

13. 재외국민 또는 외국인의 부동산 매매(임대차) 시 중개 절차

■ 외국인이란?

- ① 대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 자.
- ② 대한민국 국적을 가지고 있다가 국적법에 의해 국적을 상실한 자.
 - ❖ 미국, 호주, 캐나다 등은 국적제도가 없는 대신 시민권제도가 있다. 시민권은 국적과 동일, 우리 국민이 미국 등의 시민권을 취득하면 국적상실 또는 이탈신고 없어도 우리 국적이 상실된다.

■ 재외국민이란? 국외에 거주하고 있으나, 국적을 유지하고 있는 사람.

- ❖ 영주권자란? 자국민이 아닌 외국인 중에서 특별한 요건과 사정을 갖춘 자에 대하여 그 국가가 자국 내에서 영구 또는 장기적으로 거주 할 수 있도록 부여한 자격을 의미한다. 이와같이 대한민국 국민으로서 외국 영주권을 취득하여 외국에서 상주하는 사람들을 법적으로 재외국민이라고 한다.

가) 재외국민이 국내에 체류 중 부동산 처분 시

- ▶ 내국인과 같은 방법으로 처리하면 된다.

나) 재외국민 또는 외국인이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분 할 경우

① 소유권이전 시 첨부 서류

구 분	소유권이전 시 첨부 서류	
	재외국민	외국인
처분위임장	처분위임장 + 인감날인(서명 불가)	처분위임장 + 날인 or 서명
인감증명서	첨부	첨부 또는 공증
주소 증명	첨부	첨부 또는 공증
권리증 분실	처분위임장 부분 첨부	처분 위임장 부분
대리인	인감증명서 첨부	첨부

② 재외국민(외국인)의 처분 위임장이란

- 재외국민 또는 외국인이 부동산에 대한 처분권한을 제3자에게 위임하는 때에는 처분위임장을 작성하여 첨부하여야 한다.
 - ☑ 처분위임장 양식은 특별한 규정이 없으나, 처분 대상 부동산과 수임인이 구체적으로 특정되어 기재되어 있어야 한다.
 - ▶ 처분 부동산 명칭/ 수임인 지정/ 위임하고 자하는 법률 행위 종류와 위임취지(처분권한 일체를 수여 한다는 등/ 위임인 인감 날인(재외국민) 또는 서명(외국인).
 - ☑ 공증 내용은 처분 위임장에 표시된 등기 의무자의 작성부분(서명 또는 날인)이 등기의무자 자신이 작성 한 것임을 확인하는 내용의 공증이 되어 있어야 한다.

③ 재외국민(외국인)이 등기필증을 분실 한 경우

처분위임장(인감날인)에 “등기필증을 분실하였다” 라는 취지를 기재하여 그 처분 위임장에 공증인의 공증 또는 재외공관의 확인을 받아 등기필증 대신 그 위임장 부분 1통을 첨부하여야 한다.(등기예규 제851호)

④ 재외국민 또는 외국인의 인감증명

- ① 매도용 인감증명서- 1통 (보통 대리인이 발급 신청함.)
- ② 수임인(대리인) 본인 인감증명서 1통
 - ☑ 처분 위임을 받은 수임인은 해당 부동산 처분 행위(매매 등)를 한 후 본인의 대리인임을 표시 하고 대리인 자격으로 직접 등기하거나 위임 할 수 있다. 이때 수임인의 인감을 날인하여 수 임인의 인감 증명도 첨부하여야 한다.
 - ❖ 인감증명제도가 있는 외국인(일본, 대만 등)은 처분 위임장에 그 나라 관공서가 발행한 인감증명 을 첨부하여야 한다. 이때 매수인 인적사항이 기재된 부동산 매도용 인감증명임을 요하지는 않는 다.(등기선례 8-86) 단, 공증으로 대신 할 수 없다.
 - ❖ 인감증명제도가 없는 외국인은 처분 위임장에 쓴 서명에 대해 본국 관공서의 증명이나 공증인 공 증이 있어야 한다.

