전세계약 핵심 체크리스트

전세계약 체결 시 꼭 확인하세요!

	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	☐ 주택상태	• 불법·무허가 주택여부 확인 • 임대인에게 하자보수 요청	• 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr) • 현장 확인
	☐ 적정 전세가율	• 보증금을 돌려받지 못할 위험 방지	• 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) • 부동산 정보 사이트(네이버 부동산, 직방 등)를 통한 적정 시세 체크 • 물건지 인근 복수의 중개 업소 방문 • 지역별 전세가율 체크(www.rtech.or.kr)
	☐ 선순위 권리관계	• 보증금 안전여부 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 – 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱 • 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대 열람 내역, 확정일자 부여현황 확인)
	☐ 임대인 세금 체납 여부	• 보증금 돌려받지 못할 위험 예방	• 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인 ※ 계약체결후에는 임대인 동의 없이 미납 국세 확인 가능('23.4월부터)
계약체결시 (당일)	☐ 임대인(대리인) 신분	• 계약자 본인여부 확인	• 신분증 • (위임계약시) 위임장·인감증명서
	☐ 공인중개사 정상영업 여부	• 적법한 중개로 위험계약 체결 방지	• 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr) → 부동산중개업 조회
	☐ 주택임대차 표준계약서 활용	• 권리보장 특약 명시	• 국토교통부 부동산거래관리시스템 (rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청
	☐ 권리관계 재확인	• 근저당 등 권리관계 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 – 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱
계약 체결 후	☐ 임대차신고	• 법적의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내) • 확정일자 자동부여	• (온라인) 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) • (오프라인) 관할 주민센터 방문(계약서 지참)
잔금 및 이사 후	☐ 권리관계 재확인	• 계약체결 후 권리변동사항 확인	• 등기부등본(갑구, 을구) 확인 – 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱
	☐ 전입신고	• 법적의무(「주민등록법」 제11조, 전입 후 14일 이내) • 대항력 확보	• (온라인) 정부24(www.gov.kr) • (오프라인) 관할 주민센터 방문
	☐ 전세보증금 반환보증 가입	• 보증금 미반환 위험 해소	• 보증기관*에 문의하여 가입 * 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등

전세사기 피해 예방을 위한

전세계약 유의사항

국토교통부 한국부동산원

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.

세움터 바로가기 QR

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.

국토교통부 실거래가 공개시스템 바로가기 QR
KB시세 바로가기 QR
부동산테크 시세 바로가기 QR

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.

인터넷등기소 바로가기 QR

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 필요 없이도 미납국세 열람이 가능합니다. ('23.4월 부터)

국세홈택스 바로가기 QR
지방세위택스 바로가기 QR

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.

운전면허진위 바로가기 QR
주민등록진위확인 바로가기 QR

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.

국가공간정보포털 바로가기 QR

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.

주택임대차표준계약서 바로가기 QR

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

부동산거래관리시스템 바로가기 QR

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

정부24 바로가기 QR

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