

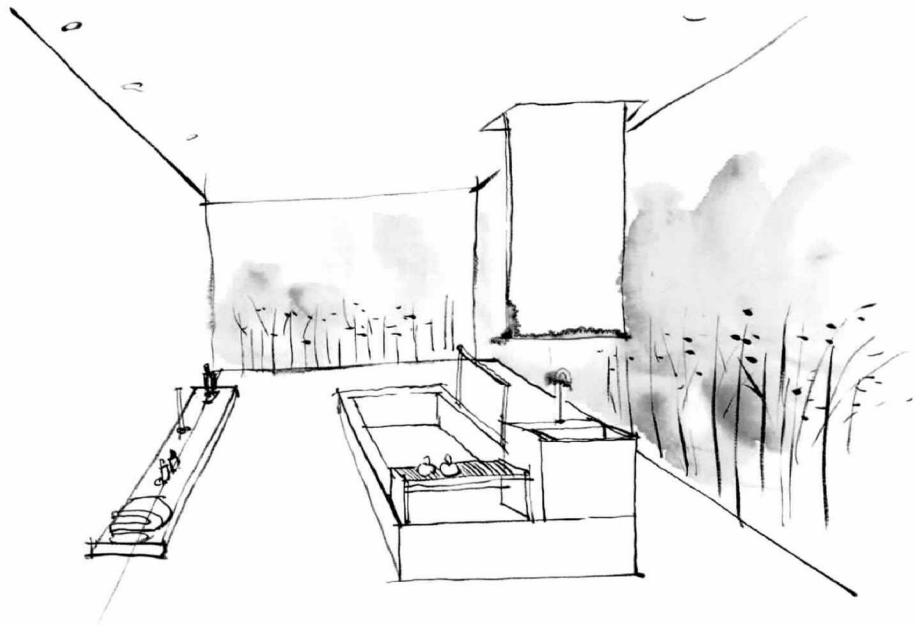


이사철 체크 사항

당신도 이사할 땐 꼼꼼히 체크해봐야

완연한 봄 기운을 타고 4월이 활짝 열리면서 아파트 단지마다 이사 업체의 부산한 움직임과 사다리 차를 심심찮게 볼 수 있다. 내 집 마련, 전세 등 새로운 환경에서의 출발은 누구나 감회가 남다르다. 그러나 정작 이삿짐을 옮길 때는 정신이 없어 이것저것 빠뜨리기 십상. 이사할 때 챙겨야 할 사항들을 꼼꼼히 체크해봤다.

에디터 | 김대환 · 사진 | <노블에셋>



각 종 정책으로 부동산 시장이 침체돼 있는 상황이지만 이사철은 여지없이 찾아온다. 내 집 마련을 통한 이사일 수도 있고, 아이들 교육이나 직장 이전 문제로 인한 전세일 수도 있다. 막상 보증자리를 옮길 때면 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 현장 점검을 잘못했거나 서류 오류, 각종 세금 납부 등 고려할 사항이 만만치 않기 때문. 내 집 마련을 이룬 수요자나 전세 세입자 모두 보증자리를 옮겨야 하는 중요한 사안인 만큼 쉽게 생각할 일은 아니다. 이사 전후 점검 사항과 계약 전후 꼼꼼히 챙겨야 할 내용 등 세심하게 체크해서 준비하자.

우선 내 집 마련의 경우, 계약서의 내용을 면밀히 검토해야 한다. 쌍방 간 혹은 건설 업체와의 계약 체결 시 그 내용이 맞는지 반드시 확인해야 한다. 계약 전에 등기부 등본상의 소유자가 계약 체결 당사자인지 주민등록증을 확인하는 것은 기본이다. 잔금 지불 후 소유권 이전 등기도 반드시 필요하다. 소유권 이전 등기 절차는 등기 신청서를 작성하고 매매 계약서, 검인 계약서 등 서류를 첨부해 관할 시·군·구 지적과에 제출하면 된다. 소유권 이전 등기 완료 후엔 등기 권리증을 받고 등기부 등본을 확인한다. 물론 전세인 경우는 등기부 등본 열람과 전입 신고를 통해 확정 일자를 받아두는 게 급선무다. 등기부 등본을 면밀히 검토하는 것도 해당 주택의 근저당이나 압류 내용 등을 살필 수 있어 꼭 필요한 절차다. 왜냐하면 해당 주택 가격에서 근저당 금액과 먼저 입주한 가구의 전세 보증금 등을 공제하면 우선 변제권을 적용, 본인의 전세 보증금을 얼마나 돌려받을 수 있는지 알 수 있기 때문이다.

집을 사고 등기를 내는 분양 아파트의 경우 분양 업체에서 법인 인감 증명, 잔금 납부 확인서, 위임장, 법인 등기부 등본, 보존 등기 권리필증 혹은 구분 등기 소유권 보존 등기필증 등을 받아야 한다. 또한 입주자의 분양 계약서, 주민등록 등본, 토지·건축물 대장, 공시지가 확인원 등도 준비해야 한다. 기존 주택을 매입한 경우에는 전 소유주의 검인 계약서, 등기 권리증, 매도용 인감 증명서와 주민등록 등본이 필요하다.



