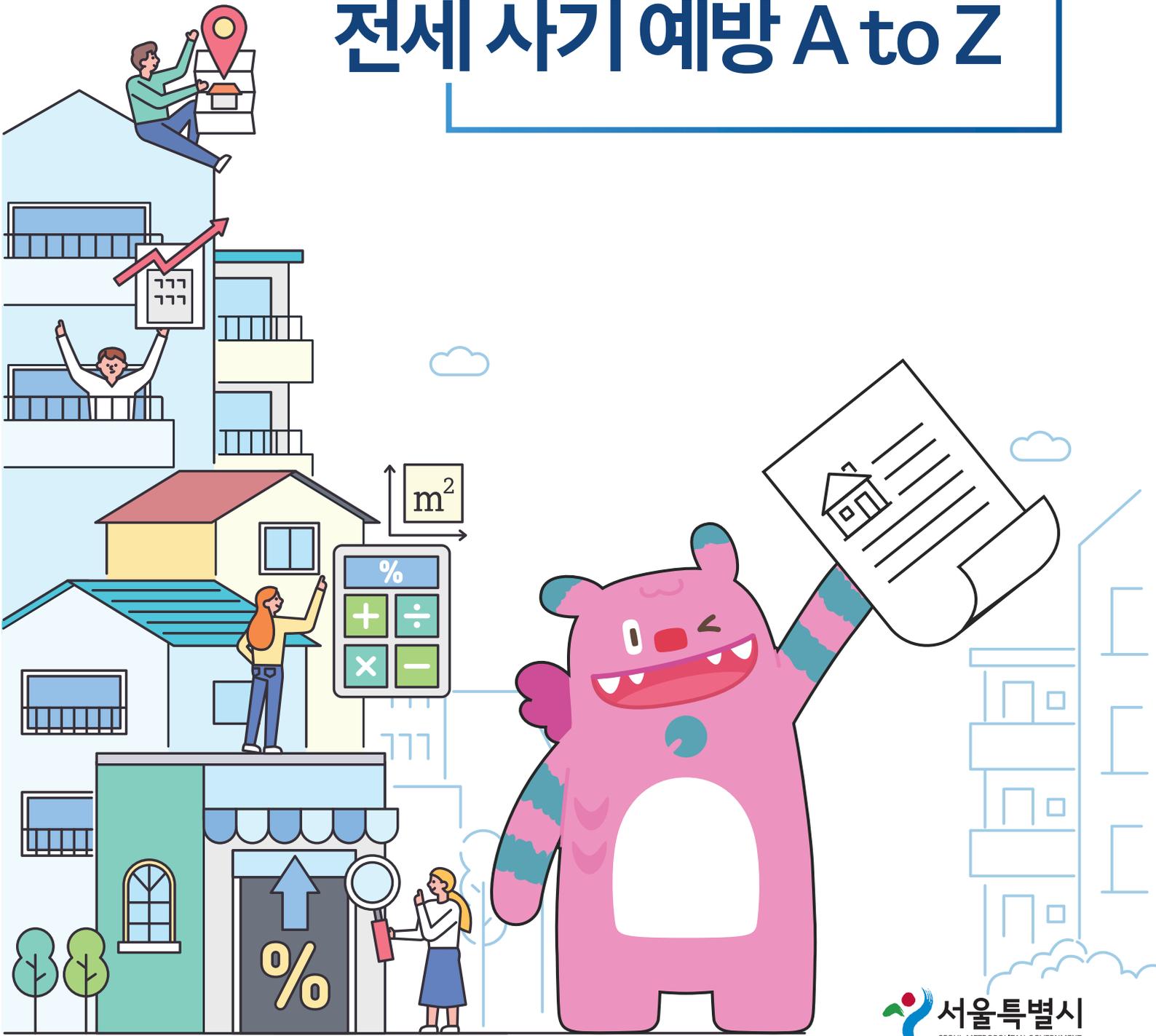


발간등록번호
51-6110000-003311-01

전세 계약, 두렵지 않아요 전세 사기 예방 A to Z





사회초년생 해치는 서울에 취업을 하게 되어
직장으로부터 1시간 이내의 거리에서 전셋집을 구하고자 합니다.



- 서울특별시 주택실 주택정책과 전세피해지원팀장
- 부동산 계약과 관련하여 어려운 용어들을 풀어서 설명합니다.



- 서울특별시 주택실 주택정책과 전세피해지원팀 주무관
- 계약 시 유의해야 할 포인트부터 보증금을 지키는 팁까지
실전 중심의 체크 포인트를 안내해줘요.

Contents



PART 01

계약 전 확인할 사항	06
1-1. 내게 맞는 주택 찾기	08
1-2. 주택 시세 및 적정 보증금 확인	09
1-3. 기존 대출 등 선순위 권리 확인	12
1-4. 주택 유형별 주의사항	21
1-5. 위반 건축물 여부 확인	24
1-6. 신탁된 주택 전세 주의사항	28



PART 02

계약 체결 시 확인할 사항	34
2-1. 임대인 신원 확인	36
2-2. 공인중개사 체크포인트	38
2-3. 계약서 작성 방법	41
2-4. 특약사항 기재법	46



PART 03

계약 체결 후 확인할 사항	50
3-1. 임대차 신고 및 확정일자	52
3-2. 등기부 재확인	55
3-3. 기존 임차인 체크	57
3-4. 이사 준비 사항	58



PART 04

잔금 및 이사 후 유의사항	60
4-1. 잔금 지급 시 주의사항	62
4-2. 열쇠 인수 및 주택 점검	65
4-3. 전입신고	67
4-4. 전세보증보험 가입	69



읽기 전에 꼭 알아 두세요!

요즘 뉴스에서 ‘전세 사기’ 얘기, 정말 자주 들리죠?

전세 사기는 세입자가 목돈인 전세 보증금을 맡겼다가 집주인의 속임수 때문에 되돌려 받지 못하는 안타까운 상황을 말해요.

인생 첫 내 집 마련의 꿈을 크게 흔드는 일이라, 이제는 ‘남의 이야기’로만 넘길 수 없습니다.

이런 피해를 막고 이미 피해를 본 분들을 돕기 위해 정부는

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 만들었습니다.



2027. 5. 31까지 연장

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

※ 단, 2025. 5. 31. 이전 임대차 계약을 최초로 체결한 임차인에 대해 적용

✔ 전세사기피해자 인정 시



경공매 지원

주거 지원

금융 지원

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해자임이 인정되면 위의 내용을 포함해 다양한 지원을 받을 수 있어요.



읽기 전에 꼭 알아 두세요!

하지만 그 전에 예방이 가장 중요합니다.
임차인을 기본적으로 지켜주는 법이 바로 「주택임대차보호법」입니다.



✔ 「주택임대차보호법」의 두 가지 핵심 권리

1 대항력

집주인이 바뀌어도
“우리 전세 계약은 그대로니까,
내쫓지 말아주세요!”라고
뚝뚝하게 주장할 수 있는
권리입니다.
이사를 하고 전입신고만
완료하면 생기는 방패이지요.

2 우선변제권

집이 경매로 넘어갔을 때,
내 보증금을 후순위 채권자보다
우선하여 변제받을 수 있는
권리입니다.
대항력을 갖추고
임대차 계약서에 **확정일자**를
받아 두어야 권리가 부여됩니다.

이렇게 대항력과 우선변제권 등 주택임대차보호법의 보호 장치를 갖추면
전세 사기를 훨씬 쉽게 예방할 수 있습니다.

지금부터 이 안내 책자와 함께 전세 계약을 할 때 전세 사기를 예방할 수 있는 핵심 포인트를
하나씩 짚어 보세요.

여러분의 소중한 보증금을 지키는 가장 확실한 첫 걸음이 되어 줄 거예요.

PART

01

계약 전 확인할 사항





안녕하세요, 팀장님!



김전세 주무관 이지킴 팀장

반가워요, 해치!



제가 서울에 전셋집을 구하려고 하는 데 어떻게 해야 할지 모르겠어요.

전셋집을 구하고 있군요. 집을 구할 때부터 잘 준비해야 전세 사기를 예방할 수 있어요.



김전세 주무관

너무 걱정하지 마세요. 우리가 주택을 알아보는 첫 단계부터 마지막 이사까지 확인해야 할 사항들을 하나하나 알려드릴게요.



이지킴 팀장



네 좋아요.

그럼 첫 번째 내게 맞는 주택을 찾는 방법과 적정 시세 및 보증금을 확인하는 방법부터 알아보도록 해요.

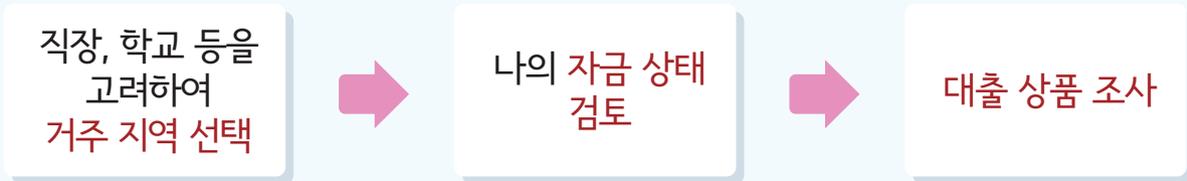


이지킴 팀장

01 계약 전 준비 사항

1-1 내게 맞는 주택 찾기

먼저 생활 근거지를 결정하고, 자금 규모에 맞는 안전한 주택을 찾습니다.



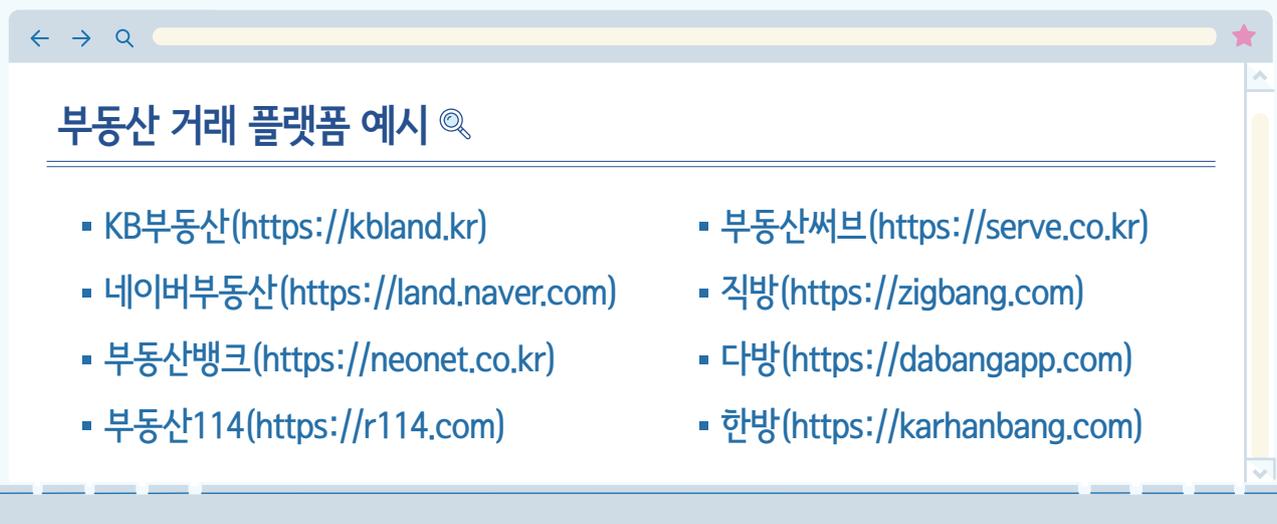
주택을 찾을 때 직장, 학교 등을 고려한 생활권을 토대로 내가 가지고 있는 돈과 대출규모를 고려하여 적절한 주택들을 후보군으로 설정합니다.

과도한 대출은 경제 위기, 이자율 변동, 소득 감소 등으로 위기가 발생했을 때 큰 어려움으로 다가올 수 있으므로 소득 규모에 맞는 적정 대출을 받아야 합니다.

대표적인 부동산 거래 플랫폼을 이용해 주택을 탐색하고, 발품을 팔아 공인중개사사무소와 현장을 살펴보세요.



