

전세 얻을 때, 집 살 때, 복비 지급할 때 등 부동산 거래시 주의 사항 총 가이드

전세를 얻거나 내집을 마련할 때 낭패 보는 일이 종종 있다. 상대방 말만 믿고 덜컥 계약을 했다가 전재산을 날리기도 한다. 거래 유형별로 유의해야 할 점은 무엇인지 알아보고, 부동산 중개수수료로 인한 분쟁시 해결 방법을 안내한다.

■글/윤선애(부동산 전문 자유키고가)

주의 사항 ①

전세를 얻을 때...

계약 바로 직전까지의 등기부등본 열람하고
집주인이 계약 당사자인지 주민등록번호 확인

전세 계약을 체결하기에 앞서 꼭 확인해야 할 사항은 해당 주소지의 등기부등본이다. 등기부등본 상에 가등기·가압류·근저당·가처분 등 복잡한 권리 관계가 있는지 파악해야 한다. 계약 전에 확인했다고 하더라도 계약 바로 직전에 다시 확인하는 것이 좋다.

일부의 경우 주인이 계약 체결 바로 직전, 부동산을 담보로 해서 대출해 나중에 세입자가 피해를 입는 경우도 발생한다. 만약의 경우를 대비해 근저당이 설정돼 있는 집은 피하는 것이 상책이다.

또한 주민등록번호를 통해 집주인이 계약 당사자인지 여부도 확인해야 한다. 집주인의 대리인과 계약할 경우 주인의 인감증명서가 첨부된 위임장을 받아야 한다. 만일 위임장도 받지 않고 계약을 체결했다면 나중에 전세 분쟁이 일어났을 때 어디에서도 보증금을 찾지 못하게 된다.

그리고 대리인과 가장 안전하게 계약하려면 계약 후 공증을 받아두는 것이 유리하다. 집 주인이 외



국이나 지방에 거주하고 있을 때는 특히 대리인과의 계약에 주의해야 한다.

한편 임대차계약서는 꼼꼼히 작성하고 특약 사항을 기재하는 것이 유리하다. 특약 사항란에는 '잔금 지불 전에 근저당을 설정하면 임대인에 의해 계약이 파기된 것으로 간주한다'는 단서를 추가시키는 것과 하자 보수 책임, 천재지변으로 인한 가옥 파손, 위약금 규정 등 주인과 의견 마찰이 있을 수 있는 대목들을 구체적으로 명시해야 한다.

계약을 체결한 뒤에는 이사하자마자 바로 동사무소에 전입 신고를 하고 확정일자 날인을 받아놓아야 한다. 전세금을 확실하게 보전하기 위해서는 주

↑미분양 아파트를 사고자 할 때는 도시 계획을 확인할 필요가 있다. 주변에 공장이나 혐오 시설이 들어서 있어서 주거 환경이 쾌적하지 못해 미분양이 날 수도 있기 때문이다.

인의 동의를 얻어 전세권 등기를 하면 좋다. 등기가 어려울 경우 서울보증보험의 전세금 보장보험에 가입할 수도 있다.

주의 사항 ②

미분양 아파트를 살 때...

현장에 직접 가보는 것이 필수
주변에 공장이나 혐오 시설 있는지 확인

미분양 아파트는 주변 환경·교통 여건·분양 가격 등 수요자들의 선호도에서 떨어지는 경우가 많다. 때문에 여러 가지 측면에서 일반 아파트보다 꼼꼼히 살펴봐야 한다.

우선 입지 여건을 살펴보면, 서울에서는 분양 가격이 비싼 반면 단지 규모가 작고 비로열층(1층이나 최상층)인 경우가 주로 미분양된다. 반면 수도권에서는 서울과 거리가 멀거나 교통이 불편한 곳에서 미분양이 발생한다. 특히 서울까지의 거리가 1시간 이상 걸리는 수도권 외곽이 주요 미분양 발생 지역이다.

또한 단지 주변에 공장이나 혐오 시설이 들어서 있어서 주거 환경이 쾌적하지 못한 지역에서도 미분양이 발생한다. 따라서 선전 문구만 봐서는 안 되고 미분양이 발생한 곳은 현지 확인이 필수다. 공장이나 혐오 시설 건설이 계획돼 있으나 아직 공사가 시작되지 않은 경우도 있으므로 도시 계획도 확인할 필요가 있다.