1. 날짜와 이사 업체 선정

이사 날짜는 계약일에 맞추는 것이 보통이지만, 전통적으로 이사하기 좋은 날, 이른바 '손 없는 날'에 이사하려면 적어도 한 달 전에는 이사 업체에 예약하는 것이 좋다. 손 없는 날은 음력 9일과 10일, 19일과 20일, 29일과 30일이다. 또 주말에 이사하려면 주중에 하는 것보다 좀더 서둘러 예약해야 한다. 이때 주중과 주말, 손 없는 날의 이사 비용이 차이 나는 곳도 많으므로 미리 체크해볼 필요가 있다. 문제는 이사 업체 선정이다. 일반 이사, 포장 이사 등 수많은 업체가 가격, 서비스 경쟁에 나서고 있지만 가격이 높은 업체나 낮은 업체나 서비스 수준은 크게 차이가 나지 않는 것이 현실이다. 차이가 나는 것은 이사 후 AS다. 견적을 받는 것은 대부분 무료이므로 먼저 2~3개 업체에서 견적서를 받아 본 다음 믿음이 가는 업체와 계약하면 된다. 전화상으로만 상담하고 계약할 경우 자칫 문제가 발생할 수도 있으므로 유의한다.

2. 계약서 살펴보기

계약 전에 등기부 등본상의 소유자가 계약 체결 당사자인지 주민등록증을 통해 확인하는 것은 기본이다. 등기부 등본에 가압류, 가등기, 경매, 예고 등기 등 소유권에 영향을 줄 수 있는 내용이 있는지 확인한다. 계약할 때는 등기부상 소유자와 계약자의 주민등록증을 대조해본다. 특약 사항 기재란에는 쌍방 간의 내용을 되도록 구체적으로 적어 추후의 분쟁 소지를 없애는 것이 중요하다. 대금을 수수할 때는 반드시 영수증을 받아 보관해야 한다. 마지막으로 계약 후에도 중도금이나 잔금 지급 전에 등기부 등본을 열람, 계약 후 중요한 권리 변동이 있었는지를 재차 확인한다.

3. 잔금 여부

신규 분양주택의 잔금은 해당 건설 업체에 가서 명의 변경을 한 후 지급한다. 매매의 경우 잔금 지불 후 곧바로 소유권 이전 등기를 하는 것이 좋다. 마찬가지로 계약금을 포함, 잔금을 지불한 후엔 꼭 영수증을 받아두도록 한다. 전세일 경우에는 전입 신고를 하고 집주인의 동의를 얻어 전세권 등기를 해야 한다. 여의치 않을 경우 등기소나 동사무소에서 전세 계약서 원본에 확정 일자를 꼭 받아둔다.

4. 재활용품 처리하기

이사할 때는 버릴 물건의 양이 만만치 않다. 가전제품과 장롱 등 덩치가 큰 가전과 가구는 비용을 내고 폐품 처리해야 한다. 대형 쓰레기를 미리 체크해 동사무소에 신고하고 비용을 지불한다. 또스티로폼과 종이 박스 등 재활용품은 지역마다 버리는 날짜가 정해진 경우가 대부분이므로 이사 당일 처분하기 어렵다는 것도 잊지 말아야 한다.



5. 새 집 배치도 그리기

이사할 집에 미리 가서 방의 모양과 위치, 창문의 위치 등을 파악하고 방과 문의 크기도 줄자로 재준다. 공간의 크기와 길이를 미리 알아두면 이사 소요 시간뿐 아니라 보다 효과적인 공간 배치가 가능하다. 또한 전기 콘센트 위치를 미리 파악해 가전제품의 배치 계획도 세워둔다. 배치도만 그려놓아도 이사 당일 각종 비용을 크게 줄일 수 있다.

6. 그 밖에 꼭 필요한 체크

가구나 가전의 상태와 흠집은 미리 체크해둬야 이사 업체와 문제가 생기지 않는다. 이 밖에 이사하자마자 필요한 청소 도구와 칼, 가위, 박스 테이프, 대형 쓰레기 봉투 등은 따로 챙긴다. 귀중품도 반드시 별도로 보관한다. 보일러의 위치나 세탁기 등을 놓을 장소의 배수구를 확인하는 것도 빼놓을 수 없는 체크 사항이다.

7. 이사 후 재점검

이사 후에는 가구나 가전에 흠집 또는 하자가 없는지 사전에 체크한 것과 비교해본다. 가전제품이 파손되었거나 가구에 흠집이 나는 등 피해가 발생한 경우에는 현장에서 확인서를 받아두고 사진을 찍은 후 업체에 연락해 대책을 마련한다. 이사 후에는 즉시 동사무소에 전입 신고를 하는 것도 잊지 않는다. 이사를 마치고 나면 전화, 가스, 위성 방송, 초고속 인터넷 등을 새로 연결한다. ㉞

부동산(주택) 중개 수수료

종별	종별	종별	종별
매매, 교환	5천만 원 미만	1천분의 6 이내	250,000원
	5천만 원 이상, 2억 원 미만	1천분의 5 이내	800,000원
	2억 원 이상, 6억 원 미만	1천분의 4 이내	-
임대차	5천만 원 미만	1천분의 5 이내	200,000원
	5천만 원 이상, 1억 원 미만	1천분의 4 이내	300,000원
	1억 원 이상, 3억 원 미만	1천분의 3 이내	-

- ① 중개 수수료는 거래 가액에 수수료율을 곱한 금액으로 하되, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액의 범위 안에서만 받을 수 있다.
- ② 매매가 6억 원 이상 또는 임대가 3억 원 이상의 주택은 중개 수수료 한도(매매, 교환 1천분의 9, 임대차 1천분의 8) 내에서 중개 의뢰인과 중개 업자가 별도 체결하는 계약에 따른다.
- ③ 거래 가액의 계산 및 적용은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률 시행 규칙」 제20조에 따른다.