

부동산의 매입과登記



정재민
사법서사

1.登記란 무엇인가?

우리는 태어나면서부터 죽을때까지 국가기관에 신고 또는 등록을 해야 할 사항이 한두가지가 아니다. 즉 출생신고, 주민등록신고, 혼인신고, 사망신고, 양자신고, 이혼신고 등을 하는가하면 기술면허를 따면 역시 기술자로서 등록을 해야한다.

그런데, 우리들의 생활을 생각해보면 부모관계, 부부관계, 형제관계 등 신분관계를 맺고 사는 신분생활관계와 이웃과 돈을 빌려쓰고 물건을 사고파는 등의 거래관계를 맺고사는 경제생활관계로 구별할 수 있는 바 앞에대한 신고 또는 등록을 신분관계를 국가기관에 등록하는 것이다.

그렇다면, 경제생활관계에 있어 우리가 국가기관에 등록을 해야 할 경우는 없는가?

어떤 사람이 결혼을 할때 상대방의 신분관계를 알아 볼 필요가 있다면 우리는 그 사람의 호적부와 주민등록부등을 보면 알 수가 있다.

그런데 우리가 어떤 땅이나 건물을 살때 그 부동산이 누구의 소유인가 행여 가압류나 경매가 진행중인 것은 아닌가 또는 혹시 지당권이나 전세권 등의 제한물권은 없는가

를 알아 볼 필요가 있다. 그럴때 흥신소나 탐정을 시켜서 알아 볼 수도 있겠지만 보다 쉬운것은 등기부를 열람해보면 쉽게 알 수 있다.

즉, 국가에서 공적인 장부(등기부)를 만들어 놓고 모든 부동산에 대한 권리관계를 기재한 후 누구든지 열람해 보도록 한 것이 등기부인 것이고 그 등기부에 국가공무원의 위와 같은 내용을 기재하는 것을 등기라고 한다.

2. 부동산 매입과정

가. 부동산을 매입할때는 먼저 등기부를 열람하여 이상유무를 확인한다.

나. 계약시 계약자가 소유자인가 또는 상당한 대리인인가를 확인 한다.

다. 계약조항은 가능한 간결하되 등기상 제한사항이 있으면 해결방안을 계약서상 명기한다.

라. 중도금 지급기일에 다시 등기부를 열람하여 그간 이상유무를 확인한다.

마. 잔금 지급기일에 다시 등기부를 열람하여 이상유무를 재확인한다.

바. 잔금지급과 상환으로 이전등기 절차 이행에 필요한 서류인 등기권리증, 주민등록등본 2통, 인감증명서(부동산 매도용으로서 매수인의 주소, 성명, 주민등록번호가 기재된 것) 1통, 매도증서 및 위임장에는 인감도장을 날인하여 교부받되 이 서류는 사법서사 사무소에서 사법서사에게 회하는 것이 틀림없다.

사. 위 서류와 매수인의 주민등록등본 2통을 준비하여 사법서사에게 이전등기 절차를 위임하고 등록세, 방위세, 인지세 및 사법서사 보수를 지급하고 영수증을 받는다.

아. 부동산 매도가격(고시가격)이 5백만원을 초과할 시는 주택채권을 매입해야하는 바 그 경우는 매도가격(고시가격)을 확인하고 매입비율에 따른 주택채권을 매입한다.

자. 이전등기 의뢰후 2·3일이 지나면 다시 사법서사 사무소에 가서 등기필증을 찾자 매도일로부터 20일 이내에 구청 또는 군청 세무 1과에 가서 취득세 자진신고서를 하여 취득세 납부고지서를 교부받은 후 시중은행에 납부한다.

이상으로 모든 절차가 종결되나 매수인이 부녀자이거나 30세 미만의 남자인 경우는 세무서로부터 자금출처 조사를 받는 경우가 있으니 위에 해당된 사람은 사전에 사법서사나 세무사에게 문의하여 협조를 받는 것이 상책이다.

3. 왜 등기제도가 필요한가?

문화가 발달되고 경제가 성장함에 따라 우리의 경제생활은 한없이 복잡다양해지고 있는 바 이웃간의 거래질서를 확립하고 분쟁을 미연에 방지하기 위해서는 모든 경제활동을 공부에 기록하고 상대방과 거래를 할 때는 그자의 재산상태나 신용도 등의 공부를 열람함으로써 불의의 손해를 보는 일이 없도록 함이 국가적인 차원에서 바람직한 처사이나 그 많은 거래관계를 공부에 일일이 기록한다는 것은 불가능한 일이 아닐 수 없다.

