

전세(사기) 피해 예방

종합 안내 책자

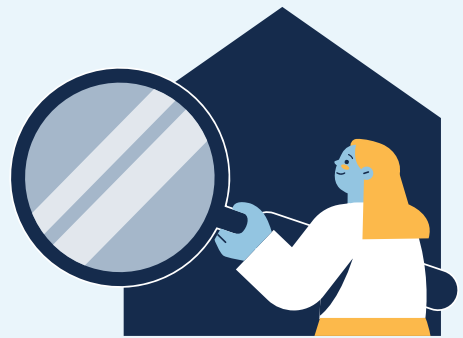


CONTENTS

전세(사기)피해 예방 종합 안내 책자



1	서설	04
2	임대차계약의 개요	04
3	사례로 보는 전세피해 예방	08
	1. 전세계약(임대차계약)이란?	08
	[Q1] 임대차계약(주택임대차)이란 무엇인가요?	08
	[Q2] 임대차(전세)계약을 체결할 때 중요한 것은 무엇인가요?	08
	[Q2-1] 등기사항증명서를 보고 무엇을 확인해야 하나요?	09
	[Q3] '대항력'과 '우선변제권'은 무엇인가요?	10
	[Q4] 공인중개사의 역할은 무엇인가요?	10
	2. 계약 전 유의사항 알아보기	11
	[Q5] 계약하려는 주택의 시세를 확인하고 싶습니다.	11
	[Q6] 보증금이 주변 시세보다 높은 것 같은데, 계약을 체결해도 괜찮나요?	11
	[Q7] 다가구주택 계약 시 유의사항은 무엇인가요?	12
	[Q8] 위반건축물에 전세계약을 체결해도 되나요?	13
	[Q9] 등기부등본상 신탁등기는 무엇인가요?	13
	[Q10] 임대인의 대리인과 계약을 체결해도 되나요?	14
	[Q11] 등기부등본에 공동담보가 설정되어 있습니다.	14
	3. 전세 계약 체결 후 유의사항	15
	[Q12] 임대차계약을 종료하고 싶습니다. 어떻게 해야 하나요?	15
	[Q13] 임대인이 연락 두절되었습니다. 무엇을 해야 하나요?	15
	[Q14] 전세보증금을 반환받지 못하였는데 이사를 가야 합니다.	16
	[Q15] 계약기간 중간에 타 지역으로 잠시 이주해야 합니다.	16
	[Q16] 선순위 임차인으로 계약했는데, 등기부등본에 근저당권이 설정되었습니다.	17
	[Q17] 이사하려는 집의 전 세입자가 나가지 않습니다.	17
	[Q18] 계약서상 주택의 호실과 실제 입주 호실이 다릅니다.	18
	[Q19] 임대차계약서에 불리한 특약이 있는 것 같습니다.	18



4. 전세피해 발생 시 대응방안(법적조치 등)	19
[Q20] 임대인이 보증금을 돌려줄 돈이 없다고 합니다.(바지사장)	19
[Q21] 강통주택에 거주 중인 임차인입니다. 어떻게 대응해야하나요?	19
[Q22] 다가구(단독)주택 거주 임차인입니다. 별도의 대응방안이 있나요?	20
[Q23] 임대인(집주인)이 사망했습니다. 보증금을 돌려받을 수 있나요?	20
[Q24] 집주인이 회생/파산신청하였다고 하는데, 어떻게 해야하나요?	21
[Q25] 신탁사기는 어떻게 대응해야하나요?	21
[Q26] 전세보증금반환보증 가입이 되어있는데 유의할 점은 없나요?	22
[Q27] 공인중개사가 설명하지 않은 사항에 대한 피해가 발생했습니다.	22
[Q28] 경매가 진행 중인 소액임차인입니다. 얼마를 배당받을 수 있나요?	23
[Q29] 보증금 미반환 피해가 발생했는데, 이사를 가야합니다.	23
[Q30] 집행권원이 무엇인가요?	24
[Q31] 집행권원 확보 후 가능한 법적조치는 무엇인가요?	24
[Q32] 경매 혹은 공매를 진행하려고 하는데 절차는 어떻게 되나요?	25
[Q33] 선순위 임차인이며 전세 계약기간 중 경매가 개시되었습니다. 어떻게 대응하나요?	26
[Q34] 후순위 임차인이며 전세 계약기간 중 경매가 개시되었습니다. 어떻게 대응하나요?	27
[Q35] 후순위 임차인이라 강제경매 신청이 어렵다면 어떻게 해야하나요?	28
[Q36] 경매가 종료되어 배당을 받았습니다. 못받은 보증금은 어떻게 되나요?	28
[Q37] 전세사기(형사조치)는 무엇인가요?(참고자료 00번)	29
[Q38] 관련자를 형사조치 하고 싶습니다.	29

부록	30
붙임 1. 참고자료 정리	30
붙임 2. 용어사전(알기 쉬운)	33
붙임 3. 전셋집 구하기 체크리스트	50
붙임 4. 최우선변제액 기준 및 변제가 가능한 보증금의 범위	52

1 서설

본 책자는 임대차계약(주로, 전세계약)에 대한 전반적인 안내를 포함해 전세피해(보증금 미반환 등) 발생 시 법적 대처방안과 피해예방 방안에 대해 서술하고 있습니다.

주요 피해사례 및 자주하는 질문 등을 분석하여 전세피해를 사전에 예방하고, 피해 발생 시 법적조치 등 대응방안에 대해 기술하여 '예비 임차인' 여러분께 충분한 참고가 되시길 바랍니다.

임대차계약 체결과 관련한 안내사항은 국토교통부에서 발간한 전세사기 피해 예방 종합안내서를 통해 확인이 가능하며, 본 책자에서는 전세피해지원센터 등을 통해 접수되는 주요 사례를 위주로 알기 쉬운 피해 대응 방안 등에 대해 주로 서술하고 있습니다.

자세한 상담은 지역별 전세피해지원센터 및 각 지자체 전세(사기)피해 관련 창구를 통해 안내받으실 수 있습니다.

본 책자는 대한법무사협회 전문 법무사의 자문을 거쳐 작성되었습니다.

2 임대차계약의 개요

1. 임대차계약이란?

임대차계약이란 임대인(집주인)이 임차인(세입자)에게 주택을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 임차인이 이에 대해 차임을 지급하기로 한 계약을 말합니다.

- 쉽게 말하면 집주인은 계약 기간 동안 본인이 가지고 있는 주택을 세입자에게 빌려주고, 세입자는 그 기간 동안 매월 월세를 부담하거나, 전세보증금을 집주인에게 지급하는 계약을 말합니다.

참고



본 책자에서 사용하는 '전세' 또는 '전세계약', '임대차계약'이라는 용어는 민법에서 정의하는 전세권만을 의미하지 않습니다.

계약 종료 시 임대인으로부터 반환받아야 하는 보증금이 존재하는 모든 임대차계약을 통칭합니다.

2. 임대차계약 체결 전 유의사항

1. 계약 전	1-1. 주택가격 확인하기	매매가격 대비 전세보증금의 비율 확인하기	주택시세 대비 보증금 비율이 80% 이내의 범위에서 계약을 체결해요
	1-2. 공적서류 확인하기	① 등기사항전부증명서 확인하기	소유권과 근저당권, 권리 제한사항을 확인해요
		② 건축물대장 확인하기	위반건축물 여부 및 주거 용도의 건물인지 확인해요
	1-3. 전세보증금반환보증 가입 여부 확인하기	보증기관의 보증가입이 가능한지 확인	
2. 계약 시	2-1. 공인중개사 확인하기	공인중개사 자격증과 사업자등록 내역 확인하기	사무실 내 비치된 자격증 및 사업자등록 내역을 확인해요
	2-2. 임대인 확인하기	실제 주택의 소유자와 계약체결 당사자 일치여부 확인하기	대리인과 계약할 시엔 위임장 등을 확인하고, 실제 임대인과 통화를 거쳐 교차검증해요
	2-3. 주택임대차 표준계약서 사용하기	국토교통부의 표준계약서를 사용하거나, 표준계약서를 준용한 계약서를 준비	표준계약서와 비교해 부족한 부분은 없는지 검증해요
3. 계약 후	3-1. 주택임대차계약신고	부동산거래관리시스템을 통해 임대차계약 신고해요	포털 검색창에 부동산거래관리시스템을 검색해요
	3-2. 잔금 전 권리관계 재확인	잔금 지급 전 선순위채권 등 권리 변동 재확인	등기사항전부증명서 등에 대한 변동을 다시 한번 점검해요
	3-3. 확정일자 및 전입신고	계약 후 확정일자와 전입신고 완료하기	온·오프라인을 통해 확정일자와 전입신고를 마치고 대항력 및 우선변제권을 갖춰요

3. 안심전세APP 활용하기

안심조회

- 계약하려는 주택의 시세를 조회하고, 내가 지불하려는 임대보증금 가액의 적정성을 점검할 수 있습니다.
- 위반건축물 등재 여부 및 민간임대주택 등록과 공사의 임대보증금보증 가입 여부를 확인할 수 있습니다.
- 등기사항전부증명서를 열람하고, 안심진단(근저당권 내역 등)을 진행할 수 있습니다.
(등기사항전부증명서의 변경 내역을 sms를 통해 알림받도록 설정할 수 있습니다)

임대인 정보 조회

- 공사의 악성임대인 등록 이력, 보증금지 이력, 세금 체납 내역 등 등 안심 임대인 여부를 확인할 수 있습니다.(임대차계약을 체결한 임차인은 물론, 임대차계약을 체결하려는 예비 임차인도 공인중개사를 통한 계약의사를 확인하여 조회가 가능합니다)
- 상습 채무 불이행자 명단을 조회할 수 있습니다.

4. 전세사기피해와 전세피해의 구분

본 책자는 임대인에게 보증금을 반환받지 못하는 전세(사기)피해에 대해 폭넓게 다루고 있습니다. 다만, 형사적인 개념에서 사기와 통용되는 전세사기의 개념을 서로 상이할 수 있고, 임대인이 보증금을 반환하지 않는 것만으로 전세사기가 성립한다고 할 수는 없습니다.

임대인의 채무불이행이 형법상 사기죄에 해당하려면 임대차계약 당시 보증금을 반환한 의사나 능력이 없음에도 보증금을 반환할 의사나 능력이 있는 것처럼 임차인을 속이는 행위 등이 수반되어야 합니다.

따라서, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 지원하는 전세사기피해자의 판단 기준은 형법상의 사기 피해자 판단의 기준과는 상이할 수 있습니다.

참고



형법 제347조(사기)① 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처한다.

② 전항의 방법으로 제3자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.





사례로 보는 전세피해 예방

1. 전세계약(임대차계약)이란?

Q1 임대차계약(주택임대차)이란 무엇인가요?

A → 임대차계약이란 임대인(집주인)이 임차인(세입자)에게 주택을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 임차인이 이에 대해 차임을 지급하기로 한 계약을 말합니다.

- 쉽게 말하면 집주인은 계약 기간 동안 본인이 가지고 있는 주택을 세입자에게 빌려 주고, 세입자는 그 기간 동안 매월 월세를 부담하거나, 전세보증금을 집주인에게 지급하는 계약을 말합니다.



민법 제618조(임대차의 의의)

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

주택임대차보호법 제1조(목적)

이 법은 주거용 건물의 임대차(임대차)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

Q2 임대차(전세)계약을 체결할 때 중요한 것은 무엇인가요?

A → 계약을 체결하는데 있어 가장 중요한 사항은 ‘서류확인’ 및 ‘적정보증금 산정하기’입니다.

- **서류확인** 부동산 등기사항전부증명서(일명, 등기부등본) 및 건축물대장 등 기초적인 서류를 확인하여 임대인과 계약을 체결하려는 주택에 대한 내역을 확인할 수 있습니다.
- **적정보증금** 주택가격에 비해 과도하지 않은 보증금 가액을 산정하여 계약 이후 보증금을 반환받지 못하였을 때를 대비할 수 있습니다.



안심전세app을 통해 해당 주택의 위험도를 진단할 수 있습니다.

어플리케이션 기능을 통해 서류 등을 발급받을 수 있고, 적정한 수준의 시세와 보증금 여부를 알기쉽게 볼 수 있습니다.

Q2-1 등기사항증명서를 보고 무엇을 확인해야 하나요?

A → 등기부(등기사항증명서)는 표제부와 갑구, 을구로 구성되어 있습니다.

