

변화와 혁신, 힘찬 서구

# 대학생·사회초년생을 위한 부동산 안심계약 매뉴얼

전세사기 예방  
QR코드



# CONTENTS

## STEP 1

부동산 계약 기초용어

---

## STEP 2

계약하기 전 확인사항

---

## STEP 3

계약체결 단계에서 유의할 점

---

## STEP 4

계약 후 챙겨야 할 것

---

## BONUS 1

등기부등본 보는 법

---

## BONUS 2

부동산 계약 관련 유용한 사이트

# 부동산 계약 기초용어

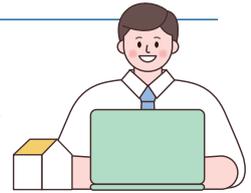


## 01

<b>임대인</b>	집을 빌려주는 소유자
------------	-------------

<b>임차인</b>	집을 빌리는 사람
------------	-----------

**사 례** 임대인 A는 본인 소유의 주택을 임차인 B에게 2년간 빌려주는 임대차 계약을 체결함



## 02

<b>차임</b>	물건을 빌려 쓰고 치르는 값, 통상 월세로 봄
-----------	---------------------------

<b>보증금</b>	임대차 계약 시 임차인의 채무불이행으로 인한 채무 담보를 위해 임차인이 임대인에게 교부하는 금전
------------	---

**사 례** 대학생 C는 학교 앞 원룸을 빌리면서 보증금 500만원을 지불하였으며, 매달 30만원씩 월세(차임)를 지불하기로 함



## 03

<b>소재지</b>	계약할 부동산의 주소
------------	-------------

<b>인도(양도)</b>	사물이나 권리 따위를 넘겨줌
---------------	-----------------

**사 례** 임차인 B는 저번 주에 임대인 A로부터 소재지가 □□시 ○○동 △△로인 주택을 인도(양도) 받아 거주하고 있음



# 부동산 계약 기초용어

04

**전입신고**

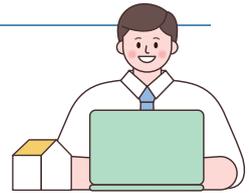
거주지를 이동한 경우 전입한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지관할 기관에 전입사실을 신고하는 것

**확정일자**

임대차 계약에 대해 법적인 증거력을 가지는 법률상의 날짜로서 해당 날짜 이후부터 법의 보호를 받을 수 있음

**사 례**

임차인 B는 임대차계약을 체결한 당일에 인터넷등기소에서 **확정일자**를 받았으며, 다음날 이사를 완료한 후 정부24사이트에서 **전입신고**도 완료함



05

**대항력**

임차인이 임차주택의 양수인 등 제3자에게 임대차계약 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘 (『주택임대차보호법』)

**우선변제권**

임차주택이 경매에 넘어가게 될 경우 낙찰된 금액을 제3자 보다 먼저 받을 수 있는 권리

**사 례**

전입신고를 하고, 확정일자도 받아 놓은 임차인 B는 **대항력**이 있어 주택소유자 변경 후에도 계속 거주하였으며, 주택이 경매에 넘어갔을 때도 **우선변제권** 덕분에 보증금을 바로 돌려받았음



06

**특약사항**

임대인과 임차인 계약내용의 보안을 위해 추가하는 특별한 약정으로서 통상 계약서 특약사항 란에 기재

**전세보증금 반환보증**

보험료를 내는 조건으로 집이 경매에 넘어가거나 계약이 만료되었음에도 보증금을 반환하지 않은 경우 보증기관이 보장한도 내에서 보증금을 선지급하는 상품

**사 례**

임차인 B는 계약종료 후 보증금을 돌려받지 못하는 경우를 대비하여 임대인 A에게 **전세보증금 반환보증** 가입이 불가능할 경우 계약을 해제한다”는 **특약사항**에 동의해 줄 것을 요구함



# 부동산 계약 기초용어

07

### 선순위 채권

임차인의 보증금보다 우선변제권이 인정되어 주택이 경매에 넘어갔을 때 먼저 돈을 받을 수 있는 채권

### 등기부 등본

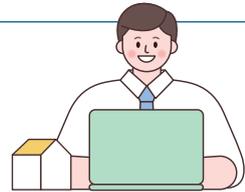
부동산에 관한 권리관계 및 현황이 기재되어 있는 공적장부

### 저당권(근저당권)

채권자가 채권의 담보로 부동산에 대하여 일반 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리

#### 사 례

임차인 B는 **등기부 등본**을 통해 거주하려는 주택에 **선순위 채권**으로 임대인 A가 은행으로부터 빌린 5천만 원에 대한 **근저당권**이 설정되어 있는 것을 확인함