이지킴 팀장



Tip!

- 주택을 살펴볼 때 곰팡이, 누수, 결로, 보일러, 층간소음 분쟁 등을 자세히 확인하세요.
- 급한 마음에 주택을 잡아두려는 마음으로 가계약금을 지불하더라도 등기부등본, 건축물대장 등을 검토하고, 계약이 이행되지 않을 경우 가계약금을 돌려준다는 합의만큼은 꼭 필요합니다.
- 특히 직거래 계약 시 본인 스스로 더욱 꼼꼼하게 조사 및 검토가 필요합니다.

1-2 주택 시세 및 적정 보증금 확인

전세 사기를 피하려면 **주택의 시세를 정확히 파악**하고 적정한 전세 보증금인지 판단하는 것이 첫걸음입니다.

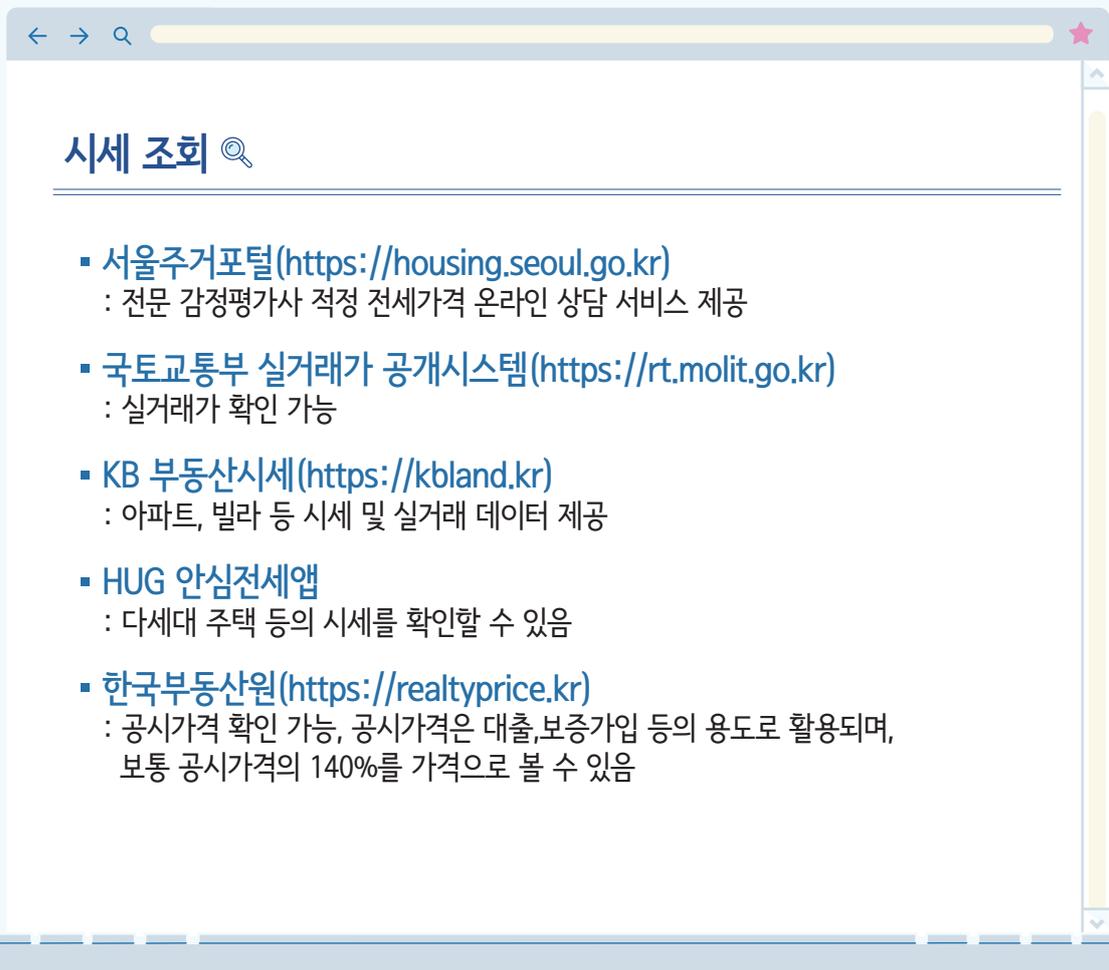
거래하려는
집의 가격

← 매매 및 전세 실거래가 비교 →

최근
거래된 가격



실거래가와 시세 파악 | 국토교통부의 실거래가 공개 시스템이나 부동산 앱(KB 시세 등)을 통해 최근 거래된 가격을 확인할 수 있습니다. 주변에 유사한 조건의 주택이 얼마에 거래되었는지 살펴보면 현재 시세를 가늠할 수 있습니다. 신축 빌라처럼 거래 이력이 없는 경우 반드시 **주변 인근 주택의 시세와 전문가 의견을** 참고하세요.



다음으로는
후보지 주택의 전세가율을 파악해야 합니다.



‘전세가율’이란 전세가격(=전세 보증금)이 집의 매매가격에서 차지하는 비율입니다.

 주택 가격 2억 원	$\frac{1.6\text{억 원}}{2.0\text{억 원}} \times 100 = 80\%$	 전세가격 1.6억 원
--	---	---

매매가격 대비 전세가격 비율이 높을수록 나중에 집이 경매로 넘어갔을 때 전세가격을 돌려받지 못할 가능성이 커집니다. **전세가율이 70%를 넘지 않는 것**이 안전한 보증금 수준이라 할 수 있습니다. 사례는 전세가율이 80%이므로 주의를 할 필요가 있습니다.



- 시세는 여러 곳에서 교차로 확인하세요.
- 공인중개사사무소 2~3곳에 문의해서 매매가격과 전세가격을 물어보세요.
- 인근주택 보증금 대비 유독 보증금이 싼 곳이 있다면 이유를 확인해 보는 것이 좋습니다. 급하게 빨리 내놓은 경우일 수도 있지만 하자가 있거나 사기일 가능성이 있기 때문입니다.



- 서울주거포털 등으로 해당 주택의 시세를 확인했다.
- 전세가율을 파악했다.
- 주변 비슷한 주택의 전세 시세를 비교하여 보증금이 적정 수준인지 검토했다.



아하! 먼저 거주할 주택의 지역을 확인하고 나의 자금 상태를 확인해야 하네요.

네, 맞아요



이지킴 팀장



그리고 거주할 주택의 전세가율이 70%가 넘지 않는 것은 무조건 안전한 주택이구요!

꼭 그렇다고만은 할 수 없어요!



김전세 주무관



전세가율이 낮아도 안전한 주택이 아닐 수 있어요?

전세가율이 70% 이하라고 해도, 내 보증금보다 우선되는 대출 등이 있는 경우 위험 할 수 있어요.



김전세 주무관



더 자세히 알고 싶어요!

1-3 기존 대출 등 선순위 권리 확인

임대인이 집을 담보로 대출을 받았거나, 세금 체납으로 압류된다면 세입자의 보증금은 선순위 권리자들 뒤로 밀려나게 됩니다.

만약 주택이 경매에 넘어가면, 은행, 국세청이 매각대금에서 돈을 먼저 가져가고, 남은 금액에 따라 세입자는 보증금을 돌려받지 못할 수 있습니다.

따라서 계약 전에 반드시 **등기부등본**을 열람하여 내 보증금보다 우선되는 **선순위 권리가 무엇이 있는지, 그 금액은 얼마인지 확인**해야 합니다.

등기부등본(=등기사항전부증명서)

부동산의 주소, 면적 등의 현황과 임대인, 저당권자, 임차권자 등의 권리관계를 확인할 수 있는 공적 서류입니다.



등기부등본 확인 방법 | 인터넷 등기소(<http://www.iros.go.kr>)에서 발급하거나, 가까운 등기소/무인발급기에서 떼어볼 수 있습니다.

등기사항전부증명서의 항목들에 대해 자세히 살펴볼까요?



김전세 주무관

등기사항전부증명서

【집합건물】 서울특별시 00구 00동 0동 0호

① 【표제부】 (0동의 건물의 표시)

표시 번호	접수	소재 지번, 건물 명칭 및 번호	건물 내역	등기원인 및 기타 사항

② 【갑구】 (소유권에 관한 사항)

순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항

③ 【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항

1 표제부

- 부동산의 종류(토지/건물/집합건물 등), 소재지, 면적, 구조 등 기본 정보 기록
- 주소, 면적, 구조 등이 전월세 계약서에 기재된 내용과 일치하는지 점검

2 갑구

- 소유권 변동 내역 및 현재 소유자 정보(이름, 주소 등) 기록
- 소유권 변동 이력이 너무 잦거나, 등기 목적에 압류·가압류·강제경매·임의경매·신탁 등 특이사항이 있는지 확인

3 을구

- 소유권 이외의 권리 관계 기록
- 근저당권, 임차권, 전세권 등 특이사항이 있는지 확인

【갑구】에 세무서 압류가 기재된 경우

압류는 국가나 공공기관이 세금 등 미납 시 집을 처분하지 못하게 묶어두는 조치이며, 가압류는 개인이나 기관이 돈을 받을 권리를 임시로 표시해 집을 팔지 못하게 하는 조치입니다.

이런 주택이 경매에 부쳐질 경우, 압류나 가압류를 신청한 쪽이 먼저 경매대금에서 돈을 받아갑니다. 따라서 매각대금이 부족할 경우, 세입자는 보증금을 돌려받지 못할 수 있으므로 가능한 한 피하는 것이 좋습니다.

【을구】에 근저당권이 기재된 경우

근저당권이란 임대인이 주택을 담보로 은행 등에서 대출을 받을 때 설정하는 권리입니다. 등기부등본의 을구에 근저당권이 기록되어 있으면, 그 옆에 '채권최고액'이라는 금액이 표시됩니다. 이 금액은 실제 대출금보다 20~30% 정도 더 크게 잡혀 있습니다.(예: 실제 대출 1억 원이면 채권최고액은 1억 2천만~1억 3천만 원)
만약 임대인이 대출을 갚지 못해 주택이 경매로 넘어가면, 은행이 이 채권최고액 한도 내에서 경매대금에서 먼저 돈을 받아갑니다. 그래서 세입자의 전세 보증금이 은행보다 후순위라면, 보증금을 다 돌려 받지 못할 위험이 있습니다.

등기부 【갑구】에 압류 기재는 실제로 발생한 경우에만 등재되고 아직 압류로 이어지지 않은 체납 상태는 확인할 수 없습니다. 임대차 계약서를 작성한 경우 임대인의 별도의 동의를 없어도 아래 방법을 통해 확인 가능하므로 국세 및 지방세 체납 여부를 조회해 보세요.

국세 확인

홈택스 이용 (<https://hometax.go.kr>), 또는 전국 세무서 직접 방문

지방세 확인

위택스 이용 (<https://www.wetax.go.kr>), 또는 시·군·구청 세무부서 직접 방문

등기부등본【을구】에서 근저당권에 따른 채권최고액을 확인했을 경우, 위험성의 예를 자세히 알아보겠습니다.



김전세 주무관

매매가격 2억 원, 전세가격 1억 2천만 원의 주택의 매물을 발견했습니다.
전세가율은 60%로 비교적 안전해 보이죠.



주택 가격
2억 원

근저당 채권최고액 1억 원



전세가격
1.2억 원

등기사항전부증명서

【집합건물】 서울특별시 00구 00동 0동 0호

【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항
1	근저당권 설정	2025년 5월30일	2025년 5월 30일	채권최고액 금 100,000,000원 채무자 김XX 근저당권자 00은행

하지만 등기부등본에서 근저당 채권최고액이 1억 원임을 확인할 수 있습니다. 임대인이 이 주택을 담보로 00은행에서 약 1억 원을 빌렸다는 의미인데, 이렇게 되면 문제가 발생합니다.

만약 이 주택이 경매에 넘어가면, 경매낙찰금액(주택 가격 2억 원보다 낮을 경우가 많음)에서 근저당 금액(1억 원)을 뺀 1억 원만 남아 내 보증금(1억 2천만 원)보다 적으므로, 보증금을 모두 돌려받지 못할 위험이 큼니다.