그래서 국가는 우리의 거래관계에 있어 가장 비중이 큰 부분만이라도 등록 또는 등기를 하게하여 거래관계를 공부상 기재하게 하고 거래당사자가 사전에 열람을 하여 불의의 손해를 보는 일이 없도록 하고자 마련한 국가적인 제도가 등기 또는 등록제도인 바 예를 들면 부동산 또는 선박에 대한 등기, 항공기, 자동차, 전화 등에 대한 등록제도 등이다.

우리가 결혼을 할 때 상대방의 신분관계를 알아 볼 필요가 있을 때는 그 사람의 호적등본이나 주민등록등본(누구든지 소정의 수수료를 납부하고 신청하면 교부받을 수 있

다)을 보면 알 수 있듯이 어느 부동산이나 자동차를 매입 또는 설정할 경우에는 사전에 반드시 부동산 등기부등본이나 자동차등록원부등본을 교부받아 권리관계를 확인해야 하는 것인 바 이런 권리관계를 기재해 놓고 누구든지 확인해 볼 수 있게 해놓은 공부를 등기부 또는 등록원부라고 한다.

4. 왜 등기를 중요시 해야하는가?

우리가 등기나 등록을 해야하는 경우가 많으나 여기서는 부동산에 대한 권리(소유권취득 또는 권리설정) 관계만을 이야기 하기로 한다. 먼저 우리가 어느부동산(토지 또는 건물)을 매입하고자 할 때는 먼저 그 부동산에 대한 등기부를 열람하거나 등본을 교부받아 매입하고자 하는 부동산에 가압류 또는 많은 액수의 저당권설정이 되어있지 않은가 등을 확인하지 않으면 예상치 않은 손해를 볼 수 있다. 나아가 잔금을 지급할 때도 역시 등기부를 다시 열람 또는 확인해야 한다.

구 한국시대(일제치하전)의 우리사회에는 땅문서 또는 집문서라는 것이 있었는데 그 당시는 그 문서를 소지하는 자가 바로 땅주인이고 집주인이었다. 그 당시는 부동산을 사고 팔 때는 바로 그 문서만 넘겨받으면 소유권이 이전되는 것이었다.

그래서 현재 우리사회에서도 등기필증을 아주 중요한 문서로 생각하고 있으며 혹시 분실한 경우에는 큰 일이 난 줄로 알고 전전공공하며 심지어는 돈은 얼마가 들더라도 새로운 등기필증을 교부받아 달라고 부탁하는 경우도 종종있다.

그러나 현재 우리나라의 등기제도는 등기필증에 큰 의미를 부여하는 것이 아니고 국가기관(법원 및 지원등기와 또는 등기소)에 등기부를 비치하고 어떤 등기신청이 있으면 적법한 등기신청인가를 조사하여 적법하다고 인정되면 등기부에 기재한 후 등기필증은 그와 같은 내용의 등기가 필해졌다(등기가 기재되었다)는 증명으로 교부해준 것에 불과하다. 우리가 전기요금이나 전화요금을 내고 영수증을 받은 경우와 다를 바가 없다(예외적으로 등기필증을 분실한 경우에 그 부동산을 팔거나 설정할 경우 등기필증이 없으면 같은 등기소에 등기된 부동산소유자 2인이상이 보증을 해야하는 경우가 있지만).

그러므로 우리가 어떤 부동산을 매입할 때는 등기필증 그 자체보다는 공부인 등기부의 내용을 중시해야 하는 것이고 그때 계약자가 등기부상의 소유자가 아닐때(소유자의 부친

또는 부부간일때)는 계약을 체결할(매도할) 정당한 대리권이 있는지의 여부를 확인해야 할 것이고 설정 또는 가압류가 되어있을 때는 사전에 그 제한된 권리관계를 해결할 수 있는 방안이 계약상 명시되어야 한다.

부동산의 거래는 우리 재산상 가장 큰 거래이므로 특히 부동산거래에 있어서는 반드시 등기부를 열람해보고 손해 보는 일이 없도록 조심해야 한다.

5. 등기를 미루면 어떤 손해가 있는가?

우리 민법은 부동산에 대한 권리의 취득은 등기를 함으로써 효력이 있다고 했고 동산(부동산 이외의 물건)에 대한 권리취득은 점유를 취득함으로써 발생한다고 규정해 놓고 있다.