표제부 해당 주택의 주소지, 면적 등 확인하기

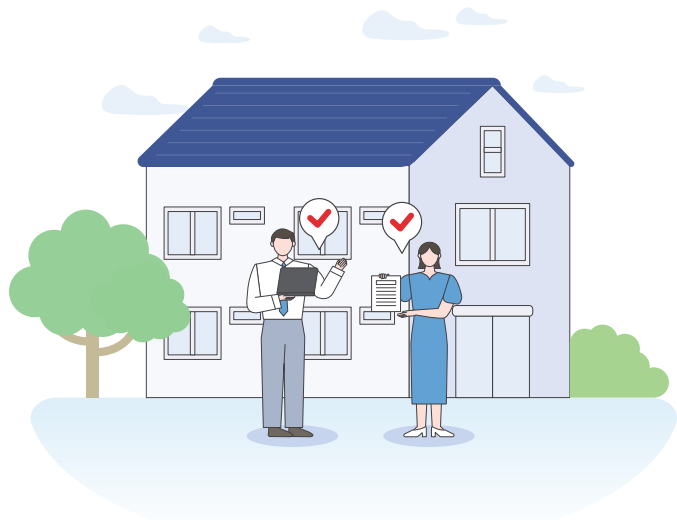
- ① 표제부의 지번이 임차하려는 주민등록상의 지번과 일치하는지를 확인하여야 합니다.
- ② 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 집합건물의 경우에는 표제부에 표시되어 있는 지번, 동, 호수가 주민등록상의 지번, 동, 호수와 일치하는지를 확인하여야 합니다. 그리고, 집합건물의 표제부에 “토지에 별도등기 있음”이라고 표시되어 있다면, 별도등기의 내용이 무엇인지 확인해야 합니다.

갑구 소유권자 및 압류·경매, 신탁등기 확인하기

- ① 등기부상의 소유자를 확인하여야 합니다.
- ② 압류, 가압류, 가처분, 가등기, 경매개시결정등기, 신탁등기 등이 있는지를 확인하여야 합니다. 단, 위와 같은 등기가 말소되어 있다면 현재는 해결이 되었음을 의미합니다.

을구 근저당권 등 제한물권 확인하기

- ① 저당권(근저당권)이나 전세권, 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 되어 있는지 확인하여야 합니다.
- ② 지상권이나 지역권이 설정되어 있는지 확인



Q3

‘대항력’과 ‘우선변제권’은 무엇인가요?

A → ‘대항력’이란 개인의 거래인 계약에 제3자에게 대항을 할 수 있는 권한을 부여하는 것을 말하고, ‘우선변제권’이란 내가 입주한 주택이 경매나 공매로 넘어갈 때, 보증금을 다른 채권자(은행 등)보다 먼저 변제받을 수 있는 권리입니다.

- **대항력** ‘주택의 인도와 점유(이사)’ 및 ‘주민등록(전입신고)’를 완료해야 대항력 확보가 가능합니다.
- **우선변제권** ‘대항력 충족’ 및 ‘확정일자(주민센터를 통함)’를 갖추어야 우선 변제권 확보가 가능합니다.



소액임차인은 확정일자가 늦어 선순위로 변제를 받지 못하는 경우라도 임차주택에 대하여 경매신청 등기 전에 대항력을 갖춘 경우에는 일정금액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있습니다(주택임대차보호법 제8조 제1항 및 동법 시행령 제10조 제1항 및 제11조 제1항). 대법원인터넷등기소 사이트(<http://www.iros.go.kr>)를 방문하여 소액임차인의 범위와 최우선변제금액을 쉽게 확인할 수 있습니다.

Q4

공인중개사의 역할은 무엇인가요?

A → ‘공인중개사’란 부동산 거래의 중개를 전문적으로 수행하는 사람으로, 임대인과 임차인 사이에 안전한 계약이 체결되도록 확인·설명하는 역할을 담당합니다.

- **주요업무** ①부동산 거래를 알선하고 계약이 성립되도록 중개
② 등기사항(소유권자·근저당권 등), 권리관계, 거래조건 등에 대해 확인·설명
③ ‘중개대상물 확인·설명서’를 교부하여 거래당사자가 해당 주택에 대한 정보를 알기 쉽게 제공

* 임대차 계약 시 공인중개사의 자격 및 사업자등록 내역을 확인하세요.



공인중개사는 공동담보 물건, 신탁등기 등에 대한 내역을 확인하고 거래당사자(임차인 등)에게 설명할 의무가 있고, 최근 법령 개정(미납세금, 확정일자부여현황, 전입세대 내역 등)에 대한 설명의무가 추가되었습니다.

2. 계약 전 유의사항 알아보기

Q5 계약하려는 주택의 시세를 확인하고 싶습니다.

A → 계약 전 주택의 시세를 확인하기 위해 ‘국토교통부 실거래가 공개시스템’, ‘한국부동산원 부동산테크’, ‘공시지가’ 등의 시세와 공사의 ‘안심전세App’을 통한 주택 시세를 활용할 수 있습니다.



주택도시보증공사의 ‘안심전세App’을 통해 계약하려는 주택의 시세와 위험도 판단은 물론 임대인의 세금체납여부 등 다양한 정보를 확인할 수 있습니다.

Q6 보증금이 주변 시세보다 높은 것 같은데, 계약을 체결해도 괜찮나요?

A → 보증금이 주변시세보다 높은 경우에는 계약 시 주의가 필요합니다.

- 주택의 보증금이 시세에 비해 높은 편이라도, 계약은 가능하나 주택의 시세 대비 보증금 비율을 고려하여 계약을 체결하는 것이 좋습니다.
- 또한, 실제 체결한 전세보증금보다 높거나 낮은 가격의 계약서를 체결(이며계약)하여 해당 계약서를 근거로 대출·보증 시 사용하는 경우 이는 허위의 전세계약으로 보증기관 등을 통해 거절 또는 면책통지를 받을 수 있습니다. (참고 대법원 2023다244871)



주택시세 대비 지불하고자 하는 전세보증금의 비율이 80%가 넘어간다면, 주택시세 하락 등에 따라 보증금 미반환 우려(일명, 갭통주택)가 있습니다.

Q7

다가구주택 계약 시 유의사항은 무엇인가요?

A → 다가구주택은 부동산 등기부등본을 통해 확인 가능한 근저당권(담보대출 금액)은 물론, 등기부등본에는 나타나지 않는 선순위 임차보증금 또한 반드시 확인해야 합니다.

- 임대인 또는 공인중개사로부터 다가구주택 다른 호실의 보증금을 확인할 수 있는 자료(전입세대열람내역, 확정일자 부여현황 등)를 받고, 실제와 다를 경우 계약취소 및 계약금반환 특약을 추가하여 계약을 체결하는 것이 좋습니다.
- 계약체결 이후에는 본인의 신분증과 임대차계약을 지참하여 관할 지자체(행정복지센터 등)에서 확정일자 부여현황(건물 전체 5년치 기준)과 전입세대 확인서(건물 전체 기준)를 발급받을 수 있으므로, 나보다 먼저 해당 주택에 전입한 내역과 현재 선순위로 설정된 보증금 내역을 확인할 수 있습니다.

* 집주인에게 '확정일자 확인동의서'를 받을 경우 계약체결 이전이라도 확정일자 부여현황을 확인 가능합니다.



선순위 대항력을 취득한 임차인의 보증금 또는 소액임차인의 수 등은 계약체결 여부의 중요한 사항이므로 공인중개사의 중개 계약상의 확인·설명 의무의 위반이 인정될 여지가 높습니다.(대법원 2022다212694 공제금등청구의 소)



외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없고, 외국인체류확인서 등을 통해 확인할 수 있습니다.



Q8

위반건축물에 전세계약을 체결해도 되나요?

A → 위반건축물을 임차한 경우 전세대출 또는 전세보증금반환보증 등 금융기관의 심사 시 승인이 거절될 수 있습니다.

- 또한, 임대인을 통해 보증금을 돌려받지 못할 시 경·공매 등 강제 매각절차를 통해 보증금을 회수하는 경우가 발생할 수 있는데, 위반건축물 등재로 인해 매각이 어려울 수 있으며
- 본인이 해당 주택을 낙찰받는 경우에도 위반건축물에 대한 이행강제금 납부 및 해당 주택 매각 시 위험부담을 수반해야할 수 있습니다.



위반건축물로 등재된 주택의 경우 관할 관청(지자체 등)을 통한 건축 이행강제금 등이 부과될 수 있고, 매매 과정에서 권리 침해로 인해 건축물의 가치가 낮게 평가될 수 있습니다.

Q9

등기부등본상 신탁등기는 무엇인가요?

A → 등기사항증명서에 수탁자 앞으로 소유권이전등기와 신탁등기가 마쳐져 있으면, 그 주택의 소유권은 수탁자에게 있고, 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 가집니다.

- 개별 신탁계약에 따라 신탁회사의 권한이 제한될 수 있으나, 대부분의 신탁등기 부동산의 경우 임대차계약을 포함한 건축물의 사용·수익 권한은 신탁회사에 있고,
 - 권한을 모두 넘긴 원래 소유권자(위탁자)와 계약을 체결할 경우 무효인 계약으로 신탁회사는 명도(퇴거)를 요청할 수 있습니다.
- ※ 신탁회사가 요청하는 경우 임차인(세입자)은 소유권자(위탁자)와 체결한 계약 기간이 종료하지 않았더라도 보증금을 돌려받지 못하고 퇴거해야 할 수 있습니다.(임대차계약권한은 신탁회사에 있음)



신탁등기가 된 주택의 경우에도 소유권자의 이름이 등기부등본에 남아있어 확인 시 주의가 필요하고, 대부분 신탁등기 물건의 경우 신탁권자에게 계약체결 권한이 있어 신탁회사와 계약을 체결해야 합니다.

Q10

임대인의 대리인과 계약을 체결해도 되나요?

A → 임대인의 대리인과 계약을 체결할 수 있으나, 반드시 정당한 대리권을 수여받은 대리인인지 여부를 확인해야 합니다.

- 임대인에게 대리권한을 부여받은 정당한 대리인인지 확인하기 위해, 임대인(집주인)의 위임장과 위임장에 날인된 인감도장에 대한 인감증명서 등 확인해야 합니다.
- 또한, 위임장에 기재된 위임권한에 대해 확인하고, 계약 시 임대인 본인과 통화하여 계약 조건이 일치하는지 여부 등을 사전에 확인하는 것이 좋습니다.



임대인의 대리인은 원칙적으로 전세보증금을 수령할 권한이 없습니다. 보증금을 임대인 본인 계좌가 아닌 타 계좌로 입금을 요청하는 경우, 위임장에 해당 권한이 명시되어 있는지 여부를 확인하고, 계약서 특약에 임대인 계좌가 아닌 계좌로 입금한다는 내용을 기재하는 것이 좋습니다.

Q11

등기부등본에 공동담보가 설정되어 있습니다.

A → 공동담보란 동일한 채권(대출 등)을 담보하기 위하여 여러 개의 부동산(주택 등)에 근저당권을 설정하는 것을 말합니다.

- 공동담보는 여러 부동산이 하나의 채권을 담보하므로, 경매 진행 시 배당 절차가 복잡합니다. 여러 부동산을 묶어서 한꺼번에 대출을 받았고, 임차인이 계약을 체결하려는 주택도 그 담보물로 함께 설정되어,
- 다른 부동산 매각 또는 경매개시 등에 따라 나의 보증금이 위험해질 수 있으므로 공동담보 목록을 확인하고 공동담보 물건 전체의 가치와 먼저 설정된 채권(선순위 채권) 가액 등을 확인하여 계약을 체결해야 합니다.



여러채가 공동담보로 묶인 다세대 주택 중 한 채의 주택에 전세로 들어간 청년 A씨는 나머지 주택의 경매로 인해, 본인이 살던 집이 경매로 넘어가는 순간에도 배당금이 없어 전세보증금에 대해 배당을 받지 못하였습니다.

3. 전세 계약 체결 후 유의사항

Q12 임대차계약을 종료하고 싶습니다. 어떻게 해야하나요?

A → 임대차계약 종료 전(계약기간 만료 6~2개월)에 계약 종료를 임대인에게 통지하여야 합니다.

- 원칙적으로, 내용증명을 통해 임대인에게 계약기간 종료 후 이사(퇴거) 예정임을 안내하고, 임대인이 그 내용을 수령(도달주의)해야 법적인 효력이 발생합니다.
- 임대인이 해당 내용을 수령하지 않은 경우(반송 등) 법적인 효력이 발생하지 않는 점에 유의해야 합니다.(수령거절 등에 따라 통지가 불가한 경우 법원의 공시송달 제도를 활용하세요)



카카오톡, 문자메시지, 전화통화(녹취) 등의 효력도 폭넓게 인정이 가능하나, 법원에 판단에 따라 달라질 수 있는 점 참고하세요.

