

전세보증금을 지키기 위한 핵심 체크리스트



	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	<input type="checkbox"/> 주택상태	• 불법·무허가 주택여부 확인 • 임대인에게 하자보수 요청	• 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr) • 현장 확인
	<input type="checkbox"/> 매매가 대비 적정 전세가율	• 보증금을 돌려받지 못할 위험 예방	• 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) • 부동산업 등을 통한 적정 시세 체크 • 물건지 인근 복수의 중개 업소 방문 • 지역별 전세가율 체크
	<input type="checkbox"/> 선순위 권리관계	• 보증금 안전여부 확인	• 등기부등본(을구) 확인 * 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷등기소 앱 • 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대현황, 확정일자 부여현황)
	<input type="checkbox"/> 임대인 세금 체납 여부	• 보증금을 돌려받지 못할 위험 예방	• 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인
계약 체결 시	<input type="checkbox"/> 임대인(대리인) 신분	• 계약자 본인여부 확인	• 신분증 • (위임계약시) 위임장·인감증명서
	<input type="checkbox"/> 공인중개사 정상영업 여부	• 적법한 중개로 위험계약 체결 방지	• 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr) → 부동산중개업 조회
	<input type="checkbox"/> 주택임대차 표준계약서 활용	• 권리보장 특약 명시	• 법무부 주택임대차법령정보(www.moj.go.kr) 또는 국토교통부 주택임대차신고(rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청
계약 체결 후	<input type="checkbox"/> 임대차신고	• 법적의무 * 부동산거래신고법 제6조의2, 계약 후 30일 이내 • 확정일자 자동부여	• 국토교통부 주택임대차신고(rtms.molit.go.kr) 또는 관할 주민센터 방문(계약서 지참)
잔금 및 이사 후	<input type="checkbox"/> 권리관계	• 계약체결 후 권리변동사항 확인	• 등기부등본(을구) 확인 * 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷등기소 앱
	<input type="checkbox"/> 전입신고	• 법적의무 * 주민등록법 제11조, 전입후 14일 이내 • 대항력 확보	• 주소지 관할 주민센터 방문 또는 정부24(www.gov.kr)
	<input type="checkbox"/> 전세보증금 반환보증 가입	• 보증금 미반환 위험 해소	• 보증기관에 문의하여 가입 * 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등