⑤ 주소를 증명하는 서면

- 외국 주재 한국 공관에서 발행하는 재외국민 거주 사실 증명 또는 재외국민등록부 등본 첨부.
- 주재국에 본국 대사관 등이 없어 그와 같은 증명을 발급받을 수 없을 때에는 주소를 공증한 서면 으로 갈음 가능.

[중개-Tip] 재외국민이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분 할 경우 중개사 확인사항

- 재외공관의 확인을 받은 위임장은 1회성 성격으로 위임을 할 경우, 처분 위임장에 위 임 내용을 구체적으로 기재해 주는 것이 좋다.
- 특히, 매도용 인감의 성격이 1회성이기에, 매수자 인적 사항은 변동 없도록 꼭 확인 한다. 약약 서류 미비 시 다시 국외에서 재발급 등 그 절차가 상당히 지연 될 수 있 기에, 처음부터 준비서류에 철저를 기하여야 한다.
- 약약 잔금일날 매수자 주소가 변동 시는 “매수자에게 매도용인감주소로 전입 유도”

[중개-Tip] 처분 위임장의 위임 내용 예시

내용	매매 시	임대차 시
포괄적으로 위임 시	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산 처분(임대차)하는 권한 일체를 위임함. ■ 부동산 처분과 관련된 일체의 법률 행위 및 사실행위(매매 계약, 매매대금 수령, 등기절차이 행 및 이와 관련된 각종 신고 등 일체의 행위) 	
세부적으로 위임 시	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 매매계약서 작성과 처분 행위 일체 ○ 매매대금 수령과 각종 공과금 정산행위 ○ 매매와 관련된 신고서 제출 ○ 부동산 이전 등기를 위한 모든 행위 ○ 부동산 이전 등기 신청의 취소 ○ 복대리 선임권 ○ 소유권이전 등기를 이행하기 위한 행정관청에 인감 증명서(매도용) 및 주민등록초본을 발급받는 행위 ○ 권리증 분실에 따른 본인을 대리하는 모든 행위일체 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 임대차 계약서 작성과 임 대차와 관련된 법률행위 및 사실 행위 ○ 보증금 수령 및 각종 공과금 정산 행위 ○ 임차인 보증금 반환 행위 일체 ○ 임대차와 관련된 비용 일체
대금	<ul style="list-style-type: none"> ○ 원칙적으로 매도자(임대인) 금융계좌로 입금하는 것이 좋으나, 보증금 반환 등의 원활한 진 행을 위해 대금 수령과 지출에 대한 권한까지 위임받는 것이 좋다. 	

【중개-Tip】 재외국민의 처분 위임장 - 샘플

처 분 위 임 장

위임인 성명 : **이철수** 주민등록번호: -
주소 :

위임인은 아래 기재 수임인에게 아래와 같은 행위를 위임하며 대리권을 수여 함.

- 아 래 -

수임인 성명 : 주민등록번호: -
주소 :

■ 처분 할 부동산의 표시 :

■ 수임인의 권한의 표시

- ① 위임인 _____의 소유인 위 표시 부동산을 처분함에 있어 처분에 따른 매수인의 지정과 매매 계약서의 작성, 매매대금의 수령 및 처분에 대한 일체의 권한.
- ② 위 매매 계약에 의한 소유권이전 등기를 위하여 법무사에게 등기를 위임하는 일체의 행위
- ③ 위 매매 계약에 따른 매수인에게 소유권이전등기를 이행하기 위한 행정관청에 인감증명서(매도용) 및 주민등록초본을 발급받는 행위 및 부동산 양도신고 등 소유권이전에 따르는 일체의 행위
- ④ 복대리 선임권
- ⑤ 본인의 부주의로 등기권리증을 분실하였으므로, 소유권이전등기 시 권리증 분실에 따른 본인을 대리하는 모든 행위 일체

201 년 월 일

위임인 **이철수** (서명 또는 날인)

위 증서에 기재된 **이철수**는 본인의 면전에서 위 사서증서에 자기가 서명, 날인한 것임은 자인하였다. 이 공관에서 위 인증한다.