Q13 임대인이 연락 두절되었습니다. 무엇을 해야하나요?

A → 임대차계약 종료를 희망하는 경우 [Q12]에 따라 조치하고, 만약 임대인 사망으로 인해 상속인이 나타나지 않는 경우 상속재산관리인을 선임해 후속 절차를 진행합니다.

- 임대인이 사망한 경우에는 계약 종료 통지 등을 상속인에게 진행해야하지만, 상속인 결정이 지연되는 경우 법원을 통해 상속재산관리인을 선임할 수 있습니다 (해당 부동산의 관리인 역할 수행)
- 또한, 전세대출 연체를 방지하기 위해 보증기관을 통한 대출 보증연장을 신청 (임차권등기 접수 시 6개월)할 수 있습니다.

* 자세한 내용은 은행연합회 사이트 참고



상속재산관리인이란 망자의 상속인 여부가 불분명한 경우 법원을 통해 선임한 관리인으로서, 임차인은 상속재산관리인을 상대로 계약해지 통지, 집행권원 확보, 경·공매 등 보증금 반환 절차를 진행할 수 있습니다.

Q14

전세보증금을 반환받지 못하였는데 이사를 가야합니다.

A → 법원을 통해 임차권 등기를 완료한 상태로 이사(전출)를 진행하세요.

- 임차권등기명령제도는 임대차계약 종료 후 보증금을 반환 받지 못한 임차인이 이사를 하더라도 대항력과 우선변제권을 계속 유지할 수 있는 제도입니다.
- 임차인(세입자)의 대항력과 우선변제권을 유지하기 위해서는 해당 주택에 점유 및 전입신고를 유지해야하므로 법원을 통해 임차권등기를 결정받은 이후에 이사(전출)해야 해당 효력이 유지됩니다.



임차권등기명령은 ①계약종료 의사표시 증빙(내용증명 등), ②임대차계약서, ③주민등록 등본, ④부동산 등기부등본, ⑤송달료 영수증 등을 첨부하여 관할 법원에 신청할 수 있고, 해당 내역이 등기부등본에 기재됩니다.

Q15

계약기간 중간에 타 지역으로 잠시 이주해야합니다.

A → 임차인(세입자)이 다른 곳으로 이사(전출)하게 되면 다시 전입신고가 이루어지기 전까지 대항력 등을 상실하게 됩니다.

- 그 기간동안 주택에 근저당권이 설정되거나, 가압류·압류 등이 발생하는 경우 경·공매 등 매각절차 진행 시 배당을 받을 수 있는 순위가 뒤로 밀릴 수 있습니다.
- 다만, 임차인의 가족이 해당 주택에 전입과 점유를 지속하여 유지하고 있다면, 대항력을 유지할 수 있습니다(대법원 95다30338).

* 동거 가족의 범위는 임차인의 부모와 자녀, 배우자 및 형제자매를 모두 포함하나 실제 거주자가 아닌 경우 대항력 등을 인정받지 못할 수 있습니다.



가족이 해당 주택에 전입과 점유를 유지하고 있더라도 원래 임차인인 나와 거주기간이 연속되지 않는 경우에는 대항력 등이 인정되지 않을 수 있습니다.



임차인(나)
`25.8.13.~`26.8.31. 전입 유지



동거가족(배우자)
`26.10.1. ~ 전입 유지

⇒ 대항력 인정 어려움

Q16

선순위 임차인으로 계약했는데, 등기부등본에 근저당권이 설정되었습니다.

A → 임차인이 대항력과 우선변제권을 지속적으로 유지하고 있다면, 해당 권리를 취득한 이후에 근저당권 및 압류 등이 설정되더라도 선순위 자격은 유지됩니다.

– ①대항력[점유(이사)와 전입신고] 및 ②우선변제권(확정일자)을 취득한 이후에 권리가 변동되는 경우 해당 일자 이후 생기는 권리는 임차인의 권리보다 후순위 권리입니다.

– 계약 전 등기부등본을 확인해 나보다 우선하여 설정된 권리가 있는지 확인하세요.

* 부동산 등기부등본상 '신청사건 처리중' 내역이 있다면 어떤 등기가 처리 중인지 확인이 필요합니다.



임대차 계약 체결시 '임대인은 본 주택을 임차인에게 인도한 다음 날까지 임대주택에 담보권 설정 등을 할 수 없으며, 국세·지방세 체납 등 임차인의 권리를 침해하는 사항이 발생하면 임대차계약을 해제하고, 임차인에게 손해배상 책임을 진다.' 등의 특약을 제시할 수 있습니다.

Q17

이사하려는 집의 전 세입자가 나가지 않습니다.

A → 기존 임차인이 보증금을 돌려받지 못하여 퇴거하지 않는 경우, 기존 임차인의 권리가 우선하기 때문에 임차보증금을 반환받지 못할 위험에 처할 수 있습니다.

– 계약을 체결하기 전 기존 임차인에 대한 보증금 반환이 가능한지 여부 등을 판단하여 계약을 체결하고, 특약을 활용해 기존 세입자에게 잔금을 직접 입금하는 방법도 검토할 수 있습니다.



임차권등기가 마쳐진 주택을 새로 임차한 임차인에게도 소액임차보증금에 관한 최우선 변제권을 제외한 대항력과 우선변제권이 인정되지만(대법원 2022다246627), 기존 임차인의 권리보다 우선할 수 없습니다.

Q18

계약서상 주택의 호실과 실제 입주 호실이 다릅니다.

A → 다가구(단독)주택의 경우 호실 구분이 되어있지 않거나 간혹 호실별 명패가 변경되어 계약서와 불일치하는 경우가 있을 수 있습니다.

- 다만, 전입신고 및 점유, 확정일자를 부여받는 경우 대항력과 우선변제권은 유지될 수 있지만, 구분등기된 건물(호실별 등기부등본이 있는 경우)의 경우에는 임차한 건물의 호수와 실제 거주하는 호수가 일치해야만 합니다.



임차주택의 실제 표시와 불일치한 표시로 행해진 임차인의 주민등록은 그 임대차의 공시방법으로 유효한 것으로 볼 수 없어 임차권자가 대항력과 우선변제권을 보호받을 수 없습니다(대법원 95다55474).

Q19

임대차계약서에 불리한 특약이 있는 것 같습니다.

A → 주택 임대차계약의 경우 주택임대차보호법 및 민법상 규정된 사항보다 불리한 특약의 경우 법적인 효력이 없습니다.

- 통상적으로 임대차계약에 따라 주택을 사용하다 발생한 마모나 손상에 대해 원상회복 의무를 명시하거나, 법령에 기재된 사항을 초과하는 특약사항의 경우 법적 효력을 인정받을 수 없습니다.
- 구두로 합의한 특약사항의 경우 계약서상 명시되지 않은 부분이라도 서로 간의 의사의 합치와 내용을 확실하게 인지한 부분인 경우 법적인 효력을 주장할 수 있습니다.



주택임대차보호법에 따른 임차인 보호를 위한 규정 등을 위반하는 특약은 계약서에 명시하더라도 무효입니다.

(예시) 계약기간을 1년으로 하는 특약

계약갱신 요구권 박탈

1기의 차임(임대료) 연체 시 계약 해지 특약 등

4. 전세피해 발생 시 대응방안(법적조치 등)

Q20

임대인이 보증금을 돌려줄 돈이 없다고 합니다.[바지사장]

A → 보증금을 반환할 의사나 능력이 없었음에도 보증금을 편취해 재산상 이득을 얻은 경우, 일명 ‘바지사장’이더라도 고소를 통해 사기죄 처벌 등이 가능합니다.

- 동시진행 · 기획파산 수법의 전세사기의 경우 ‘바지사장’ 역시 피해에 가담했을 가능성이 높아, 범죄단체조직죄(형법 제114조) 등으로 처벌될 수 있습니다.
- 일반적인 계약의 경우에는 보증금 미반환 피해가 발생할 경우 채무불이행의 민사적 영역에 해당하여, 계약해지 통지 후 지급명령이나 민사소송 등을 통해 경매절차를 진행할 수 있습니다.



주요피해

일반적으로 건축주나 기존 소유자가 주택가액보다 높은 수준의 보증금을 받은 뒤, 자본금이 없는 이른바 ‘바지사장’을 통해 소유권을 이전하고 보증금을 반환하지 않는 피해가 발생하게 됩니다.

Q21

강동주택에 거주 중인 임차인입니다. 어떻게 대응해야 하나요?

A → 임대인(집주인)이 해당 주택 외에 재산과 소득이 없는 경우라면, 임차인은 경매 등 강제매각 절차 또는 보증금반환소송 등을 통해 보증금을 회수할 수 있습니다.

- 보증금 미반환 피해가 발생하는 경우 임대인을 상대로 계약해지 통지(내용증명 등)를 완료하였는지 확인하고, 임차권 등기를 경료하여 추후 법적조치를 대응해야 합니다. [Q14 참고]
- 임대인을 상대로 경매 등의 법적조치를 진행하기 위해 집행권원을 확보하여 추후 경매개시, 소송 등에 활용할 수 있습니다.



집행권원

화해·조정조서, 화해권고결정, 지급명령, 판결문 등 국가의 강제력에 의해 실현될 수 있는 사법상의 이행청구권(보증금반환청구권)의 존재와 범위를 표시하고 그에 대한 집행력을 부여한 문서를 말합니다. 집행권원 확보 이후에도 채무자(집주인)가 보증금 반환 의무를 이행하지 않는다면 강제집행 절차를 진행할 수 있습니다.

Q22

다가구(단독)주택 거주 임차인입니다. 별도 대응방안이 있나요?

A → 다가구(단독) 주택 거주 임차인의 경우에도, 빌라 등 타 주택과 대응방안의 차이는 크지 않습니다.

- 다만, 다가구(단독)주택의 특성상 한 피해주택에 다수의 임차인이 거주하고 있을 수 있어, 경매 등이 진행되는 경우에 나보다 선순위의 임차인 등이 먼저 배당을 받을 권리가 발생할 수 있습니다.
- 다가구주택의 경우 경매에 따른 배당이 이루어지는 경우에는 해당 주택에 사는 임차인이더라도, 전입신고와 확정일자의 우선순위에 따라 배당순위 및 금액이 달라질 수 있습니다.



다가구주택

다가구주택이란 '단독주택' 중 하나의 유형으로 건축법시행령 제3조의5 별표에 따라 '단독주택' 중 하나의 유형으로, 개별 호실에 대한 권리가 발생하는 것이 아닌 전체 건물에 대해 근저당권이 설정되는 등 주택 전체가 한 개의 주택으로 취급됩니다.

Q23

임대인(집주인)이 사망했습니다. 보증금을 돌려받을 수 있나요?

A → 임대인이 사망한 경우에는 임대인의 채권·채무는 상속인에게 귀속되어 상속인을 통해 보증금 반환 청구가 가능하며, 상속인이 여러 명인 경우에는 각 상속인에게 보증금 전액 반환 청구가 가능합니다.

- 그러나 상속인 선임이 지연되는 경우 피해가 가중될 수 있으므로, 법원을 통해 상속재산관리인을 선임하여 임대차계약 해지 의사통지 및 집행권원 확보 등 법적조치를 진행할 수 있습니다.



상속재산
관리인

'상속재산관리인'이란 상속인이 없거나, 상속인이 있어도 수개월 이상 나타나지 않거나, 상속포기를 한 경우 등 상속재산(주택)이 방치될 수 있을 때, 법원이 선임하는 관리인 제도입니다.(민법 제1023, 제1053조 등)

관리인이 선임되는 경우 해당 주택을 보존·관리하고, 필요 시 임차인은 관리인을 상대로 경매 등을 진행할 수 있습니다.

Q24

집주인이 회생/파산신청하였다고 하는데, 어떻게 해야하나요?

A → 임대인의 파산선고일 이전 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인은 회생이나 파산 절차에도 불구하고, 대항력 등을 바탕으로 원래의 계약기간 동안 거주가 가능하며, 임대인에 대한 법원의 면책결정이 있더라도 우선변제권의 한도(임대보증금) 금액에는 면책이 불가합니다.

- **파산** 임대인이 파산하더라도 임대차계약은 즉시 종료하지 않습니다.
- **회생** 임차인은 법원의 회생절차에 따라 보증금을 변제받게되며, 임대인 상대 소송을 제기하더라도 법원을 통한 임대인의 면책 또는 회생절차가 종료될 때까지는 주택을 강제매각(경매 등) 할 수 없습니다.

파산/회생



'파산'이란 법원에서 채무자(임대인)의 재산을 강제로 환가하여 채권자들에게 배분하는 절차를 말합니다. 또한 '회생'이란 채무자가 일정한 소득을 얻는 기간 동안 그 소득의 일부를 정해진 기간에 걸쳐 꾸준히 갚아나가는 경우 나머지 채무(빚)를 변제받는 절차입니다.

