검인에 따른 제문제

	검인의 요건 및 검인계약서의 첨부여부
의의 1)	<p>계약을 원인으로 한 소유권이전등기 신청은 쌍무계약의 경우에는 반대급부의 이행완료일로부터 60일, 편무계약의 경우에는 계약의 효력 발생일로부터 60일 이내에 하여야 하는데, 이 경우에는 부동산의 소재지를 관할하는 시장·구청장·군수 등에게 검인을 받은 검인계약서를 첨부하여야 한다(부동산등기특별조치법 제3조 제1항, 동 규칙 제1조 제6항).</p>
제출요건	<p>① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 것 ② 부동산등기특별조치법이 시행된 1990. 9. 2.이후에 신청할 것 ③ 계약의 일자·종류는 불문한다 ④ 등기원인증서가 집행력있는 판결정본(법 제29조에 의해 승소원고가 단독으로 등기를 신청하는 경우) 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서인 때에도 그 판결정본 등에 검인을 받을 것(부동산등기특별조치법 제3조 제2항)</p>
검인의 신청	<p>(1) 검인신청은 계약 후 등기신청 전이면 언제든지 할 수 있다. (2) 검인계약서를 분실하여 이를 제출할 수 없는 경우라도 검인계약서에 갈음하여 신청서부분을 첨부할 수 없고 다시 계약서를 작성하여 검인을 받아야 한다. (3) 무허가건물 또는 미등기건물에 대한 매매라도 검인을 거부할 수 없다.</p>
계약당사자의 지위이전계약 ☞ 說9) 참조	<p>부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약(A)【매도인 甲, 매수인 乙】을 체결한 자가 다시 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약(B)【계약양도인 乙, 계약양수인 丙】을 체결한 경우, 그 지위이전계약의 체결이 먼저 체결된 계약(A)의 반대급부이행완료일(쌍무계약의 경우) 또는 계약(A)의 효력발생일(편무계약의 경우)전인 때에는 먼저 체결된 계약(A)의 매도인(甲)으로부터 지위이전계약(B)의 양수인(丙) 앞으로 직접 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 이 경우 먼저 체결된 계약서와 지위이전계약서에 각각 검인을 받아 등기원인서면으로 제출하여야 한다.</p>

신고필증과 검인	<p>일정한 경우(주택거래신고지역내의 공동주택 중 아파트, 연립주택) 주택거래신고를 하여 주택거래신고필증을 교부받은 때에는 검인을 받은 것으로 본다(주택법 제80조의 2 제4항).</p> <p>부동산거래신고를 하여 부동산거래신고필증을 교부받은 때에는 검인을 받은 것으로 본다(공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제27조 제4항 [이하'공인중개사법'이라 한다]). 따라서 검인을 받을 필요가 없다.</p>
-------------	--

검인계약서를 제출하여야 하는 경우 및 검인원인증서

(1)검인을 받은 후 계약이 변경 된 경우	변경계약서
(2)계약당사자의 당사자지위이전계약 을 체결한 경우	최초의 매매계약서와 당사자지위계약서
(3) 신탁해지 또는 명의신탁해지 를 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우	신탁해지약정서 또는 명의신탁해지약정서
(4)매매예약에 의하여 소유권이전청구권보전의 가등기를 한 후에 예약완결로 매매계약이 성립된 경우에 가등기에 기하여 하는 소유권이전의 본등기 를 신청하는 경우	매매계약서 등
(5) 재산분할 을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우	재산분할계약서
(6) 증여 를 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우	증여계약서
(7) 공공용지협의취득 을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우	공공용지취득협의서
(8)농어촌진흥공사가 사인과 농지매매계약을 체결하고, 소유권이전등기를 촉탁하는 경우	농지매매계약서
(9) 공유물분할 을 원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우	공유물분할계약서
(10) 무허가건물 에 대하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를	매매계약서

신청하는 경우	
검인계약서를 제출하지 않아도 되는 경우	
(1)매매예약에 의하여 소유권이전청구권보전의 가등기를 신청하는 경우	
(2) 경매 (강제경매·임의경매) 또는 공매 를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우	
(3)계약의 일방 당사자 가 국가·지방자치단체인 경우 의 소유권이전등기의 신청	
(4)토지거래허가구역 내에서 토지거래허가서를 받은 경우 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조, 제126조 제2항) - 검인을 받은 것으로 간주된다.	
(5)토지거래구역 내의 토지 및 건물에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우 토지에 대하여 토지거래허가서를 교부받은 경우	
(6) 매매(중여)계약해제 를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기 를 신청하는 경우 2)	
(7)수용을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우	
(8)매매계약을 체결하여 소유권이전등기를 신청시 주택 또는 부동산거래신고필증을 교부 받아 제출하는 경우	

1) 쌍무계약이란 계약당사자가 서로 대가적 의미를 가지는 채무를 부담하는 계약을 말한다.(예; 매매계약, 교환계약, 임대차계약, 도급계약, 화해계약, 유상인 소비대차·위임·임치계약)
 편무계약이란 당사자의 일방만이 채무를 부담하거나 쌍방이 채무를 부담하더라도 그 채무가 서로 대가적 의미를 갖지 않는 계약을 말한다.(예; 중여계약, 사용대차계약, 무상인 소비대차·위임·임치계약)

2) 선례3-72 참조

☞ 說9)

【매매(쌍무계약)】

동수(매도인)와 지영(매수인)은 2009. 10 .31.(잔금지급일 2009. 12. 31.) 매매계약(A)을 체결한 후 다시 지영(매수인 겸 계약양도인)은 제3자인 대순(계약양수인)에게 2009 .12. 18. 계약당사자의 지위이전계약(B)을 체결하였다.

이 경우 지영이와 대순의 계약당사자지위이전계약(A) 체결일(2009.12.18)이 먼저 체결된 매매계약(A)의 반대급부이행완료일(잔금지급일-2009.12. 31)보다 이전이므로 먼저 체결된 매매계약(A)의 매도인인 동수로부터 계약당사자의 지위이전계약(B)의 양수인인 대순 앞으로 직접 소유권이전등기를 신청할 수가 있다.

따라서 동수와 지영과의 매매를 원인으로 한 소유권이전등기는 부동산등기특별조치법에 의해 적법하게 생략(즉 중간생략등기)이 되는 것이다.

만약 계약당사자지위이전계약(A) 체결일이 먼저 체결된 매매계약(A)의 반대급부이행완료일(잔금지급일)보다 이후인 경우에는 중간생략등기를 할 수 없다.

계약당사자의 지위이전계약은 ①동수(매도인)·지영(매수인)·대순(계약양수인)의 합의(제3자 합의)에 의하거나 ②지영(매수인)·대순(계약양수인)의 합의와 동수(매도인)가 이를 동의 내지 승낙하는 방법으로 하여야 한다.