꼭 기억하세요!

전세가율 외에도 (매매가격-선순위 채권) ≥ 내 보증금인지 반드시 확인하세요. 만약 보증금보다 작을 경우 온전히 돌려받지 못할 수 있습니다.

등기부등본의 ① 압류 및 가압류 확인 ② 근저당권 확인을 통해 해당 주택이 **깡통주택**인지 확인할 수 있죠.



김전세 주무관



'깡통주택'이란?

깡통주택은 주택담보대출과 전세 보증금을 합친 금액이 주택의 시세와 비슷하거나 넘는 것으로, 집주인이 집을 매도해도 대출금과 전세금을 모두 상환하지 못할 가능성이 큰 주택을 말합니다.

등기부등본만으로 파악하지 못하는 사항도 있어요!



김전세 주무관

등기부등본에는 일반적으로 다른 임차인의 존재가 드러나지 않습니다. 따라서 다가구주택처럼 **여러 세입자가 있는 주택**의 경우 파악하기 어렵습니다.

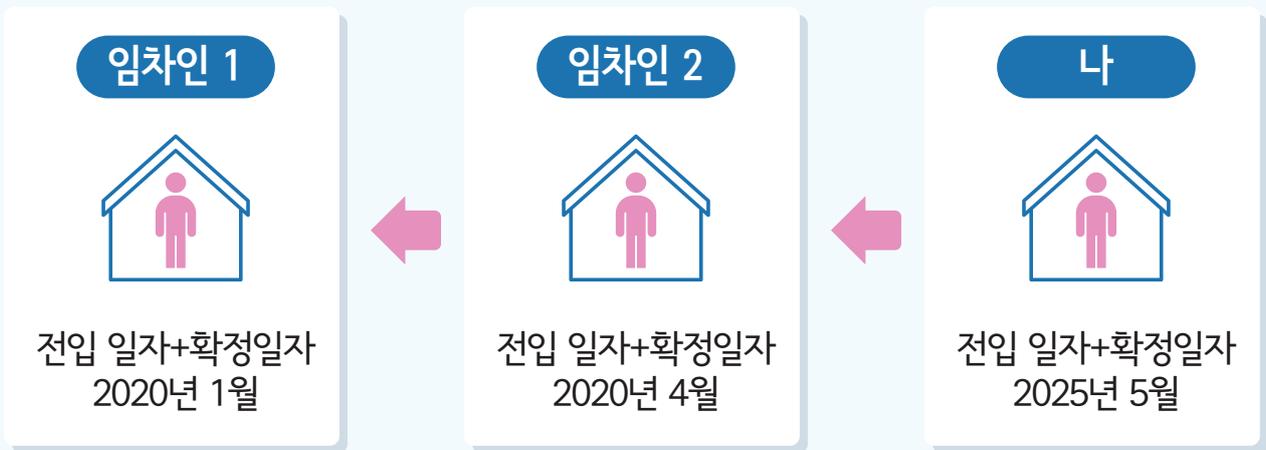
전세권, 임차권등기를 등기한 경우를 제외하고 등기부등본에서는 다른 세입자를 파악할 수 없으므로 만약 여러 세입자가 있는 경우, **다른 세입자의 보증금이 선순위 권리**가 될 수 있습니다.



만약 임대인이 한 명인 **다가구주택**의 경우, 여러 세입자가 각기 다른 시기에 계약을 맺고 거주하고 있다면, 누가 먼저 보증금을 돌려받을 수 있는지 알아보을까요?



김전세 주무관



이 책의 맨 처음에 다루었던 내용인데요.

주택임대차보호법의 두 핵심 권리가 대항력과 우선변제권이었습니다.

대항력은 전입신고와 점유, 우선변제권은 확정일자를 받으면 생기는 것인데요.

여기는 나보다 앞 선 두 명의 임차인이 있는 상황이므로 내 보증금은 세 번째 순서가 됩니다.

이렇게 앞선 임차인들의 보증금까지 모두 합쳤을 때 주택 가격을 넘지 않는지는 '확정일자 부여 현황'을 확인하면 알 수 있어요.



김전세 주무관

확정일자 부여 현황

▪ **계약 전**

- 임대인의 동의를 받아 확인 가능
- 임대인 또는 공인중개사에게 확인 요청 필요

▪ **계약 후**

- 임대인 동의 없이 신분증과 임대차 계약서를 지참하면 대법원 인터넷 등기소 또는 전국 등기소, 주민센터 방문 시 발급 가능

예 계약서 특약

[특약사항]

- 임대인은 기존 선순위 임차인이 없음을 확인함

[특약사항]

- 기존 임차인 000의 보증금 △△원(전세권 미등기)을 확인함

계약 전 나보다 앞선 보증금을 확인하는 것이 중요하므로, 반드시 기존 세입자의 보증금과 전입신고 여부를 확인한 뒤, 그 내용을 계약서 특약으로 명확하게 기재해 두는 것이 안전합니다.

등기부등본 [을구]를 확인해보면 '임차권 설정'으로 되어 있는 것도 있어요!



이지킴 팀장

임차권은 세입자가 등기부에 자신의 보증금을 권리로 올려 둔 것으로 만약 보인다면 그 임차권자가 선순위 임차인입니다.



김전세 주무관

등기사항전부증명서

【집합건물】 서울특별시 00구 00동 0동 0호

【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타 사항
4	주택임차권	2024년 3월29일 제0000호	2024년3월27일 서울남부지방법원의 임차권등기명령 (20240012345)	임차보증금 금 100,000,000원 범위 건물 4층 79.44m ² 중 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 18.5m ² 전부 (호별표시 00호) 임대차계약 일자 2020년9월4일 주민등록일자 2020년10월5일 점유개시일자 2020년9월30일 확정일자 2020년9월7일 임차권자 홍길동 0000000- 0000000 서울특별시 00구 00로 00길 00-0 (00동) 도면 제2024-000호

예를 들어 을구에 ‘주택임차권’이나 ‘전세권(임차인 홍길동, 금액 〇〇)’이 있다면 그 사람이 보증금을 안전하게 확보하려 등기한 것입니다. 그러므로 내 보증금은 해당 사람의 다음 순서가 됩니다.

이런 경우 기존 임차인이 계약 종료 후 보증금을 돌려받았는지 확실히 확인하고, 보증금을 돌려받았다면, **등기부상 임차권 등을 확실하게 말소 해준 후에 계약**해야 안전합니다.



- 등기부등본은 계약 직전 최신본으로 다시 확인해야 합니다. 계약 준비 단계에서 한 번, 계약 전날 그리고 계약 당일까지 변동 사항이 없는지 최신 등본을 재발급 받는 습관을 들이세요. 그래야 입주 전까지 주택의 권리관계에 변동이 생겼는지 여부를 확인할 수 있습니다 (예: 대출, 매매 등)
- 등본상의 임대인 이름, 주소, 계약서상 임대인 정보가 일치하는지도 재확인하세요.



- ☑ 인터넷 등기소 등을 통해 등기부등본을 발급받았다.
- ☑ 등기부등본 갑구상 소유자 이름과 계약서의 임대인 명의(이름)가 일치함을 확인했다.
- ☑ 갑구에서 압류, 가압류 등의 기록 유무를 확인했다.
- ☑ 을구에서 근저당권 등 대출 기록 유무를 확인했다.
- ☑ 근저당권이 있을 경우 깡통주택인지 계산했다.
- ☑ 기존 임차인의 존재 여부 (보증금, 전입 일자 등)를 확인했다.

✓ 중요 내용 복습

내 보증금의 안전마진 확인

- 1 전세가율(보증금/주택 가격) 70% 이하인지 확인
- 2 선순위근저당, 선순위임차인이 있을 경우,
주택 가격-선순위근저당-선순위임차보증금 ≥ 내 보증금 여부 확인

1-4 주택 유형별 주의사항

서류를 충분히 검토하였다면 주택 형태에 따른 유의점을 살펴볼까요?



이지킴 팀장

아파트

- 시세 정보가 투명하고 많아 비교적 시세 파악이 쉽고 전세가율도 안정적인 편이지만
- 갭투자(주택의 매매가격과 전세가격의 사이의 차이가 작은 주택을 전세를 끼고 매입하는 투자 방식)한 주택의 경우 매매가격이 떨어지면 보증금 반환이 어려울 수 있으므로, 방심은 금물!
- 실제로 부동산 경기가 나빠지면 아파트 깡통전세 사례가 나타나기도 하므로 등기부상 부채 확인, 전세가율 체크는 필수!

다가구주택*

- 한 건물 전체가 하나의 등기부등본으로 관리됨
- 건물 전체에 한 명의 임대인만 있으므로 다른 세입자와 나의 보증금이 경쟁 관계에 놓임
- 나보다 먼저 입주한 세입자가 있는 경우 우선순위 자격을 갖춘 보증금부터 보호를 받기 때문에 선순위 임차인들의 보증금 확인 필수
- 임대인과 공인중개사에게 다른 세입자 정보를 꼭 확인하고, 선순위 대출, 세입자의 보증금 합계를 확인
- 다가구주택은 꼭
매매가격 - (선순위 대출+세입자 보증금) \geq 내 보증금 인지 확인 또 확인

*다가구주택: 한 건물에 여러 가구가 거주하지만 등기부등본상 하나의 건물로 된 주택

**다세대주택*
및
연립주택**

- 각 세대별로 등기부등본이 따로 관리되어 다가구주택에 비해 선순위 파악이 쉬움
- 신축 다세대 주택의 경우 거래량이 많지 않아 시세(매매가격, 전세가격) 파악이 어려운 경우가 많음
- 계약 시 인근 유사 매물의 매매가/전세가를 다각도로 알아보아야 함

*다세대주택: 한 동 건물에 여러 세대가 구분 등기된 형태의 주택

**오피스텔
및
주택이 아닌
부동산**

- 업무용 오피스텔, 근린생활시설처럼 주택으로 인정되지 않은 곳을 주거용으로 계약할 경우 불리하거나 문제가 발생할 수 있음
- 전입신고가 불가능하다는 계약서를 작성할 경우 주택임대차보호법의 혜택을 받지 못해 보증금을 지키기 어려울 수 있음

참고로 오피스텔은 건축물대장, 등기부등본에 주거용/업무용이 표시되지 않습니다.

주거용/업무용 오피스텔 구분 방법



- 임대인이 주택임대사업자일 경우, 오피스텔 평면도에 주방, 화장실이 보인다면 주거용으로 볼 수 있습니다.
- 보다 확실히 하기 위해서는 임대차 계약 시 계약서 특약에 “본 계약은 주거용 임대차 계약으로 하며 임차인은 주민등록 이전을 할 수 있다”를 기재하고 진행하길 바랍니다.



Check!

- ☑ 대상 주택이 어떤 유형인지 확인했다.
- ☑ 해당 유형의 시세(매매가격, 전세가격)와 권리관계 특징을 이해했다. (필요 시 전문가 의견 청취)
- ☑ (다가구의 경우) 다른 세입자의 존재와 보증금을 확인하고 순위 위험을 고려했다.
- ☑ (오피스텔 등) 주거용 여부와 전입신고 가능여부 등을 확인했다.



주택의 유형과 권리관계에 대해 알게 되었어요!



김전세 주무관

좋아요, 그 외에도 확인해야 할 사항이 있어요.



어떤 것이 있을까요?

계약하려는 주택이 위반건축물이 아닌지 확인해야 해요!



이지킴 팀장



위반건축물이에요?!

위반건축물은 증축·개조 등을 무단으로 하여 법규를 어긴 건물을 말해요. 겉보기에는 멀쩡해도 세입자에게 여러 불이익과 위험을 줄 수 있는 건물이에요.



이지킴 팀장



위반건축물은 어떻게 알아볼 수 있나요?

정부 24 웹사이트나 구청 민원실을 방문해 건축물대장을 발급받아 확인할 수 있어요.