08

### 계약갱신 요구권

임차인이 임대차 기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 1회에 한하여 계약갱신을 요구할 수 있는 권리

### 묵시적 갱신

임대인과 임차인이 임대차 기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 계약 종료, 조건 변경 등을 통보하지 않는 경우 이전 계약과 동일한 조건으로 자동연장

### 전월세 상한제

임대차 계약 갱신 시 임대료의 증액 상한을 5% 이내로 제한하는 제도

#### 사 례

대학생 C는 계약기간을 2년으로 하여 오피스텔에 거주 중인데 계약 종료 2개월 전까지 임대인 A가 아무런 연락이 없어 계약이 **묵시적 갱신**되어 2년간 더 거주하였으며, 그 2년이 완료되기 전에 C가 **계약갱신 요구권**을 행사함에 따라 2년간 더 거주할 수 있었음. 이때 A는 월세를 50만원에서 55만원으로 올리고 싶었으나 **전월세 상한제** 때문에 52만 5천원까지만 올릴 수 있었음



09

### 소액임차인 최우선 변제권

보증금이 일정 금액보다 적은 경우 임차인이 선순위권리자 보다 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리(변제 요건, 금액 등은 「주택임대차보호법」 제8조에 규정)

#### 사 례

임차인 B가 거주하던 주택이 경매에 넘어갔으나, **소액임차인 최우선 변제권** 요건을 충족하여 선순위권리자였던 은행(채권자)과 임대인의 체납세금보다 먼저 보증금을 돌려받았음



## 계약하기 전 확인사항

# 전세사기 예방법

### 1. 주택 시세 확인

주택 시세에 비해 보증금이 과도하다면(시세의 80% 이상) 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 높음(일명 '깡통전세')

- ▶ 안심전세 앱을 통해 주택 시세를 확인할 수 있고, 추가정보(선순위 근저당, 전세보증금 등)를 입력하면 전세사기 위험성 자가진단 가능
- ▶ 국토교통부 실거래가 공개시스템, KB시세, 한국부동산원 부동산테크 등도 활용 가능

### 2. 주택 상태 확인

근저당권 등 선순위 권리가 있거나, 임대인이 세금을 많이 체납한 경우 주택이 경매로 넘어갔을 때 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음

- ▶ 등기부등본 : ① 근저당권이 과도하지 않은지(주택가격의 60% 이상)  
② 권리침해 사항은 없는지(압류, 가압류, 강제경매, 신탁, 소유권이전등기 등) 확인
- ▶ 건축물대장 : ① 대장 상단에 위반건축물 표시 여부 ② 주거용 건물 여부(근린생활시설은 주거 불가)  
③ 건물 동호수가 대장과 일치하는지 여부

### 3. 임대인 정보 확인

악성임대인 여부, 보증사고 이력 및 보증가입 금지여부, 세금 체납이력 등 집주인에 대한 정보 확인을 통해 전세사기 위험도를 판단

- ▶ 안심전세 앱 에서 임대인의  
① HUG 보증사고 이력 ② 보증가입 금지 여부 ③ 악성임대인 여부  
④ 세금 체납이력(업데이트 예정) 확인 가능(임대인 동의 필요)
- ▶ 2023년 9월부터는 임대인 동의 없이도 악성 임대인 명단 조회 가능

# 계약하기 전 확인사항

## 계약체결 전 법령상식

### 1. 안전한 중개사무소 확인법

(「공인중개사법」제 17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제3호·제6호)

- ▶ 중개사무소 홈페이지·사무소 내부에 게재된
  - ① 중개사무소등록증    ② 공인중개사자격증
  - ③ 사업자등록증을 확인하여 적법히 등록된 중개사무소에서 계약을 체결하여야 함
    - \* 국가공간정보포털을 통해 해당 중개사무소가 적절히 등록되었는지 확인 가능
- ▶ 공인중개사가 여러 명인 경우 소속 공인중개사 모두의 자격증을 게시하여야 하며, 중개보수 요율표도 게시 필요