201 년 월 일

재외공관 확인 도장 날인

[중개-Tip] 재외국민이 귀국하지 않고 국내 부동산을 처분 할 경우 - 처분위임장 샘플

처분위임장-1	처분 위임장-2												
<p>[별지 제13호서식]</p> <p>□ 인감증명 위임장 또는 법정대리인 동의서 □ 재외공관(영사관) 및 세무서 확인서</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:10%;">위임장</td> <td style="width:10%;">위임 받은 자 (한자) 한글 (한자)</td> <td style="width:10%;">주민등록번호</td> <td style="width:10%;">발급통수</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td colspan="3">서울특별시 강남구 역삼동 112-1</td> </tr> <tr> <td>사용용도</td> <td>주택임대용</td> <td>위임사유</td> <td>채권기주 관 계 부</td> </tr> </table> <p>본인의 인감증명서 발급을 위 사람에게 위임합니다.</p> <p>위임자: 이영희 주민등록번호: 70-12-1234567-1</p> <p>(성명:)에 대한 증명서 발급을 동의합니다. 발급통수</p> <p>법정대리인동의 법정대리인: 이영희 (주민등록번호) 70-12-1234567-1 계: 112-1 주소: 서울특별시 강남구 역삼동 112-1</p> <p>재외공관확인 재외공관(영사관) 확인인 DEC04 2007</p> <p>세무서장확인 부동산 종류: 주택 부동산 소재: ANo. 0000876679 Republic of Korea 영수필증 위 사항에 대 영수필증</p> <p>※ 유의사항 1. 위임장 또는 법정대리인의 동의서는 작성 당일날을 기재하며, 유효기간은 위임 또는 동의일로부터 6월입니다. 2. 2부 이상의 인감증명서를 발급받고자 하는 경우에는 위임장 또는 동의서의 발급 통수란에 기재하여야 합니다. 3. 재외국민이나 국내거소신고자의 증명발급을 위임하여 신청하는 경우에는 재외공관의 확인을 받아야 합니다. 이 경우 재외국민이 부동산권리 이전유인 경우에는 부동산의 종류와 소재지를 기재하여 소관증명서의 소재지 또는 부동산소재지를 관할하는 재외공관의 확인을 받아야 합니다. 4. 미성년자 또는 한정치산자의 인감증명을 위임발급 받고자 하는 경우에는 위임장과 법정대리인의 동의서를 모두 작성하여야 합니다. 5. 주민등록 말소자는 위임을 받을 수 없으며, 피위임자(위임자)가 제출하는 신분증은 [주민등록증, 자동차운전허증, 여권, 장애인등록증(주민등록번호) 주소가 없는 복지카드] 중 하나를 선택하여 제출합니다. 6. 다른 사람의 인감이나 서명을 위조 또는 부정사용한 자(에)사망한 자의 위임장으로 인감증명을 발급받은 자(들)는 형법 제231조 내지 제240조의 규정에 의하여 처벌을 받게 됩니다. 7. 대리발급을 받고자 하는 자는 본인의 인장을 날인하여 신청하여야 합니다.</p>	위임장	위임 받은 자 (한자) 한글 (한자)	주민등록번호	발급통수	주소	서울특별시 강남구 역삼동 112-1			사용용도	주택임대용	위임사유	채권기주 관 계 부	<p style="text-align: center;">처분 위임장</p> <p>주소 : 대한민국 서울특별시 관악구 신림동 11-1호</p> <p>성명 : 김영희 아파트 112-1호</p> <p>주민등록번호 : 70-12-1234567-1</p> <p>위 사람은 본인의 대리인으로 정하고 아래 부동산을 처분하는 권한 일체를 위임함.</p> <p>아래 : 서울특별시 강남구 역삼동 112-1호</p> <p>오피스텔 112-1호</p> <p style="text-align: right;">2008년 1월 4일</p> <p style="text-align: right;">미합중국 캘리포니아주 로스앤젤레스 시 에스아텐 블레드 112-1호 위임인 김영희</p> <p>2008년 1월 4일 나의 김영희 면전에서 선서하고 서명하다. 위임번호 : # 112-1</p> <p style="text-align: right;">공증인 로스앤젤레스 카운티 위임 만기일 2010년 8월 9일</p> <p>번역자 : 이 영희 주민등록번호 : 410806 - 112-1 주소 : 서울특별시 강남구 역삼동 112-1호</p> <p style="text-align: right;">래미안아파트</p>
위임장	위임 받은 자 (한자) 한글 (한자)	주민등록번호	발급통수										
주소	서울특별시 강남구 역삼동 112-1												
사용용도	주택임대용	위임사유	채권기주 관 계 부										