이지킴 팀장

1-5 위반건축물 여부 확인

건축물대장 열람

- 정부24 웹사이트, 구청 민원실을 통해 건축물 대장 발급
 - 주소, 구조, 용도, 층수, 면적, 사용승인일 등 확인
 - 주용도에서 '단독주택', '다가구주택', '다세대주택', '근린생활시설' 등 확인

일반건축물대장(갑) 위반건축물

• 상단 표기

고유번호	민원24 접수번호	명칭	호수/가구수/세대수
------	-----------	----	------------

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
YYYY.MM.DD.	위반건축물 지정 (건축물 제00조 건축허가위반으로 위반건축물 표시)		

• '비고'란 등에 위반 사실 기재

만약 건축물대장의 상단에 굵게 '위반건축물'이라고 표기되어 있거나 '비고'란 등에 위반 사실이 기재되어 있을 경우 해당 건물은 계약을 피하는 게 좋습니다.



가끔 지하실이나 옥탑방을 창고용 등으로 승인 받고 몰래 주거로 개조하여 세를 주는 경우가 있습니다.



따라서 계약 전 건축물대장과 등기부를 대조하여 모두 주택 용도인지 확인해야 합니다.

참고로 공인중개사는 계약 전 중개대상물 확인 설명서를 설명할 의무가 있으며, 이곳에서도 참고하실 수 있습니다.



이지킴 팀장



중개대상물 확인·설명서 | 이 서류에 건축물대장상의 내용과 위반 건축물 여부가 기재되어 있으니 꼼꼼히 살펴보세요.

“위반 사항 없음”에 체크되어 있는지 확인하고, 공인중개사에게 재차 물어보는 것도 좋습니다.

만약 공인중개사가 해당 사실을 고지하지 않은 상태에서 나중에 문제가 생기면 공인중개사도 책임을 질 수 있으므로, 보통은 이 부분을 확실히 짚어줄 것입니다.



- 이해가 어려울 경우 일단 위반건축물 표기만 확인해 보세요. 1차 점검은 됩니다.
- 주변 사람들에게 물어보는 것도 좋습니다. “여기 불법 증축이라 들었다”는 소문이 돈다면 피하는 것이 상책입니다.
- 등본상의 임대인 이름, 주소, 계약서상 임대인 정보가 일치하는지도 재확인하세요.



Check!

- 건축물대장을 발급받아 위반 건축물 여부를 확인했다.
- 건축물대장의 용도란을 확인하여 해당 공간이 주택(주거)으로 승인된 것임을 확인했다.
- 공인중개사가 제공한 증개대상물 확인·설명서의 위반건축물 체크사항을 살펴봤다.
- 위반건축물로 의심될 경우 계약을 신중히 재검토하거나 포기하기로 결정했다.



사실 저는 무엇보다 전세 사기를 당하는 게 제일 걱정이 돼요.

맞아요, 뉴스에도 연일 보도가 되고 있는 문제지요.



김전세 주무관



어떻게 예방할 수 있을까요?

최근 전세 사기 수법 중에 신탁 주택이 특히 문제가 되고 있다고 해요.



이지킴 팀장



신탁..이 뭐예요?

신탁은 주택소유주(위탁자)가 해당 부동산을 신탁회사(수탁자)에 맡겨 관리 또는 처분하게 하는 제도를 말해요. 겉보기에는 주택 소유주가 별도로 있는 것처럼 보이지만 등기부등본상 소유자가 신탁회사로 되어 있는 경우가 있어요.



이지킴 팀장



그러니까.. 주택의 주인이 누구인거죠?

자세히 알아보까요?



이지킴 팀장

1-6 신탁된 주택 전세 주의사항

'신탁되었다'는 것은 형식상 임대인이 신탁회사이고, 실질적 권한을 가진 위탁자(원래 임대인)는 신탁계약에 따라 행동해야 한다는 뜻입니다.



수익자
(은행)

대출



위탁자

소유권 이전



수탁자
(신탁회사)

위탁자는 마음대로 주택을 팔거나 임대를 하지 못하고, **수탁자 및 우선수익자의 동의를** 받아야 한다는 조건이 대부분 붙게 됩니다. 보통 신탁회사가 관리·처분 시에는 **수익자의 이익을 먼저 보장**합니다.

신탁의 위험성

- 신탁회사의 동의 없이 위탁자가 맺은 임대차 계약은 법적으로 효력이 매우 제한됩니다.
- 주택임대차보호법상 대항력이나 우선변제권을 인정받지 못해서, 세입자가 전입신고와 확정일자를 다 갖춰도 신탁회사나 그 채권자에게 대항할 수 없게 됩니다.

신탁된 주택은 신탁 계약에 따라 관리, 처분되므로 세입자는 불리해질 수 있습니다.



이지킴 팀장



신탁되었는지의 정보는 어떻게 확인해야 할까요?

등기부 확인

- 신탁 여부 및 소유자 명의를 신탁회사로 되어있는지 확인

등기부등본

【집합건물】 서울특별시 00구 00동 00동 00호

“00신탁 주식회사”,
“위탁자 홍길동”

【갑구】 (소유권에 관한 사항)

--	--	--	--	--

만약 등기부 【갑구】 소유자란에 다음과 같이 개인이 아닌 “000신탁 주식회사” 라고 표기되어있는 경우 등 신탁 상태일 가능성이 높습니다.

등기부등본상 신탁된 사실을 확인했다면 신탁원부를 확인을 통해 보증금 반환 의무는 누구에게 있는지 확인하고 보증금 반환을 해주는 주체와 계약해야 합니다.



이지킴 팀장



신탁원부 | 임대차 관련 위탁자의 권한 제한 여부, 우선수익자(보통 대출은행)가 누구인지, 위탁자의 대출금은 얼마인지 등 위탁계약의 상세 내용을 확인할 수 있습니다.



**신탁된 것이지만
내가 다 알아서 해줄 테니
걱정 말고 계약합시다!**

만약 주택 소유주가 신탁회사의 동의 없이 계약하자고 설득한다면 이는 세입자에게 위험하므로 신중하게 생각해보아야 합니다. 신탁회사 동의 없이 맺어진 계약은 나중에 문제가 생겨도 세입자가 법적으로 보호받기 어렵기 때문입니다.

만에 하나 신탁된 주택의 경우는 신탁원부 확인 후 주체와 계약하는 경우가 아니라면 계약을 포기하는 게 나을 거예요.



김전세 주무관

맞아요.
위험 요소가 있다는 것을 파악했다면 계약을 피하는 것도 방법일 수 있습니다.



이지킴 팀장

FAQ

신탁사기예방관련 자주 묻는 질문들



등기부등본에 신탁회사 이름이 있으면 무조건 위험한가요?

일단 신탁등기가 있다는 자체가 **추가 위험요소**입니다.

신탁의 종류에 따라 다르지만, 대부분의 담보신탁은 위험합니다.

다만 신탁회사에서 임대를 관리하는 관리신탁의 형태라면 오히려 계약 당사자가 신탁회사라 안전하게 진행되는 경우도 있습니다. 그러나 일반인이 구분하기 어려우므로 위험하다는 것을 받아들이고, 반드시 전문가의 도움을 받으세요.



신탁 등기가 있었는데 임대인이 곧 해지해준다고 합니다.
믿어도 될까요?

신탁 해지가 등기부에 완료되기 전까지는 안심해서는 안 됩니다.

"곧 해지될 것이다"라는 말만 믿고 계약을 진행하면 안 되고, 해지 약속일을 특약에 넣고, 그 때까지 해지 안 되면 계약을 무를 수 있게 조건을 거세요. 실제로 신탁해지를 미끼로 계약금만 받고 버티는 수법이 있으니 주의해야 합니다. 그리고 반드시 해지된 것을 확인한 후 잔금을 치르세요. 또한, 임대인이 담보신탁으로 받은 대출금이 연체되고 있는지 사실도 확인해야 하나, 위탁자의 동의를 필요한 부분이 있기 때문에 어려운 부분이 많습니다.

따라서 아무리 조건부라고 할지라도 신탁 등기가 되어 있으면 조심해야 합니다.



신탁된 걸 모르고 확정일자랑 전입신고 다 했는데도
소용이 없다니, 정말인가요?

사실입니다.

주택임대차보호법의 대항력은 "임대인에게 그 주택을 임대할 권한"이 있어야 인정됩니다.

신탁의 경우 임대 권한이 신탁회사에 있는데 임대인이 임의로 계약하면 **권한 없는 자와 계약한** 셈이어서, 전입신고를 해도 신탁회사나 우선수익자(은행)에 대항할 수 없게 됩니다.

확정일자 역시 효력이 없습니다.

이런 이유로 신탁 사기가 더 무서운 것이지요. 그러니 애초에 신탁은 조심 또 조심해야 합니다.

국토교통부도 2024년부터 중개대상물 확인서상 **신탁부동산 중개 시 의무 준수사항을 강조**하고 있어, 이를 어긴 공인중개사에 대해 업무정지 등 처분 사례도 나왔습니다.

신탁 관련 설명을 해 주지 않을 경우

신탁 여부를 “별거 아니다”라 하는 경우

그러한 공인중개사는 신뢰하기 어려우므로 다른 공인중개사를 통해 확인하고 진행하여야 합니다.



Check!

- ☑ 등기부등본상 신탁 등기 유무를 확인했다.
- ☑ 신탁 등기가 있다면 신탁원부를 발급받아 세부 내용을 확인했다.
- ☑ 신탁회사 동의/승인 절차를 거쳤는지 확인했다.
- ☑ 계약서에 신탁 관련 특약 사항을 명시하여 증거를 남겼다.
- ☑ (가능한 경우) 신탁회사와 직접 계약하거나 동의서 등 확실한 자료를 확보했다.
- ☑ 신탁 등기 해지 약속이 있을 경우 등기부 해지 확인 후 진행하도록 일정을 조율했다.

PART
02

계약 체결 시
확인할 사항





설명을 쉽게 해주셔서 준비를 잘 할 수 있었어요!



김전세 주무관

좋아요, 이제 해치가 지낼 주택은 정했나요?



네! 알려주신 것을 토대로 충분히 조사한 후 계약할 주택을 결정했어요

그럼 이제 계약 체결할 때의 확인할 사항들을 알려줄게요.



이지킴 팀장



결정한 주택의 주인과 바로 계약하면 안되나요?

안돼요, 해치.
계약서 작성 전후로 놓쳐서는 안 될 확인사항이 많아요.
이 단계에서 꼼꼼하게 챙겨야 후에 법적 분쟁이 생기지 않는 안전한 거래 완성되는 거예요.



이지킴 팀장



그럼 어떤 거부터 확인해야 할까요?

이제 알아보을까요?



이지킴 팀장

02 계약 체결 시 확인할 사항

2-1 임대인 신원 확인: “진짜 임대인”이 맞는지 확인하세요.

계약을 작성하기 전 내 보증금을 지키기 위한 철저한 주의가 필요합니다.
전세 계약에서는 임대인이 계약의 직접 당사자이며, 간혹 타인이 임대인 행세를 하며 사기를 저지르는 경우가 있으므로 임대인의 신원은 정확히 확인해야 합니다.

등기부등본과 신분증 대조



- 사진, 이름, 생년월일 등을 대조
 - 만약 임대인이 공동 소유인 경우(부부 공동명의 등) 공동소유자 전원이 계약 장소에 있어야 하나, 나오지 않은 경우 나머지 소유자에게 위임장을 받았는지 확인

임대인 대신 대리인이 계약하겠다고 계약 장소에 나오는 경우도 있어요.



이지킴 팀장

대리인과 계약하는 경우

- 위임장, 임대인의 인감증명서, 임대인의 신분증, 대리인의 신분증 사본을 받아 확인
 - 위임장에 임대인(위임자), 대리인(수임자)의 인적사항, 해당 부동산 주소, 전세 계약 체결 권리 위임여부, 기간 등 명시되어 있는지 확인
 - 임대인 인감도장의 인영과 인감증명서의 인영 일치여부 확인
 - 임대인 및 대리인의 신분증과 계약서 상의 내용 일치여부 확인
 - 임대인과 전화통화로 정말로 위임한 것이 맞는지 확인

위임장

본인 (위임 하는 자)		대리인 (위임 받는 자)	
성명		성명	
주민등록 번호		주민등록 번호	
주소		주소	
연락처		연락처	
위임 내용			

본인은 위임내용에 대한 모든 권한을 위 대리인에게 위임합니다.

