



부동산 매매 잔금 전, 서류와 등기 일정을 확인할 사항

다움법무사사무소 · 안윤정 법무사 · 원문 [다움법무사사무소.kr/resources/property-closing](https://daumlawfirm.com/resources/property-closing) · 확인일 2026-10-11 · v2026.10.11-1

잔금 전 서류·일정 확인용 — 세금 계산·등기 신청 매뉴얼이 아닙니다

이런 상황에 읽으세요 잔금일이 정해진 매도인·매수인이 서류와 대출·말소·등기 일정을 맞춰 보려 할 때

잔금일이 정해졌다면, 서류 발급뿐 아니라 대출·근저당 말소·인도와 등기 신청 일정이 어떻게 연결되는지 확인해 보세요. 잔금을 치렀다고 등기가 끝나는 것은 아닙니다.

먼저 확인할 것

1. 매도인 — 본인·권한과 등기필정보

왜 확인하나요 등기필정보(등기권리증)가 없어도 매매는 할 수 있지만, 등기소 출석 확인이나 법무사·변호사의 확인, 공증 같은 다른 방법으로 본인임을 확인해야 해서 준비 시간이 더 듭니다.

지금 할 수 있는 준비 등기필정보가 있는지, 공동명이라면 명의인 모두가 잔금일에 서명할 수 있는지 확인합니다.

추가 검토가 필요한 경우 등기필정보가 없거나, 대리인이 매도하는 경우

2. 매도인 — 인감증명 또는 서명 확인 서류

왜 확인하나요 방문 신청에서는 매도인의 인감증명을 내며, 본인서명사실확인서나 전자본인서명확인서 발급증으로 대신할 수 있습니다. 인감증명·주민등록표 등은 발행일부터 3개월 안의 것이어야 합니다.

지금 할 수 있는 준비 매도용 인감증명이나 본인서명사실확인서를 언제 발급할지 정하고, 등기부 주소와 현재 주소가 다른지 확인합니다.

추가 검토가 필요한 경우 등기부의 주소·이름이 현재와 다른 경우

3. 매수인 — 명의·지분과 자금 일정

왜 확인하나요 누구 명의로 몇 지분을 등기할지가 신청서와 대출 서류에서 같아야 합니다.

지금 할 수 있는 준비 명의자와 지분, 대출 은행과 실행 예정일을 적습니다.

추가 검토가 필요한 경우 공동명의 지분을 아직 정하지 못했거나 법인 명의로 사는 경우

4. 공통 — 계약서와 거래신고 확인자료

왜 확인하나요 등기원인을 보여 주는 자료와 거래신고 확인자료가 신청에 쓰입니다.

지금 할 수 있는 준비 매매계약서와 거래신고 관련 확인자료를 준비합니다.

추가 검토가 필요한 경우 계약 내용을 변경했거나 신고 내용과 계약서가 다른 경우

5. 최신 권리관계

왜 확인하나요 근저당·가압류·임차권 등이 남아 있으면 잔금 때 정리할 순서를 정해야 합니다.

지금 할 수 있는 준비 잔금 직전에 등기사항증명서를 다시 발급해 볼 계획을 세웁니다.

추가 검토가 필요한 경우 가압류 등 매도인 대출 외의 권리가 있는 경우

6. 말소·대출·임대차·인도 일정

왜 확인하나요 매도인 대출 상환과 근저당 말소, 매수인 대출 실행과 근저당 설정이 같은 날 맞물리는 경우가 많습니다. 소유권이전등기는 대금 지급 등 서로의 의무를 마친 날부터 60일 안에 신청해야 합니다.

지금 할 수 있는 준비 잔금일 시간대별로 누가 무엇을 하는지 일정표를 만듭니다.

추가 검토가 필요한 경우 말소와 대출을 같은 날 진행하거나 임대인이 그대로 사는 경우

잔금 전 확인표

누구	확인할 것	보유 여부	잔금 전 추가 확인
매도인			
매도인			
매수인			
매수인			
공통			
공통			

개별 검토가 필요한 조건

- **근저당 말소와 매수인 대출을 같은 날 진행하는 경우** — 상환·말소·설정 순서와 서류가 한자리에 모여야 해서 은행과 일정 협의가 필요합니다.
- **등기필정보가 없는 경우** — 본인 확인 방법을 미리 정해야 잔금일에 신청을 미루지 않습니다.
- **등기부와 현재의 주소·이름이 다른 경우** — 변경 사실을 보여 주는 자료나 별도 등기가 필요할 수 있습니다.
- **법인·외국인 당사자, 농지, 토지거래허가구역** — 허가·증명 등 추가 요건이 있는지 매매 대상별로 확인합니다.
- **임대차를 승계하는 경우** — 보증금 처리와 인도 일정이 잔금 계산과 연결됩니다.

법무사가 맡는 일

- 등기부와 권리관계 확인
- 소유권이전·근저당 말소 등 등기 신청서류 준비와 신청
- 등기필정보가 없을 때 법령에 따른 본인 확인
- 은행·중개사무소와 잔금일 등기 일정 협의

법무사 업무가 아닌 부분

- 취득세·양도소득세 등 세금 확정은 세무 영역입니다.
- 잔금 자금 집행을 맡거나 거래의 모든 위험을 없애 드린다고 약속하지 않습니다.

보수는 등기 종류(이전·말소·설정)와 부동산 수에 따라 달라집니다. 취득세 등 공과금과 발급 수수료는 보수와 별도입니다.

문의할 때 알려줄 것

부동산 종류·소재지, 잔금 예정일, 대출·근저당 말소·임대차 승계 여부를 알려주세요.
문의 010-4277-1279 · [원문에서 최신 자료와 업무 안내 확인](#)

공식 근거

- [부동산등기법 제51조\(등기필정보가 없는 경우\)](#).
- [부동산등기규칙 제60조\(인감증명의 제출\)](#).
- [부동산등기규칙 제60조의2\(본인서명사실확인서\)](#).
- [부동산등기규칙 제62조\(인감증명 등의 유효기간\)](#).
- [찾기쉬운 생활법령 — 부동산 소유권이전등기](#)
- [법무사법 제2조\(업무\)](#).

일반 안내이며 개별 사건의 결론이 아닙니다. 법령은 확인일 기준이며 바뀔 수 있으니 원문에서 최신 버전을 확인하세요. © 다음법무사사무소 · 안윤정 법무사