



전세계약 핵심 체크리스트 ☒

전세계약 체결 시 꼭 확인하세요!

전세보증금을 지키기 위한

전세계약 유의사항



	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	<input type="checkbox"/> 주택상태	<ul style="list-style-type: none"> 불법·무허가 주택여부 확인 임대인에게 하자보수 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr) 현장 확인
	<input type="checkbox"/> 적정 전세가율	<ul style="list-style-type: none"> 보증금을 돌려받지 못할 위험 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 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)
	<input type="checkbox"/> 선순위 권리관계	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 안전여부 확인 	<ul style="list-style-type: none"> 등기부등본(을구) 확인 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대 열람 내역, 확정일자 부여현황 확인)
	<input type="checkbox"/> 임대인 세금 체납 여부	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 돌려받지 못할 위험 예방 	<ul style="list-style-type: none"> 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인
계약 체결 시	<input type="checkbox"/> 임대인(대리인) 신분	<ul style="list-style-type: none"> 계약자 본인여부 확인 	<ul style="list-style-type: none"> 신분증 (위임계약시) 위임장·인감증명서
	<input type="checkbox"/> 공인중개사 정상영업 여부	<ul style="list-style-type: none"> 적법한 중개로 위험계약 체결 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr) → 부동산중개업 조회 또는 한국공인중개사 협회(www.kar.or.kr) 등
	<input type="checkbox"/> 주택임대차 표준계약서 활용	<ul style="list-style-type: none"> 권리보장 특약 명시 	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부 부동산거래관리시스템 (rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청
계약 체결 후	<input type="checkbox"/> 임대차신고	<ul style="list-style-type: none"> 법적의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내) 확정일자 자동부여 	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) 또는 관할 주민센터 방문(계약서 지참)
잔금 및 이사 후	<input type="checkbox"/> 권리관계	<ul style="list-style-type: none"> 계약체결 후 권리변동사항 확인 	<ul style="list-style-type: none"> 등기부등본(을구) 확인 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷 등기소 앱
	<input type="checkbox"/> 전입신고	<ul style="list-style-type: none"> 법적의무(「주민등록법」 제11조, 전입 후 14일 이내) 대항력 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 주민센터 방문 또는 정부24(www.gov.kr)에서 온라인 신고
	<input type="checkbox"/> 전세보증금 반환보증 가입	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 미반환 위험 해소 	<ul style="list-style-type: none"> 보증기관* 문의하여 가입 * 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등

계약 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 확인하세요.

☑ 적정 전세가를 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(을구) 확인(등기소, www.iros.go.kr), 다가구 주택의 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)

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) 또는 한국공인중개사협회(www.kar.or.kr) 등에서 등록 및 정상 영업 여부를 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 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