

대학생·사회초년생을 위한 부동산 안심계약 매뉴얼



국토교통부 국토교통부 2030자문단



대전광역시
DAEJEON METROPOLITAN CITY

CONTENTS

STEP 1

부동산 계약 기초용어

STEP 2

계약하기 전 확인사항

STEP 3

계약체결 단계에서 유의할 점

STEP 4

계약 후 챙겨야 할 것

BONUS 1

등기부등본 보는 법

BONUS 2

부동산 계약 관련 유용한 사이트

부동산 계약 기초용어

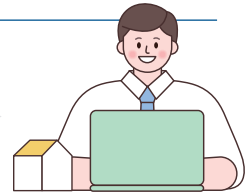


01

임대인	집을 빌려주는 소유자
------------	-------------

임차인	집을 빌리는 사람
------------	-----------

사 례
 임대인 A는 본인 소유의 주택을 임차인 B에게 2년간 빌려주는 임대차 계약을 체결함

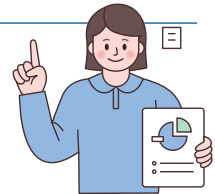


02

차임	물건을 빌려 쓰고 치르는 값, 통상 월세로 봄
-----------	---------------------------

보증금	임대차 계약 시 임차인의 채무불이행으로 인한 채무 담보를 위해 임차인이 임대인에게 교부하는 금전
------------	---

사 례
 대학생 C는 학교 앞 원룸을 빌리면서 보증금 500만원을 지불하였으며, 매달 30만원씩 월세(차임)를 지불하기로 함



03

소재지	계약할 부동산의 주소
------------	-------------

인도(양도)	사물이나 권리 따위를 넘겨줌
---------------	-----------------

사 례
 임차인 B는 저번 주에 임대인 A로부터 소재지가 □□시 ○○동 △△로인 주택을 인도(양도) 받아 거주하고 있음



부동산 계약 기초용어

04

전입신고

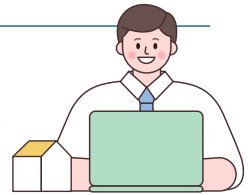
거주지를 이동한 경우 전입한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지관할 기관에 전입사실을 신고하는 것

확정일자

임대차 계약에 대해 법적인 증거력을 가지는 법률상의 날짜로서 해당 날짜 이후부터 법의 보호를 받을 수 있음

사 례

임차인 B는 임대차계약을 체결한 당일에 인터넷등기소에서 **확정일자**를 받았으며, 다음날 이사를 완료한 후 정부24사이트에서 **전입신고**도 완료함



05

대항력

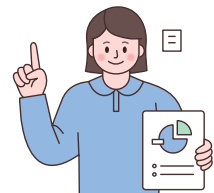
임차인이 임차주택의 양수인 등 제3자에게 임대차계약 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘 (『주택임대차보호법』)

우선변제권

임차주택이 경매에 넘어가게 될 경우 낙찰된 금액을 제3자 보다 먼저 받을 수 있는 권리

사 례

전입신고를 하고, 확정일자도 받아 놓은 임차인 B는 **대항력**이 있어 주택소유자 변경 후에도 계속 거주하였으며, 주택이 경매에 넘어갔을 때도 **우선변제권** 덕분에 보증금을 바로 돌려받았음



06

특약사항

임대인과 임차인 계약내용의 보안을 위해 추가하는 특별한 약정으로서 통상 계약서 특약사항 란에 기재

전세보증금 반환보증

보험료를 내는 조건으로 집이 경매에 넘어가거나 계약이 만료되었음에도 보증금을 반환하지 않은 경우 보증기관이 보장한도 내에서 보증금을 선지급하는 상품

사 례

임차인 B는 계약종료 후 보증금을 돌려받지 못하는 경우를 대비하여 임대인 A에게 **전세보증금 반환보증** 가입이 불가능할 경우 계약을 해제한다”는 **특약사항**에 동의해 줄 것을 요구함



부동산 계약 기초용어

07

선순위 채권

임차인의 보증금보다 우선변제권이 인정되어 주택이 경매에 넘어갔을 때 먼저 돈을 받을 수 있는 채권

등기부 등본

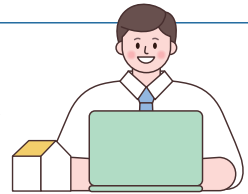
부동산에 관한 권리관계 및 현황이 기재되어 있는 공적장부

저당권(근저당권)