[중개-Tip] 재외국민의 매도용 인감증명서와 수입인의 인감증명서-샘플

재외국민의 매도용 인감증명서	지정 수입인의 인감증명서																																																																																												
<p>[별지 제14호 서식] 인감증명 발급사실 확인용 발급번호 0650 - - - 1</p> <p>본이 용지는 위조지멸표시가 되어있음</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:10%;">여권번호</td> <td style="width:10%;">인감증명서 (재외국민)</td> <td style="width:10%;">본인</td> <td style="width:10%;">대리</td> </tr> <tr> <td>주민등록번호</td> <td colspan="3">인</td> </tr> <tr> <td>성명 (한자) 이영희</td> <td colspan="3">인</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td>주소 (통/번)</td> <td>전입</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1</td> <td>13/5 1592.01.20</td> <td>이민출국</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 이래여백</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>여행중의 주소</td> <td>국적 (외국인)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>국외주소지</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>부동산 성명(법명명) 강남역삼2동</td> <td>주민등록번호</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>매수자 주소 서울 강남구 역삼동 112-1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>비고 서울 강남구 역삼동 112-1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>1. 인감증명서를 발급할 때 주소이동사항은 "취종주소"로 발급하며 민원인의 요청이 있는 경우에는 전 주소지를 기재하여 발급합니다. 2. 부동산매수자란에는 부동산매도용으로 인감증명을 발급받고자 하는 경우에 한하여 이를 기재하고, 부동산매도용외의 경우에는 "민원"임을 표시하여야 합니다. 3. 급처산자 또는 한정치산자의 표시와 법정대리인의 성명 및 주민등록번호는 비교란에 기재합니다. 4. 재외국민의 경우에는 여권번호, 국내거소신고자의 경우에는 국내거소신고번호를, 외국인의 경우에는 외국인등록번호를 주민등록번호란에 기재하고, 대한민국 국민인 경우에 한하여 그 아래의 여백에 주민등록번호를 ()로 표기하여 발급할 수 있습니다. 5. 인감보호신청제도는 본인의 인감을 보호하기 위하여 인감증명의 발급대상을 본인 또는 본인이 지정하는 대상으로 제한하거나 온라인 발급 등을 금지시킬 수 있는 제도입니다. 이러한 인감보호신청은 전국의 모든 시·군·구청이나 읍·면·동사무소에 신청할 수 있습니다. 6. 인감증명서의 발급사실을 확인하고자 하는 경우에는 전자민원창구(www.egov.go.kr) 통하여 「발급일자·인감증명발급사실확인용발급번호·주민등록번호·발급기관」으로 확인할 수 있습니다.</p> <p>발급번호 No. 0650-112-1234567-1 위 인감은 신고되어 있는 인감을 증명합니다. 2007년 12월 03일</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 강남구 역삼제2동장</p> <p>사용용도 등기필증</p> <p>※ 사용용도란은 등기소에서 요청하는 내용을 민원인이 취급 기재하여 제출하면 됩니다. [예시: 근린공동주택 매수인의 성명·주민등록번호, 대용보증용, 전방통기용(매수인의 성명·주민등록번호) 등]</p> <p>[120111004180094923991] 0503900211 제출주소지 증명서, 역삼제2동</p> <p>민서번호 50391404 210mm × 297mm(복수용지 80g/m²)</p> <p>발급일자 2007년 12월 03일</p>	여권번호	인감증명서 (재외국민)	본인	대리	주민등록번호	인			성명 (한자) 이영희	인			주소	주소 (통/번)	전입		1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1	13/5 1592.01.20	이민출국		2 이래여백				3				여행중의 주소	국적 (외국인)			국외주소지				부동산 성명(법명명) 강남역삼2동	주민등록번호			매수자 주소 서울 강남구 역삼동 112-1				비고 서울 강남구 역삼동 112-1				<p>[별지 제14호 서식] 인감증명 발급사실 확인용 발급번호 0650 - - - 1</p> <p>본이 용지는 위조지멸표시가 되어있음</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:10%;">주민등록번호</td> <td style="width:10%;">인감증명서</td> <td style="width:10%;">본인</td> <td style="width:10%;">대리</td> </tr> <tr> <td>성명 (한자) 이영희</td> <td colspan="3">인</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td>주소 (통/번)</td> <td>전입</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1</td> <td>44/3 2005.12.30</td> <td>천입</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 이래여백</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>여행중의 주소</td> <td>국적 (외국인)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>국외주소지</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>부동산 성명(법명명) 민원</td> <td>주민등록번호</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>매수자 주소</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>비고</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>1. 인감증명서를 발급할 때 주소이동사항은 "취종주소"로 발급하며 민원인의 요청이 있는 경우에는 전 주소지를 기재하여 발급합니다. 2. 부동산매수자란에는 부동산매도용으로 인감증명을 발급받고자 하는 경우에 한하여 이를 기재하고, 부동산매도용외의 경우에는 "민원"임을 표시하여야 합니다. 3. 