특히 같은 행정 구역 안에서도 실제 주거 여건

↓경매 부동산을 살 때는 반드시 현장을 방문해야 한다. 주택의 경우 좁은 골목에다 주차할 공간이 없어 새로 집을 짓기도 난감한 사례가 많다.



은 천차만별이라는 점을 염두에 두어야 한다. 광고나 주위 말만 듣고 선뜻 계약했다가는 낭패를 당하기 십상이다.

예컨대 수도권의 1급 주택지로 꼽히는 고양 지역이나 남양주 덕소에 건립되는 아파트라 하더라도 입지 여건은 크게 차이가 난다. 지역내 1~2순위에서 접수가 마감되는 아파트가 있는가 하면 1년이 지나도록 미분양으로 남아 있는 아파트가 있다.

계약을 원하는 평형의 평면만 보지 말고 향·층도 잘 살펴봐야 한다. 요즘은 네모 반듯한 땅이 많지 않은 데다 용적률을 높이기 위해 ‘기’자나 ‘c’자형 아파트를 많이 짓는다. 따라서 모델하우스를 방문, 자신의 아파트 배치도를 반드시 살펴봐야 한다.

분양가도 따져보아야 한다. 특히 강남 등 입지 여건이 뛰어난 곳에서 미분양된 아파트는 대부분 인근 아파트 시세와 분양 가격이 비슷해 입주할 때까지의 금융 비용을 감안하면 손해볼 수도 있기 때문이다.

주의 사항 ③

경매 부동산을 살 때...

선순위 세입자 물건은 신중하도록
임대보증금을 낙찰자가 물어야 되므로 주의

IMF 이후 경매 부동산이 급증하면서 경매 컨설팅업체들이 난립, 고객들에게 부정확한 정보를 제공하고 고액의 수수료를 챙기는 사례가 빈발하고 있다. 이처럼 잘못된 정보에 의해 경매를 받아 피해를 입었을 경우, 해당 경매 컨설팅업체에게 손해배상 책임이 있지만 투자자에게도 일정한 책임이 있어 손해를 피할 수 없게 된다.

실례로 지난 7월말, 컨설팅업체 소개로 경매 부동산을 낙찰받은 A씨의 경우 해당 주택에 살고 있는 세입자의 임대차 보증금 8천5백만원을 추가로 부담해야 하는 것을 뒤늦게 알았다.

임대 보증금을 몰수당한 A씨가 컨설팅업체를 상대로 제기한 손해배상 청구 소송에서 “피고는 원고에게 입찰 보증금 70%를 지급하라”는 원고 일부 승소 판결이 내려졌다.

부동산업자에게 더 큰 책임을 물었지만, 정확한

권리 분석을 하지 않은 투자자에게도 책임이 있다는 결론이다.

경매 초보 투자자들이 알아야 할 사항

- ❶ 선순위 세입자가 있는 물건은 신중히 입찰하라. 선순위 세입자의 임대 보증금은 낙찰자가 물어주어야 한다.
- ❷ 낙찰 후 잔금을 납부해도 소멸되지 않는 권리가 있다. 선순위지상권·가처분·가등기는 낙찰 받아도 권리가 없어지지 않는다. 가급적 입찰을 피하는 게 유리하다.
- ❸ 감정 평가 금액을 믿지 말라. 감정가는 대체로 시세의 90%선에서 결정되지만 이보다 높은 경우도 꽤 있다.
- ❹ 법정 지상권이 있는 물건은 피하는 게 좋다. 이 경우 건물과 토지 소유자가 다른 경우다. 낙찰자는 건물의 사용권이 없고 임대료만 받을 수 있다. 따라서 해당 부동산 소재지 관청에서 건축물관리대장과 토지대장을 비교해 소유자가 일치하는지 따져봐야 한다.
- ❺ 임야나 전답은 지번을 잘 찾아야 한다. 현장에 가셔도 엉뚱한 곳을 보고 와서 낙찰 받았다가 뒤늦게 보증금을 포기하는 경우도 발생한다.
- ❻ 형질 변경이 가능한지 따져본다. 도로변에 접했다더라도 낙찰 후 용도 변경이 안 돼 어려움을 당하는 경우가 있다.
- ❼ 건물 중 일부만이 경매로 나올 수가 있다. 값이 싸다고 꼼꼼히 확인하지 않고 응찰했다간 낭패보기 십상이다.
- ❽ 반드시 현장을 방문하라. 주택의 경우 좁은 골목에다 막다른 집인 경우가 많다. 또 주차할 공간이 없고 새로 집을 짓기도 난감한 사례가 많다

주의 사항 4

분양권을 매입할 때...

