■ 부동산 계약시 필요한 기초용어

매매계약

① 매매의 법적 의미와 성립시기

- 매매(賣買)란 재산권을 넘겨주고 대금을 받기로 하는 합의를 말하는데, 원칙적으로 구두로만 하여도 법률관계가 성립
- 통상의 부동산 매매라 함은 토지나 건물의 소유권을 이전받기로 하는 계약
- 매매계약시 각 당사자를 매도인(파는 자)과 매수인(사는 자)이라고 하며, 아파트 분양도 매매와 같다.

② 계약서 작성하는 이유

- 다만 재판상 증거주의에 따라 이를 위한 대비책으로 계약서를 작성하는 것이며 실무상으로도 꼭 작성한다.
- 특별한 계약서 양식은 필요치 않고 대상물건, 대금, 거래방법, 당사자 날인 또는 서명 등을 표시되어 있으면 된다.

③ 가계약 : 계약금의 일부의 효력

- 통상 계약금은 매매대금의 10%로 계약서 작성시 주고받는 일종의 증거금이다.
- 정식 계약서를 작성하기 전 미리 예약의 개념으로 계약금의 일부인 가계약금을 먼저 지급하는 경우가 있다.
- 가계약이란 용어는 법률적으로 문제가 발생할 여지가 있으므로, 정식계약으로 처리하는게 좋다.
- 다만 가계약을 지급하여야 하는 경우라면 문자 등을 이용하여 계약이 성립하였음을 작성하여 보낸다.

계약금 중요성

① 계약금을 걸어야 계약이 인정되는가?

- 계약금은 통상 매매대금의 10% 수준으로 계약서 작성시 증거로 남기위해 지급하는 것으로 계약성립의 필수조건 아님
- 계약금은 효력요건이 아니라 단지 증거금의 역할이 있을 뿐이다.

② 계약금의 특별한 기능

- 통상 임대차나 전세권 계약, 권리금 계약 등 대다수 금전계약에서 계약시 계약금을 수수 받기에 특수기능을 이해해야 한다.
- 해약금 기능 : 양쪽 모두 상대방의 동의없이 계약을 포기할 수 있다.
- 위약금 기능 : 상대방 때문에 계약이 파기될 때 별도 손해배상청구소송 없이 계약금에 해당하는 손해액을 주장할 수 있다.

	해약금	위약금
성 립	계약금 수수만으로 당연히 인정	위약금에 관한 내용으로 별도 특약해야 인정
기 능	계약후에도 상대방 동의없이 포기가능 매도자는 계약금 2배 지급 + 해제표시 매수자는 계약금 포기 + 해제표시	상대방의 과실로 계약위반 발생시 별도 손해배상청구소송 없이도 손해액이 계약금으로 인정되어 청구가능
법률팁	처음부터 해약금 불인정 특약 가능 상대방의 계약포기 가능성 예측하여 활용	계약금과 추후 손해액을 비교하여 산정 계약금의 비율을 20~30% 책정가능

계약의 무효와 취소, 해제

	무 효	취 소	해 제
주장필요	무효를 주장하지 않아도 당연무효	취소라고 주장해야 무효로 된다.	해제라고 주장해야 무효로 된
문제시기	처음부터 문제가 있었던 계약	처음부터 문제가 있었던 계약	나중에 계약을 위반하여 문제가 생긴 경우
발생사유	① 만취한 상태에서 체결한 계약 ② 계약내용 실현이 불가능한 계약 ③ 법에서 금지하고 있는 내용 계약 ④ 비윤리적이고 비도덕적인 계약 ⑤ 불공정한 계약 ⑥ 허위로 합의한 가장계약 ⑦ 계약의 내용이 불분명한 경우	① 미성년자와 체결한 계약 ② 계약을 착각하여 체결한 계약 ③ 상대방에 의해 사기당한 계약 ④ 상대방에 의해 협박당한 계약	상대방의 잘못으로 계약의 내용이 이행되지 못하는 경우

