

0202010103_13v1 부동산관리

0202010103_13v1.3 차량 처분하기

계약 단계

계약 단계에서는 보다 신중하게 검토할 사항으로 물건의 소유주, 등기부 등본의 재차 확인, 매매 금액 및 계약 위반에 따른 배상 문제, 계약 기간 등의 보다 세밀한 사항들을 파악하게 된다.

1. 계약 시 유의 사항

중개업자를 통해 계약할 때 중개업자가 작성한 중개 대상 물건 확인 설명서와 계약 직전에 교부 받은 등기부 등본을 확인한 후 실소유주(등기 명의인)와 계약해야 한다는 것은 상식이다. 만약, 실소유주(등기 명의인)가 아닌 사람과 계약서를 작성한다면 위임장이 필요하다. 위임장 없이 실소유주가 아닌 사람과 맺은 계약은 원천적으로 무효이며, 대리 계약자가 부부간이든 부자지간이든 법적으로 대리권은 없다.

2. 계약 시 확인할 사항

- ① 중개 대상 물건 확인 설명서, 등기부 등본, 계약 상대방의 본인 여부 확인
- ② 본인이 나온 경우는 주민 등록증으로 대조 확인
- ③ 대리인이 나온 경우는 주민 등록증, 위임장, 인감 증명서 확인
- ④ 소유자가 미성년자인 경우 법정 대리인의 동의서 확인

3. 계약서 내용 중 확인 사항

- ① 계약 당사자의 인적 사항
- ② 매매 금액 지급 방법 계약
- ③ 위반 시 배상 문제
- ④ 매매 금액
- ⑤ 매매 부동산의 인도 방법 계약 연월일 등