Q25

신탁사기는 어떻게 대응해야하나요?

A → 신탁사기로 인해 피해를 입은 임차인은 주택에 대한 권리를 확보하기 어려워 해당 주택을 경매에 넘기는 등의 권리행사는 어려울 수 있습니다. 다만, 민·형사상 소송 등은 가능하고 특별법에 따라 LH를 통한 피해주택 매입이 가능합니다.

피해주택매입



특별법에 따라 LH와 신탁사 간의 협의를 통해 신탁사기 부동산을 매입할 수 있습니다.

Q26

전세보증금반환보증 가입은 되어있는데 유의할 점은 없나요?

A → 전세보증금반환보증에 가입하신 경우 약관에 따른 사항을 준수하고, 계약종료 2개월 전까지 임대인에게 계약종료 의사를 통지하여야 합니다.



- ① 대항력과 우선변제권을 퇴거 시점까지 유지합니다.
- ② 계약기간 중 이사를 하거나 타 주택으로 전입신고를 하지 않습니다.
- ③ 전세보증금(채권)을 담보로 다른 대출을 받지 않습니다.
- ④ 계약종료 2개월 전까지 임대인에게 계약종료 의사를 통지합니다.

Q27

공인중개사가 설명하지 않은 사항에 대한 피해가 발생했습니다.

A → 공인중개사는 중개물건(주택)에 대해 조사 및 확인을 하여 거래당사자(임차인 등)에게 설명할 의무가 있으며, 계약 여부를 결정하는데 중요한 사항인 경우에는 그릇된 정보를 제공하여서는 안되고, 진실인 것처럼 전달하여서는 안됩니다.

- 공인중개사가 고지한 선순위의 보증금과 차이가 있거나, 해당 주택에 사실과 다른 내용을 안내한 경우에는 공인중개사의 중개계약상 의무 위반에 해당할 수 있습니다.
- 공인중개사의 책임이 입증되는 경우 한국공인중개사협회의 공제금을 청구하여 일부 피해회복이 가능할 수 있습니다.



다가구주택에 대한 다른 세입자의 보증금 현황을 제대로 설명하지 않은 경우 해당 중개사에게 손해배상이 인정된 판례(2023다259743)신탁사기와 관련하여 신탁등기 사실을 제대로 설명하지 아니하고 계약을 중개한 공인중개사의 경우 임차인이 보증금을 반환하지 못한 것에 대한 책임이 일부 인정된 판례(2023다224327)

Q28

경매가 진행 중인 소액임차인입니다. 얼마를 배당받을 수 있나요?

A → 다가구(단독) 주택의 소액임차인은 경매개시등기 전에 임차주택에 대해 주택의 인도와 전입신고를 마쳐 대항력을 갖추고 있는 경우에 선순위 담보물권자가 있더라도 다른 권리자보다 우선하여 최우선변제금을 경매절차에서 배당을 받을 수 있습니다.

- 다만, 다가구(단독)주택의 특성상 한 피해주택에 다수의 임차인이 거주하고 있을 수 있어, 경매 등이 진행되는 경우 권리가 설정된 순서에 따라 배당액의 차이가 있을 수 있습니다.



소액임차인의 판단 기준
소액임차인 최우선변제권에 대한 기준일은 임대차계약일이 아닌 담보물건 중 가장 빠른 담보물건의 설정일을 기준으로 합니다.

Q29

보증금 미반환 피해가 발생했는데, 이사를 가야합니다.

A → 임대차계약이 끝난 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우, 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 · 지방법원지원 또는 시 · 군 법원에 임차권등기명령을 신청하고 이에 따른 임차권등기를 경료할 수 있습니다.

- **대항력 유지 효과** 임차권등기를 마치면 임차인이 전출 또는 이사를 하더라도 대항력과 우선변제권을 취득, 유지할 수 있습니다.
- **경료 확인** 계약종료 후 이사를 나가셔야 함에도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우는 대항력 및 우선변제권을 상실하지 않도록 반드시 **임차권등기를 '경료'한 후에** 전출하시기 바랍니다.

**주택임대차보호법 제 3조의3 제 5항 (임차권등기명령)**

임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다.
다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항 · 제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.

Q30

집행권원이 무엇인가요?

A → 집행권원은 채권자가 채무자에 대해 **강제집행**을 요청할 수 있는 법적 권리를 증명하는 문서로, 강제집행의 필수 요건입니다. 이는 국가가 강제력을 부여한 문서로, 채무자의 재산에 대한 압류·경매 등 강제적 권리 실현을 가능하게 합니다.

- 민사소송법 및 민사집행법에 규정된 집행권원으로는 판결, 화해조서, 인낙조서, 조정조서, 확정된 지급명령, 공정증서 등이 있습니다.



경매신청을 위해서는 주택에 전세권을 설정하였거나, 보증금반환청구소송 등을 통해 확보한 **집행권원이 있어야** 합니다. 집행권원 등 경매 신청 권리를 아직 확보하지 못한 임차인은 전세사기피해자 결정문(국토부) 또는 전세피해 확인서(HUG)를 발급받아 소송 대리 법률구조, 집행권원확보비용 등의 지원을 받을 수 있습니다. (안심전세포털 참고)

Q31

집행권원 확보 후 가능한 법적조치는 무엇인가요?

A → 보증금반환청구소송의 확정판결 또는 확정된 지급명령 등 집행권원을 얻은 임차인은, 임차주택에 대하여 **강제경매**를 신청할 수 있습니다.

- 대항력이 있는 임차인이 경매절차에서 보증금 전액을 배당받을 수 없었던 때에는 경락인에게 대항하여 이를 반환받을 때까지 임대차 관계의 존속을 주장하여 계속 거주할 수 있고, 경락인에게 미반환 보증금을 청구할 수 있습니다.



임차인은 주택에 대한 제 2경매 절차에 참여할 수도 있으나, 제 2경매절차에서는 우선변제권에 의한 배당을 받을 수는 없습니다. 대항력과 우선변제권을 겸유하고 있는 임차인이 우선변제권을 선택해 제1경매절차에서 보증금 전액에 대해 배당요구를 했으나 배당받을 수 없었던 때에는 경락인에게 대항해 이를 반환받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있을 뿐이고, 임차인의 우선변제권은 경락으로 인해 소멸하는 것이므로 제2경매절차에서 우선변제권에 의한 배당을 받을 수 없습니다(대법원 2005다21166)

Q32

경매 혹은 공매를 진행하려고 하는데, 절차는 어떻게 되나요?

A → 부동산 경매 절차는 다음과 같습니다. (대법원 전자소송 사이트 발췌)

단계	절차명	설명
1	경매신청	채권자가 법원에 경매를 신청함(보통 담보권자나 채권자)
2	경매개시결정	법원이 경매 개시를 결정하고 채무자에게 송달
3	현황조사 및 감정평가	집행관이 부동산 현황을 조사하고 감정인이 시세를 평가
4	매각기일 지정 및 공고	법원이 매각기일을 정하고 인터넷 및 게시판에 공고
5	입찰 및 개찰	입찰자가 입찰서를 제출하고 법원이 개찰하여 최고가 매수인을 결정
6	매각허가결정	법원이 최고가 매수인에게 매각을 허가함 (이의신청 없을 경우 확정)
7	잔금납부	낙찰자가 잔금을 납부하면 소유권이 이전됨
8	배당절차	채권자들에게 매각대금을 배당함 (우선순위에 따라)
9	인도명령 및 인도	낙찰자가 점유자를 퇴거시키기 위한 인도명령 신청 가능

- ① 신청인은 집행비용(부동산 감정료, 매각수수료, 송달료 등)을 예납하고 부동산경매신청서(법원 경매 사이트에서 다운로드 가능)를 제출합니다.
- ② 신청서가 접수되면 법원은 신청서와 첨부서류 등을 검토하여 경매개시결정을 합니다.
- ③ 경매개시결정이 되면 법원은 경매개시결정 기입등기를 촉탁하고, 채무자에게 경매개시결정 정본을 송달합니다.
- ④ 집행관은 경매부동산의 현황을 조사하고, 감정인은 경매부동산을 평가합니다.
- ⑤ 법원은 매각기일을 지정하고 이를 공고합니다.
- ⑥ 매각기일에 경매가 진행되며 최고가 입찰인이 있으면 매각기일로부터 7일 이내 매각허가 결정이 됩니다.
- ⑦ 최고가매수신고인은 법원이 정한 기일 내에 매각대금을 납입해야 하며, 채권자는 매각대금으로 채권을 변제받게 됩니다.

— **공매** 공매란 압류재산 또는 공기업, 금융기관 등의 재산을 국세징수법에 의거 한국자산관리공사를 통해 처분하는 절차로, 개인 간 채무관계를 정리하기 위해 민사집행법에 의거 대법원을 통해 재산을 매각하는 경매와는 달리 개인이 신청하여 실시할 수는 없습니다. 다만, 임차주택에 공매가 개시되면 임차인은 **배분요구를 통해 배분에 참가**할 수 있고, 온비드를 통한 직접 **입찰**도 가능합니다.



국토부 전세사기피해자로 결정받은 임차인에게는 **경공매 지원 서비스**를 통해 경매신청을 포함한 **경매절차 전반을 대행**할 법률전문가를 매칭하여 경매 절차를 대행토록 하고 해당 수입료를 지원하고 있습니다. (안심전세포털 참고)

Q33

선순위 임차인이며 전세 계약기간 중 경매가 개시되었습니다. 어떻게 대응하나요?

A → 앞선 근저당 등이 없는 선순위 임차인이라면, 경락되어 집주인이 변경되더라도 **보증금을 전액 회수하기 전까지 대항력이 유지됩니다.** 그러므로, 선순위 임차인은 ① 경매 배당금으로 보증금을 회수하거나, ② 경매 매수인으로부터 보증금을 반환 받거나, ③ 경매 매수인이 없다면 직접 주택을 경락받아 보증금을 회수할 수 있습니다.

- ① 경매 배당금을 통해 보증금을 회수할 경우, 법원의 통지에 따라 배당요구 후 배당금을 수령하여 보증금을 회수할 수 있으며, 배당금이 보증금보다 적을 경우에는 경매 매수인에게 차액을 청구하여 회수할 수 있습니다.(낙찰자로부터 차액을 모두 반환받기 이전까지 임차주택 거주 가능)
- ② 배당요구를 하지 않는다면, 종래의 계약 종기일까지 거주할 수 있으며, 경매 매수인에게 보증금 반환을 청구하여 회수할 수 있습니다. 그러나, 깡통주택(주택시세 대비 보증금이 과다한 주택)으로 경매 매수자가 없다면,
- ③ 직접 경매 낙찰을 받아 보증금과 상계하여 주택을 취득하고 처분해야 할 수도 있습니다. 이 경우 소송 및 경매 비용이 발생하고, 주택시세 대비 높은 보증금으로 주택을 취득하며 손실이 발생할 수 있습니다. 전세사기피해자 결정문(국토부) 또는 전세피해확인서(HUG)를 받을 수 있다면, 깡통주택 취득 시의 비용 등을 절감할 수 있습니다.



[깡통주택 선순위 임차인 주요 지원 프로그램]

- 국토부 전세사기피해자 : 기존 전세대출 대환, 변호사 수임료 지원, 경공매 법무사 수수료지원, 전세피해자용 구입자금대출(디딤돌/특례), 취득세 및 재산세 감면, 생애최초 청약자격 유지 등
- HUG 전세피해자 : 기존 전세대출 대환, 변호사 수임료 지원 등

Q34

후순위 임차인이며 전세 계약기간 중 경매가 개시되었습니다. 어떻게 대응하나요?

A → 후순위 임차인은 계약기간 중이라도 주택이 경매에 넘어갈 경우, 경락에 따라 배당금을 받고 주택에서 퇴거하여야 합니다. 배당금이 보증금보다 부족한 경우에도 **경매 매수자에게 보증금 반환을 청구할 수 없고, 원래의 임대인에게만 청구할 수** 있습니다.

- 세금 및 이자연체 등으로 주택을 경매에 넘긴 원래의 임대인은 통상소득 및 재산이 없는 경우가 대부분이므로, 배당금으로 회수하지 못한 보증금은 그대로 임차인의 피해로 돌아가는 경우가 많으며, 주택 퇴거로 인한 주거불안 문제 또한 함께 발생하게 됩니다.
- 이에 피해자 요건에 해당되어 전세사기피해자 결정문(국토부) 또는 전세피해 확인서(HUG)를 받을 수 있다면, 경매로 인한 주거불안 및 피해를 완화할 수 있습니다.