### 2. 적절한 중개보수로 확인법

(「공인중개사법 시행규칙」 제20조)

- ▶ 임대인에게 받을 수 있는 중개보수 금액의 한도는 「공인중개사법 시행규칙」 제20조로 규정되어 있음
  - 예시** 5천만원 미만의 임대차 거래일 경우, 상한요율 1천분의 5 및 20만원의 한도액
- ▶ 이의 구체적인 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정

### 3. 전세계약 체결기간

(「주택임대차보호법」 제4조제1항)

- ▶ 임대기간을 정하지 않은 경우 기간을 2년으로 보고, 2년 미만으로 계약을 체결한 경우에도 임차인은 임대인에게 임대기간을 2년으로 주장하여 가능

**예시** 임대인 A와 임차인 B는 임대기간을 1년으로 계약을 체결하였는데, 1년 후 B는 A에게 1년간 더 거주하겠다고 주장하여 총 2년간 거주(이 경우 A는 B의 주장을 거부 불가능)

## 계약체결 단계에서 유의할 점

# 계약서 작성법

### 주택 기본정보

주소, 건물구조 및 용도, 면적 등 주택에 관한 정보가 건축물대장과 일치하는지 확인

### 계약기간 및 임대료

임대인과 구두로 합의한 기간이 정확히 기재되어 있는지 확인하고, 임대료 등의 액수는 숫자와 한글 모두 병기

### 임대인 정보

계약서에 기재된 임대인의 정보가 임대인의 신분증, 등기부등본에 있는 정보와 일치하는지 확인

### 특약사항

계약서 내용 외에 임대인과 구두로 합의한 사항이 있다면 특약사항으로 기록

#### 전세자금 대출

전세자금대출 가능 여부와 한도는 은행 등에 임대차 계약서 사본을 제출 후 심사를 통해 확인 가능하고, 원하는 만큼 대출 금액이 나오지 않을 경우를 대비 필요

**특약 예시:** 임대인은 임차인의 전세자금대출에 동의한다. 임대인은 임차인의 전세자금대출 불가 시 계약을 해지하고, 계약금 및 지불한 금액 전부를 즉시 반환하기로 한다.

#### 대항력·우선변제권

대항력은 전입신고를 한 다음날 이시부터 효력이 발생하므로 그전에 임대인이 다른 권리를 설정하지 못하도록 방지 필요

**특약 예시:** 임대인은 계약 당시의 등기부상 권리 관계를 잔금 익일까지 유지하기로 한다. 이를 위반할 시 임차인은 계약을 해제할 수 있으며, 이때 손해배상금액은 임대인과 임차인의 합의에 따르기로 한다.

#### 신축 아파트

신축 아파트는 임차인의 보증금으로 잔금을 납부하려고 세를 놓는 경우가 많은데 임대인이 잔금을 납부해야 소유권 이전 등기가 가능하므로 보증금을 다른 곳에 쓰는 것을 방지 필요

**특약 예시:** 임대인은 임차인이 보증금 지급과 동시에 중도금 대출을 상환 말소하고, 잔금 완납 및 소유권이전 등기를 한다. 전세자금 지급 후 소유권 이전 불가 시 계약은 무효로 하며, 임차인에게 위약금을 지급한다.



## 계약 후 챙겨야 할 것

# 전세사기 예방법

### 전입신고·확정일자

전입일로부터 14일 이내에 전입신고(주민센터, 정부24 온라인)를 하고, 확정일자를 받아야 대항력 발생

\* 확정일자는 이사 전에도 임대차계약서만 있다면 받을 수 있으므로 계약서 작성 직후 발급 권고하고, 전입일 당일 전입신고를 권고

#### 대항력

거주 중인 주택에 대한 권리를 주장할 수 있는 힘으로서, 임대인이 변경돼도 계속 거주 가능 (전입신고 다음날 이시부터 효력 발생)

