



꼭! 집어 알아보자. ‘대출근저당’

본격적인 이사철이 왔다. 이사를 결심했다면 신경써야 할 부분이 한 두 군데가 아닐 것이다. 그 가운데 꼭 짚어 볼 것이 계약할 집의 근저당이다. 사례를 통해 알아보자.

?? 사례1

2005년 12월 P씨는 친한 회사동료 K씨의 집을 구입하고는 밤잠을 설치고 있다. 이유인 즉, 근저당권에 대해 너무 안이하게 생각하고 있었기 때문. 구입 당시 K씨 집에는 채권최고액 5,200만원의 근저당권이 설정되어 있었다.

평소 부동산에 대한 지식을 자부하고 있었던 P씨는 4,000만원을 빌려 쓴 것으로 결론을 내렸고 그만큼만 공제한 후 잔금을 지불했다고 한다.

그런데 올 초 용자금 상환을 위해 은행에 들른 P씨는 은행직원의 말을 듣고 깜짝 놀라고 말았다. 용자를 상환해야 할 금액이 4,000만원이 아닌 5,200만원이라는 말을 들었기 때문이다. 깜짝 놀라 이유를 물어보니 K씨가 카드대금 1,300만원을 연체 중이기 때문에 그 금액까지 갚아야 한다는 것이었다.

🔑 답1

근저당권은 일반적으로 포괄 근저당인 것이 대부분이다. 포괄 근저당이란 단순하게 예를 들자면 김씨가 집을 담보로 A은행에서 대출을 받았고, A은행의 카드대금도 있다면 은행의 선택에 따라 카드대금의 상환까지도 요구할 수 있는 저당권이라는 뜻이다. 흔히 주택 매매의 경우 등기부등본만 확인하고 용자금액을 계산하곤 한다. 이는 사례1과 같은 문제점이 나타나는 주요 원인이 된다.

따라서 주택의 매매시에는 반드시 금융기관을 방문해 승계 또는 상황에 따른 금액을 정확히 확인하는 것이 필요하다.

?? 사례2

부천에 소재하는 소형 아파트를 8,000만원에

전세를 얻은 J씨 역시 근저당권 때문에 문제가 생겨 고민하고 있다. 내용인 즉, 2006년 1월 전세를 얻을 당시 등기부등본에는 채권최고액 6,500만원이 설정되어 있는 상태였으나, 계약시 주인이 “처음 대출받은 것은 5,000만원이었지만 일부 상환을 하고 현재는 2,000만원만 남은 상태다”라고 말하면서 그 증거로 대출잔액 통장까지 보여주어 신뢰하고 계약을 했다고 한다.

그런데 얼마 전 은행에서 온 한 통의 우편물이 J씨를 걱정에 빠뜨리게 만들었다. 대출금 연장을 하라는 우편물이었는데 대출잔액이 5,000만원으로 되어 있었던 것이다.

혹시나 하는 마음에 은행에 확인을 해본 결과 얼마 전 임대인이 3,000만원의 용자를 더 받아 갔다는 것을 알게 되었다. 집값을 따져보니 용자와 전세금을 합치면 비슷한 수준인 상태라 ‘혹시 잘못되지 않을까’ 하는 불안감에 J씨는 고

민만 하고 있다고 한다.

🔑 답 2

근저당권은 말 그대로 정해진 금액 내에서 한도가 늘었다 줄었다 할 수 있는 특징이 있다. 따라서 원칙적으로 “대출잔액이 얼마다”라는 것은 신뢰할 것이 못되는 셈이다.

위 사례와 같은 위험을 피하기 위해서는 채권최고액에 대한 감액등기를 요청하면 된다. 즉, 현재 잔액이 2,000만원인 만큼 그에 맞는 채권최고액(대개의 경우 원금의 130%)을 적용한 감액 등기를 하게 되면 추가대출 가능성을 미연에 방지할 수 있다.

이와 더불어 잔금지급일에 반드시 추가로 등기부등본을 확인하는 것 또한 꼭 필요한 절차이므로 기억해두어야 한다. 🏠

- 출처 : 주간경기 · 김종선 부동산 컨설턴트