그러므로 부동산을 매수한 경우에는 즉시 소유권 이전등기를 신청해야 한다. 법률상 소유권이전의 효력은 등기가 되어야 발생하기 때문에 어떤 사람이 부동산을 사고 잔금을 지급한 후 등기필증과 매도증서, 인감증명, 위임장 등이 신청기에 필요한 모든 서류를 받았다 하더라도 등기를 미루고 있을때 매도인이 혹시 부도가 났거나 빚에 쫓기고 있을때 그의 채권자들이 전소유자 명의로 있는 동안 가압류를 해버리면 매수인은 잔금을 주고 이전등기서류를 받았으니 내 것이라고 주장할 수는 없게 된다.

즉 소유권이전이 안되었기 때문에 법률적으로는 전소유자의 재산이기 때문이다. 근자 부인들간에 집문서(등기필증)를 잡고 돈을 빌려주는 경우가 종종 있다.

그러나 소유권 뿐 아니라 부동산에 대한 모든 권리는 등기를 하지 않으면 취득할 수 없기 때문에 집문서를 잡고 돈을 빌려준 후 그 사람이 집을 팔아버리거나(등기필증이 없어 등기는 가능하니까) 제 3자가 압류한 경우는 속수무책이 되고 만다.

그러므로 우리가 부동산에 대한 권리(소유권이나 담보권 또는 전세권등)를 확보하려고 하면 반드시 등기를 필해야만 하는 것이다. 이상과 같이 우리 재산중 비중이 가장 큰 부동산에 대한 권리관계에 있어서 등기를 소홀히 함으로써 결국 큰 손해를 본다.는 것은 큰 실수가 아닐 수 없다.

6. 웃어넘길 일인가?

필자는 법원공무원으로서 20여년간을 봉직하다 사법서사 업무를 취급한지도 7년이 되었는데 그간 업무취급과정

에서 웃지 못할 정경을 보아온 예가 많다.

언젠가는 40세가 지난 어떤 분이 2년전에 받은 서류라고 하면서 등기권리증과 이전등기신청에 필요한 서류를 가지고 왔다. 그래서 인감증명을 다시 받아오라고 했더니 매도인은 고인이 되었고 그 가족은 풍지박산이 났다고 하기에 소송 절차에 의해서 이전등기를 하라고 했더니 서류를 준비해 달라고 부탁하기에 우선 등기부등본을 교부받아 본즉 벌써 오래전에 전소유자의 채권자들이 가압류를 했고 국가에서도 압류를 해버렸다. 본인에게 그 결과를 알렸더니 그 손님하는 말씀이 내가 언제 서류를 받았는데 누가 압류할 수 있단 말이나. 더우기 나라에서 압류하는 법이 있는냐고 노발대발하기에 등기를 안했으니 제 3자가 매도인의 소유로 알고 가압류나 압류를 한 것은 정당하다고 한 바, "당신도 똑같이 무식한 소리를 하느냐"고 하면서 돌아갔었다.

그후 2·3개월이 지나 다시 찾아와서 채권자들로부터 경매가 들어왔으니 어떻게 하느냐고 문의하기에 무어라 설명도 못하고 차 한잔을 대접한 후 돌려보냈는데 그 손님은 지금도 종종 다른 일로 찾아오신다. 또 언젠가는 어느 중년 부인께서 남의 등기필증을 잡고 거래의 돈을 빌려주었는데 변제기가 임박하여 다른 사람에게 팔아버렸으니 어떻게 하느냐고 하소연을 한다.

우리 법률상 등기문서는 등기가 되었다는 증명에 불과하고 그것을 가짐으로써 등기를 방지하는 것은 아니기 때문에 이미 타인에게 처분했다면 다른 재산을 가압류해 보라고 했더니 채무자는 자기집을 처분함으로써 이전등기 해놓고 부도를 냈다고 하면서 그 사람을 어떻게 해서든지 돈을 받을 수가 있도록 해달라고 울며 하소연을 하는 것이 아닌가?

처음부터 저당권을 설정했다라면 쓰러린 후회가 없었을 것인데.

옛날(구한국시대)에는 빚을 갚지 않으면 그 사람을 종(노예)으로 끌어들 일을 시키든지 타인에게 종으로 팔아서 돈을 받는 법도 있었으나 현대 문명사회에서는 종 제도는 인정되지 않는다. 채권은 채무자의 재산만으로 담보된다.

행여 등기필증을 구 한국시대의 집문서나 땅문서로 착각하시는 일이 없도록 당부드리고 싶다.

끝으로 우리 사회는 분업사회이기 때문에 우리 생활 어느 부분이나 그 방면에 전문가가 있기 마련인즉 어떤 문제에 부닥치면 바로 그 분야의 전문가를 찾아가서 협조를 받아야 한다. 필자는 개집은 지을 수 있어도 내가 살집은 지을 수가 없다. 건축사가 아니기 때문에.