후순위 임차인 경매 회수방안(예시)_ 전세사기피해자(국토부)

- ① 경매대행 지원신청(법무사 수수료 지원) 및 배당요구,
- ② 기존 전세대출 대환(계약 종료 1개월 이후 가능)
- ③ 경매유예신청(지속 거주 희망 시),
- ④ 조세채권안분신청(임대인이 다주택자인 경우)
- ⑤ 우선매수권행사(피해주택 낙찰 희망 시)
 - ⑤-1) 우선매수권 양도(LH) 후 임대입주 (낙찰은 원치 않으나 피해주택 거주 희망 시)
 - ⑤-2) 긴급 주거지원 신청(LH 또는 지방도시공사 보유 임대주택 입주 희망 시)
 - ⑤-3) 저리 전세대출 신청(신규 전세주택 입주 희망시)
- ⑥ 신용회복 및 20년 무이자분할상환 신청(배당금이 대출보다 적을 경우)
- ⑦ 구입자금대출(버팀목/특례)
- ⑩ 취득세 및 재산세 감면 신청(피해주택 취득 시)
- ⑪ 주택 처분

Q35

후순위 임차인이라 강제경매 신청이 어렵다면 어떻게 해야하나요?

- A →** 후순위 임차인일 경우 선순위 임차인과는 달리 임차주택이 경락되면 임차권이 소멸하므로 배당요구 유무와 관계없이 주택에서 퇴거해야 합니다.
- 타 채권자가 신청한 임의경매가 개시되었을 때 후순위 임차인이 배당 요구를 누락하여 **임의경매에 참가하지 않는다면**, 받을 수 있었을 배당금도 받지 못한 채 퇴거하게 될 수 있으므로 반드시 법원의 통지에 따라 **배당요구 종기일까지 배당요구서를 제출**해야 합니다.



선순위/후순위에 대한 확인은 임차인의 우선변제권 취득일(①확정일자, ②전입신고 및 점유개시 다음 날, ①②중 늦은 날짜)을 기준으로 부동산 등기부등본에 우선 접수된 가압류, 압류, 근저당권(부동산등기접수일 기준) 등 권리제한사항이 없다면 선순위, 있다면 후순위 임차인입니다.

Q36

경매가 종료되어 배당을 받았습니. 못받은 보증금은 어떻게 되나요?

- A →** - **배당금이 부족한 선순위 임차인** 선순위 임차인에 대한 보증금 반환의무는 경매 매수인에게 승계되므로 배당금이 보증금보다 적을 경우에는 경매 낙찰자에게 미회수 보증금을 청구할 수 있습니다.
- **배당금이 부족한 후순위 임차인** 대항력이 없는 후순위 임차인은 보증금 대비 배당금이 부족하더라도 손실금액을 경매 낙찰자에게 청구할 수 없고, 원래의 임대인으로부터 부족한 보증금을 회수해야 합니다.
- ※ 보증금 반환의무 승계 여부 및 기타 경매 관련 법률상담이 필요한 경우, HUG 전세피해지원센터, 경공매지원센터 또는 지자체 전세피해 지원센터를 통해 **무료 법률상담**을 받을 수 있습니다.



국토부 전세사기피해자(나,다목 포함) 결정 또는 HUG 전세피해확인서를 발급받은 임차인은 소송대리 법률구조를 통해 (원래의)임대인의 재산에 대한 가압류 등 채권보전 조치와, 집행권원 확보를 위한 지급명령, 보증금반환소송 등 전세피해 회복을 위한 포괄적인 법률지원을 받을 수 있습니다.

Q37

전세사기(형사조치)는 무엇인가요?

A → 형법상 ‘사기’란 사람을 속여서 재물을 취하거나 재산상의 이득을 취하는 행위를 말하고, 전세계약 시점에 이미 보증금을 돌려줄 의사 또는 능력이 없으면서 있는 것처럼 임차인을 속여서 계약을 체결하고 보증금을 편취했다면 ‘전세사기’로 의심할 수 있습니다.

- 보증금을 돌려줄 수 없는 위험이 있음을 알고도 전세계약을 체결한 것(**미필적 고의**)만으로도 사기죄는 성립*될 가능성이 있으나, 고의가 없는 단순 채무불이행의 경우는 사기죄가 성립되지 않습니다.

⇒ 사기죄를 의심할 수 있는 객관적 자료, 정황이 확인되면 고소·고발 可

* (판례) 피고의 고의 및 불법영득의사는 피고인이 **자백하지 않는 이상** 범행 전후 피고인의 재력, 환경, 범행의 내용, 거래의 이행과정 등과 같은 **객관적 사정 등을 종합하여 판단** (대법원 95도 424 등)



피고인이 자기 자본 없이 금융기관 대출금과 분양대금만으로 상가 및 오피스텔의 신축 및 분양 사업을 진행하다가 공사를 중단, 방치한 사안에서 **분양대금 등의 편취** 범의를 인정 (대법원 95도424)

Q38

관련자를 형사조치 하고 싶습니다.

A → ‘전세사기’를 당했다면 경찰에 고소·고발 등 관련 형사조치를 할 수 있습니다.

- **형사조치 방법** 피해자 여부에 따라 조치 방법이 달라집니다.
 - 전세사기를 당한 ‘**피해자**’는 수사기관에 ‘**고소**’할 수 있습니다.
 - 피해자가 아닌 ‘**제3자**’로서 범행을 확인한 경우, 수사기관에 ‘**고발**’할 수 있습니다.
 - **주택 소재 지역 관할 경찰서**로 고소·고발장을 접수할 수 있습니다. 여러 지역에서 범행이 확인될 경우 **지방경찰청 광역수사단**에 고소·고발장을 접수할 수 있습니다.



붙임 1. 참고자료 정리

1. 배당의 유형(동시배당/이시배당)

동시배당

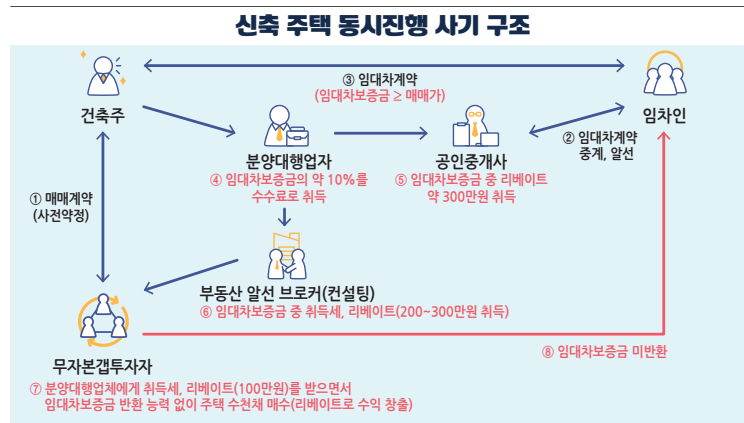
공동담보 부동산 전부를 경매하여 그 매각대금을 바탕으로 채권자에게 동시에 배당하는 것을 말합니다. 각 부동산의 경매 대가에 비례하여 채권액을 안분(나누어 부담)하므로, 담보가치가 충분하다면 보증금 회수 가능성이 높아집니다. 그러나 담보력이 부족한 경우 대항력 없는 임차인으로서 보증금을 회수하지 못 할 위험성이 있습니다.

이시배당

공동담보 부동산 중 일부를 먼저 배당하는 경우(예시) 채권자가 임차인이 거주하는 부동산만 먼저 경매할 경우, 해당 부동산의 경매 대금으로 공동담보 채권자에게 채권액 전액을 배당하면 임차인은 보증금을 한 푼도 배당 받지 못할 수 있습니다. 이 경우 임차인은 대항력 없는 임차인으로서 임차목적물을 매수인에게 인도해야 합니다.

2. 전세사기의 구조 알아보기

- ✓ 빌라 · 오피스텔 등의 시세 확인이 어려운 점을 악용, 주택가격이 전세보증금보다 낮은 **강통 주택**으로 전세보증금 편취
- ✓ 매매계약과 전세계약을 동시에 진행하는 '**동시진행**' 수법으로 **소유권**과 **보증금반환채무**를 무자본 갱투자자에게 넘기고 **차액*** 편취



⇒ 임대인 본인이 보증금을 돌려줄 수 있는 경제력이 부족한 무자본 갱투자자일 경우, 전세사기 유의

3. 주택임대차 표준 계약서 서식

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시 및 학계 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지		(도로명주소)		
토 지	지목		면적	m ²
건 물	구조·용도		면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동충호 정확히 기재		면적	m ²
미납 국세		선순위 확정일자 현황		확정일자 부여란
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		
☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '⑨' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		
유의사항 : 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 개업공인중개사는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 세무서와 확정일자부여기관에 이를 직접 확인할 법적권한은 없습니다. ※ 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 “별지”참조				

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 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:)

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

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

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

4. 내용증명(예시)

내 용 증 명(샘플)

수신인

성명 : ○○○(임대인) 귀하
주소 : ○○○도 ○○○시 ○○○로 ○○○, ○○○호
연락처 : 010-0000-0000

발신인

성명 : ○○○(임차인)
주소 : ○○○시 ○○○구 ○○○로 ○○○, ○○○호
연락처 : 010-0000-0000

제목 : 임대차계약 갱신거절 통지 및 임대차보증금 반환 요청

임대차목적물 주소 : ○○○시 ○○○구 ○○○로 ○○○, ○○○호
임대차보증금 : 000,000,000원
계약기간 : 20××년 ××월 ××일 ~ 20××년 ××월 ××일

귀하의 가정에 평안과 행복을 기원합니다.
본인은 위 임대차목적물의 임차인으로 임대차계약 종료 후 계약 갱신의사가
없음을 알려드리니, 임대차계약 종료일이 임대차보증금을 반환해주시기
바랍니다.

20××, ××, ××
임차인 ○○○



붙임 2. 용어사전(알기 쉬운)

ㄱ

“가등기”,

“앞으로 집이나 땅을 넘기기로 약속했을 때, 그 약속을 미리 임시로 등기부에 적어두는 절차예요. 나중에 진짜 주인이 바뀔 때 내 권리를 먼저 주장할 수 있게 해주는 안전장치예요.”,

“부동산등기부 등본에 소유권이전에 대한 가등기가 되어 있을 경우 실소유주를 확정할 수 없습니다.”

“가상계좌번호”,

“진짜 은행 계좌는 아니고, 돈을 받기 위해 임시로 만든 번호예요. 이 번호로 돈을 보내면 실제 계좌로 자동으로 들어가요. 주로 공과금이나 온라인 결제에서 많이 써요.”,

“가압류”,

“누군가 빚을 갚기 전에 재산을 몰래 팔거나 숨기는 것을 막기 위해, 법원이 그 재산을 잠깐 못 팔게 묶어두는 거예요.”,

“전세보증금반환보증 가입을 위하여는 소유권에 대한 권리침해 사항(압류, 가압류, 가처분, 가등기 등) 이 없어야 합니다.”

“가처분”,

“재산을 돌려싸고 다툼이 있을 때, 재판이 끝나기 전까지 그 재산을 아무도 못 건드리게 법원이 임시로 막아두는 거예요.”,

“전세보증금반환보증 가입을 위하여는 소유권에 대한 권리침해 사항(압류, 가압류, 가처분, 가등기 등) 이 없어야 합니다.”

“감정평가”,

“집이나 땅, 물건이 얼마짜리인지 전문가가 조사해서 가격을 정해주는 거예요. 위치, 크기, 주변 시세 등을 따져서 값을 매겨요.”,

“감정평가서 제출 시 공사가 선정한 감정평가기관에 의뢰하여야 합니다.”

“갭구”,

“집문서(등기부등본)에서 ‘이 집이 누구 것인지’ 적혀 있는 부분이에요. 집을 살 때 꼭 확인해야 해요.”,

“등기부등본 상 부동산 소유권자를 표시하는 '갭구' 에 '신탁' 표시가 있다면 실제 소유주를 확인할 수 없어 보증가입에 제약이 있을 수 있습니다.”

“갱신”,

“집을 빌리는 계약이 끝났을 때, 다시 연장하거나 새로 계약하는 거예요. 세입자와 집주인 모두 계속 계약을 이어갈 수 있어요.”,

“기존 계약 시 공인중개사를 통하여 전세계약을 체결하였다면 갱신 전세계약은 공인중개사를 통해 체결한 전세계약서가 아니어도 전세보증금반환보증 가입이 가능합니다.”