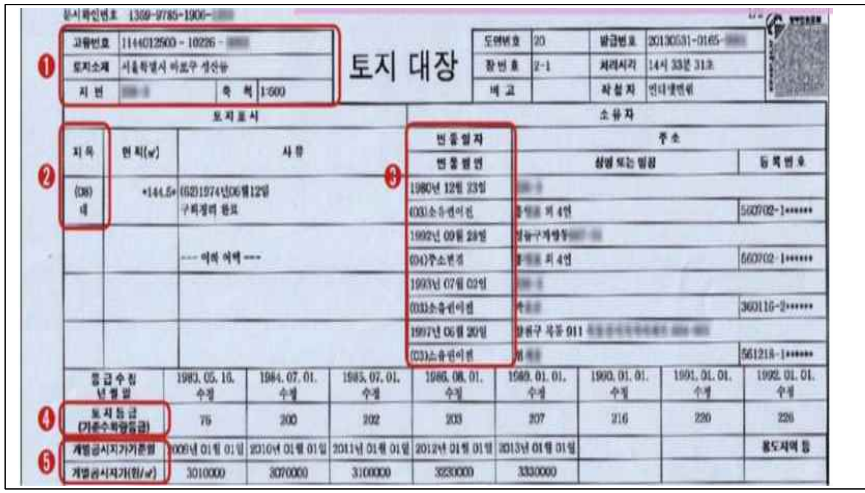
부동산 기초서류 (대장과 등기)

① 모든 부동산은 국가에 의해 관리되며 그러한 공적인 장부를 공부라고 하며, 대표적으로 대장과 등기가 있다.

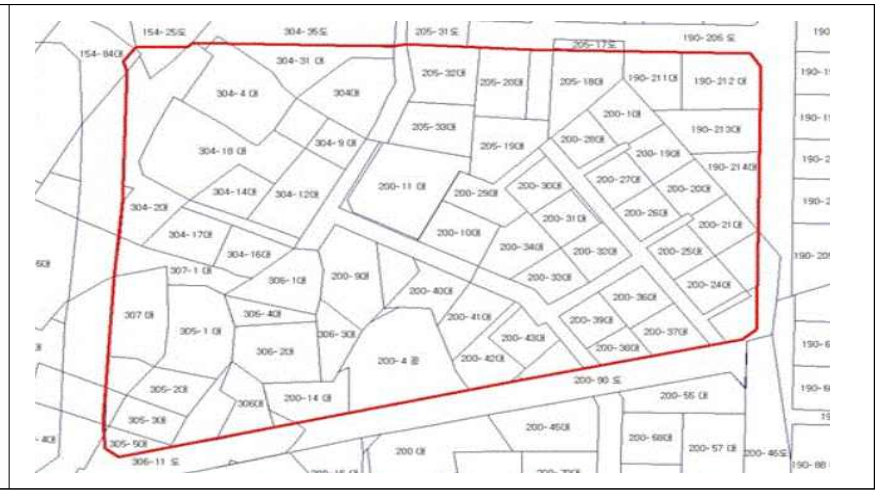
② 토지대장과 지적도

- 28종의 이름을 가지고 있는 (지목) 모든 토지의 기초정보를 기록한 공부를 토지대장이라고 한다. (임야는 임야대장)
- 토지대장에는 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유자정보, 토지등급, 공시지가 등의 정보가 표시된다.
- 토지대장이 만들어지면 반드시 도면도 만들어지는데 이를 지적도라고 한다. (임야는 임야도)
- 건축물에도 건축물관리대장이 있으며, 건축도면이 함께있다. 일반인에게 모든정보가 공개되나 건축도면은 건축주만 열람가능

(토지대장)



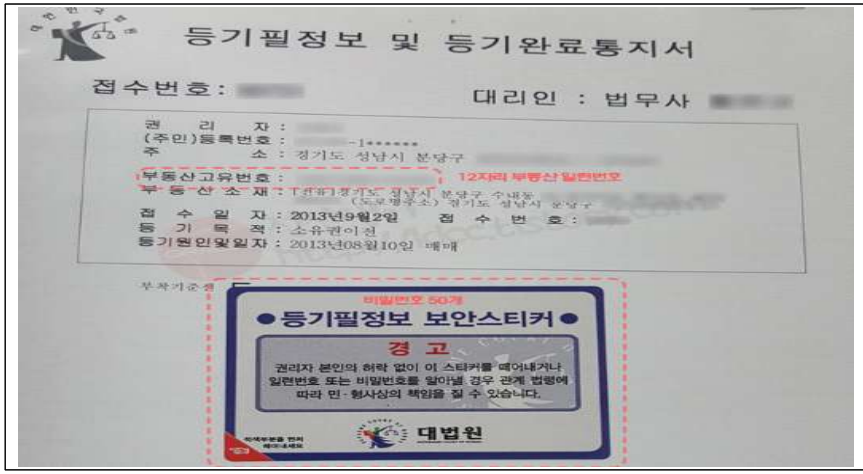
(지적도)



