

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

아파트 매매 계약 전 확인 사항: 등기·계약금...

루리의 줍줍이 정리한 글



아파트 매매 계약 전 확인 사항: 등기·계약금·중도금·잔금· 특약 정리

루리

계약서에 도장을 찍기 전에 등기사항증명서로 소유자와 권리관계를 확인하고, 중개대상물 확인·
설명서를 받고, 대금 지급 단계마다 증빙을 남기세요.

계약서에 도장을 찍기 전에 등기사항증명서로 소유자와 권리관계를 확인하고, 중개대상물 확인·
설명서를 받고, 대금 지급 단계마다 증빙을 남기세요.

공인중개사법령과 국토교통부 안내를 바탕으로 정리한 일반 설명이에요(2026-10-28 확인). 세금·대출·규제 수치는
시기마다 달라서 숫자를 쓰지 않고 **공식 확인**으로 남겨요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 단계별 한눈에 보기

단계	확인할 것
계약 전	등기사항증명서, 건축물대장, 매도인 신분, 확인·설명서
계약	계약금 지급 방식, 특약, 계약서 작성
중도금	지급 시기, 계약 해제 조건, 대출 일정
잔금	등기 이전 서류, 근저당 말소, 열쇠·관리비 정산
계약 후	부동산 거래신고(계약일부터 30일 안에 신고), 등기 신청

2 2. 계약 전 등기 확인

- 등기사항증명서에서 소유자가 매도인 본인인지 봐요.
- 근저당, 가압류, 압류, 가처분 같은 권리가 있는지 확인해요.
- 공인중개사법에 따라 중개업자는 등기사항증명서, 건축물대장 등 설명 근거 자료를 제시해야 한다고 안내돼요.
- 계약 당일과 잔금 직전에 다시 열람하세요. 인터넷등기소(iros.go.kr)에서 열람·발급할 수 있어요. 수수료는 **공식 확인**하세요.

3 3. 확인·설명서

- 중개가 완성돼 거래계약서를 쓸 때 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서를 교부해야 한다고 국토교통부 Q&A에 나와요.
- 서식 중 권리관계의 등기부 기재사항은 등기사항증명서를 확인해 적게 돼 있어요.

4 4. 계약금·중도금·잔금

- 계약금은 매도인 명의 계좌인지 확인하고 이체 기록을 남겨요.
- 가계약금도 돈이므로 반환 조건을 문서로 남기세요.
- 공인중개사법은 개업공인중개사가 필요하다고 판단할 때 계약금·중도금·잔금을 금융기관 등 제3자 명의로 보관하는 방식을 쓸 수 있다고 정해 두었어요.
- 지급 비율과 해제 시 위약금 조건은 계약서에 쓴 대로 따르니, 숫자는 계약서에 정확히 적어요.

5 5. 특약 예시(가상 예시)

- 「잔금일까지 매도인이 근저당을 말소한다」
- 「대출 승인이 안 되면 계약을 해제하고 계약금을 반환한다」(조건과 기한을 구체적으로)
- 「하자는 잔금일 전 현장 확인 후 합의한다」

6 6. 흔한 실수

- 등기 확인을 계약 당일 한 번만 하는 경우
- 대리인 계약인데 위임장과 인감증명서를 확인하지 않는 경우
- 구두 약속을 특약에 쓰지 않는 경우
- 계약 후 거래신고를 놓치는 경우. 기한은 계약일부터 30일이에요.

7 체크리스트

- 등기사항증명서로 소유자와 권리관계를 확인했다
- 건축물대장을 확인했다
- 확인·설명서를 받았다
- 계약금 이체 계좌가 매도인 명의다
- 특약을 문서로 남겼다
- 잔금 전 등기를 다시 열람했다
- 거래신고 일정을 챙겼다

8 용어 정리

- **등기사항증명서**: 부동산의 소유와 권리관계를 보여 주는 공적 서류예요.
- **근저당**: 대출 담보로 잡힌 권리에요.
- **확인·설명서**: 중개대상물 정보를 정리해 주는 서류예요.
- **특약**: 계약서에 추가로 넣는 개별 약속이에요.

9 자주 묻는 질문

Q. 계약금 비율이 정해져 있나요?

A. 이 글에서는 확정 숫자를 다루지 않아요. 계약서와 **공식 확인**이 필요해요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 국토교통부 확인·설명서 Q&A: <https://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/dtl.jsp?idx=416> (<https://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/dtl.jsp?idx=416>)
- 국가법령정보센터 공인중개사법: <https://www.law.go.kr/법령/공인중개사법> (<https://www.law.go.kr/법령/공인중개사법>)
- 법제처 공인중개사법령 및 중개실무: <https://law.go.kr/lbook/lbFileDownload.do?lbookSeq=91616&lbookConflSeq=85167&flExt=pdf> (<https://law.go.kr/lbook/lbFileDownload.do?lbookSeq=91616&lbookConflSeq=85167&flExt=pdf>)
- 인터넷등기소: <https://www.iros.go.kr> (<https://www.iros.go.kr>)
- 세금·대출 수치, 한국부동산원 통계: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.