“건축물”,

“땅 위에 지어진 모든 건물을 말해요. 집, 학교, 상가, 공장, 창고 등 사람이 들어가서 쓸 수 있는 구조물은 다 건축물이에요.”,

“건축물대장에 위반건축물로 등재되어 있는 경우 전세보증가입 및 전세대출에 제한이 있을 수 있습니다.”

“경매”,

“자신이 살고 있는 집의 집주인이 빚을 갚지 못해 법원을 통해 다른 사람에게 팔리게 되는 것을 의미해요.”,

“집이 경매로 넘어가면 새로운 주인이 생기고, 임차인은 보증금을 돌려받기 위해 법원에 신청(권리신고, 배당요구)을 해야 합니다. 이때 대항력을 갖추지 않았다면 보증금을 보호받을 수 없습니다.”

“경매낙찰가율”,

“경매에서 집이 실제로 팔린 가격이 원래 평가 가격(감정가)의 몇 퍼센트인지 보여주는 숫자예요.”,

“안심전세앱은 임차인이 검색한 주택의 지역 평균 전세가율과 평균 경매낙찰가율 정보를 토대로 안심할 수 있는 전세보증금 수준을 제시합니다.”

“계약금”,

“집을 사거나 빌릴 때, 계약을 확실히 하겠다는 의미로 미리 내는 돈이에요. 계약을 취소하면 이 돈을 돌려받지 못할 수도 있어요.”,

“전세보증금은 계약금, 중도금, 잔금 등의 합산액을 말합니다.”

“공시지가”,

“정부가 매년 조사해서 발표하는 땅값이에요. 실제 거래되는 가격은 아니지만, 세금이나 보상금, 개발사업의 기준이 되는 중요한 숫자예요.”,

“토지공시지가는 부동산공시가격 알리미를 통해 조회할 수 있습니다.”

“구분등기”,

“아파트처럼 한 건물 안에 여러 집이 있을 때, 각 집마다 따로 소유권을 등기하는 거예요. 그래야 각 집을 따로 사고팔 수 있어요.”,

“세대별 구분등기가 된 주택으로 다세대 주택, 아파트, 주거용 오피스텔 등이 있습니다.”

“권리관계”,

“집이나 땅에 대해 누가 어떤 권리를 가지고 있는지, 예를 들어 누가 주인이고, 누가 전세로 살고 있는지 등 법적으로 얹혀 있는 관계예요.”,

“전세목적물에 대한 권리관계는 부동산등기부등본 갑구, 을구 등을 확인하시기 바랍니다.”

“권리변동”,

“집이나 땅의 권리가 새로 생기거나 없어지거나, 다른 사람에게 넘어가는 모든 법적 변화를 말해요. 예를 들어, 집을 팔아서 소유권이 바뀌는 것도 권리변동이에요.”,

“전세계약 체결 후 잔금 지급 전 권리변동이 있는지 확인하시기 바랍니다.”

“권리설정”,

“내 재산에 대해 다른 사람이 쓸 수 있도록 법적으로 권리를 만들어 주는 거예요. 예를 들어, 집을 담보로 은행에서 대출을 받으면 은행이 저당권이라는 권리를 갖게 돼요.”,

“등기부등본 을구에는 근저당권 등의 권리설정에 관한 내용이 기재되어 있으니 확인하시기 바랍니다.”

“권리증”,

“집이나 땅의 소유권이 바뀌었을 때 등기소에서 주는 문서예요. ‘이 집이 내 거다’라는 걸 증명해주는 중요한 서류예요.”,

“등기권리증 분실 시 경찰서에 방문하여 분실신고를 하고, 분실신고 후에는 지역 등기청을 방문하여 재발급하시면 됩니다.”

“근저당권”,

“은행에서 돈을 빌릴 때 집을 담보로 맡기면, 은행이 그 집을 팔아서 빚을 먼저 받아갈 수 있는 권리예요.”,

“전세권자와 근저당권자 등 등기권리자들 간의 배당 순위는 등기의 순위에 따름”

L

“낙찰”,

“경매에서 여러 사람이 가격을 부르다가, 가장 높은 금액을 써낸 사람이 그 집이나 물건을 살 수 있게 되는 거예요.”,

“낙찰허가결정이 확정되었을 때에는 법원은 대금지급기일을 정하여 낙찰자에게 낙찰대금의 납부를 명한다.”

ㄷ

“다가구주택”,

“한 건물에 여러 세대가 살 수 있도록 방이나 공간이 나뉘져 있지만, 등기상으로는 하나의 집으로 등록된 주택이에요. 주로 한 명이 전체 건물을 소유해요.”,

“세대별로 구분등기가 되지 않은 주택인 단독·다가구주택은 개별 호실들의 면적 및 상태를 특정하기 어렵고 거래가 활발하지 않아 해당 주택의 개별 시세가 제공되지 않는 경우가 많습니다.”

“다세대주택”,

“3층 이하, 작은 규모의 공동주택으로, 각 세대가 따로 소유권을 가질 수 있어요. 각 집을 따로 사고팔 수 있어요.”,

“안심전세업을 통해 전국 아파트, 오피스텔, 연립/다세대주택의 시세를 조회할 수 있습니다.”

“다중주택”,

“1인 가구를 위한 작은 방들이 모여 있는 집이에요. 방은 따로 쓰지만, 주방이나 욕실은 같이 써요. 주로 고시원, 하숙집, 원룸텔 등이 여기에 해당해요.”,

“다중주택인 경우 선순위 전세보증금액 등을 확인하기 위하여 타 전세계약 체결내역 확인서를 요구합니다.”

“단독주택”,

“한 가족이나 한 세대가 단독으로 쓰는 집이에요. 전원주택이나 시골집처럼 한 집에 한 가족만 사는 형태예요.”,

“단독주택은 네이버, 카카오, 토스 등의 모바일 위탁기관에서 보증신청이 불가능하여 HUG 영업지사 또는 근처 은행을 방문하여 주시기 바랍니다.”

“담보권”,

“돈을 빌려준 사람이 빚을 못 받을 때, 담보로 잡은 집이나 재산을 팔아서 돈을 먼저 받아갈 수 있는 권리에요.”,

“임의경매는 담보권 실행을 통한 경매절차로 강제경매와 달리 별도의 재판을 거치지 않아도 됩니다.”

“담보물권”,

“담보로 잡은 물건(집, 금, 주식 등)에서 돈을 먼저 받아갈 수 있는 권리에요.”,

“최우선변제금 내 소액보증금은 담보물권보다 우선하여 변제받을 수 있습니다.”

“당해”,

“어떤 일이 일어난 바로 그 해(연도)를 말해요.”,

“연간소득은 원칙상 당해년도 급여명세표로도 가능합니다.”

“대리인”,

“누군가를 대신해서 계약이나 등기 같은 법적인 일을 해주는 사람이에요. 예를 들어, 부모님이 자녀 대신 계약할 때 부모님이 대리인이에요.”

“임대보증금보증의 경우 임대인의 위임장과 인감증명서, 사용인감계 등을 지참할 경우 대리인도 신청 가능합니다.”

“대위등기”,

“권리를 가진 사람이 직접 등기하지 못할 때, 다른 사람이 대신 등기해주는 거예요.”

“몸이 불편하신 분들이라면, 임차권등기명령을 대리인이 등기신청 하는 대위등기제도를 이용해보세요.”

“대위변제”,

“제3자가 빚진 사람을 대신해서 빚을 갚아주고, 그만큼의 권리를 넘겨받는 거예요.”

“주택도시보증공사는 임대인을 대신하여 전세보증금반환보증에 가입된 임차인에게 보증가입 금액만큼 대위변제를 합니다.”

“대지권”,

“아파트를 사면 그 아파트가 서 있는 땅의 일부도 같이 소유하게 되는데, 이 땅에 대한 권리를 대지권이라고 해요.”

“대지권 등기가 되어있지 않은 신축된 아파트, 오피스텔, 다세대와 같은 집합 건물의 경우 보증가입이 어렵습니다.”

“대항력”,

“세입자가 집주인이 바뀌어도 계속 그 집에서 살 수 있는 권리예요. 일정한 조건(전입신고, 확정일자 등)을 갖추면 생겨요.”

“주택의 점유 및 전입신고일 다음 날부터 대항력이 발생합니다.”

“도시형 생활주택”,

“1~2인 가구를 위해 만든 작은 집이에요. 원룸, 소형 연립주택 등이 여기에 들어가요.”

“도시형 생활주택의 경우에도 특정 조건에 해당할 경우 보증 가입이 가능합니다.”

“등기권리자”,

“등기를 통해 새로 권리를 갖게 되는 사람이에요. 예를 들어, 집을 사는 사람(매수인)이에요.”

“임차인은 임차권등기명령을 신청할 수 있는 등기권리자입니다.”

“등기부등본”,

“집이나 땅의 권리관계(누가 주인인지, 담보가 잡혀있는지 등)를 적어놓은 공식 문서예요. 집을 살 때 꼭 확인해야 해요.”

“잔금지급 전, 부동산등기부등본을 통해 명의변경 여부를 확인해야 합니다.”

“등기원인”,

“등기를 해야 하는 이유, 즉 왜 등기를 하게 됐는지에 대한 사유예요.”

“소유권이전의 등기원인일은 매매 계약 작성일을 의미합니다.”

“등기의무자”,

“등기를 통해 권리를 넘기거나 없애는 사람을 말해요. 예를 들어, 집을 파는 사람(매도인)이에요.”

“부동산 소유자가 근저당권의 채무자라면 근저당권 계약의 등기의무자가 됩니다.”

“등기필증”,

“등기가 끝났을 때 등기소에서 주는 문서예요. 앞으로 소유권을 바꾸거나 할 때 필요해요.”

“부동산 매매시 등기필증을 등기소에서 교부 받아야 합니다.”

ㄴ

“리모델링”,

“낡은 건물을 부수지 않고 고치거나 내부를 바꿔서 새롭게 만드는 거예요.”

“리모델링된 건물의 경우 건축물대장 상 면적과 동일한지를 확인해야 합니다.”

ㄹ

“말소등기”,

“어떤 부동산에 대하여 현재 등기되어 있는 사항을 말소하기 위하여 하는 등기. 등기 원인이 무효로 된 경우나 이미 등기된 권리가 소멸된 경우에 이루어짐”,

“가압류 등이 존재할 경우 가압류 말소등기 후 보증신청이 가능합니다.”

“매도인”,

“집이나 땅을 파는 사람이에요.”

“임차기간 중 부동산이 매매된 경우, 매도인이 아닌 매수인에게 해지통지를 해야 합니다.”

“매매”,

“집, 땅, 자동차 같은 재산을 돈을 받고 사고파는 계약이에요.”,

“임차기간 중 부동산이 매매된 경우, 매도인이 아닌 매수인에게 해지통지를 해야 합니다.”

“매수인”,

“집이나 땅을 사는 사람이에요.”,

“임차기간 중 부동산의 소유권이 매매계약에 의해 이전 된 경우, 매도인이 아닌 매수인에게 해지통지를 해야 합니다.”

“명도”,

“집이나 땅을 비워서 주인에게 돌려주는 거예요. 이사 나갈 때 하는 행동이에요.”,

“임차인은 보증이행 청구 후 집주인에게 해당 주택을 명도한 것을 증명하여야 합니다.”

“명도책임”,

“집을 팔거나 임대차 계약이 끝났을 때, 집을 깨끗이 비워서 넘겨줘야 하는 책임이에요.”,

“명도책임은 임차인에게 있습니다.”

“명의변경”,

“집이나 자동차처럼 재산의 주인을 바꾸는 절차예요.”,

“잔금지급 전 부동산등기부등본을 발급하여 명의변경 여부를 확인해야 합니다.”

“명의신탁”,

“진짜 주인은 따로 있는데, 다른 사람 이름으로 재산을 등록해두는 거예요.”,

“명의신탁된 부동산은 위탁자와 수탁자 간의 신탁 내용을 제3자가 확인하기 어려워 보증발급에 제약이 있을 수 있습니다.”

“묵시적 갱신”,

“집을 빌려 사는 계약이 끝났는데, 집주인과 세입자 모두 아무 말 없이 계속 살거나 빌려주면, 자동으로 계약이 연장되는 거예요.”,

“계약종료 2개월 전 계약해지통지를 하지 않아 묵시적 갱신이 이루어졌다면 보증이행이 어렵습니다.”

“물권”,

“집이나 땅 등 물건을 직접 가지고, 쓰고, 팔 수 있는 권리예요.”,

“물권은 채권에 우선합니다.”

“물상보증인”,

“다른 사람이 빚을 갚지 못할 때, 자기 집이나 재산을 담보로 내놓은 사람이에요.”,
“주택의 소유주가 아닌 사람을 주채무자로하여 담보권이 설정된 주택을 물상보증 주택이라고 하며, 소유주를 물상보증인이라고 합니다.”