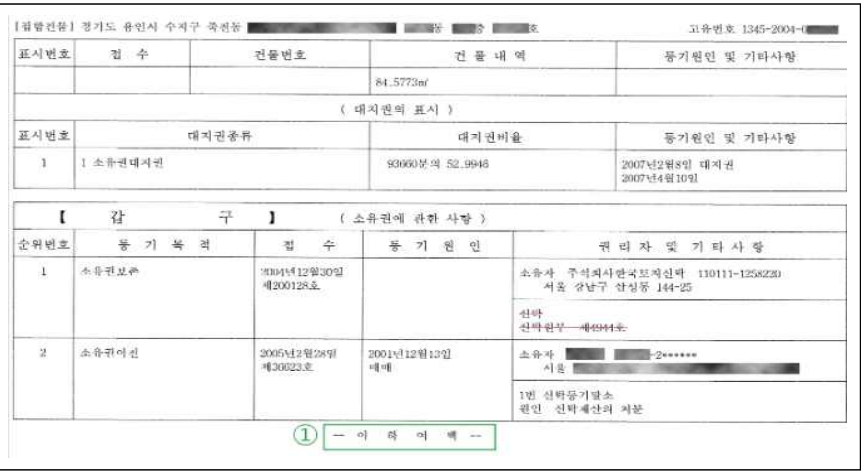
③ 등기

- 등기는 행정(지자체)에서 만든 토지대장을 기초정보로 하여 그에 관한 권리관계를 표시하기 위해 만든 제도이다.
- 주로 소유권과 담보권(은행 저당 등)에 관한 내용이 기록된다.
- 대장은 정부가 직권으로 작성하지만 등기는 이해당사자의 신청으로 작성된다.
- 부동산 1건당 1개의 등기권리증이 만들어지며, 이를 토대로 모두가 볼 수 있는 등기부등본으로 만들어진다.

(등기권리증)



(등기사항증명서)



[집합건물] 경기도 용인시 수지구 죽전동 [redacted] 동 [redacted] 층 [redacted] 호 고유번호 1345-2004-[redacted]

표시번호	접 수	건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			84.5773㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	93660분의 52.9946	2007년2월8일 대지권 2007년4월10일

【 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	2004년12월30일 제200128호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울 강남구 삼성동 144-25
				신탁 ~~신탁원부 제4944호~~
2	소유권이전	2005년2월28일 제30023호	2001년12월13일 매매	소유자 [redacted]-2****** 서울 [redacted]
				1번 신탁등기말소 원인 신탁재산의 처분

① -- 이 하 여 백 --

④ 대장과 등기의 불일치

- 대장과 등기의 내용이 일치하지 않은 경우 부동산 사실관계 (지번, 면적 등)는 대장이 우선이고 권리관계 (소유권, 저당권 등)는 등기가 우선이므로 모두를 발급받아 일치여부를 확인하여야 한다.