주변 시세와 투자성, 시공업체 등 고려 매입 시기는 1차 중도금 지불 전후가 적당

분양권 전매에 있어서 유의해야 할 사항은 과도한 프리미엄이다. 조금 인기가 있다고 하는 서울·수도권 지역을 중심으로 적게는 5백만원에서 많게는 5천만원 이상 프리미엄이 붙어 있기 때문이다. 일부 지역에서는 기존 아파트보다 높은 시세로 거래되는 곳도 있다.

알아두세요

“땅 사세요!” 전화 부동산 사기 조심

“사모님! 아주 좋은 부동산이 있는데 투자하세요. 이 땅은 앞으로 신도시나 관광지 등이 들어설 예정이어서 일단 사놓기만 하면 2~3년 내 몇 배의 시세 차익을 남길 수 있습니다”.

가정주부라면 부동산 컨설팅업체라는 곳에서 두세 번쯤 이런 전화 공세를 받았을 것이다. 특히 서울 강남이나 목동·경기도 분당·일산 등 중산층이 몰려 있는 지역은 귀찮을 정도. 또 최근 부동산 경기가 살아나는 기미를 보이자 더욱 심해지고 있다.

이러한 컨설팅업체에서 권하는 투자 대상은 대부분 관광단지로 개발될 제주도·강원도 등과 목포·양산·서산 등 이미 각종 개발 계획이 발표된 지역들이다. 이들이 한결 같이 말하는 것은 개발 예정 지역의 땅을 미리 사놓았다가 나중에 개발이 이뤄지면 몇 배의 이익을 올릴 수 있다는 것.

엄청난 이익을 얻는다는 얘기에 누구나 한 번쯤 솔깃해지기 마련이다. 그래서 덜컥 땅을 사는 경우가 많지만 나중에 낭패보기 십상이다. 처음에는 개발 계획이 발표되면서 상승 분위기에 휩싸여 값이 조금 오를 수 있어도, 정부에서는 기본 계획만 세워놓고 민간 개발을 유도하는 방식이기 때문에 단시일 내 추진되기가 어렵다.

또 타당성 부족으로 개발 자체가 백지화될 가능성이 있기도 하고 여러 가지 요인으로 인하여 장기화되면 돈이 묶이게 돼 손해를 보는 경우가 적지 않다. 이런 경우 만약 개발이 이뤄진다고 하더라도 그동안의 금융 비용을 감안한다면 이익이 크지 않거나 손해를 보는 경우까지 발생한다. 물론 투자 가치가 높은 상품도 더러 있지만 그런 곳을 찾기로 여간 어려운 게 아니다.

예전처럼 개발 계획이 발표되면 부동산 가격이 폭등했던 시대는 지났다. 따라서 부동산에 투자할 때는 반드시 현장을 방문해 주변의 개발 여건이나 전망 등을 철저히 따져봐야 한다.

또 투자를 권유한 컨설팅업체에서도 책임을 지지 않으므로 부동산에 투자해서 이익을 올리거나 손해를 보는 것은 모두 자신의 몫이라는 것을 잊어서 안 된다.

따라서 분양권을 매입하는 입장에서는 주변 아파트 시세를 비교해 보거나 투자성을 고려한 후에 매입해야 한다. 향후 분양권 가격을 결정하는 주요인은 지하철·도로 개설 등 개발 계획 등이 잘 진행되는지, 시공업체가 부도 걱정이 없는 견실한 기업인지, 대단지 아파트인지 등이 큰 관건이다.