“민간건설임대주택”,

“임대사업자가”,
“임대보증금보증은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 민간건설임대주택 또는 민간매입 임대주택의 임대보증금 반환을 책임지는 보증”

“민간매입임대주택”,

“정부나 공공기관이 이미 지어진 집을 사서 임대주택으로 바꾼 뒤, 필요한 사람에게 빌려주는 집이에요.”,
“임대보증금보증은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 민간건설임대주택 또는 민간매입 임대주택의 임대보증금 반환을 책임지는 보증”

ㄴ

“배당요구”,

“집이나 땅이 경매로 넘어갈 때, 돈을 받을 권리가 있는 사람이 법원에 “내 몫을 달라”고 신청하는 거예요.”,
“경매사건의 이해관계자는 낙찰대금의 본인 몫을 변제 받기 위해 배당요구를 배당요구종기일까지 해야합니다.”

“배당이의”,

“경매에서 돈이 나눠지는 방식에 문제가 있다고 생각하는 사람이 법원에 이의를 제기하는 거예요.”,
“배당에 이의가 있을 경우 배당기일 1주일 내 배당이의 신청을 할 수 있습니다.”

“배당절차”,

“경매로 팔린 집의 돈을 여러 명에게 나눠주는 절차예요.”,
“배당절차를 통해 채무자의 재산을 신속히 환가하여 채권자들에게 배당하면, 채권자들은 채권회수를 통해 경제적 손실을 최소화할 수 있습니다.”

“법정대리인”,

“법에서 정한 대리인으로, 미성년자나 의사결정이 어려운 사람을 대신해 법적인 일을 해주는 사람이에요.”,
“임대인이 미성년자인 경우 법정대리인에 의한 전세계약 대리가 가능합니다.”

“법정지상권”,

“땅 주인과 건물 주인이 다를 때, 땅 주인이 바뀌어도 건물 주인이 계속 그 땅을 쓸 수 있는 권리에요.”,
 “토지의 별도 등기 내용이 공공 지하철 공사와 같은 사유로 발생한 법정 지상권인 경우에는 보증취급이 가능합니다.”

“보존등기”,

“새로 지은 집이나 땅에 처음으로 소유권을 등록하는 절차예요.”,
 “보존등기를 하면 그 부동산에 관한 등기부가 만들어지며, 향후 권리변동 등 사실이 기재됩니다.”

“본등기”,

“집이나 땅의 소유권이 바뀌었을 때, 공식적으로 등기부에 기록하는 절차예요.”,
 “가등기에 의한 본등기를 한 경우 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따릅니다.”

“부기등기”,

“원래 등기에 추가로 내용을 보충하거나 바꿀 때 하는 등기예요.”,
 “부기등기는 주로 지상권, 소유권 이외의 권리의 이전등기, 변경등기 등 주등기 연장선임을 표시하거나 새로운 등기가 주등기와 동일 순위 또는 효력이 있음을 명백히 하기 위한 등기입니다.”

“부동산 권리분석”,

“집이나 땅에 누가 어떤 권리를 가지고 있는지 등기부등본 등으로 미리 조사하는 거예요.”,
 “경매 발생시 채권회수를 위하여 부동산 권리분석을 하여야 합니다.”

人

“사용검사”,

“건물을 다 지은 뒤, 법에 맞게 잘 지어졌는지 확인받고 써도 된다는 허가를 받는 절차예요.”,
 “건물 준공 이후 사용검사를 완료하여야 건물을 사용, 수익할 수 있습니다.”

“선순위채권”,

“계약시작일보다 앞서 존재하는 부동산등기부등본의 을구에 있는 전체채무액과 건물에 존재하는 선순위 보증금의 합계”,

“소유권이전등기”,

“집이나 땅의 주인이 바뀌었을 때, 그 사실을 등기부에 등록하는 절차예요.”,
 “매매계약 후 소유권 이전등기를 완료해야 소유권 변동에 대하여 제3자에게 주장할 수 있습니다.”

“송달”,

“법원이나 공공기관이 공식 문서나 통지서를 상대방에게 전달하는 절차예요.”,

“임차인이 전세금안심대출을 받은 경우 채권양도통지를 송달받은 임대인은 임차인이 아닌 대출취급 은행에 전액 변제해야 합니다.”

“수탁자”,

“다른 사람의 재산이나 권리를 맡아서 대신 관리해주는 사람이에요.”,

“신탁등록된 건물의 소유주는 실 소유주의 재산에 대한 수탁자일 뿐 실제 소유주는 아닐 수 있습니다.”

“시가표준액”,

“세금을 계산할 때 기준이 되는 집이나 땅의 가격이에요.”,

“취득세, 재산세 등의 과세 기준이 되는 과세표준액은 시가표준액에 공정시장가액비율은 곱하여 구할 수 있습니다.”

“신탁등기”,

“집이나 땅을 신탁회사나 다른 사람에게 맡기면서, 등기부에 ‘신탁’이라고 공식적으로 기록하는 거예요.”,

“전세 목적물이 신탁등기된 경우 전세보증금반환보증 취급에 제한이 있을 수 있습니다.”

○

“아파트”,

“5층 이상, 여러 세대가 한 건물 안에서 각자 독립된 공간에 사는 공동주택이에요.”,

“수도권 7억원 그 외 지역 5억원 이하의 아파트의 경우 전세보증금반환보증 신청이 가능합니다.”

“압류”,

“법원이 빚진 사람의 재산을 팔거나 옮기지 못하게 묶어두는 거예요.”,

“임차인의 임차 목적물에 압류, 가압류 등 권리침해가 있는 경우 보증취급이 어렵습니다.”

“압류명령”,

“법원이 재산을 팔거나 옮기지 못하게 공식적으로 묶어두는 명령이에요.”,

“임차인의 임차 목적물에 압류명령 등 권리침해가 있는 경우 보증취급이 어렵습니다.”

“압류재산”,

“국세, 지방세, 공과금 등의 체납으로 압류된 재산을 말함”,

“임차인의 임차 목적물이 압류재산으로 확인될 경우 권리침해가 있는 것으로 확인되어 보증취급이 어렵습니다.”

“양도담보”,

“돈을 빌릴 때 집이나 재산을 임시로 채권자 이름으로 넘겨두는 담보 방식이에요.”,

“양도담보를 원인으로 한 소유권 이전등기가 되어 있을 경우 소유권의 변경이 가능하여 임대차계약시 주의하여야합니다.”

“역전세 반환대출”,

“집값이 떨어져서 집주인이 세입자에게 전세금을 돌려주기 어려울 때, 그 돈을 빌려주는 대출이에요.”,

“전세 계약 만료 후, 임차인에게 보증금 반환이 어렵다면 역전세 반환대출 상품을 이용할 수 있습니다.”

“연립주택”,

“4층 이하, 여러 가구가 함께 사는 저층 공동주택이에요.”,

“신축된 연립, 다세대, 다중 주택의 경우 시세가 나오지 않는다는 점을 이용한 전세사가 피해를 조심해야 합니다.”

“연면적”,

“건물 각 층의 바닥 면적을 모두 더한 넓이에요.”,

“전세계약시 임대차계약서 상 연면적과 건축물대장 상 연면적의 크기를 비교하여야 합니다.”

“오피스텔”,

“집처럼 쓸 수도 있고, 사무실로도 쓸 수 있는 건물이에요.”,

“주상복합의 경우 아파트와 오피스텔이 혼재되어 있어 건축물대장 확인 후 유의하여 계약을 하셔야합니다.”

“용익물권”,

“남의 집이나 땅을 일정하게 쓸 수 있는 권리예요.”,

“다중, 다가구 주택의 경우 건물뿐만 아니라 토지 부동산등기부등본 역시 확인해야하고, 토지 부동산 등기부등본에 용익물권이 없는지도 확인해야합니다.”

“용적률”,

“땅 넓이에 비해 건물이 얼마나 크게 지어졌는지 보여주는 비율이에요.”,

“위반건축물”,

“법이나 허가 조건을 어기고 지은 건물이에요.”,

“전세 계약 체결 전, 해당 물건이 위반건축물은 아닌지 건축물대장을 통해 파악해야 합니다.”

“위약금”,

“계약을 어겼을 때 내야 하는 벌금 같은 돈이에요.”,

“매수인이 정해진 일자에 잔금을 지불하지 못하면 매도인은 부동산 매매계약을 해지 할 수 있고 이미 받았던 계약금은 위약금으로 돌려주지 않아도 됩니다.”

“을구”,

“등기부등본에서 소유권 말고 다른 권리(예: 담보권)가 적혀 있는 부분이에요.”,

“전세 계약 체결 전, 부동산등기부등본 을구에 권리사항 변동이 없는지 파악해야 합니다.”

“이전등기”,

“집이나 땅의 주인이 바뀔 때, 이를 등기부에 공식적으로 등록하는 절차예요.”,

“매매 계약 이후 제3에게 권리의 효력을 주장하기 위하여 소유권이전등기를 등기소에 신청하여야 합니다.”

“인도”,

“집이나 땅을 실제로 넘겨주는 행동이에요.”,

“임차인은 전세계약 종료 후 보증금을 반환받을 때까지 임차주택의 인도를 거절할 수 있는 동시이행 항변권을 가지게 됩니다.”

“임대차”,

“집주인이 집을 빌려주고, 세입자가 돈을 내고 쓰는 계약이에요.”,

“주택 소유자의 대리인과 임대차계약을 체결하는 경우에는, 위임장과 주택 소유자의 인감증명서를 반드시 요구해야 합니다.”

“임차권”,

“세입자가 집주인과 계약해서 일정 기간 집을 쓸 수 있는 권리에요.”,

“임차인은 임대인의 동의없이 임차권을 양도하거나 임차물을 전대하지 못하는데, 임차인이 이를 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있습니다.”

“임차권등기명령제도”,

“세입자가 집에서 나간 뒤에도 보증금을 돌려받을 수 있도록 법원이 임차권을 등기해주는 제도예요.”,

“임차인이 임차권등기명령 이전에 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다.”

ㄱ

“재개발 구역”,

“오래되고 낡은 동네를 새로 정비하기 위해 정부가 지정한 구역이에요.”,

“임대차계약 전 철거 또는 재개발, 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하였을 경우 임차인은 계약 갱신을 요구할 수 없습니다.”

“재건축 사업”,

“낡은 아파트나 연립주택을 허물고 새로 짓는 사업이에요.”,

“임대차계약 전 철거 또는 재개발, 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하였을 경우 임차인은 계약 갱신을 요구할 수 없습니다.”

“저당권”,

“돈을 빌려준 사람이 집이나 땅을 담보로 잡고, 빚을 못 갚으면 그 집을 팔아서 돈을 먼저 받아갈 수 있는 권리예요.”,

“은행에 저당권을 설정한 자는 저당권자(은행)의 동의없이 해당 저당권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못합니다.”

“전세”,

“세입자가 집주인에게 큰 돈(보증금)을 맡기고, 월세 없이 일정 기간 집을 쓰는 계약이에요. 계약이 끝나면 보증금을 돌려받아요.”,

“전세가율이 높아 주택가격과 큰 차이가 없는 강통전세의 경우 전세 계약에 주의해야 합니다.”

“전세가율”,

“집값 중에서 전세보증금이 차지하는 비율이에요.”,

“전세가율이 높아 주택가격과 큰 차이가 없는 강통전세의 경우 전세 계약에 주의해야 합니다.”

“전세권”,

“전세 계약을 등기부에 등록해서, 세입자가 더 강한 권리를 갖게 되는 거예요.”,

“임대인인 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 경우 권리자인 전세권자는 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있습니다.”

“전용면적”,

“아파트나 오피스텔에서 내가 실제로 쓸 수 있는 내 집 안의 넓이에요.”,

“전유부분은 전용면적과 balconym면적 등을 합친 부분으로 공용면적과 달리 소유주가 독립적으로 전부 사용, 소유하고 있는 부분을 의미합니다.”

“전유부분”,

“아파트 등에서 내가 단독으로 소유하고 쓸 수 있는 공간이에요.”,
“아파트는 소유주가 독립적으로 사용할 수 있는 전유부분과 복도, 계단 등 함께 쓰는 공용부분으로 나뉘다고 할 수 있습니다.”

“전입세대열람내역”,

“어떤 집에 누가 전입신고를 했는지, 언제부터 살았는지 확인할 수 있는 문서예요.”,
“단독, 다가구 주택의 경우 동사무소에서 전입세대열람확인서를 발급받아 전입세대열람 내역을 확인하여 전입 순위를 확인할 수 있습니다.”

