할 것인가를 미리 계획하는 것으로 국가가 용도에 따라 용도지역, 용도지구, 용도구역으로 정해놓았다. 용도는 곧 토지의 계급이고 이는 소유자라 하더라도 바꿀 수 없다. 결국 이 용도가 토지의 가격을 결정하는 중요한 요소가 되는데, 그 이유는 개발행위(건축)의 여부 내지 가능범위가 달라지기 때문이다.

	용도지역 종류	건폐율
도시 지역	주거지역 (황색)	60%
	상업지역 (적색)	80%
	공업지역 (청색)	70%
	녹지지역 (녹색)	20%
비도시 지역	관리지역	20% (계획관리 갈색 40%)
	농림지역	20%
	자연환경보전지역	20%

여주시청부근 용도지역별 구분



용도지구는 경관, 미관, 고도, 보존, 취락, 개발진흥 지구 등이 있으며 위의 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하는 작용을 한다.

용도구역은 개발제한, 수산자원보호, 시가화조정 구역 등으로 용도지역과 용도지구의 내용을 강화 또는 완화시키는 도시관리계획이다.

개발행위

토지위의 건축행위를 말하며, 먼저 농지나 임야를 건축을 위한 토지로 바꾸어 주는 공사를 해야하는데 이를 형질변경, 즉 토목공사라 한다.

기존의 토지를 집이나 건물을 지을 수 있는 토지로 변경하는 작업을 개발행위라 하며 토지와 건축설계도를 작성한 후 개발행위허가신청 및 건축허가 신청후 공사를 하고, 건축이 준공되면 건축대장을 발급받아 취득세, 개발부담금 등을 납부하고 건물등기를 하게 된다. 그러면 토지의 지목이 대지로 변경된다.

전세권과 임차권 (주택)

전세계약과 임대계약은 일반인이 상당히 혼동하는 것으로 자신이 세입자라면 전세권자인지 임차인인지 정도는 구별할 수 있어야 한다.

	전 세	임 대	
주택형태	일반 분양아파트	공공임대, 민간임대 아파트	구별 기준X
월세유무	전세보증금, 월세없음	임대보증금, 월세 있음	
계약양식	전세계약서	임대계약서	
등기설정	전세권설정등기	상관없음	
보장기간	1년~10년 협의	최소 2년(세입자 선택)	
경매신청	보증금 미반환시 즉시경매	보증금 미반환시 판결로 경매	
법률적용	물권법상 전세권규정	특별법상 주택임대차보호법규정	
전입신고	필요없음	반드시 전입신고 해야 보호	
확정일자	필요없음	경매시 확정일자있어야 배당가능	
설정비용	비용발생, 소유자 서류	비용없음, 단독 신청	
당사자	전세권설정자, 전세권자	임대인, 임차인	

부동산 실무

부동산 계약시 특약사례

계약은 대표적인 사법으로 관련 법보다 당사자의 특약이 인정되는 영역이다. 따라서 계약상 법적 분쟁에서 판사는 쌍방이 합의한 내용을 제1 판단기준으로 보기 때문에, 계약서 작성시 특약의 내용을 명확히 인지하고 자신에게 유불리한 사항을 잘 검토해야 한다.

① 착오로 인한 계약의 취소 배제 특약

계약상 중요한 부분에 착오가 있었다라도 추후에 이를 이유로 취소할 수 없다는 약정

② 매도인의 하자담보책임 면책특약

주택매매에서 추후 주택에 하자가 있더라도 책임을 묻지 않겠다는 약정

③ 매도인의 위험부담 이전특약

주택매매 계약이후 불가항력의 사유로 화재가 난 경우 이에 대한 위험은 매수인이 진다는 약정

④ 매매계약상 발생하는 비용(양도세 등) 특정인 부담 특약

부동산 양도소득세는 매도인이 부담하여야 하나 당사자간 협의로 매수인이 지급하기로 하는 약정

⑤ 임차인의 비용상환청구권 포기특약

세입자가 고장난 시설물을 자기비용으로 수리하였을 때 이를 청구할 수 없다는 약정

⑥ 차임지급시기에 관한 특약

임대차에서 월세(차임)는 법률상 후불이 원칙이나 당사자간 선불로 지급하기로 약정

⑦ 상가 임대차 또는 상가 매매시 부가세에 관한 특약

상가임대시 약정한 월세금액에 부가세(10%)가 포함되는지 여부
상가매매시 매도인에게 부과되는 상가건물분 매매대금의 10%부가세 포함되는지 여부

⑧ 전세권 양도금지 특약

전세는 집주인 동의없이 타인에게 양도가 가능하나, 이를 처음부터 금지할 수 있다는 약정

특약사항

1. 임차인은 임대차 기간 만료시 필요에 의해 소요된 시설비 및 유익비, 권리금 등을 임대인에게 청구할 수 없다.
2. 임차인은 임대기간 중 건물의 훼손과 타인에 의한 파손 및 수리등에 관한 경비는 임차인 부담으로 한다.
3. 건물의 유지관리비, 전기료, 상하수도료 등은 임차인이 부담하기로 한다.
4. 임대인은 간이고세자로 세금계산서 발행이 불가하며, 세금계산서 발행 요구시 부가세는 별도임.
5. 유혹업으로 인하여 발생하는 유혹세(취득세, 재산세, 종합토지세)는 임차인이 부담한다.
6. 월차임은 임대인의 계좌(신한000000000000 000)로 지불한다.