	건물전세권 (물권)	주택임차권 (채권)
대 상	▪ 주거용, 상가 건물(주택)에 가능	▪ 사실상 주거용이면 가능 (미등기, 무허가 건물무방)
성립요건	▪ 전세권 설정등기 + 전세금지급	▪ 차임지급 포함된 임대차 계약 ▪ 입주, 전입신고
대항력시점 우선변제권	▪ 등기한 당일에 효력 발생 ▪ 신청안해도 당연 경매 배당권자로 인정됨	▪ 전입신고, 입주한 다음 날에 효력 ▪ 당연 경매 배당권자가 아니므로 사전 배당신청 해야함 ▪ 확정일자까지 갖추어야 배당자격 인정됨
요건구비 존속여부	▪ 주인 협력필요, 서류 구비하여 등기소에서 설정등기 ▪ 등기후 이사해도 상관없음	▪ 세입자 단독으로 동사무소에서 전입신고하고 임대차계약서에 확정일자 날인 받는다. ▪ 경매배당시까지 위 요건을 모두 유지하고 있어야 함
배당범위	▪ 경매시 건물(주택)값에서만 배당	▪ 건물 + 토지 전부에서 배당가능
양도,승계	▪ 제3자에게 양도, 전전세 가능	▪ 제3자에게 양도, 전대는 불가하나 임대인의 동의시 가능
보증금회수	▪ 별도 절차없이 직접 경매신청	▪ 보증금반환소송 거쳐 확정판결얻어야 경매신청 가능
비용청구	▪ 유익비만 청구가능	▪ 필요비(통상유지보수), 유익비
기간제한	▪ 최단1년 ~ 최장10년 사이에서 협의	▪ 최단 2년 보장 (1년으로 계약시 1년 or 2년 선택가능)
법정갱신 (자동연장)	▪ 기간종료 전 1月까지 별다른 통보없으면 자동연장 ▪ 기간은 없는 것으로 연장, 중도 종료시킬 수 있음 ▪ 집주인 통지시 6月후 / 세입자 통지시 6月후 종료	▪ 기간종료 전 2月까지 별다른 통보없으면 자동연장 ▪ 기간은 2年으로 자동 연장, 중도 종료시킬 수 있음 ▪ 세입자만 통지가능, 통지시 3月 지나면 종료 ▪ 갱신청구권 2년추가 연장요구 (총기간4년x, 1회 사용가능)

■ 부동산 계약시 필요한 특약실무

매매시 하자담보책임

[주택매매로 소유권 이전된 이후에 중대한 하자 발생시 그 책임은 누구에게 있는가?]

① 계약체결시에는 문제가 없었으나, 매수인 앞으로 이전후 리모델링 공사를 시작 하려하자 아래층에 누수가 생겨 결국 매수인은 본 계약을 전면 해제하고 손해배상까지 청구하는 사건이 특히 오래된 구축아파트에서 자주 발생

② 이때는 매도자 입장에서는 아래층 소유자와 동석한 자리에서 누수 등의 하자 문제를 언급하고, 잔금시까지 발생하지 아니한 하자에 대해서는 면책특약을 하여야 할 것이다.

③ 반면 매수자 입장에서는 특약으로 기재되지 않은 것이 유리하나, 요즘은 이 문제를 계약서 작성시 언급하기 때문에 협의점을 찾는 것이 중요하다. 해서 2명 정도의 전문가를 대동하여 누수가능성을 타진하고 이에 대한 예방 및 담보책을 강구한다.

④ 민법상 하자에 대한 규정 (민법 제575조, 580조, 582조)
- '하자'가 있었기 때문에 매매의 목적을 달성할 수가 없는 경우에는 매수인은 계약을 해제하고 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- 이때 하자는 매매계약당시 존재했어야 하고, 이를 매도인이 몰랐던 경우라도 매도인의 책임이다.
- '하자'가 별로 크지 아니한 때는 매수인은 손해배상만을 청구할 수 있는데, 어느 경우나 매수인이 하자가 있음을 안 때로부터 6월 내에 하여야 한다. 그러나 경매에서는 낙찰자는 하자담보를 주장할 수 없다.

⑤ 담보책임 면책에 관한 특약
- 민법의 규정에는 매도인이 무과실이어도 책임을 지지만, 이를 면책하겠다는 특약을 미리 합의하여 기재하면 매도인은 책임없다.

계약후 착오로 인한 취소

[실수로 체결한 계약을 파기할 수 있는가?]