급처산자 또는 한정치산자의 표시와 법정대리인의 성명 및 주민등록번호는 비교란에 기재합니다. 4. 재외국민의 경우에는 여권번호, 국내거소신고자의 경우에는 국내거소신고번호를, 외국인의 경우에는 외국인등록번호를 주민등록번호란에 기재하고, 대한민국 국민인 경우에 한하여 그 아래의 여백에 주민등록번호를 ()로 표기하여 발급할 수 있습니다. 5. 인감보호신청제도는 본인의 인감을 보호하기 위하여 인감증명의 발급대상을 본인 또는 본인이 지정하는 대상으로 제한하거나 온라인 발급 등을 금지시킬 수 있는 제도입니다. 이러한 인감보호신청은 전국의 모든 시·군·구청이나 읍·면·동사무소에 신청할 수 있습니다. 6. 인감증명서의 발급사실을 확인하고자 하는 경우에는 전자민원창구(www.egov.go.kr) 통하여 「발급일자·인감증명발급사실확인용발급번호·주민등록번호·발급기관」으로 확인할 수 있습니다.</p> <p>발급번호 No. 0650-112-1234567-1 위 인감은 신고되어 있는 인감을 증명합니다. 2007년 12월 03일</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 강남구 역삼제2동장</p> <p>사용용도 등기필증</p> <p>※ 사용용도란은 등기소에서 요청하는 내용을 민원인이 취급 기재하여 제출하면 됩니다. [예시: 근린공동주택 매수인의 성명·주민등록번호, 대용보증용, 전방통기용(매수인의 성명·주민등록번호) 등]</p> <p>[120111004180094923991] 503900211 주소지 증명서, 역삼제2동</p> <p>민서번호 50391404 210mm × 297mm(복수용지 80g/m²)</p> <p>발급일자 2007년 12월 03일</p>	주민등록번호	인감증명서	본인	대리	성명 (한자) 이영희	인			주소	주소 (통/번)	전입		1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1	44/3 2005.12.30	천입		2 이래여백				3				여행중의 주소	국적 (외국인)			국외주소지				부동산 성명(법명명) 민원	주민등록번호			매수자 주소				비고			
여권번호	인감증명서 (재외국민)	본인	대리																																																																																										
주민등록번호	인																																																																																												
성명 (한자) 이영희	인																																																																																												
주소	주소 (통/번)	전입																																																																																											
1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1	13/5 1592.01.20	이민출국																																																																																											
2 이래여백																																																																																													
3																																																																																													
여행중의 주소	국적 (외국인)																																																																																												
국외주소지																																																																																													
부동산 성명(법명명) 강남역삼2동	주민등록번호																																																																																												
매수자 주소 서울 강남구 역삼동 112-1																																																																																													
비고 서울 강남구 역삼동 112-1																																																																																													
주민등록번호	인감증명서	본인	대리																																																																																										
성명 (한자) 이영희	인																																																																																												
주소	주소 (통/번)	전입																																																																																											
1 서울특별시 강남구 역삼동 112-1	44/3 2005.12.30	천입																																																																																											
2 이래여백																																																																																													
3																																																																																													
여행중의 주소	국적 (외국인)																																																																																												
국외주소지																																																																																													
부동산 성명(법명명) 민원	주민등록번호																																																																																												
매수자 주소																																																																																													
비고																																																																																													