년 월 일

위임자 (인)

예: OO 부동산 소재 주택 전세 계약 체결 및 임대차보증금 수령 권한을 위임

임대인 인감 도장



대리인이 가족이라 해도 반드시 서류로 증빙해야 함



부동산 사기 뉴스 중에는 타인의 등기부와 도장을 위조하여 임대인인 척 속이고 전세 계약을 맺었던 사례도 있습니다. 임대인이라고 속이면 신분증을 확인했다 하더라도 속아 넘어갈 수 있으니 주의해야 합니다.

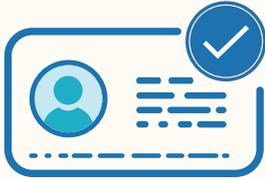


신분증 진위 여부 확인 방법 | 주민등록증은 정부24 또는 1382 ARS 전화로 확인이 가능합니다. 만약 운전면허증일 경우 경찰청교통민원24 누리집(<https://www.efine.go.kr/main/main.do>)에서 진위 여부 확인이 가능합니다.

2-2 공인중개사 체크포인트: 믿을 만한 공인중개사인가?

대부분 전세 계약은 공인중개사를 통해 이루어집니다.

믿을 수 있는 공인중개사는 든든한 조력자가 되지만, 가끔 공인중개사가 사기에 가담하거나 실수로 피해를 보는 경우도 있습니다.



대표 공인중개사의 이름

등록 번호

우선 계약을 진행하는 부동산이 관할지역 관청(시, 군, 구)에 등록되어 있는 곳인지 확인하기 위해, 공인중개사사무소에 '공인중개사사무소등록증'이 게시되어 있는지 살펴봅니다.

지인 소개 등으로 만나서 계약서를 작성하자는 경우도 있어요.
이런 경우도 안전하지 않을 수 있어요



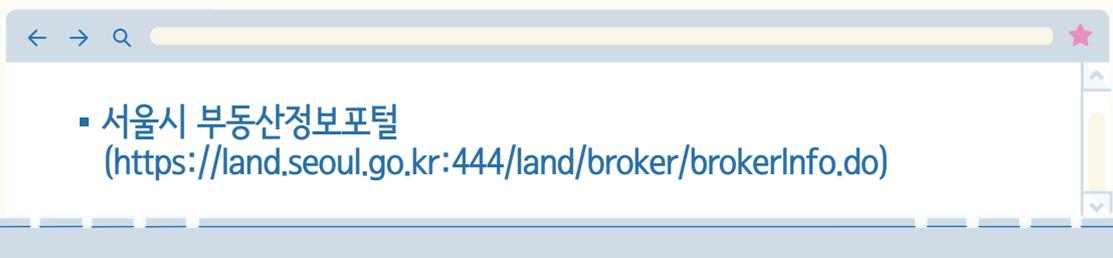
이지킴 팀장



자격을 확인할 수 없거나 무자격자가 중개하는 경우 계약은 절대 금물입니다.



공인중개사사무소의 담당 중개사가 실제 그 사무소 소장(대표)인지 확인할 수 있는 웹사이트는 다음과 같습니다.



공인중개사사무소 방문 시 주로 실장이라는 직위로 소개하는 경우 대부분 중개보조원으로 등록된 직원입니다. 물건의 소개나 관련 사항의 확인은 반드시 공인중개사를 통해야 하고, 해당 계약서의 작성 등은 공인중개사의 책임하에 서명, 날인하여야 하며 반드시 등록된 인장을 사용해야 합니다.

모든 공인중개사는 중개사고에 대한 **배상책임보험**에 가입하고 있다는 것도 알아 두세요!



김전세 주무관

'중개사고 배상책임보험'이란?

공인중개사가 중개 업무를 수행하면서 고의 또는 과실로 거래 당사자에게 손해를 끼쳤을 때, 보험사가 일정 한도까지 손해를 배상해주는 보험입니다.

임차인이 실질적인 도움을 받을 수 있죠.
관련 내용을 확인하는 방법과 어떤 보상을 받을 수 있는 지도 알려줄게요.



김전세 주무관

공인중개사가 임차인에게 반드시 제공하고 설명해야 하는 **중개대상물 확인·설명서**에 보험 내용이 언급되어 있으니 꼭 확인해 주세요.

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수: 실비: ※ 중개보수는 사도 조례로 정한 요율에 따르거나, 사도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		
	지급시기		

「공인중개사법」 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제 21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다.

년 월 일

공인중개사법 제25조제3항 및 제30조제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인·설명 및 **손해배상책임의 보장에 관한 설명**을 듣고, 같은 법 시행령 제21조제3항에 따른 본 확인·설명서와 같은 법 시행령 제24조제2항에 따른 **손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)**를 수령합니다.

예를 들어 신탁 등기 사실을 알고도 숨겼다거나, 등기부등본 등 중요한 사항을 확인하지 않아 피해가 발생한 경우 중개사고 배상책임보험으로 보상을 받은 사례도 있습니다. 그러나 이는 사후적인 조치에 불가하므로, 공인중개사에게 **책임 있는 중개를 요구**하는 것이 필요합니다.

예 임차인을 부추기는 공인중개사

“이거 빨리 안 하면 딴 사람이 계약해요.”

“안전한 매물인데 걱정이 많네요.”



공인중개사가 재촉하기 시작하면 불안해지고 뭔가 쫓기듯 계약하게 될 수도 있어요.



이지킴 팀장

한 번 더 생각해보세요. 정말 인기 물건이라서 빨리 결정해야 할 때도 있지만, 사기꾼들은 언제나 시간에 쫓기게 만들어 판단력을 흐리게 합니다. **“여유를 갖고 검토하겠다”**는 원칙을 지키세요. 신뢰할 수 있는 공인중개사라면 충분한 시간과 여유를 주어 여러분의 의사결정을 돕는 태도를 보일 것입니다.

2-3 계약서 작성 방법: 빠짐없이, 정확하게!

이제 계약서에 서명할 차례입니다. 계약서는 임대인과 임차인의 권리·의무를 문서화한 것이므로 어떠한 내용이 있는지 확인하고 작성하는 것이 중요합니다.

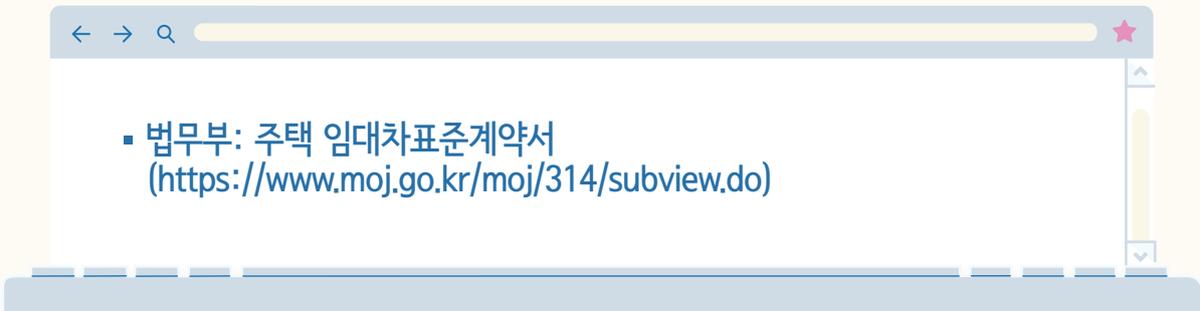
주택 임대차표준계약서를 사용하는 경우가 많지만, 어떤 사항들을 명심하여 작성·확인해야 하는지 꼼꼼히 살펴볼까요?



김전세 주무관



계약서 양식 | 계약서는 법무부에서 배포한 주택 임대차표준계약서를 쓰는 것이 좋습니다. 표준 계약서는 주택임대차보호법 등의 규정을 잘 반영하고 있어 분쟁 발생 시 비교적 공정하게 해석될 여지가 큼니다.



① 주소 및 주택 표시

주택 임대차표준계약서

소재지	서울시 00구 00동 0동 0호			
토지	지목	00동 000-0	면적	000m ²
건물	구조·용도	공동주택	면적	000m ²

▪ 주택의 주소를 정확히 기입·확인

- 동·호수를 포함하여 호실 번호까지 적고, 지번, 건물 이름 등도 등기부와 동일하게 기입함
- 다가구주택과 같이 등기부에는 지번만 있는 경우 '0층, 0호'라 명기하여 어느 부분을 임대하는지 특정해야 함
- 주차장, 창고 등 시설이 있는 경우 별도 기재
- 확인·설명서에 나와 있는 전용면적, 방 개수 등의 내용도 일치하는지 확인

② 당사자 인적사항

임대인	주소						서명 또는 날인 인
	주민등록번호		전화		성명		
	대리인	주소	주민등록번호		성명		
임차인	주소						서명 또는 날인 인
	주민등록번호		전화		성명		
	대리인	주소	주민등록번호		성명		
개업 공인 중개사	사무소소재지		사무소소재지				
	사무소명칭		사무소명칭				
	대표	서명 및 날인	인	대표	서명 및 날인	인	
	등록번호	전화		등록번호	전화		
	소속공인중개사	서명 및 날인	인	소속공인중개사	서명 및 날인	인	

▪ 임대인·임차인의 이름, 주소, 연락처, 주민등록 번호 등

- 임대인 주소는 나중에 내용증명 등을 보낼 경우 등기부 주소로 보내게 되므로 등기부상의 주소와 동일한 것이 좋으며,
- 임대인 주소 변경시 임차인에게 통지하도록 특약에 넣을 수 있음

③ 임대차 조건

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금	원정(W)	
계약금	금	원정(W)	은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(W)	은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(W)	은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____	일에 지불한다(입금계좌: _____)
관리비	(정액인 경우) 총액 금 _____ 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금	원정(W)
	2. 전기료	금	원정(W)
	3. 수도료	금	원정(W)
	4. 가스 사용료	금	원정(W)
	5. 난방비	금	원정(W)
	6. 인터넷 사용료	금	원정(W)
	7. TV 사용료	금	원정(W)
	8. 기타관리비	금	원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(입주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 사실을 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	<input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수리할 내용: _____)
수리 완료 시기	<input type="checkbox"/> 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 <input type="checkbox"/> 기타 (_____)
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	<input type="checkbox"/> 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 <input type="checkbox"/> 기타(_____)

- **보증금, 계약금, 중도금, 잔금 금액을 숫자/한글로 모두 기입**
- 계약금(또는 중도금)과 잔금으로 나눠 지급할 경우 지급 일자, 지급 방법 기입
- **임대차 기간은 시작일~종료일로 명확히 표기**
- 만약 기간 후 재계약 옵션 등이 있다면 특약 추가 가능

④ 특약사항 확인

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저장권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (동의 미동의)
* 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (없음 있음 *공사시기 : _____ * 소요기간 : _____ 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (동의 미동의)

- **중요한 약속, 조건 등을 기입**

가급적 계좌이체를 하는 것이 좋으며, 계좌이체 시 반드시 임대인 명의의 계좌인지 확인하고 입금해야 합니다.

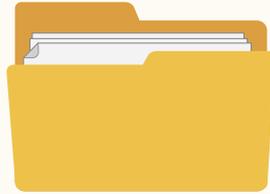
계약금 또는 중도금 지급 후 계약서 특약란이나 별도 종이에 “00년 00월 00일 계약금 000만 원 받았습니다. 임대인 000(서명)”을 기입해야 합니다. 이는 분쟁 시 매우 중요합니다.

계약서

중개대상물 확인·설명서

등기부등본

건축물대장



부동산 계약 공제증서
(공제보험)

임대인 신분증 사본

대리인 위임장 등

중요 서류들을 보관하는 것은 나중에 대비한 기록이 됩니다. 해당 자료들을 모아 하나의 파일로 보관하세요.