채권자가 채권의 담보로 부동산에 대하여 일반 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리

사 례

임차인 B는 **등기부 등본**을 통해 거주하려는 주택에 **선순위 채권**으로 임대인 A가 은행으로부터 빌린 5천만 원에 대한 **근저당권**이 설정되어 있는 것을 확인함



08

계약갱신 요구권

임차인이 임대차 기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 1회에 한하여 계약갱신을 요구할 수 있는 권리

묵시적 갱신

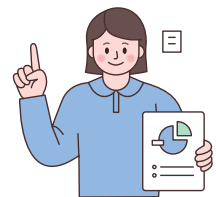
임대인과 임차인이 임대차 기간 종료 6개월 전부터 2개월 전까지 계약 종료, 조건 변경 등을 통보하지 않는 경우 이전 계약과 동일한 조건으로 자동연장

전월세 상한제

임대차 계약 갱신 시 임대료의 증액 상한을 5% 이내로 제한하는 제도

사 례

대학생 C는 계약기간을 2년으로 하여 오피스텔에 거주 중인데 계약 종료 2개월 전까지 임대인 A가 아무런 연락이 없어 계약이 **묵시적 갱신**되어 2년간 더 거주하였으며, 그 2년이 완료되기 전에 C가 **계약갱신 요구권**을 행사함에 따라 2년간 더 거주할 수 있었음. 이때 A는 월세를 50만원에서 55만원으로 올리고 싶었으나 **전월세 상한제** 때문에 52만 5천원까지만 올릴 수 있었음



09

소액임차인 최우선 변제권

보증금이 일정 금액보다 적은 경우 임차인이 선순위권리자 보다 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리(변제 요건, 금액 등은 「주택임대차보호법」 제8조에 규정)

사 례

임차인 B가 거주하던 주택이 경매에 넘어갔으나, **소액임차인 최우선 변제권** 요건을 충족하여 선순위권리자였던 은행(채권자)과 임대인의 체납세금보다 먼저 보증금을 돌려받았음



계약하기 전 확인사항

전세사기 예방법

1. 주택 시세 확인

주택 시세에 비해 보증금이 과도하다면(시세의 80% 이상) 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 높음(일명 '깡통전세')

- ▶ 안심전세 앱을 통해 주택 시세를 확인할 수 있고, 추가정보(선순위 근저당, 전세보증금 등)를 입력하면 전세사기 위험성 자가진단 가능
- ▶ 국토교통부 실거래가 공개시스템, KB시세, 한국부동산원 부동산테크 등도 활용 가능

2. 주택 상태 확인

근저당권 등 선순위 권리가 있거나, 임대인이 세금을 많이 체납한 경우 주택이 경매로 넘어갔을 때 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음

- ▶ 등기부등본 : ① 근저당권이 과도하지 않은지(주택가격의 60% 이상)
② 권리침해 사항은 없는지(압류, 가압류, 강제경매, 신탁, 소유권이전등기 등) 확인
- ▶ 건축물대장 : ① 대장 상단에 위반건축물 표시 여부 ② 주거용 건물 여부(근린생활시설은 주거 불가)
③ 건물 동호수가 대장과 일치하는지 여부

3. 임대인 정보 확인

약성임대인 여부, 보증사고 이력 및 보증가입 금지여부, 세금 체납이력 등 집주인에 대한 정보 확인을 통해 전세사기 위험도를 판단

- ▶ 안심전세 앱 에서 임대인의
① HUG 보증사고 이력 ② 보증가입 금지 여부 ③ 약성임대인 여부
④ 세금 체납이력(업데이트 예정) 확인 가능(임대인 동의 필요)
- ▶ 2023년 9월부터는 임대인 동의 없이도 약성 임대인 명단 조회 가능

계약체결 전 법령상식

1. 안전한 중개사무소 확인법

(「공인중개사법」제 17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제3호·제6호)

- ▶ 중개사무소 홈페이지·사무소 내부에 게재된
 - ① 중개사무소등록증 ② 공인중개사자격증
 - ③ 사업자등록증을 확인하여 적법히 등록된 중개사무소에서 계약을 체결하여야 함
 - * 국가공간정보포털을 통해 해당 중개사무소가 적절히 등록되었는지 확인 가능
- ▶ 공인중개사가 여러 명인 경우 소속 공인중개사 모두의 자격증을 게시하여야 하며, 중개보수 요율표도 게시 필요

2. 적절한 중개보수로 확인법

(「공인중개사법 시행규칙」 제20조)

