

0202010103_13v1 부동산관리

0202010103_13v1.2 임차관리 하기

등기부 보는 법**1. 표제부**

부동산의 소재지와 그 내용을 표시한다. 토지의 경우에는 지번, 지목, 지적을, 건물인 경우에는 지번, 구조, 용도, 면적 등을 기재한다. 단, 아파트 등 집합 건물인 경우에는 전체 건물(예: 강남아파트 1동)에 대한 표제부와 구분된 개개의 건물(예: 1동 101호)에 대한 표제부가 따로 있다. 토지의 분할이나 지목의 변경 또는 건물 구조의 변경이나 증축 등에 의한 면적 변경도 표제부에 기재된다.

2. 압구

소유권에 관한 사항을 기재한다. 소유권에 대한 압류, 가등기, 경매 개시 결정 등기, 그리고 소유권의 말소 또는 회복에 관한 재판이 진행 중임을 예고하는 예고 등기, 소유자의 처분을 금지하는 가처분 등기 등이 모두 압구에 기재할 사항이다. 그리고 이러한 권리 관계의 변경, 소멸에 관한 사항도 역시 압구에 기재한다. 소유권 보존 등기는 그 부동산에 대하여 제일 먼저 하는 등기이며, 소유권이 지분으로 이전된 경우에는 2인 이상이 그 부동산을 공동으로 소유한다는 것을 의미한다. 소유권이 이전되더라도 전 소유자란은 주말하지 않는다. 주말하는 경우란 해당 등기가 말소되는 경우에 한정된다.

<압구에서 유의해야 할 사항>

- 소유권에 대한 압류, 가압류, 경매 개시 결정, 가처분 등 처분 제한 등기 채권자가 채권 확보를 위하여 채무자의 재산을 압류, 가압류한 경우에 그 채무자(소유자)가 채무를 변제하지 못할 때에는 결국 그 부동산은 경매가 될 것이기 때문이다. 그리고 경매 개시 결정 등기란 이미 그 부동산에 경매 절차가 진행되고 있음을 의미한다. 또 그 부동산에 대한 소유권 이전 등기 청구권을 확보하기 위하여 또는 말소하기 위하여 처분 금지 가처분을 한 경우에는 그 소송의 원고가 승소 판결을 얻는다면 가처분 이후의 모든 등기는 말소 될 가능성이 아주 많다는 것을 유의해야 한다.
- 예고 등기: 예고 등기란 등기 원인이 전혀 없는데도 인감 증명 등을 위조하여 소유권을 이전했거나 저당권을 설정 또는 말소한 경우에 그 등기를 말소 또는 회복해 줄 것을 소송으로 청구하는 때에 그러한 소송이 제기되었음을 제3자에게 알려서 불의의 피해를 입지 않도록 법

원이 촉탁하여 등기가 된 경고적 의미의 등기이다. 원고가 승소 판결을 얻으면 그 판결을 실행하는 데 저촉되는 등기는 설사 선의의 제3자이더라도 결국은 모두 말소될 운명에 처해진다. 물론 제3자의 등기를 말소하려면 다시 그 제3자를 상대로 한 말소 등기 청구 소송에서 승소 판결을 받아야 하는 전제가 따른다. 구체적으로 경매 절차의 진행 상황이 관련되어 있음을 알려주는 것이다.

- 가등기: 가등기에 의한 본등기를 하면 그 순위는 가등기의 순위에 따르는 것이므로 본등기에 저촉되는 가등기 이후 제3자의 등기는 가등기에 터 잡은 본등기가 이루어질 때 등기관장의 직권으로 말소한다.

3. 을구

소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권, 지역권, 지상권에 관한 등기 사항을 기재하는 것으로 저당권, 전세권, 지역권, 지상권 설정 및 변경, 이전, 말소 등기를 을구에 기재한다(예: 근저당권 설정의 경우 채권 최고액, 채무자, 근저당권자 등이 기재된다.)

<을구에서 유의해야 할 사항>

- 근저당권: 근저당권의 채권 최고액 채무자가 현실로 부담한 채무가 아니고 앞으로 부담할 최대한도의 채무액이란 뜻이며, 실제 채무액은 그 최고액의 80% 정도 되는 것이 일반적인 관행이다. 채무자가 근저당권 채권을 모두 변제하지 않으면 결국 그 부동산은 경매당할 운명에 처하는 것이며, 전세권이 설정되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 전세 기간 내에는 전세권자를 임의로 나가게 할 수 없다.
- 지상권, 지역권 등: 지상권, 지역권 등은 그 토지에 대한 이용 관계를 목적으로 설정되어 있는 권리이다. 전세권·지상권·지역권 등은 저당권과는 달리, 부동산의 일부분에도 성립할 수 있으나 동일 부동산의 같은 부분에 중복하여 성립할 수 없음을 유의하여야 한다.