2-4 특약사항 기재법: 꼼꼼한 특약이 당신을 지켜 줍니다!

안전한 전세 계약을 위해서는 특약을 잘 활용해야 합니다.
먼저 선순위 권리 관련 특약을 알아볼까요?



김전세 주무관

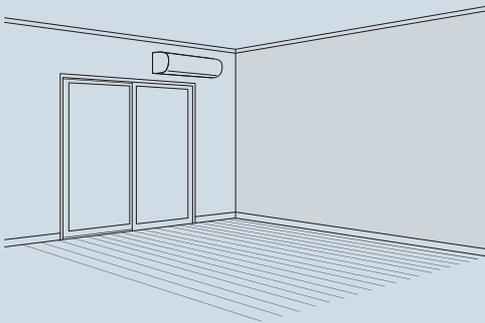
예 선순위 근저당이 있는 경우

[특약사항]

- 임대인은 잔금 지급일까지 해당 근저당권을 말소하여 임차인의 보증금이 최우선순위가 되도록 한다. 임대인이 이를 이행하지 않을 시 임차인은 계약을 해제하고 기지급된 금원을 반환할 수 있다.

이 내용에 따르면, 잔금 지급일까지 임대인이 대출을 갚아 근저당권을 삭제하지 않으면 계약을 파기하고 계약금을 돌려 받을 수 있다는 조항입니다.

예 입주 전 발견된 하자에 대한 책임 범위 명시



[특약사항]

- 임대인은 임차인 입주 전 까지 OO을 수리(교체)하여 정상 작동 상태로 제공한다.

예 입주 후 발견된 하자에 대한 책임 범위 명시

[특약사항]

- 임대인은 기존의 보일러 노후로 인한 고장은 임차인 요청 시 수리해 주어야 한다.

입주 후 발견된 하자에 대해 책임 범위를 명시할 수 있습니다.

이 부분은 거주 만족도와 분쟁 예방을 위해 필요합니다.

예 금지특약 설정



[특약사항]

- 임대인은 임대차 기간 동안 추가로 본 건물에 담보대출 등 권리설정을 하지 않는다.

금지 특약을 통해 입주 이후에 발생할 문제를 미리 예방할 수 있습니다.

이런 특약을 설정해 두면 추후 임대인이 이를 어겼을 때 세입자가 **계약 해제와 손해배상을 주장하기 유리**합니다.



추가로 사소한 것도 특약에 설정해 두면 아주 좋아요.
예를 들어 정리해 줄게요.



김전세 주무관

디테일한 특약의 예

- **인수인계 물품 및 상태 기록**
 - “현관 카드 키 0개, 리모컨 0개 인수/퇴거 시 동일 수량 반납”
- **청소 및 정리 상태**
 - 입주 전/후 공간 위생 상태 및 책임 분담
 - “입주 시 임차인이 입주 청소를 하고, 임대인은 이에 대해 이의를 제기하지 않음”

특약을 통해 임대인과 임차인은 해당 내용을 지켜야 하는 의무가 생깁니다.
이는 만일의 분쟁 시 **강력한 증거**가 되는 것과 동시에 **분쟁을 미리 예방**하는 방법이 되는 셈입니다.



Check!

- ☑ 임대인의 신분증과 등기부, 계약서를 대조하여 본인여부를 확인했다.
- ☑ 공인중개사 등록증, 확인·설명서를 확인하고, 공인중개사사무소가 정상영업 중인지 확인했다.
- ☑ 계약서 양식에 따라 주소, 금액, 기간 등 모든 항목을 정확히 기입했다.
- ☑ 구두로 한 약속이나 조건을 특약사항란에 빠짐없이 기록했다.
- ☑ 임대인·임차인·공인중개사 모두 서명/날인을 완료하고, 원본 계약서를 각각 수령했다.
- ☑ 계약금을 지급하고 영수증(이체내역 또는 수령확인서)을 확보했다.
- ☑ 계약 완료 후 최종적으로 등기부등본을 다시 발급받아 이상 없음 (선순위 권리 변동 여부)을 재확인했다.

PART
03

계약 체결 후
확인할 사항



어때요? 해치.
지금까지 이해가 잘 되었나요?



김전세 주무관



네! 알려주신 계약서 작성할 때의 중요한 사항들을
꼼꼼히 확인 후에 계약을 진행하였어요.

계약서 작성이 안전하게 되었지만
계약 체결 후에도 확인해야 할 사항이 있어요.



이지킴 팀장



계약 체결 한 후에도 확인해야 할 것이 있어요?

네. 안전한 전세 계약을 위해
잔금 지급 전 임차인이 해야 할 일이 남아 있어요.
단계별로 유의사항을 알려줄게요.



이지킴 팀장



좋아요! 무엇을 해야 할까요?

03 계약 체결 후 확인할 사항

3-1 임대차 신고 및 확정일자: 30일 이내에 신고하세요!

임대차 계약 신고제

보증금 6천만 원 또는 월세 30만 원을 초과하는 주택 임대차 계약은 계약일로부터 30일 이내에 지방자치단체(읍·면·동)에 계약 내용을 신고하도록 의무화 한 제도입니다.



미신고시 100만 원 이하의 과태료 부과 대상에 해당되며, 무엇보다 임대차 계약 신고를 하였을 때 **임차인 권리를 공적으로 입증**할 수 있다는 점에서 반드시 필요합니다.

1 임차주택 소재지 관할 주민센터 방문



임대차 계약서(사본) 제출

2 온라인

부동산거래관리시스템
(<https://rtms.molit.go.kr/main/main.do>)에서
본인인증 후 계약서 사본 및
임대인·임차인 정보 입력

30일 이내
임대차 신고



기관 확인 후
확정일자 부여



확정일자란 임대차 계약이 있었다는 사실을 공적으로 인정받은 날짜를 의미하며, 만약 임대인이 파산하거나 주택이 경매에 부쳐질 경우 우선변제권을 행사하는 기준이 됩니다. 즉, 확정일자를 기준으로 보증금이 우선순위를 갖게 됩니다.

참고로 주택 경매 시 전입신고 및 점유를 충족한 경우 일정 보증금은 소액임차인으로 보호받아 최우선변제를 받을 수 있습니다.



이지킴 팀장

서울시 소액임차인 범위

▪ 담보물권설정일(2023. 2. 21.) 기준

- 보증금 기준 금액: 1억 6500만 원
- 최우선변제금: 5,500만 원 (주택 가격의 절반을 초과할 수 없음)
→ 만약 내 보증금이 1억 6,500만 원 이하일 경우, 주택 경매 시 5,500만 원은 다른 권리보다도 가장 우선하여 보호받을 수 있음

다만, 소액임차인 범위에 대한 기준은 해당 주택의 '선순위 권리의 설정 일자'에 따라 달라지므로 등기부등본의 근저당(담보물권)이 설정된 시점을 확인하고, 다음 표의 보증금 기준과 최우선 변제금을 확인해 보세요.

최우선 변제금 현황(서울특별시 기준)

근저당(담보물권) 설정 기준일	우선변제를 받을 임차인의 범위	보증금 중 우선변제를 받을 일정액의 범위
'90.2.19. ~ '95.10.18.	2,000만 원 이하	700만 원 이하
'95.10.19. ~ '01.9.14.	3,000만 원 이하	1,200만 원 이하
'01.9.15. ~ '08.8.20.	4,000만 원 이하	1,600만 원 이하
'08.8.21. ~ '10.7.25.	6,000만 원 이하	2,000만 원 이하
'10.7.26. ~ '13.12.31.	7,500만 원 이하	2,500만 원 이하
'14.1.1. ~ '16.3.30.	9,500만 원 이하	3,200만 원 이하
'16.3.31. ~ '18.9.17.	1억 원 이하	3,400만 원 이하
'18.9.18. ~ '21.5.10.	1억 1,000만 원 이하	3,700만 원 이하
'21.5.11. ~ '23.2.20.	1억 5,000만 원 이하	5,000만 원 이하
'23.2.21. ~	1억 6,500만 원 이하	5,500만 원 이하

3-2 등기부 재확인: 이사 직전에 다시 한 번!

계약 후 잔금 지급일 사이에 등기부등본에 변동이 생길 수 있다는 사실, 알고 있나요?



이지킴 팀장

계약 이후 근저당 설정

제3자에게 주택 매도

이중 계약 체결



등기부등본 재확인 필요

또한 임차인이 잔금을 치르는 시점을 틈타 임대인이 잠적하거나 속임수를 쓸 수 있으므로 잔금 날짜 직전에 등기부등본을 재발급 받아 계약 당시와 달라진 점이 없는지 확인해야 합니다.



등기부등본 재발급 시 어떤 내용을 중점적으로 재확인 해야 할까요?

① [갑구] 소유자 변동 여부 확인

▪ 소유자가 변동되었을 경우

- 대항력 취득 전 다른 소유자로 변경되었을 경우 새 소유자는 임대차 계약 승계 의무가 없으므로 임차인은 보증금을 돌려받지 못할 수 있음

▪ 가압류·압류 여부 확인

② [을구] 권리 변동 확인

- 근저당권이 새로 생겼는지 여부
- 채권최고액 증액 여부

만일 등기부등본에 이러한 변경 내역을 확인했다면 절대 잔금을 지급해서는 안됩니다.



이지킴 팀장

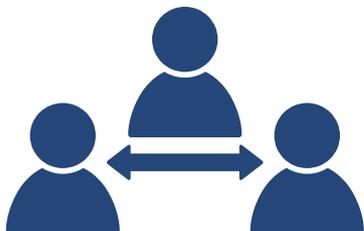
임대인에게 이유를 묻고 상황을 따져봐야 하며, 납득할 수 있는 설명과 즉각적인 권리 해결이 없다면, **계약 파기를 고려**해야 합니다.

사실 임차인에게 어떠한 상황 안내도 없이 등기부 내용이 변경되었다는 것 자체가 의심스럽죠. 등기부등본은 언제 재확인하는 것이 좋은 지 알려줄게요.



김전세 주무관

잔금 지급 현장(공인중개사사무소, 은행)에서 실시간으로 확인하는 것이 베스트!



인터넷 등기소(모바일 앱)

공인중개사가 컴퓨터로 등기부를 띄워 함께 확인



- 임대차 계약 후 임대인의 동의를 받지 않아도 세무서에서 주택의 국세·지방세 완납 여부를 확인할 수 있습니다. 체납 시 납세담보 설정 등이 숨겨져 있을 수 있기 때문입니다. 잔금 지급 전 완납 여부를 확인하여 안전한 계약을 진행하세요!

3-3 기존 임차인 체크: 확실한 인수인계

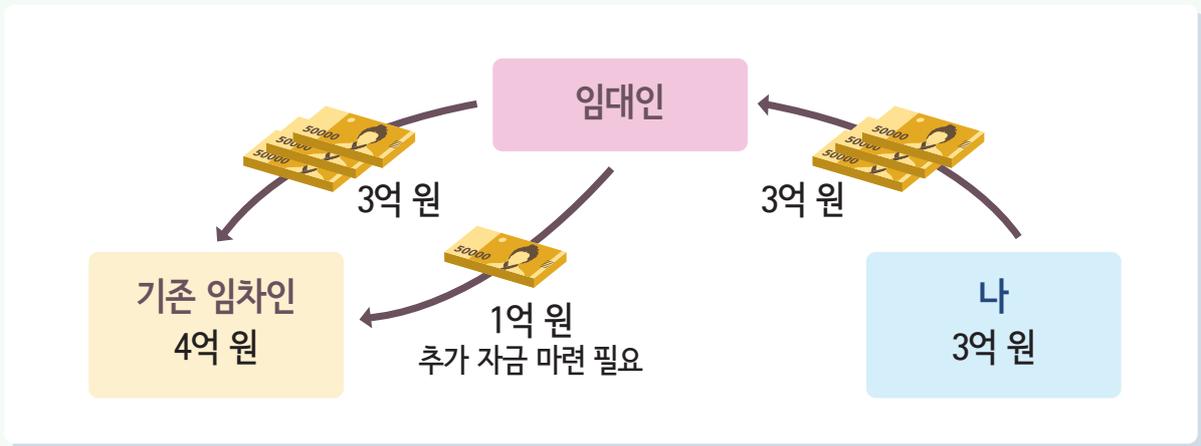
계약 단계에서 기존 임차인의 퇴거 날짜를 파악하고, 잔금일과 이사일이 정해지게 됩니다. 기존 임차인이 해당 날짜에 **확실히 퇴거하는지 미리 확인**하면 일정이 틀어지는 것을 방지할 수 있습니다.