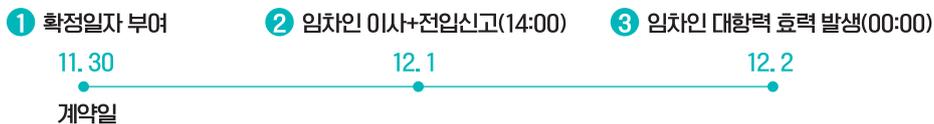
#### 우선변제권

임대인의 채무 때문에 주택이 경매에 넘어가더라도 순위가 낮은 권리자들보다 먼저 돈을 받을 수 있는 권리

#### 계약서 특약

대항력이 전입신고 다음날 이시에 발생하는 점을 이용해 임대인이 계약 직후 근저당권 등을 설정하는 일이 없도록 계약서에 특약 명시 필요

\* 표준임대차계약서에 임대인의 담보권 설정 가능시점 등을 특약으로 명시되어있으므로 활용 권고



### 전세보증금 반환보증

임대인이 전세보증금을 돌려주지 않는 경우를 대비하여 보증기관이 보증금을 대신 돌려주는 보증 가입 필요

\* 주택도시보증공사(HUG), 주택금융공사(HF), 서울보증보험 등에서 가입 가능

## 계약 후 챙겨야 할 것

# 계약체결 후 법령상식

### 전입신고 하는 법

새로운 거주지로 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 읍·면사무소, 동 주민센터 및 정부24 홈페이지를 통해 전입신고 의무. 정당한 사유 없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료가 부과

\* 대항력 구비를 위해 전입일 당일 전입신고 권고

### 확정일자 받는 법

주택임대차계약서 원본 또는 사본을 소지하고 임차주택 소재지의 읍·면사무소, 법인 등기소, 시·군·구의 출장소 및 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 등을 통해 확정일자 취득 가능

### 계약갱신요구권 행사하는 법

계약갱신요구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 요구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간 2년 연장 가능. 임대인은 임대차계약 종료 6개월 전부터 2개월 전 사이의 기간에 1회에 한하여 계약갱신요구권 행사 가능. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 보며, 문자메시지/내용증명 우편/통화 녹취 등 증거를 남길 수 있는 모든 방법으로 행사 가능

### 전월세신고(임대차신고)하는 법

임대차 계약 당사자(임대인, 임차인 모두 포함)는 임대차 계약 체결일부터 30일 이내에 계약내용 공동 신고 의무 존재. 2021년 6월부터 체결되는 보증금 6천만원, 월세 30만원 초과되는 시(市)의 모든 임대차계약은 신고 할 필요가 있음. 2024년 5월 31일까지 계도기간이므로 해당 기간 내에는 신고의무가 유지되나 과태료 미부과

### 임대인의 보증금 인상요구 대처법

임대인은 임대차계약 또는 차임·보증금의 증액 1년 이내에는 증액 요구 불가. 1년이 지나 증액 하는 경우에도 약정 보증금의 20분의 1 금액을 초과하여 청구 불가함. 가령 계약기간이 1년이 지나고 보증금이 5천만원인 경우에는 250만원을 넘지 않는 범위에서는 증액을 요구 가능  
특히, 임대차 계약서에 차임증액을 금지하는 특약이 있는 경우 증액 청구 할 수 없음

# 등기부등본 보는 법

## 등기부등본이란? 확인하는 법은?

- ▶ 정식 명칭은 '등기사항전부증명서'로서 해당 부동산의 주소, 면적 등의 현황과 임대인, 저당권자, 임차권자 등의 권리관계까지 등기사항을 전부 확인할 수 있는 공적 증명서
- ▶ 등기부등본은 ① 인터넷 등기소를 통한 온라인 열람(700원)·발급(1,000원) 또는 ② 세무서, 구청 등의 무인민원발급기에서 발급(1,000원) 가능
- ▶ 최근에는 안심전세 앱에서도 열람(1,000원)이 가능하고, 1회 열람 시 2년 6개월 동안 변동사항을 자동으로 알려주는 등기 변동 알림서비스 제공



## 등기부등본 보는 법

### 표제부 (건물의 표시)

건물의 주소와 이름, 구조와 면적 등이 기재된 건물 내역을 확인할 수 있고 전유부분에 대해서도 따로 확인 가능

등기부 등본 (현재 유효사항) - 집합건물

표제번호	소 지 자	면적	목적	등기원인 및 기타사항
1. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층 제10호	305.77㎡	대	398049월17일
2. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	485.64㎡	대	398049월17일
3. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	559.7㎡	포도	398049월17일
4. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	226㎡	대	398049월17일

