



# 전세계약 핵심 체크리스트

전세계약 체결 시 꼭 확인하세요!

	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	<input type="checkbox"/> 주택상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불법·무허가 주택여부 확인</li> <li>• 임대인에게 하자보수 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr)</li> <li>• 현장 확인</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 적정 전세가율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금을 돌려받지 못할 위험 방지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)</li> <li>• 부동산 정보 사이트(네이버 부동산, 직방 등)를 통한 적정 시세 체크</li> <li>• 물건지 인근 복수의 중개 업소 방문</li> <li>• 지역별 전세가율 체크(www.rtech.or.kr)</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 선순위 권리관계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금 안전여부 확인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기부등본(갑구, 을구) 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱</li> </ul> </li> <li>• 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대 열람 내역, 확정일자 부여현황 확인)</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 임대인 세금 체납 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금 돌려받지 못할 위험 예방</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인</li> <li>※ 계약체결후에는 임대인 동의 없이 미납 국세 확인 가능(*23.4월부터)</li> </ul>
계약 체결 시 (당일)	<input type="checkbox"/> 임대인(대리인) 신분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약자 본인여부 확인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신분증</li> <li>• (위임계약시) 위임장·인감증명서</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 공인중개사 정상영업 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적법한 중개로 위험계약 체결 방지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가공간정보포털(www.nsd.go.kr) → 부동산중개업 조회</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 주택임대차 표준계약서 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권리보장 특약 명시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통부 부동산거래관리시스템 (rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 권리관계 재확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근저당 등 권리관계 확인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기부등본(갑구, 을구) 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱</li> </ul> </li> </ul>
계약 체결 후	<input type="checkbox"/> 임대차신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법정의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내)</li> <li>• 확정일자 자동부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (온라인) 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)</li> <li>• (오프라인) 관할 주민센터 방문(계약서 지참)</li> </ul>
잔금 및 이사 후	<input type="checkbox"/> 권리관계 재확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약체결 후 권리변동사항 확인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기부등본(갑구, 을구) 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱</li> </ul> </li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 전입신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법정의무(「주민등록법」 제11조, 전입 후 14일 이내)</li> <li>• 대항력 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (온라인) 정부24(www.gov.kr)</li> <li>• (오프라인) 관할 주민센터 방문</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> 전세보증금 반환보증 가입	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금 미반환 위험 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증기관*에 문의하여 가입</li> <li>* 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등</li> </ul>

## 전세사기 피해 예방을 위한

# 전세계약 유의사항



## 계약 체결 전 유의사항

### 무허가·불법 건축물 여부 확인

- 전입신고를 할 수 없는 무허가·불법 건축물은 「주택임대차보호법」 적용을 받지 않아 보증금 보호가 어려운 경우가 있으므로 주의 하세요.

>> 현장 방문 및 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr)을 통해 무허가·불법 건축물 여부를 확인 하세요.



### 적정 시세 확인

- 매매가가 하락하거나 경매 시 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 전세가율(매매가 대비 전세가 비율)이 높은 매물은 조심하세요.

>> 부동산테크(www.rtech.or.kr), 국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), 부동산정보 사이트(네이버 부동산, 직방 등), 복수의 중개업소 방문 등을 통해 적정 매매가와 전세가 시세를 확인하세요.



### 선순위 권리관계 확인

- 나의 전세보증금보다 선순위의 채권이나 보증금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 주의하세요.

>> 등기부등본 확인(등기소, www.iros.go.kr)을 통해 가등기·가압류 등의 여부, 담보권 설정 여부등을 확인하세요.



>> 다가구주택의 경우 전입세대 열람내역 및 확정일자 부여현황을 확인하세요.

### 임대인의 세금 체납여부 확인

- 임대인이 미납한 세금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 체납여부를 확인하세요.

>> 국세는 세무서(또는 홈택스), 지방세는 주민센터(또는 위택스)에서 임대인의 미납내역을 확인하세요.(임대인 동의 필요)



>> 계약체결후에는 임대인 동의 없이도 미납국세 열람이 가능합니다. ('23.4월 부터)

## 계약 체결 시 유의사항

### 임대인(대리인) 신분 확인

- 임대인 본인이나 임대인의 위임을 받은 대리인과 계약을 체결해야 전세사기를 예방할 수 있습니다.

>> 등기부등본 상 임대인이 계약당사자인지 확인, 임대인의 신분증 확인, 대리인의 경우 위임장·인감증명서 등을 확인하고, 보증금을 입금할 때에도 임대인 (또는 대리인) 명의의 계좌인지 확인 후 이체하세요.



### 공인중개사 정상 영업 여부 확인

- 미등록 및 업무정지 중인 중개업소에서 계약을 체결할 경우, 중개사고 발생 시 보상을 받을 수 없습니다.

>> 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr)에서 등록 및 정상 영업 여부를 확인하세요

>> 중개대상물 확인·설명서, 손해배상책임 관련 증서 등도 확인하세요.



### 주택임대차표준계약서 사용

- 주택임대차표준계약서를 사용할 경우 임대인의 미납 세금 여부, 확정일자 부여현황 등의 정보를 확인할 수 있어 추후 계약 관련 분쟁을 예방할 수 있습니다.

>> 국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서 다운로드하여 활용하세요.

>> 계약 후 나의 전세보증금보다 선순위의 담보권 설정을 금지하는 특약을 명시하세요.



### 전세사기 피해 발생시 문의처

전세피해 지원센터  
☎ 1533-8119

신고접수, 법률상담 등

## 계약 체결 후 유의사항

### 주택임대차 신고

- 「부동산거래신고법」 제6조의2에 따른 의무사항으로 계약 체결 후 30일 이내에 계약내용을 신고해야 합니다. 임대차 신고 시 확정일자가 자동부여되어 보증금 보호에 유리합니다.(계약서 첨부 시)

>> 주민센터 방문 신고 또는 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서 온라인 신고



## 잔금 지급 시 유의사항

### 권리관계 변동 확인

- 계약 체결 이후 등기부등본상 근저당권 설정 등의 변동사항이 없는지 확인합니다. 또한 이사갈 집이 비어 있거나 기존 세입자가 전출 준비가 되어 있는지 확인하고 잔금을 지급합니다.

>> 등기부등본(을구) 확인 후 임대인(또는 정당한 대리인) 명의의 계좌로 입금하세요.

## 이사 후 유의사항

### 전입신고

- 「주민등록법」 제11조에 따른 의무사항으로 전입 후 14일 이내에 신고해야 하며, 전입신고 익일에 대항력이 발생합니다.

>> 주민센터 방문 신고 또는 정부24(www.gov.kr)에서 온라인 신고



### 전세보증금 반환보증 가입

- 전세보증금 반환 관련 사고 발생 시, 보증회사에서 보증금 반환을 대신하여 책임지므로 안전합니다.

>> 보증기관\*에 문의하여 보증상품에 가입하세요

\* 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등