다) 재외국민 소유 부동산 계약 시 계약 특약

① 잔금일 전 또는 잔금일 날 소유자가 참석 할 경우

본 계약은 매도인(임대인)이 국외 체류 중으로 매도인의 母 000가 대리 계약하는 것에 매수인은 동의를 하고 본 계약을 체결한다.

이에 대리인은 소유자로부터 처분(관리)에 따른 위임장을 00월 00일까지 수임중개사에게 제출 해 준다. 다만, 계약금은 처분위임장을 중개사에게 제출할 때까지 수임중개사가 보관기로 한다. 만약 이의 불이행으로 매수인의 계약 해제 시 그에 따른 손해일체는 대리인이 책임지기로 한다.

해설 매도자(임대인)과 유선음 통한 확인 받음 것.(여권 등-스마트폰으로 확인)
 가족관계는 가족관계증명서로 확인 할 것.

② 잔금일 날 소유자가 불참 할 경우

대리인이 매도자 인감도장과 등기권리증 보유 유.무 확인 할 것.

있을 경우	없을 경우
대거인 처분위임장으로 가능	<ul style="list-style-type: none"> ■ 본인 불참 : 처분위임장에 인감도장 넣인 ■ 본인 참석 : 확인서면에 소유자 우무인 넣인

A. 계약 시 대리인이 처분 위임장을 지참 한 경우

본 계약은 매도인(임대인)으로부터 처분(임대)에 따른 일체의 행위를 지정 위임받아 처분 위임장을 지참한 수임인 홍길동(620120-1*****)과 계약하는 것에 동의를 하고 본 계약을 체결한다.

단, 대리인은 잔금일날 소유권 이전에 필요한 일체의 서류를 제공 해 준다. 만약 이에 불이행으로 매수인의 계약 해제 시 그에 따른 손해일체는 대리인이 책임지기로 한다.

해설 처분 위임장의 위임범위 반드시 확인 할 것!!!
 매매나 임대차 시 임차인 보증금 반환을 해야 할 경우, 대금 수령과 지출도 위임!

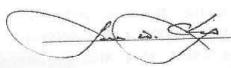
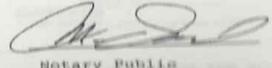
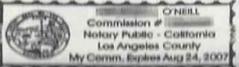
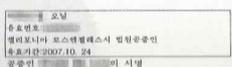
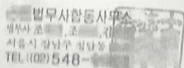
B. 계약 시 대리인이 처분 위임장 없이 참석 한 경우

본 계약은 매도인(임대인)이 국외 체류 중으로 매도인의 母 000가 대리 계약하는 것에 매수인은 동의를 하고 본 계약을 체결한다. 이에 대리인은 소유자로부터 처분(관리)에 따른 위임장을 00월 00일까지 수임중개사에게 제출 해 준다.

다만, 계약금은 처분위임장을 중개사에게 제출할 때까지 수임중개사가 보관기로 한다. 또한, 대리인은 잔금일 날 소유권 이전에 필요한 일체의 서류를 제공 해 준다. 만약 이에 불이행으로 매수인의 계약 해제 시 그에 따른 손해일체는 대리인이 책임지기로 한다.

