광교풍경채어바니티 계약자를 위한 소유권이전청구권 가능기 안내

소유권이전청구권 가등기와 관련하여 당사는 계약자 여러분들의 요청에 최대한 동의하고자 합니다. 다만, 아래의 내용을 참고하시어 소유권이전청구권 가등기 설정 여부를 결정하여 주시기 바랍니다.

소유권이전청구권 가등기란?

소유권이전청구권 가등기는 부동산 등기법 제88조상 소유권 등 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다고 명시되어 있으며, 소유권이전청구권 소유권이전청구권 가등기는 본등기를 하는 데 필요한 형식적 요인이나 실질적 요건이 구비되지 않았을 때, 장차의 본등기의 순위보전을 위하여 미리 해두는 등기를 지칭합니다.

소유권이전청구권 가등기 진행 절차

해당 물건 보전등기(23년 12월 예상) 후 당사가 동의를 하면 소유권이전청구권 가등기 진행이 가능합니다. 소유권이전청구권 가등기 절차는 개인이 등기소에 문의하여 당사에 필요서류 등을 징구 또는 요청하시어 진행하시거나, 법무사를 선임하여 진행하시면 됩니다.

소유권이전청구권 가등기 비용

소유권이전청구권 가등기 설정시 등기비용이 발생 합니다. 등록면허세[부동산 가액(임대보증금+매매예약대금) 0.2%] + 지방교육세[등록면허세의 20%] + 등기신청 수수료 + 제증명 수수료가 있으며 구체적인 비용은 등기소 내지 법무사에 문의하시기 바랍니다.

소유권이전청구권 가등기 설정시 필수 유의사항

소유권이전청구권 가등기를 하실 경우 임차보증금 대출 및 민간임대주택법상 의무사항인 임차보증금에 대한 보증보험 연장이 어려울 수 있습니다.

1) 임차보증금 보증보험 미연장시 임차보증금 반환 위험

민간임대아파트 임대사업자는 민특법상 임차인들로부터 수령한 임차보증금 반환 채무를 담보하기 위하여 보증보험을 반드시 가입하도록 되어 있습니다. 이는 임대사업자가 지급불능에 빠질 경우 보증보험사에서 임차인에게 임차보증금을 지급하여 임차인을 보호하는 보증보험입니다. 이 보증 보험은 HUG에 2023년 10월 11일부터 2025년 10월 10일까지 가입하였는데 보증기관에서도 소유 권이전청구권 가등기로 인한 갱신가능 여부를 확답하지 못하고 있는 상황입니다.

다만, 임대사업자인 당사에서 사전 연장신청을 하여 갱신 거절시 소유권이전청구권 가등기 해지 후 갱신을 진행할 예정이나, 소유권이전청구권 가등기권자의 해지 협조가 필수적이며, 소유권이전 청구권 가등기 해지 후 재설정시 추가로 소유권이전청구권 가등기 비용이 발생됩니다.

2) 임차보증금대출 보증보험 미연장시 임차보증금대출 기한이익상실

임차인은 통상 제1,2금융권 임차보증금 대출상품을 선택하는데, 제1금융권을 이용할 경우 주택금 융신용보증서(HF등보증보험)을 통해 대출이 실행되며, 이 보증보험은 일정기간 이후 지속적으로 연장되어야 합니다. 하지만 소유권이전청구권 가등기를 하게 될 경우 임차보증금의 권리침해가 될 수 있다는 해석 등으로 보증보험 연장여부는 불투명합니다.

다만, HF 경기동부지사에서 승인받은 집단전세자금보증용 보증서에 한하여 소유권이전청구권 가등기권 자와 임차인이 동일하며 보증보험 가입 후 임차인소유권이전청구권 가등기 설정된 전제하에 현재 조건 검토상 연장이 가능하다는 입장이며, 제2금융권은 임차보증금 반환채권 양도계약체결을 통해 대출절 차가 진행되는데 단위수협, 새마을금고, 단위농협, 신협 등에서 대출을 진행하는 경우 현재 기준으로 소유권이전청구권 가등기 관련 이슈는 없습니다.

이는 현재 금융기관 및 HF의 입장이나, 향후 주택의 시세, 정부 및 금융기관의 정책에 따라 변경될 수도 있습니다.