공인중개사를 통해 임차인과 연락하고, 가능하다면 따로 연락처를 받아두는 것이 좋습니다.



이지킴 팀장

일반적으로 임대인은 나의 잔금으로 기존 임차인의 보증금을 돌려주게 되는데 만약 내 보증금보다 기존 임차인의 보증금이 큰 경우 임대인은 추가 자금을 마련해야 합니다.



임대인이 추가 자금을 마련하지 못할 경우 입주에 차질이 생길 수 있습니다. 따라서 기존 보증금 규모를 미리 알아두고, 나의 보증금과 비교해 임대인의 자금 계획에 무리가 없는지 가늠해야 합니다.



3-4 이사 준비 사항: 새로운 주택으로 가기 전 점검

전세 계약 관점에서의 이사 준비 사항을 정리해 볼까요?



이지킴 팀장

전입신고 사전 준비

- 임대차 계약서 사본
- 신분증
- **4-3 전입신고: 빠를수록 좋다** 확인



전세보증보험 가입 검토

- 임대차 계약서 사본
- 등기부등본
- 확정일자 등

전세보증보험 가입을 준비할 경우 계약 후~이사 전 보증기관에 상담을 받아두는 것이 좋습니다. 상담 시 임대인의 동의나 협조, 필요한 사항이 있는지도 미리 확인하세요.



잔금 지급 방법/일정 재확인

변동사항 여부 확인

임대인과 소통을 유지하여 중요한 사항을 한 번 더 확인하는 것도 방법입니다.

임대인의 입장에서 임차인에게 준비 사항을 미리 말해줄 수 있고 더 나아가 서로 신뢰를 쌓고 문제가 생길 가능성을 줄여주기 때문입니다.



Check!

- ☑ 임대차 신고를 완료하고 확정일자를 확보했다.
- ☑ 잔금 지급 전 등기부등본(최신)과 국세·지방세 체납 여부를 재확인했다.
- ☑ 기존 임차인의 이사 일정을 확인하고, 보증금 정산 및 전출 계획을 점검했다.
- ☑ 전입신고에 필요한 서류와 계획을 준비했다.
- ☑ 임대인과 이사/잔금 관련하여 소통하며 변동 사항이 없는지 확인했다.

PART
04

잔금 및 이사 후
유의사항





안전하게 계약도 했고 잔금을 주기 전 확인해야 할 사항도 모두 이상 없는 것 확인했어요!

정말 입주가 코앞이네요!



이지킴 팀장



잔금 지금과 입주하기까지 삼일 남았어요.

드디어 마무리 단계군요. 고생했어요!



김전세 주무관



쉽게 설명해주셔서 어렵지 않았어요!
안전한 전세 계약 마무리를 위해 조언해주실 사항이 있나요?

가장 긴장되는 순간,
잔금 지급 시 주의사항을 먼저 알아볼까요?



김전세 주무관



네 좋아요~

04 잔금 및 이사 후 유의사항

4-1 잔금 지급 시 유의사항: 돈을 건네기 전, 두 번 확인!

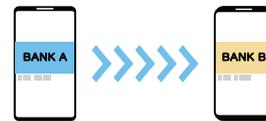
잔금 지급 시 공인중개사사무소 등 공적인 자리에서 진행하는 게 좋습니다.
공인중개사 입회하에 진행하면 추후 잔금을 받지 못했다는 분쟁을 예방하고,
만약 문제 발생 시 공인중개사 증언을 확보할 수 있기 때문입니다.

현금으로 지급하는 경우



거액 현금은 분실 위험이 크므로
수표로 전달하는 것이 안전

계좌이체 시



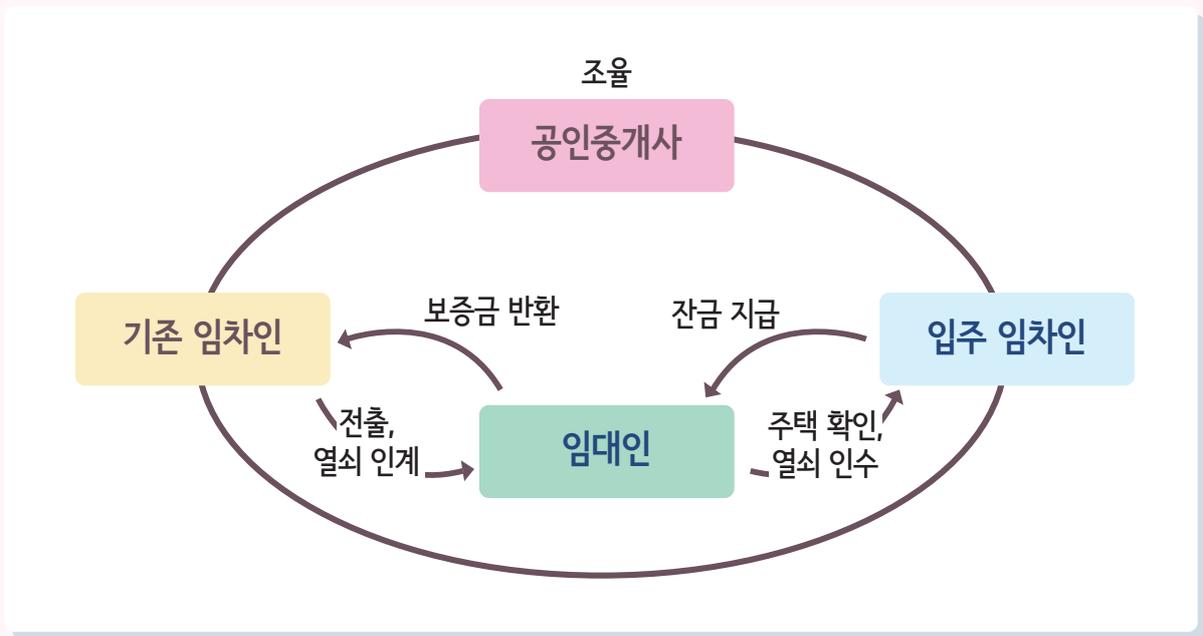
임대인 계좌로 이체한 내역이
잔금 지급의 법적 근거가 되므로
임대인 명의의 계좌인지 확인

영수증 받기

- **계좌이체 시**
 - 인터넷뱅킹 이체확인증 출력 또는 캡처
 - 임대인에게 입금 확인 문자나 카톡 기록 받기
- **수표로 지급했을 시**
 - 임대인의 수령 서명 받기
 - 예) “00아파트 전세 잔금 00원 수령함. 임대인 000 (서명)”



잔금 지급은 '동시이행' 원칙이 가장 안전한 방식입니다.



공인중개사 조율 하에 이체 확인 후 즉시 열쇠 및 주택 인도가 이루어지게 됩니다.



잠깐만요!
만약 임대인이 직접 오지 않고 계좌로 잔금을 받았다고 할 경우에는 어찌죠?

임대인이 “잔금을 이체하면 주택 비밀번호를 알려주겠다”는 상황 등이 발생할 경우 찜찜하기 마련입니다. 가능하면 임대인과 직접 만나 인계 받고, 부득이 원격이라면 공인중개사가 현장에 방문하여 대신 열쇠를 받아주는 방식으로라도 진행해야 합니다.

잔금 지급 전 특약으로 요구했던 조치들이 이행되었는지 확인하는 것도 잊지 마세요!



김전세 주무관

예 특약 내용 중 '근저당 말소'가 있는 경우



말소登記 서류가 준비되어 있는지 확인

잔금 지급과 동시에 대출이 상환되는지 확인

잔금 지급 후 열쇠를 받았다면, 바로 등기부등본을 또 발급받아도 좋습니다.
보통 잔금 지급과 동시에 소유권 이전이나 근저당 말소 등이 이루어지는 경우,
등기부에 신청사건이 올라가므로 직접 확인할 수 있기 때문입니다.

4-2 열쇠 인수 및 주택 점검: 내 주택이 되었음을 확인

잔금 지급은 주택에 들어갈 권리를 얻은 것입니다.
열쇠 인수인계 후 공과금 정산 및 주택 상태 점검이 필요합니다.

공과금 정산



이전 사용자의 미납요금 또는 입주 날짜 전 발생한 공과금은 임차인이 낼 의무가 없으므로
공인중개사에게 확인서나 양식을 요청하여 챙겨주세요.

특히 기존의 임차인이 주택을 파손했을 경우
새 임차인에게 수리 비용을 청구하는 불상사가
발생할 수도 있으므로 잔금일에 주택 상태를 꼼꼼히
파악해야 합니다.



김전세 주무관

잔금일에 임대인과 주택을 둘러보며 문제가 있는지
점검하는 것이 베스트!



주택의 시설 확인 및 청소

▪ 시설 사용 방법 전달

- 보일러 조작법, 가스밸브/분전함/인터넷 단자함 위치, 쓰레기 배출 장소 등 주택과 관련된 정보 인수인계
- 각종 리모컨 위치 확인 및 정상 작동 테스트

▪ 청소 및 정리

- 보통 입주 전 임대인이 청소 및 청소 상태 점검을 하나 미흡한 경우가 발생할 수 있으므로 이사 전 입주 청소 계획을 세우는 것이 좋음



수선 의무 | 전구 교체 등 사소한 사항은 임차인이 하기도 하나 주택의 주요 설비에 대한 수리는 임대인이 부담하는 것이 원칙입니다. 보일러 고장, 창문이 닫히지 않는 문제 등의 큰 문제 발견 시 즉시 알리는 것은 추후 분쟁을 막을 수 있습니다.

만약 분쟁 발생 시 주택임대차분쟁조정 제도를 활용할 수 있으니 참고하세요.



김전세 주무관

주거임대차분쟁조정위원회

주택임대차분쟁조정위원회는 주택 임대차 계약에서 발생하는 분쟁을 **소송 없이 신속하게 해결**하기 위해 설치된 공공기관에서 운영하는 기구입니다. 임대료 조정, 보증금 반환, 계약 갱신 및 해지 등 다양한 임대차 문제에 대해 독립적이고 전문적인 조정을 제공합니다.

운영 기관



서울시 전월세종합지원센터

대한법률구조공단

한국부동산원

4-3 전입신고: 빠를수록 좋다

입주를 마쳤다면 가능한 한 즉시 전입신고를 하시길 바랍니다.
전입신고를 통해 비로소 **대항력**이 생깁니다.

'전입신고'란?

주민등록상의 주소지를 이전하는 신고로, 거주지 주민센터에서 접수 가능합니다.
전입신고를 마치면 **그 다음날 0시부터** 주택임대차보호법상의 대항력이 발생합니다.



전입신고는 어떻게 접수해야 하나요?

전입신고 방법

- **준비물**
 - 신분증, 임대차 계약서
- 주민센터 방문 또는 정부24 웹사이트에서 온라인 신청

전입신고 기한

- **가능한 한 이사 당일 즉시 접수**
 - 주말 또는 공휴일의 경우 돌아오는 가장 빠른 영업일에 접수

미룰수록 대항력 발생일이 늦어지기 때문에 나의 보증금이 후순위가 될 확률이 높아진다는 것을 명심하세요.



김전세 주무관

전세 보증금을 지킬 수 있는 최소한의 법적 무기



그리고 **대항력을 유지**하는 것도 중요합니다.

일시적으로 거주지를 옮겼다가 재전입하는 경우 재전입한 날을 기준으로 새로운 대항력이 다시 발생한다는 것을 기억하세요.



Tip!

- 전입신고 후 주민등록등초본을 발급받으면, 새로운 주소에 세대주/세대원의 이름들이 나올 겁니다. 만약 모르는 사람이 확인될 경우 기존 임차인이 전출을 아직 하지 않은 것이니 바로 임대인에게 조치하도록 전달하세요.