해설 매도자(임대인)과 유선음 통한 확인 받음 것.(여권 등-스마트폰으로 확인)
 매매나 임대차 시 임차인 보증금 반환을 해야 할 경우, 대금 수령과 지출도 위임!

[중개-Tip] 외국인이 입국하지 않고 국내 부동산을 처분 할 경우 -처분위임장 샘플

본국 공증인의 공증	본국 공증인의 공증-번역문
<p style="text-align: center;">POWER OF ATTORNEY</p> <p>I, Chong ("the Principal"), having my current address at Cahuenga Bl., 2nd Floor, L.A. CA 90024 (my address on the real estate register is 1661 Ventura Bl. # Encino, CA) does hereby appoint Moon, Kwon attorneys-at-law of the law offices of Lian Lawyers, whose address is 2nd Floor, Building [redacted] dong, Seochoo-ku, Seoul, Korea, as its true and lawful attorneys, to take in my name and on my behalf, all procedures required for the transfer of title to my real estate located at Unit 21st Floor, [redacted] Michelan, [redacted] Samsung-dong, Gangnam-gu, Seoul, Korea (the "Real Estate") which includes the authority to take the following actions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. To prepare, execute, sign the sale agreement of the Real Estate for and on behalf of Principal 2. To file all necessary notifications regarding the sale of land by the Principal including report housing transaction under the Housing Act and report transfer income tax under the Income Tax Act; 3. To take all actions to register the transfer of title to the Real Estate; 4. To withdraw the application for registration of the transfer of title to the Real Estate; and 5. To do any and all acts related to, or necessary for, the foregoing. <p style="text-align: center;"></p> <p>(To be notarized) February 15, 2007</p> <p>State of California, County of Los Angeles, before me O'Neill, a notary public, personally appeared Chong, proved to me, to be, the person whose name is subscribed to the within document and acknowledged to me, that he executed the same, in his authorized capacity and that his signature, on the document, the person executed the document.</p> <p style="text-align: center;"> Notary Public</p> <p></p>	<p style="text-align: center;">위 임 장</p> <p>캘리포니아주 로스앤젤레스시 [redacted] 코헨가 비엘 2층(등기부상 주소 미합중국 캘리포니아 [redacted] 엔시노 [redacted] 멘주라 비엘 [redacted])에 주소를 둔 [redacted] ("본인")은 서울특별시 강남구 [redacted]의 4필지 [redacted] 미켈란 [redacted] 층 [redacted]호 부동산에 대한 처분에 필요한 모든 절차를 본인의 이름으로 취할 수 있도록 대한민국 서울 서초구 [redacted] 빌딩 2층에 사무소를 가지고 있는 법무법인 [redacted]의 문 [redacted] 권 [redacted] 변호사에게 아래 사항을 포함한 일체의 모든 권한을 위임하는 바입니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 본인을 대신하여 부동산 매매계약의 체결 2. 주택 법령 하에 주택 거래계약 신고나 소득세 법령 하에 소득세 예정 신고를 포함하는 본인에 의해 토지의 매매에 관한 필요한 모든 신고서의 제출 3. 부동산의 이전등기를 위한 모든 행위 4. 부동산의 이전등기 신청의 취소 5. 전호 각 기재행위와 관련된 일체의 행위 <p style="text-align: center;">2007년 2월 15일</p> <p>캘리포니아 로스앤젤레스시 공증인 [redacted] 오닐은 2007. 2. 15. 정 [redacted]이 직접 본인 앞에 출두하여, 증서에 기록된 이름의 사람임을 증명하였고, 그의 권한을 부여받은 법률상 능력 있는 사항을 집행할 수 있는 동일한 서명이고, 그의 서명한 것으로 증서에 기록된 사람이나 내용이 틀림이 없음을 승인하고, 증서에 서명하였으므로 그를 증명한다.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;"></p>

