

부동산에 관한 법률상식

부동산은 반드시 등기를 해야 권리권자의 변동이 확정되고(민법 제186조), 동산은 넘겨주고 받는 것으로 권리관계의 변동이 확정된다(민법 제188조)는 것이다. 등기제도란 수많은 사람들 사이에 이루어지는 부동산 거래의 안정을 보장해 주기 위하여 부동산에 관한 권리관계를 모든 사람에게 알려주는 제도이다. 따라서 공신력과 강제력을 가져야 하기 때문에, 국가에서 등기부를 만들어 등기공무원만이 등기관련 사무를 다루도록 되어 있다. 등기부는 누구나 볼 수 있고 등본을 교부받을 수 있다.

김 철 수
(농어촌사회연구소)

즉, 부동산은 반드시 등기(登記)를 해야 권리관계의 변동이 확정되고(민법 제186조), 동산은 넘겨주고 받는 것으로 권리관계의 변동이 확정된다(민법 제188조)는 것이다. 따라서 부동산의 경우 돈을 주고 땅이나 집을 샀어도 등기를 하지 않으면 내 것이라고 주장하질 못한

1. 부동산과 등기제도

부동산(不動產)이란 토지 및 그 정착물(定着物)을 말한다(민법 제99조 1항). 토지의 정착물은 일반적으로 건물을 말하며, 별개의 부동산으로 취급한다.

토지와 토지의 정착물을 제외한 나머지는 원칙적으로 모두 다 동산(動產)이다. 부동산과 동산을 나누는 가장 큰 이유는 거래방법·형식과 소유권 등 권리관계를 확정짓는 방법이 다르기 때문이다.

다.

등기제도란 수많은 사람들 사이에 이루어지는 부동산 거래의 안정을 보장해 주기 위하여 부동산에 관한 권리관계를 모든 사람에게 알려주는 제도이다. 따라서 공신력과 강제력을 가져야 하기 때문에, 국가에서 등기부를 만들어 등기공무원만이 등기관련 사무를 다루도록 되어 있다. 등기부는 부동산 1개마다 하나씩 만들어져 있다. 등기부는 누구나 볼 수 있고 등본을 교부받을 수 있다.

2. 부동산등기의 효력

부동산등기는 부동산에 관한 권리관계(소유권, 저당권, 지상권 등)를 확정해 주는 효력을 갖는다. 따라서 땅이나 집을 샀을 때에는 반드시 등기를 해야 한다. 그

렇지 않을 경우 원주인이 다른 사람에게 되팔고 나중에 산 사람이 먼저 등기를 해 버리면 내 것이라고 주장할 수 있게 된다. 물론 이때 땅을 두 번 팔아 먹은 원주인에게 손해배상을 청구할 수 있지만, 등기를 하지 않음으로써 상당한 손해를 감수해야 할 때가 많다.

부동산등기의 효력은 권리관계의 변동을 확정짓는 권리변동적 효력과 제3자에게 대하여 권리를 주장할 수 있는 대항적 효력 및 여러개의 권리에 대해 순위를 확정지어 주는 순위확정적 효력으로 나누어 볼 수 있다.

등기의 효력에 따라 등기를 나뉘보면 권리변동을 확정짓는 종국등기(終局登記, 대부분의 등기는 여기에 속한다)와 확정되지는 않았지만 이를 대비하는 예비등기(豫備登記)로 나눌 수 있다.

일상거래에서 가장 문제가 되는 것이 예비등기의 일종인 가등기(假登記)이다. 가등기는 부동산 소유권을 변동시키거나 저당권을 설정한다든지 할 경우 이러한 것들을 청구할 수 있는 권리를 보존하기 위한 등기이다. 가등기가 되어 있으면 본등기(本登記)는 가등기의 순위에 따르게 된다(부동산등기법 제6조).

즉, 아직 등기를 할 형편이 되지 않았지만 순위를 확보해 놓을 필요가 있을 때는 가등기를 하게 되고, 이 경우 가등기를 한 사람이 설정 본등기를 나중에 했다 하더라도 본등기 순위는 가등기 순위에 따르게 되므로 가등기를 먼저 한 사람이 임자인 것이다.

따라서 가등기가 되어 있는 부동산의 경우 반드시 가등기를 말소시키는 조건으로 사는 것이 안전하다. 대금을 다 주면 가등기를 말소시키지 않고 지연시키는 경우도 많으므로, 중도금을 치르고 나서 가등기를 미리 말소시키고 잔금을 지불하던가, 잔금을 지불할 때 가등기 말소에 필요한 서류까지 전부 구비해서 사법서사의 확인을 받은 후 잔금을 치르도록 해야 한다.

3. 등기부와 등기방법

현재의 등기부는 한자와 세로쓰기를 한 구(舊) 등기

66

등기부를 보면 등기번호란 표제란, 갑(甲) 구, 을(乙) 구 네 부분으로 되어 있다(부동산등기법 제16조 참조). 갑구에는 소유권에 관계된 사항이 접수된 순서대로 적혀 있다. 갑구에는 보존등기, 이전등기, 말소등기, 예고등기, 압류등기, 가등기 등이 기록되어 있다. 따라서 갑구에 기재되어 있는 등기가 어떤 종류의 등기인지 잘 확인해야 한다.