또 이미 소유권 이전 등기가 끝난 아파트를 최초 분양자로부터 매입한 후 또 다른 사람에게 거래할 경우 중간에도 소유권 이전 등기를 해야 한다. 만약 소유권 이전 등기를 하지 않은 채 제3자에게 넘

매매 거래시 중개수수료율

(서울시)

거래금액	중개수수료
5백만원 미만	0.9% (최고 3만5천원)
5백~1천만원 미만	0.7% (최고 6만원)
1천~3천만원 미만	0.6% (최고 15만원)
3천~5천만원 미만	0.5% (최고 20만원)
5천만~1억원 미만	0.4% (최고 30만원)
1억~2억원 미만	0.3% (최고 50만원)
2억~4억원미만	0.25% (최고 80만원)
4억~8억원 미만	0.2% (최고 120만원)
8억원 이상	0.15% (최고 3백만원)

임대차 거래시 중개수수료율

(서울시)

거래금액	중개수수료
1백만원 미만	0.8% (최고 7천원)
1백~5백만원 미만	0.7% (최고 3만원)
5백~1천만원 미만	0.6% (최고 5만원)
1천~3천만원 미만	0.5% (최고 12만원)
3천~5천만원 미만	0.4% (최고 15만원)
5천~1억원 미만	0.3% (최고 25만원)
1억~2억원 미만	0.25% (최고 40만원)
2억~4억원 미만	0.2% (최고 50만원)
4억원 이상	0.15% (최고 150만원)

기는 미등기 전매는 계속 불법으로 간주된다는 점을 유의해야 한다.

이밖에 분양권을 사려는 사람은 해당 분양권에 가입류나 처분 금지 가처분이 되어 있는지 건설회사에 확인해야 한다. 원분양자의 채무 관계에 의해 이 같은 소유권 제한 조치가 취해져 있을 수 있기 때문이다. 이러한 경우에는 매매나 증여가 금지되기 때문에 건설회사가 명의 변경을 해줄 수 없다.

또 건설회사의 전매동의서나 지자체 확인서, 분양계약서와 중도금 납부 영수증, 대출 받은 내역 등을 철저히 따져야 한다. 그리고 매도자가 당첨자 본인인지 여부도 주민등록증 등을 통해 확인해야 낭패를 당하지 않는다.

분양권을 매입하면 좋을 시기는 계약 직전이나 1차 중도금 지불 전후, 그리고 입주하기 4~5개월 전후가 적당하다.

분양권 매입시 확인해야 할 사항

- ① 해당 아파트가 주택공제조합의 분양 보증을 받았는지 확인한다. 단, 최초 계약자가 하도급 공사 대금이나 납품 대신 받은 분양권은 주택공제조합의 분양 보증 대상에서 제외된다.
- ② 사업 주체가 지정한 은행 계좌에 분양 대금을 납부했는지 알아본다. 다른 방법으로 지불한 분양 대금은 보호 대상에서 제외된다.
- ③ 입주자 모집 공고 이전에 불법으로 분양 계약이 되었는지 확인한다. 정상적인 절차가 아닌 계약의 분양 대금은 보호 대상에서 제외된다.
- ④ 분양권에 권리상 하자(제3채권자의 압류 가입류 등)가 있는지 살펴본다.

⑤ 중도금 대출이 있는지, 중도금 연체가 있는지(중도금 연체시 명의 변경 안됨)도 체크한다.

⑥ 조합아파트의 조합원 분양권 매입시 조합에 명의 변경이 가능한지 알아본다.

⑦ 당첨은 되었지만 계약금을 지불하기 전에 프리미엄을 얹어 매매된 분양권은 불법이다. 이 경우는 3년 이하의 징역, 2천만원 이하의 벌금형을 받을 수 있다. 분양 받은 자가 추후 부적격자로 판명되면 분양권이 박탈당하므로 계약 후 분양권 매매를 하는 것이 좋다.

주의 사항 ⑤

집을 살 때 이것만은 꼭 챙겨라

토지이용계획확인서의 도시 계획 사항, 지적공부와 주택의 면적·위치 같은지 확인

첫째, 도시 계획 사항을 확인해야 한다. 이를 위해서는 토지이용계획확인서를 살펴보아야 한다. 먼저 도시 계획에 있어서 해당 부동산이 도로로 포함되는지 여부와 용도 지역 지구의 내용, 개발 제한 구역에의 포함 여부, 도시 개발 사업(재개발 등) 포함 여부 등을 확인해야 한다.

또 용도 지역뿐 아니라 용도 지구, 용도 구역에 따라서도 행위 제한이 각각 다르므로 예측만 가지고 주택을 취득할 것이 아니라 구체적으로 내용을 살펴보아야 한다.