① 부동산 계약은 특히나 전문성을 중시하는 분야이므로 일반인에게는 체크해야 사항이 한 두가지가 아니다.
- 부동산의 위치를 특정하는 지번(번지)과 면적(크기)의 착오
- 부동산의 이름을 지정하는 지목(대지, 밭 등)은 실제현황과 공부상현황이 차이가 난다.
- 이웃토지와의 경계의 착오(지상의 담이나 울타리를 실제경계로 믿는 경우)
- 부동산을 처분하고 내야할 세금인 양도소득세 부과액의 착오
- 건축가능한 토지, 건축 가능면적인 건폐율의 착오

② 민법 제109조의 규정에 의거하여 계약을 체결할 시 중요한 부분에 관하여 착오를 일으킨 경우에는 계약을 취소할 수 있다.
- 상대방의 동의를 요하지 않기 때문에 간단하게 취소할 수 있으며, 특별히 형식적 서류를 갖추지 않아도 된다.
- 계약을 체결한 날로부터 10년안에는 취소를 행사할 수 있다. (3년 단기 소멸시효 유의)

③ 착오취소 배제특약
- 상대방의 취소가능성을 인식하여 사전에 취소권 포기특약을 작성하여 원치않은 계약의 파기를 방어할 수 있다.
- '민법 제109조상 착오취소권 배제' 라고 기재하면 된다.

임대후 시설물 수리비용에 관한 부담

[임차인이 자기의 비용으로 시설물 수리를 한 경우 당연히 청구할 수 있는가?]

① 임대인의 수선의무
- 임대차계약상 임대인은 임차인에게 목적물을 사용할 수 있도록 그 물건의 상태를 양호하게 유지해줘야 한다.
- 목적물의 수선의무는 당연히 임대인에게 있으므로 임차인이 자기비용을 쓴 경우 임대인게 요구할 수 있다.
- 단, 별 비용이 들지 않아도 고칠 정도의 사소한 수선은 임차인이 부담한다. (형광등 교체 등)

② 임차인의 비용상환청구권 (필요비와 유익비)
- 임차인이 자기비용으로 부담한 경우 이를 청구할 수 있는데, 비용에는 필요비와 유익비가 있다.
- 필요비 : 유지보수에 필요한 비용 (깨진 유리창보수, 상하수도 및 보일러 수리 등)으로 즉시 청구가능
- 유익비 : 물건개량으로 가치를 증가시키는 비용 (방 증개축, 발코니확장, 담장축조, 수도시설 설치, 이중샷시)으로 계약종료후 6개월이내 청구가능
- 원칙적으로 임대인의 동의를 받지 못하고 지출한 비용도 청구할 수 있다.

③ 비용상환청구권 포기특약
- 비용청구 못한다는 취지의 특약을 기재하면 크고 중대한 수선을 제외하고는 임차인은 비용을 청구할 수 없다.
- 통상 '원상회복 특약'을 비용청구 포기특약으로 취급하지만, 별도로 기재하여야 분쟁을 예방할 수 있다.
- 이는 임차인에게 불리한 특약이지만 불공정으로 보지 않기 때문에 잘 따져보고 체크해야 한다.

임대차 차임지급 시기

[임대계약시 월차임 지급시기는 선불인가? 후불인가?]

민법 제618조 임대차의 차임지급시기
- 임대차 계약상 임차인은 임대인에게 차임을 지급하여야 할 의무가 있으며 이를 2회이상 연체하면 계약해지를 당한다.
- 이때 차임은 사용대가로서의 성질로 일단위, 주단위, 월단위, 분기단위, 년단위 등 협의하여 정할 수 있다.
- 문제는 지급일은 정하였지만 선급인지 후급인지 정하지 않은 경우라면 법에서는 후급으로 본다.
- 이는 추후 계약의 종료시 정산할 때 다툼이 생길 여지가 있으므로 선급이나 후급에 대하여 언급하여 명시해야 한다.
- 당사자가 정하는 특약이 우선이며, 관행상 선급으로 보며, 법에서는 후급으로 되어있다.

상가 임대차 / 상가 매매 계약시 부가세 약정

[상가임대시 월차임에 부가세가 포함인지? 상가매매시 매매대금에 부가세는 별도인지?]

① 상가 임대차의 월차임에 부가세(10%)여부는 별도로 기재하여야 함
- 별도로 약정을 하지 않으면 부가세는 포함된 것으로 처리됨
- 임대인이 일반과세자가 아니라도 부가세 계약은 진행할 수 있다.

② 상가 매매계약시 매매대금의 10% 해당하는 부가세 처리방법
- 부가세 별도 약정 : 매수인에게 부가세를 받고 매도인이 받은 부가세를 세무서에 납부하는 방식
- 포괄양도양수 약정 : 매도인의 사업을 승계받는 조건으로 부가세를 서로 안주고 안내는 방식