99

부와 달리 한글과 가로쓰기를 하고 있다. 따라서 신등기부 이전의 권리관계를 알려면 폐쇄된 구등기부를 열람하여야 한다. 토지등기부와 건물등기부는 따로 있으므로 집을 사려면 양 쪽을 다 보아야 한다.

등기부를 보면 등기번호란, 표제란, 갑(甲)구, 을(乙)구 네 부분으로 되어 있다(부동산등기법 제16조 참조). 갑구에는 소유권에 관계된 사항이 접수된 순서대로 적혀 있다. 갑구에는 보존등기, 이전등기, 말소등기, 예고등기, 압류등기, 가등기 등이 기록되어 있다. 따라서 갑구에 기재되어 있는 등기가 어떤 종류의 등기인지 잘 확인해야 한다.

을구에는 소유권 이외의 권리, 즉 저당권, 전세권 등 제한물권(制限物權)에 관한 사항을 기재한다. 을구에는 저당권에 관한 사항이 많은데, 특히 주의할 것은 근저당(根底當, 민법 제357조)에 관한 것이다.

근저당은 등기부에 반드시 근저당이라고 기재해야 하기 때문에, 근저당인 경우에는 근저당이라고 쓰여져 있다. 근저당은 보통 은행거래에서 설정되고 있으며, 등기부에는 최고액만을 기재하고, 실제로는 이 채권 최고액 한도내에서 부동산담보 책임을 지게 되기 때문에, 실제 채무액이 얼마인지를 따로 알아봐야 한다.

집이나 땅을 살 경우 근저당이든 저당이든 저당이



잡혀 있을 때는 일단 주의해야 하며, 파는 사람에게 저당권을 없애 주도록 한후 사든지, 대금지급과정에서 저당권을 없애주게 하든지, 그것도 안되면 저당액수 만큼 대금에서 제하고 대금결제를 하든지, 저당권의 처리를 확실히 해야 한다. 그렇지 않으면 저당권자는 소유자가 누구든 원래 저당잡힌 사람이 빚을 갚지 않으면 경매 신청을 할 수 있으므로, 경매에 의해 다른 사람에게 넘어가 버리면 어쩔 수 없이 그 땅이나 집을 내 놓아야 한다(저당권에 대해서는 민법 제356조부터 제372조 참조).

따라서 등기부를 볼 적에는 우선 등기의 종류가 무엇인지를 보고, 접수일자를 잘 살펴봐야 한다. 접수날짜가 빠른 것이 항상 우선하기 때문이다. 다음으로 저당이 설정되어 있는지를 살펴보고 물론 등기되어 있는 내용이 틀림없는지(용도·면적 등)도 확인해야 한다.

등기는 원칙적으로 등기권리자(예 : 산 사람), 등기의무자(예 : 판 사람)가 공동으로 반드시 서면으로 법원등기과나 등기소에 신청하여야 한다(공동신청주의). 그러나 보통은 보통 사법서사가 양쪽의 위임을 받아서 처리한다. 등기는 변호사나 사법서사의 도움을 받아서 하는 것이 편리하다. 하지만, 행정서사는 등기절차를 대신해 줄 수 없다.

보통 판 사람이 등기를 해 주지 않아서 문제가 되는 경우가 많은데, 우선 잔금을 치룰때 파는 사람으로부터 등기에 필요한 서류, 즉 등기권리증, 매도증서, 인감증명, 위임장 등을 맞추어 근본적으로 문제가 생기지 않도록 해야 한다. 이 경우 서류가 있으면 산 사람이 혼자서 등기신청을 할 수 있으므로 별 문제가 없다. 만일 이런 서류를 넘겨받지 못한 상태에서 등기를 해 주지 않을 경우 법원에 “소유권이전등기 절차 이행의 소”를 제기하여 재판을 하면 된다.

4. 부동산 거래시 주의할 사항

부동산 거래는 신중에 신중을 기해야 한다. 부동산을 사고자 하는 사람은 지번(地番), 지적(地籍)을 확인하고 등기부등본, 토지대장, 가옥대장, 임야대장, 용도지역 확인원, 도시계획확인원 등을 떼어보고 현장과 일치하는가를, 또 실제소유자인가를 반드시 알아봐야 한다. 복사기가 발달되어 있으므로 상대방이 보여주는 등본만을 믿지 말고 관계공무원의 인증(원본과 같다는 확인)이 있는지 확인해야 한다.

권리자가 빈번히 바뀌는 부동산은 일단 의심을 하고 사지 말도록 하고 가등기, 담보 등이 설정되어 있는 것도 사지 않는 것이 현명하다. 또 사기 직전에 보존등기나 상속등기, 회복등기가 된 것은 일단 의심해야 한다. 또 재산세 납세자가 소유자와 다른 경우에는 그 이유를 알아봐야 하고, 도시계획여부·개발제한구역 여부·고시지역여부 등도 반드시 확인해야 한다.

계약을 할 때는 구체적으로 분명히 하고 특약(特約)이 있으면 명백히 기재해야 하며 계약은 당사자간에 직접 하는 것이 좋다. 복덕방의 말만 믿고 계약해서는 안되고 시가에 비해 현저하게 싸거나 별 이해관계가 없는 사람이 사라고 권유하는 부동산은 계약하지 않는 것이 좋다. 또한 토지거래신고 대상지역의 토지거래시에는 토지거래계약신고 등 절차를 밟아야 한다. **실경**