둘째, 등기부등본을 확인해야 한다. 만약 이를 확인하지 않았을 경우 예를 들어 계약시 하자없는 물건을 계약했으나 잔금을 지불하기 전 등기부를 다시 확인해 보지 않아 잔금 직전에 이미 과도한 저당

이 설정되어 입주 후 곧 해당 주택이 경매되어 매입자가 손해를 보는 경우가 있다.

그리고 직접 방문해 전세·월세 현황을 확인해 봐야 한다. 등기부에 나타나지 않은 세입자가 있을 수 있기 때문이다.

셋째, 지적공부와 실제 주택의 면적·위치가 같은지 확인한다. 지적공부, 즉 토지대장이나 가옥대장, 지적도상의 내용과 실제 주택이 점유하고 있는 면적이나 위치가 다른 경우가 있다.

이런 경우에는 공부상의 면적을 확인하고 실제 측량을 하여 토지를 회수하면 되겠지만 만일 지상에 이미 다른 사람의 가옥이 있는 경우에는 소송 등을 통해서 권리를 회복해야 한다.

넷째, 건물에 있어서 배관이 부식되어 누수 현상은 없는지, 벽면이 균열되어 있지는 않은지를 살펴야 한다. 또 싱크대와 문틀, 벽의 두께, 벽돌의 견고성, 자재의 규격품 사용 여부 등을 자세히 살펴봐야 한다.

다섯째, 위법 건축으로 준공 검사를 받지 못했거나 준공 검사를 받아 등기를 필했다라도 차후 위법 건물로 지적되어 벌과금을 납부한 사실이 있는 건물은 허가받은 내용대로 원상 복구해야 한다. 만일 과태료가 부과된 상태에서 집을 매각하는 경우가 있는데 이런 경우 위법 사항이 시정되지 않으면 과태료가 매년 부과된다.

마지막으로 주변 환경을 잘 살펴봐야 한다. 쓰레기 소각장이나 공해 배출 업소·연탄 공장이나 분진·도로나 지하철 노선변에 너무 근접해 있어 항상 소음에 시달리는 경우, 위험물 저장소 옆이나 지대가 낮아 장마 때가 되면 침수가 우려되는 곳, 고압 전선이 통과하고 있어 전자파 발생이 심한 곳 등은 피하는 것이 상책이다.

주의 사항 ⑥

중개수수료 분쟁, 이렇게 해결하라

시·군·구청 민원실에 신고
중개업자 날인이 된 영수증 반드시 보관

부동산중개업소에서 중개수수료를 터무니없이 높게 책정하는 경우가 많다. 또 부동산을 급하게 팔

아야 하는 경우는 웃돈을 얹어 줘야지만 관심을 갖고 해결해주는 사례가 비일비재하다.

하지만 일반인들은 한마디 항의조차 할 수 없다. 중개수수료에 대해서 말하는 사람에게는 매우 무성의하게 대하기 때문이다.

현행 부동산 중개업법에 따른 중개수수료율은 매매 또는 교환시 거래가액의 0.15~0.9% 이내, 임대차는 거래가액의 0.15~0.8% 이내로 돼 있다. 또한 지자체별로 구체적인 수수료율은 다르게 정해져 있다.

이같은 요율에도 불구하고 많게는 거래가액의 1% 이상을 요구하는 경우가 있다. 이처럼 부동산

↓중개업자가 과도한 중개수수료를 요구하여 분쟁이 발생했을 때는 중개업소가 등록된 시·군·구청 민원실 또는 한국소비자보호원에 신고하고, 이 때 중개업자의 날인이 돼 있는 영수증을 필히 받아두도록 한다.



중개업자가 법정 수수료를 넘는 과도한 수수료를 요구할 경우에는 중개업소가 등록된 시·군·구청 민원실 또는 한국소비자보호원(02-3460-3000)으로 신고하면 된다.

이때 자신이 낸 중개수수료를 증명할 수 있는 영수증을 반드시 첨부해야 한다. 따라서 부동산 거래시 중개업자의 날인이 돼 있는 영수증을 필히 받아둬야 한다. 중개업자는 이같은 일로 적발됐을 때 등록 취소까지 당할 수 있다.

한편 부동산중개업소를 통해 거래할 때는 관할 관청의 허가를 받은 업소인지, 공제조합에 가입돼 있어 부동산 거래 사고 발생시 손해배상을 청구할 수 있는 업소인지 점검할 필요가 있다. ⑤