표제번호	소 지 자	면적	목적	등기원인 및 기타사항
1. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층 제10호	305.77㎡	대	398049월17일
2. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	485.64㎡	대	398049월17일
3. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	559.7㎡	포도	398049월17일
4. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	226㎡	대	398049월17일

표제번호	소 지 자	면적	목적	등기원인 및 기타사항
1. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층 제10호	305.77㎡	대	398049월17일
2. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	485.64㎡	대	398049월17일
3. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	559.7㎡	포도	398049월17일
4. 서울특별시 1972A59221인 (전 1)	300-130 제12층	226㎡	대	398049월17일

### 표제부에서 확인할 사항

- 1 건물의 주소가 임대차계약서에 기재된 주소와 일치 여부
- 2 건축물 용도가 주거용인지 여부
- 3 전유부분 면적이 계약서와 동일한지 여부
- 4 대지권이 있는지 여부
- 5 대지권 표시에 별도등기 여부

#### \* 대지권이란?

- 임대인이 땅에 얼마나 권리를 가지고 있는지를 의미
- 대지권 표시에 별도 등기가 있다면 토지 등기부등본을 통해 토지에 설정된 권리 확인 필요(단일·다가구 주택)

# 등기부등본 보는 법

## 갑구 (소유권에 관한 사항)

건물의 소유자가 누구인지, 처음 등기한 날짜부터 소유권이 어떤 이유로 누구를 거쳐 지금의 임대인에게 왔는지 확인 가능

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	1 접수	등기원인	2 3 권리 및 기타사항
10	소유권이전	2005년2월17일 제4173호	2005년1월19일 매매	소유자 [redacted]-1***** 서울특별시 [redacted]

### 갑구에서 확인할 사항

- 1 소유권 보존(건물을 처음 등기한 날짜)
- 2 현재 소유자(가장 아래) 인적사항의 계약서와 일치 여부
- 3 소유권에 제한사항(압류, 가압류, 경매 개시결정, 신탁, 소유권이전가등기 등)이 있는지 여부

\* 임대인이 자금 대출을 위해 신탁회사에 건물의 소유권을 이전하는 형태로 담보로 제공한 경우 임대권한이 임대인에게 없어 임대인과 체결한 계약은 무효(신탁원부 확인 필요)

## 을구 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

소유권 이외에 저당권 등 해당 건물에 얽혀있는 권리와 채무정보 확인 가능

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	1 등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	근저당권설정	2005년2월17일 제4174호	2005년2월17일 실경계약	2 재권최고액 금300,000,000원 채무자 [redacted] 서울 [redacted] 3 근저당권자 주식회사 [redacted] 은행 서울 중포구 [redacted] (개인어신담)

### 을구에서 확인할 사항

- 1 저당권(근저당권) 설정 여부(과거 이력도 확인 가능)
- 2 근저당권의 채권최고액
- 3 채권자(주로 금융기관), 채무자(주로 임대인)

\* 저당권(근저당권)이 있는 경우 은행 등에 해당 건물을 담보로 돈을 빌린 것으로서 임대인이 빌린 돈을 갚지 못하면 집이 경매에 넘어가게 될 수 있으니 신중하게 계약 결정 필요



# 부동산 계약 관련 유용한 사이트



## 안심전세포털

**안심전세포털 (<http://www.khug.or.kr/jeonse>)**

안심전세 앱 다운로드



**인터넷등기소 ([www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr))**

등기부등본 온라인 열람·발급



**정부24 ([www.gov.kr](http://www.gov.kr))**

전입신고, 건축물대장 발급 등



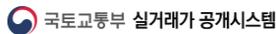
**부동산거래관리시스템 ([rtms.molit.go.kr](http://rtms.molit.go.kr))**

주택임대차표준계약서 다운로드



**국가공간정보포털 ([nsdi.go.kr](http://nsdi.go.kr))**

부동산중개업 조회



**국토교통부 실거래가 공개시스템 ([rt.molit.go.kr](http://rt.molit.go.kr))**

주택 시세 확인



**한국부동산원 부동산테크 ([rtech.or.kr](http://rtech.or.kr))**

주택 시세 확인



**찾기쉬운 생활법령정보 (<https://easylaw.go.kr/>)**

부동산 관련 법령 정보 확인