“전입신고”,

“이사한 뒤, 새 주소를 동사무소 등에 신고하는 거예요.”,
“부동산 계약이 시작하면 동사무소에서 전입신고가 가능하며, 이사 후 전입신고를 하여야 대항력을 갖출 수 있습니다.”

“전자서명”,

“컴퓨터나 인터넷에서 계약할 때 본인임을 증명하는 디지털 서명이에요.”,
“국토부 전자계약시스템을 통하여 부동산 전세 계약을 할 경우 전자서명으로 계약을 진행할 수 있습니다.”

“조세”,

“국가나 지방정부가 국민에게 걷는 세금이에요.”,
“조세 체납 내역이 있는 임대인과의 전세 계약시 유의하셔야 합니다.”

“주상복합건물”,

“집(아파트)과 상가(가게)가 한 건물에 같이 있는 복합 건물이에요.”,
“주상복합건물의 경우 아파트와 오피스텔이 혼재되어 있어 건축물대장 확인 후 유의하여 계약을 하셔야합니다.”

“지방세”,

“시·군·구 같은 지방정부가 걷는 세금이에요.”,
“지방세 체납 내역이 있는 임대인과의 전세 계약시 유의하셔야 합니다.”

“질권”,

“돈을 빌려준 사람이 물건(예: 금, 주식 등)을 담보로 잡고, 빚을 못 갚으면 그 물건을 팔아서 돈을 받는 권리예요.”,
“보증금에 대하여 은행에서 질권설정을 하였을 경우 전세보증금반환보증 가입에 제약이 있을 수 있습니다.”

“집합건물”,

“한 건물 안에 여러 사람이 각자 구분해서 소유할 수 있게 나뉜 건물이에요. 예: 아파트, 오피스텔 등.”,
 “아파트, 오피스텔, 다세대 주택과 같이 한 동에 각 호실 별로 구분등기 되어 있는 집합건물은 전유부분과
 공유부분으로 나눌 수 있습니다.”

大**“채권”,**

“누군가에게 돈이나 물건을 받을 수 있는 권리에요.”,
 “전세보증금반환보증 상품에서 보증금을 받을 권리인 채권을 양도하는 것을 채권양도통지라고 합니다.”

“채권신고”,

“돈 받을 권리가 있다고 법원이나 기관에 공식적으로 알리는 절차예요.”,
 “법원 부동산 경매 신청 후 채권신고기간 내에 채권신고를 하지 않을 경우 배당을 받지 못 합니다.”

“채권양도”,

“돈 받을 권리를 다른 사람에게 넘기는 거예요.”,
 “보증금을 받을 권리인 보증금 채권을 양도하는 것을 전세보증금반환보증 상품에서 채권양도통지라고
 합니다.”

“채권자”,

“돈을 빌려준 사람, 즉 돈 받을 사람이에요.”,
 “보증금을 받을 권리를 가진 임차인은 보증금 채권자, 임대인은 채무자가 됩니다.”

“채권자 대위권”,

“채권자가 빚진 사람 대신 그 사람의 권리를 행사할 수 있는 권리에요.”,
 “채권을 채권자에게 양도받은 기관은 채권자 대위권을 통하여 채권자와 동일한 권리를 채무자에게
 주장할 수 있습니다.”

“체납액”,

“내야 할 세금이나 공과금을 제때 안 내서 밀린 돈이에요.”,
 “전세계약 전 임대인의 세금 체납액을 확인할 수 있다면 조금 더 안전한 계약을 할 수 있습니다.”

“최우선 변제권”,

“세입자가 집이 경매로 넘어가도, 일정 금액까지는 다른 사람보다 먼저 보증금을 받을 수 있는 권리에요.”,
 “최우선변제금 내 소액보증금은 담보물권보다 우선하여 변제받을 수 있습니다.”

ㄱ

ㄷ

“투기과열지구”,

“집값이 너무 많이 오르는 지역을 정부가 특별히 규제하는 지역이에요.”,
 “투기과열지구의 경우 소유주의 실거주 등의 목적으로 임대인이 갱신거부권을 행사할 수 있습니다.”

ㄹ

“표제부”,

“등기부등본에서 집이나 땅의 기본 정보를 적어놓은 첫 번째 부분이에요.”,
 “부동산등기부 등본의 경우 표제부, 갑구, 을구로 나뉘며 표제부에서는 건물의 기본 정보를 알 수 있습니다.”

“표준임대차계약서”,

“정부가 만든 표준 임대차 계약서 양식이에요.”,
 “민간임대주택에 관한 특별법에 의하여 등록된 임대주택의 경우 표준임대차계약서를 통하여 임대차 계약을 할 수 있습니다.”

“필지”,

“행정적으로 구분된 하나의 땅 조각이에요.”,
 “토지를 세는 단위로 크기와 무관하게 일반적으로 하나의 지번 주소에 하나의 토지가 존재하며, 이때의 토지를 1필지라고 합니다.”

ㅎ

“합유”,

“두 사람 이상이 한 재산을 같이 소유하는데, 각자 몫이 나뉘지 않은 상태예요.”,

“지분 별로 부동산을 공동소유하는 경우 각 소유자별로 소유권을 처분할 수 있지만, 합유로 부동산을 공동소유했을 경우 전원의 동의에 의해서만 부동산의 권리를 행사할 수 있습니다.”

“합필등기”,

“서로 붙어 있는 두 개 이상의 땅을 하나로 합쳐서 등기하는 거예요.”,

“여러 개의 연속적인 필지들의 소유권이 동일한 경우 소유자는 해당 필지를 합필(등기)할 수 있습니다.”

“해제”,

“이미 맺은 계약을 없던 일로 만드는 거예요.”,

“매매계약 후 잔금 지급과 소유권 이전을 통하여 계약이 완성되기 전 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하여 계약을 해제할 수 있습니다.”

“해지”,

“계약을 중간에 끊어서 앞으로 효력이 없게 만드는 거예요.”,

“계약종료 2개월 전 계약해지통지를 하지 않아 묵시적 갱신이 이루어졌다면 보증이행이 어렵습니다.”

“확정일자”,

“임대차계약서에 도장을 찍어서, 그 문서가 특정 날짜에 있었다는 걸 공식적으로 증명해주는 날짜예요.”,

“전세계약 후 확정일자를 동사무소, 등기소, 공증사무소에서 받을 수 있으며 대항력을 갖춘 계약의 계약서에 확정일자를 받아야 해당 계약에 대하여 우선변제권을 얻을 수 있습니다.”

“환불”,

“이미 낸 돈이나 값을 돌려받는 거예요. 상품을 반품하거나 계약이 취소되었을 때 받을 수 있어요.”,

“전세계약 중간에 이사 등 사유로 기존의 전세보증을 해지할 경우 남은 보증료에 대하여 환불 받으실 수 있습니다.”



붙임 3. 전셋집 구하기 체크리스트

기본 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로
1. 지역 전세 물건 찾기			
	☐	전세 시세 조작	시세 대비 전세보증금이 크게 높지 않은 집 찾기 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), 안심전세App, 공인중개사 사무소 등에서 시세 확인
2. 전세계약 체결			
계약 전	☐	(등기사항증명서 상) 권리관계	갑구(압류 등 소유권 관련), 을구(근저당, 전세권, 임차권 등 소유권 외 권리) 선순위권리 확인 (인터넷등기소 www.iros.go.kr 등) ※ 등기부 없는 신축건물 주의! 신탁등기는 전문가와 함께 확인!
	☐	(등기부에 없는) 선순위채권 유무	확정일자 부여현황(주민센터), 전입세대 확인서(주민센터), 국세 완납 증명서(세무서, 홈택스) 및 지방세 완납 증명서(주민센터, 위택스) 등 확인
	☐	건축물대장 및 건축물 현황도 확인	건축물대장이 있는지와 위법건축물 기재 여부 확인 및 건축물 현황도를 통해 현장일치 여부 확인(세움터, cloud.eais.go.kr)
	☐	전세보증보험 가입 가능 여부 확인	주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 각 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 및 직접 전화로 문의
계약 시	☐	공인중개사 정상 영업 여부	중개사 자격증, 사무소 개설등록증, 공제증서, 사업자등록증 등 확인(사무소에 비치), 브이월드 디지털 트윈국토(www.vworld.kr)에서 부동산중개업 조회 가능
	☐	주택임대차표준 계약서 등 사용(권장)	법무부 홈페이지(moj.go.kr) 등에서 검색 후 다운 가능하며 한국공인중개사협회에서 제공하는 계약서 등도 권장
	☐	소유자(임대인)와 계약자 일치 여부	주민등록증, 여권 진위 여부(정부24, 국번없이 1382로 전화), 운전면허증 진위 여부(도로교통공단 안전운전 통합민원) 등 확인
계약 체결 후	☐	주택임대차계약 신고	신고대상인 경우 주민센터나 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 통해 신고
	☐	확정일자 받기	주택임대차계약 신고대상 아닌 경우 주민센터나 법원등기소(인터넷등기소 포함)에서 확정일자 받기
3. 잔금 지급 및 입주			
잔금 지급 시	☐	주택의 인도	열쇠 또는 도어락 비밀번호를 받아 주택을 인도받고, 잔금 지급과 동시에 입주하기
잔금 지급 후	☐	전입신고	주민센터 또는 정부24(www.gov.kr)에서 신고
	☐	전세보증보험 가입	가입 권장

심화 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로
2. 전세계약 체결			
계약 전	☐	최우선변제 가능 금액	최우선으로 변제 받을 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정 일별로 차이가 있으니 계약 전 확인 필요(등기사항증명서상 담보물권설정일과 주택임대차 보호법상 최우선 변제금액을 확인)
계약 시	☐	(대리인과 계약 시) 대리인 권한 확인	위임장 원본, 위임범위, 위임자 인감증명서 및 인감도장 일치여부, 위임자 신분증, 대리인 신분증 등 확인
	☐	특약사항 설정(권장)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정금지, 위반시 즉시계약해지 및 손해배상 특약 등으로 계약 후 입주 다음날까지 권리관계 변동에 대응할 수 있도록 조치
3. 잔금 지급 및 입주			
잔금 지급 전	☐	권리관계 재확인	등기사항증명서를 다시 발급 받아 갑구, 을구의 변동사항이 없는지 확인하고, 가급적 확정일자 부여현황, 전입세대 확인서 등도 재확인
	☐	특약 이행 여부 확인 (도배, 장판, 집 수리 등)	도배, 장판, 집 수리 등과 관련된 임대인의 이행 의무 특약사항이 있다면 잔금 지급 전에 잘 이행되었는지 확인
	☐	임차주택 입주 가능 여부	즉시 입주 가능한 상태인지 현장 확인
잔금 지급 시	☐	잔금 이체 내역	가급적 소유자(임대인)와 대면으로 만나 잔금 지급
	☐	소유자(임대인)와 예금주 일치 여부	계약서에 나와 있는 계좌번호인지, 계좌가 소유자(임대인)의 명의 인지 확인
	☐	잔금 정확히 이체	금액 정확한지 확인
잔금 지급 후	☐	대항력 확보	※ 전입신고와 주택의 인도를 마친 다음날 오전 0시부터 효력 발생
	☐	우선변제권 확보	※ 대항력과 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권 확보
	☐	특약 이행 여부 확인 (담보권 설정 등)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지 특약을 한 경우 전입신고 한 날로부터 일주일 정도 지난 후에 추가로 설정된 권리가 없는지 등기사항증명서를 통해 최종 확인



붙임 4. 최우선변제액 기준 및 변제가 가능한 보증금의 범위

담보물권설정일*	지역	보증금 범위	최우선변제액**
1984. 6. 14 ~ 1987. 11. 30	특별시, 직할시	300만 원 이하	300만 원까지
	기타 지역	200만 원 이하	200만 원까지
⋮	⋮	⋮	⋮
2018. 9. 18 ~ 2021. 5. 10	서울특별시	1억 1천만 원 이하	3,700만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역,*** 세종시, 용인시, 화성시	1억 원 이하	3,400만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제 권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 김포시, 광주시, 파주시	6,000만 원 이하	2,000만 원까지
	기타 지역	5,000만 원 이하	1,700만 원까지
2021. 5. 11 ~ 2023. 2. 20	서울특별시	1억 5천만 원 이하	5천만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울 특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시, 김포시	1억 3천만 원 이하	4,300만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제 권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	7,000만 원 이하	2,300만 원까지
	기타 지역	6,000만 원 이하	2,000만 원까지
2023. 2. 21 ~	서울특별시	16,500만 원 이하	5,500만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울 특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시, 김포시	14,500만 원 이하	4,800만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제 권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	8,500만 원 이하	2,800만 원까지
	기타 지역	7,500만 원 이하	2,500만 원까지