이중매매

법에서는 원칙적으로 매도인이 동일한 물건을 2명의 매수인에게 계약을 체결하여도 문제가 없다. 훨씬 유리한 매수조건을 제시한 매수인과 계약을 진행하고, 그 외 매수인에게는 해약금 규정에 따라 2배로 지급하면 그만이다. 따라서 반드시 매수해야 할 필연의 부동산의 경우 계약금을 고액으로 지급하거나, 잔금기간을 단축하여 약정하든지, 혹은 매수인 명의의 가등기를 받아내는 방법을 강구해야 한다. 특히나 청약광풍이 불었던 도시의 아파트 청약당첨권은 매도우위시장으로 매도인이 머이 되는 지위에서 이러한 일이 빈번히 발생한다.

주택하자담보

주택매매후 누수등 하자가 발생하면 매도인이 그 사실을 몰랐다 하더라도 매수인은 이를 발견한 날로부터 6개월 이내에 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다. (민법 제580조 매도인의 하자담보책임)

그러나 계약체결시에는 문제가 없었으나, 매수인 앞으로 이전후 리모델링 공사를 시작하려하자 아래층에 누수가 생기는 경우, 본계약을 전면 해제하고 손해배상까지 청구하는 사건이 특히 오래된 구축아파트에서 자주 발생한다. 이때는 매도자 입장에서는 아래층 소유자와 동석한 자리에서 누수 등의 하자문제를 언급하고, 잔금시까지 발생하지 아니한 하자에 대해서는 면책특약을 하여야 한다. 반면 매수자 입장에서는 요즘 이 문제를 계약서 작성시 언급하기 때문에 협의점을 찾는 것이 중요하다. 가장 확실한 것은 2명 정도의 전문가를 대동하여 누수가능성을 타진하고 이에 대한 예방 및 담보책을 강구하는 것이다.

계약파기 책임범위

계약시 계약금을 교부한 때에는 상대방의 이행착수 전까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 있다.

(민법 제565조 해약금)

B씨의 11억원의 아파트를 매수하기로 한 A씨는 계약금 1억 1천만원 중 1천만원을 전달했고, 나머지 1억원은 4일 뒤 송금하기로 했다. 그런데 B씨는 송금받기로 한 계좌를 폐쇄하고, A씨에게 계약 해제를 통보했으며 이미 받은 계약금의 2배인 2천만원을 법원에 공탁했다. 이를 알게 된 A씨는 손해배상청구소송을 냈고 법원은 약정계약금인 1억 1천만원의 70% (7,700만원)을 지급하라고 결정했다. 즉, 계약파기시 반환계약금은 실제 지급액이 아니라 본래 약정한 지급액이 기준이 된다는 것이다.

2022년 토지 양도세

토지 양도세 강화

토지 양도소득세율 개편안

구분		사업용 토지 등 주택 외 부동산	비사업용 토지*		주택· 입주권
보유 기간	1년 미만	50% → 70%	50% → 70%	기본+10%p → 기본+20%p	70%
	2년 미만	40% → 60%	40% → 60%	기본+10%p → 기본+20%p	60%
	2년 이상	기본(6~45%)	기본+10%p → 기본+20%p		기본

* 단기 보유 비사업용 토지는 단기보유 또는 비사업용 토지에 대한 세율 중 높은 세율 적용

부동산 양도세는 양도가액(판 금액)에서 취득가액(산 금액)을 뺀 금액을 양도차익(시세차익)이라 하는데, 이러한 차익의 금액에 따라 일정한 비율로 세금을 부과하게 된다. 상황에 따라 세금을 내지 않는 경우를 비과세라 하고 과세가 되는 경우 6%에서 최대 70%까지 납부해야 하는 부동산에서 가장 무거운 세금이다.

비과세 혜택은 주택의 경우 해당하며, 1가구당 1주택일 때 이를 2년이상 갖고 있다가 처분한 경우 양도세를 면제받는다. 1가구란 세대를 구성하는 가족을 의미하며, 부부또는 부모님이 각각 주택을 가지고 있다면 1주택을 초과하게 된다.

이번에 정부는 주택에만 두었던 규제를 토지에도 강화하기로 하였는데, 특히 양도세 부분이 전면 손질되었다.

토지를 매입하고 1년안에 처분시 양도세 50%에서 70%로 인상
토지를 매입하고 2년안에 처분시 양도세 40%에서 60%로 인상
토지를 처분할 때 비사업용으로 인정되면 양도세의 20% 추가
비사업용 토지로 양도할 시 장기보유공제 적용배제

비사업용 토지는 실수요에 따라 사용하지 않고 재산증식을 위한 투기적 성격으로 보유하고 있는 토지를 말한다. 대표적으로 나대지, 휴농지 등이다. 따라서, 토지를 매수하는 경우에 비사업용 토지인지 아닌지 확인을 하고 매수해야 한다. 만일 비사업용 토지라고 하면 이를 사업용으로 바꿀 수 있는지도 확인해야 한다. 사업용으로 바꾼다는 의미는 대지위에 건물을 짓는다는 의미이므로 건축가능 여부를 꼭 확인해야 한다.