4-4 전세보증보험 가입: 내 돈을 지키는 최후의 보루

마지막으로, 전세보증보험 가입도 생각해 보세요.
안전한 계약을 했더라도 혹시 모를 사태에
대비하는 것이 현명합니다.



김전세 주무관

'전세보증보험'이란?

임차인이 전세 계약 종료 시 보증금을 돌려받지 못하는 경우를 대비하여 보증기관이 대신
보증금을 돌려주고 임대인에게 구상권을 행사하는 보증상품입니다.
즉, 전세금을 보증으로 보호받는 것입니다.



주택도시보증공사(HUG)

서울보증보험(SGI)

한국주택금융공사(HF)



전세보증보험 가입 조건

▪ 일정 조건 존재(HUG의 경우)

- 수도권 7억 원 이하 주택/전세가율 일정 수준 이하
- 계약 기간에 따라 보증 기간이 동일하게 설정됨(2년/2년)
- 임대인의 동의는 별도로 필요하지 않으나 임대인 정보(성명, 연락처, 주민번호 등)와 임대차 계약서, 확정일자 필요

참고로,
전세가율이 너무 높은 경우 가입이 어려울 수 있어요.



김전세 주무관

전세보증보험 보증료

- 보증금, 기간, 위험도에 따라 달라지며 보증금의 약 0.1~0.2% 수준
- 청년, 신혼부부 등의 경우 할인혜택 존재

예 보증금 3억 원

연 0.1%의 경우

보증금 3억×보증료율 0.1%(0.001)×계약기간 2년=60(만 원)

0.1~0.2%로 소중한 보증금을 지키는 거라 생각해보면
합리적인 지출을 하는 거예요!



김전세 주무관

전세 계약 종료 시 임대인이 전세금을 돌려주지 않을 경우, 보증기관을 통해 보증금을 신속하게 돌려 받을 수 있습니다.



보증보험에 가입하면 계약 기간동안 마음 졸일 일이 확실히 줄어듭니다.

앞서 수많은 점검을 해왔지만, 마지막까지 사람 일은 모르는 것이니까요.

만약 주택 값이 떨어지거나 임대인의 사정이 어려워져도 내 보증금만큼은 안전장치가 있는 것이죠.

일반적으로 임대인들은 보험 가입을 거부하지 않을 거예요. 오히려 꺼려하는 게 의심스럽죠.



김전세 주무관



Check!

- ☑ 잔금 지급을 안전하게 완료하고, 열쇠 등 인수인계를 확실히 받았다.
- ☑ 입주 즉시 주민등록 전입신고를 마쳤다.
- ☑ 입주 후 주택의 하자나 불편사항을 모두 점검했고, 발견 즉시 임대인에게 통보했다.
- ☑ 전세보증보험 가입여부를 결정하여, 필요한 절차를 진행했다.
- ☑ 입주 후에도 가끔 등기부등본 변동을 확인하고, 임대인과 원만히 소통하며 지냈다.

마무리하며...

안전한 전셋집 구하기 완료!

자, 지금까지 안전한 전세 계약을 위한 방법을 계약 전 확인할 사항부터 잔금 및 이사 후 유의사항까지 알아봤어요. 해치 어땀나요?



김전세 주무관



사실 혼자 전세 계약을 준비할 때 막막하고 불안했는데 이제는 어떻게 해야 하는지 많은 것을 알게 되었어요.

마지막까지 체크리스트를 꼭 챙겨서 활용하고 새로운 집에서 행복하길 바라요.



이지킴 팀장



감사합니다!



도움 받을 곳

주택 임대차와 관련하여 알기 어렵고 의심스러우면 계약하시기 전에 아래의 전문 상담 기관에 상담하시길 바랍니다.

주택 임대차와 관련한 상담 기관

- 서울시 전월세종합지원센터 : 02-2133-1200~1208
- 전세 사기, 주택 임대차 관련 전문 상담, 분쟁조정신청 등
(서울시 중구 덕수궁길 15, 서소문청사 1동 1층)
- 서울시 마을변호사, 마을법무사: 동 주민센터 예약
- 법률구조공단: 국번없이 132
- 한국부동산원 임대차 상담: 1644-5599

기타 상담 기관

- 서울시 상가임대차 상담실: 1600-0700(교환1)
- 상가임대차와 관련한 상담 및 분쟁조정신청
- 서울시 공동주택 상담실: 02-2133-7127~9
- 공동주택운영과 관련한 입주민간의 분쟁 상담
- 서울시 층간소음 상담센터: 02-2133-7298
- 공동주택 내에서의 소음 분쟁
- 서울시 집합건물 상담 및 분쟁조정: 02- 2133-7045
- <https://openab.seoul.go.kr/>



도움 받을 곳

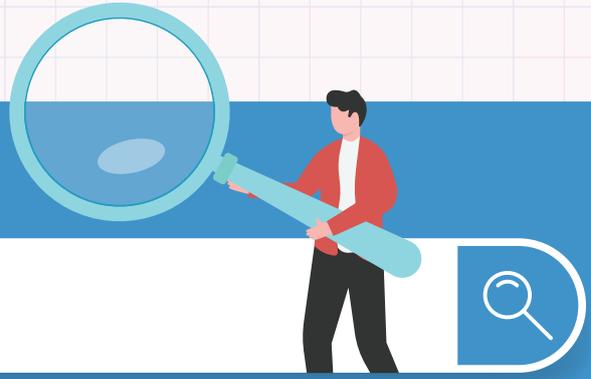
참고

- 서울주거포털(<https://housing.seoul.go.kr>)



- 집합건물통합정보마당(<https://openab.seoul.go.kr>)





서울시 전월세종합지원센터

전세 사기 상담을 비롯하여 일반 주택 임대차 상담, 이사시기불일치대출 지원, 신혼부부임차보증금 상담, 주택 임대차 분쟁조정 등 주택 임대차와 관련된 사항을 상담하고 지원하여 서울 시민의 주거권 보호를 지원하고 있습니다.

운영 안내

· 연락처

02-2133-1200~1208

· 운영 시간

월, 수, 금: 09:00~17:00

화, 목: 09:00~20:00(연장운영)

※ 토, 일, 공휴일 휴무/점심시간 12:00~13:00

· 상담 방법

전화, 온라인, 방문

· 오시는 길

서울시 중구 덕수궁길 15, 서소문청사 1동 1층 상담실



· 사이트

https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh04_020100

Check list

✔ 주택 시세 및 적정 보증금 확인

- ✔ 서울주거포털 등으로 해당 주택의 시세를 확인했다.
- ✔ 전세가율을 파악했다.
- ✔ 주변 비슷한 주택의 전세 시세를 비교하여 보증금이 적정 수준인지 검토했다.

✔ 기존 대출 등 선순위 권리 확인

- ✔ 인터넷 등기소 등을 통해 등기부등본을 발급받았다.
- ✔ 등기부등본 갑구상 소유자 이름과 계약서의 임대인 명의(이름)가 일치함을 확인했다.
- ✔ 갑구에서 압류, 가압류 등의 기록 유무를 확인했다.
- ✔ 을구에서 근저당권 등 대출 기록 유무를 확인했다.
- ✔ 근저당권이 있을 경우 깡통주택인지 계산했다.
- ✔ 기존 임차인의 존재 여부 (보증금, 전입 일자 등)를 확인했다.

✔ 주택 유형별 주의사항

- ✔ 대상 주택이 어떤 유형인지 확인했다.
- ✔ 해당 유형의 시세(매매가격, 전세가격)와 권리관계 특징을 이해했다.
(필요 시 전문가 의견 청취)
- ✔ (다가구의 경우) 다른 세입자의 존재와 보증금을 확인하고 순위 위험을 고려했다.
- ✔ (오피스텔 등) 주거용 여부와 전입신고 가능여부 등을 확인했다.

Check list

✔ 위반건축물 여부 확인

- ✔ 건축물대장을 발급받아 위반 건축물 여부를 확인했다.
- ✔ 건축물대장의 용도란을 확인하여 해당 공간이 주택(주거)으로 승인된 것임을 확인했다.
- ✔ 공인중개사가 제공한 중개대상물 확인·설명서의 위반건축물 체크사항을 살펴봤다.
- ✔ 위반건축물로 의심될 경우 계약을 신중히 재검토하거나 포기하기로 결정했다.

✔ 신탁된 주택 전세 주의사항

- ✔ 등기부등본상 신탁 등기 유무를 확인했다.
- ✔ 신탁 등기가 있다면 신탁원부를 발급받아 세부 내용을 확인했다.
- ✔ 신탁회사 동의/승인 절차를 거쳤는지 확인했다.
- ✔ 계약서에 신탁 관련 특약 사항을 명시하여 증거를 남겼다.
- ✔ (가능한 경우) 신탁회사와 직접 계약하거나 동의서 등 확실한 자료를 확보했다.
- ✔ 신탁 등기 해지 약속이 있을 경우 등기부 해지 확인 후 진행하도록 일정을 조율했다.

Check list

✔️ 특약사항 기재법: 꼼꼼한 특약이 당신을 지켜 줍니다!

- ✔️ 임대인의 신분증과 등기부, 계약서를 대조하여 본인여부를 확인했다.
- ✔️ 공인중개사 등록증, 확인·설명서를 확인하고, 공인중개사사무소가 정상영업 중인지 확인했다.
- ✔️ 계약서 양식에 따라 주소, 금액, 기간 등 모든 항목을 정확히 기입했다.
- ✔️ 구두로 한 약속이나 조건을 특약사항란에 빠짐없이 기록했다.
- ✔️ 임대인·임차인·공인중개사 모두 서명/날인을 완료하고, 원본 계약서를 각각 수령했다.
- ✔️ 계약금을 지급하고 영수증(이체내역 또는 수령확인서)을 확보했다.
- ✔️ 계약 완료 후 최종적으로 등기부등본을 다시 발급받아 이상 없음(선순위 권리 변동 여부)을 재확인했다.

✔️ 이사 준비 사항: 새로운 주택으로 가기 전 점검

- ✔️ 임대차 신고를 완료하고 확정일자를 확보했다.
- ✔️ 잔금 지급 전 등기부등본(최신)과 국세·지방세 체납 여부를 재확인했다.
- ✔️ 기존 임차인의 이사 일정을 확인하고, 보증금 정산 및 전출 계획을 점검했다.
- ✔️ 전입신고에 필요한 서류와 계획을 준비했다.
- ✔️ 임대인과 이사/잔금 관련하여 소통하며 변동 사항이 없는지 확인했다.

Check list

✔ 전세보증보험 가입: 내 돈을 지키는 최후의 보루

- ✔ 잔금 지급을 안전하게 완료하고, 열쇠 등 인수인계를 확실히 받았다.
- ✔ 입주 즉시 주민등록 전입신고를 마쳤다.
- ✔ 입주 후 주택의 하자나 불편사항을 모두 점검했고, 발견 즉시 임대인에게 통보했다.
- ✔ 전세보증보험 가입여부를 결정하여, 필요한 절차를 진행했다.
- ✔ 입주 후에도 가끔 등기부등본 변동을 확인하고, 임대인과 원만히 소통하며 지냈다.

전세 계약, 두렵지 않아요 전세 사기 예방 A to Z

발행인 서울특별시 오세훈

발행일 2025년 9월 24일

발행부서 서울특별시 주택실 주택정책과

제작총괄 주택실장 최진석
주택정책관 조성호
주택정책과장 사창훈

기획/제작 김도일 전세피해지원팀장, 이완선 주무관, 김서연 주무관, 최희지 주무관

검수 전세피해지원팀 일동

본 출판물의 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다. [비매품]

※ 본 책자는 참고용으로 제작된 것으로 소송관련 증빙자료로 제출할 수 없으며
임대차계약은 발생하는 사항 별로 해석이 달리 적용될 수 있음을 알려드립니다.

비매품/무료

05320



9 791171 775224

ISBN 979-11-7177-522-4 (PDF)

ISBN979-11-7177-522-4 05320