- ▶ 임대인에게 받을 수 있는 중개보수 금액의 한도는 「공인중개사법 시행규칙」 제20조로 규정되어 있음
 - 예시** 5천만원 미만의 임대차 거래일 경우, 상한요율 1천분의 5 및 20만원의 한도액
- ▶ 이의 구체적인 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정

3. 전세계약 체결기간

(「주택임대차보호법」 제4조제1항)

- ▶ 임대기간을 정하지 않은 경우 기간을 2년으로 보고, 2년 미만으로 계약을 체결한 경우에도 임차인은 임대인에게 임대기간을 2년으로 주장하여 가능

예시 임대인 A와 임차인 B는 임대기간을 1년으로 계약을 체결하였는데, 1년 후 B는 A에게 1년간 더 거주하겠다고 주장하여 총 2년간 거주(이 경우 A는 B의 주장을 거부 불가능)

계약체결 단계에서 유의할 점

계약서 작성법

주택 기본정보

주소, 건물구조 및 용도, 면적 등 주택에 관한 정보가 건축물대장과 일치하는지 확인

계약기간 및 임대료

임대인과 구두로 합의한 기간이 정확히 기재되어 있는지 확인하고, 임대료 등의 액수는 숫자와 한글 모두 병기

임대인 정보

계약서에 기재된 임대인의 정보가 임대인의 신분증, 등기부등본에 있는 정보와 일치하는지 확인

특약사항

계약서 내용 외에 임대인과 구두로 합의한 사항이 있다면 특약사항으로 기록

전세자금 대출

전세자금대출 가능 여부와 한도는 은행 등에 임대차 계약서 사본을 제출 후 심사를 통해 확인 가능하고, 원하는 만큼 대출 금액이 나오지 않을 경우를 대비 필요

특약 예시: 임대인은 임차인의 전세자금대출에 동의한다. 임대인은 임차인의 전세자금대출 불가 시 계약을 해지하고, 계약금 및 지불한 금액 전부를 즉시 반환하기로 한다.

대항력·우선변제권

대항력은 전입신고 후 다음날 이시부터 효력이 발생하므로 그전에 임대인이 다른 권리를 설정하지 못하도록 방지 필요

특약 예시: 임대인은 계약 당시의 등기부상 권리 관계를 잔금 익일까지 유지하기로 한다. 이를 위반할 시 임차인은 계약을 해제할 수 있으며, 이때 손해배상금액은 임대인과 임차인의 합의에 따르기로 한다.

신축 아파트

신축 아파트는 임차인의 보증금으로 잔금을 납부하려고 세를 놓는 경우가 많은데 임대인이 잔금을 납부해야 소유권 이전 등기가 가능하므로 보증금을 다른 곳에 쓰는 것을 방지 필요

특약 예시: 임대인은 임차인이 보증금 지급과 동시에 중도금 대출을 상환 말소하고, 잔금 완납 및 소유권이전 등기를 한다. 전세자금 지급 후 소유권 이전 불가 시 계약은 무효로 하며, 임차인에게 위약금을 지급한다.

계약체결 단계에서 유의할 점

계약서 작성법

계약서 양식

대항력, 우선변제권 확보방법 등 계약 전 필수 확인사항이 안내되어 있고, 임차인의 보증금 보호를 위한 정보가 제공되는 주택임대차표준계약서 사용 권장

공인중개사 정보 확인

- ① 개업 공인중개사 여부(본인이 맞는지도 확인)
- ② 중개대상물 확인서(주택 권리관계, 시설 등) 교부·설명 여부
- ③ 공제증서 교부 여부

대리인과 계약시 유의사항

- ① 대리인의 신분증
- ② 소유자의 인감이 찍힌 위임장
- ③ 인감증명서(최근 발급본)를 요구하여 확인
- ④ 위임장의 위임 내용

부동산 가계약

계약서 내용 외에 임대인과 구두로 합의한 사항이 있다면 특약사항으로 기록

- ▶ **개념**: 정식 계약을 맺기 전 계약금의 일부를 주고 받는 임시계약으로서, 통상 가계약 체결 시 계약금의 10% 정도를 지급하며, 부동산 임대차의 경우 계약 체결 여부를 고민하는 사이 다른 사람이 먼저 계약하는 경우에 대비하기 위한 수단으로 활용
- ▶ **법적 효력**: 가계약에 대해 법적으로 명시된 규정은 없으나 가계약도 계약의 일종이므로 당사자 일방이 파기하려는 경우 해약금 지급 필요
- ▶ **문제점**: 임차인은 가계약을 해지할 경우 가계약금(보통 계약금의 10%)의 2배만 지불하면 된다고 생각하고 가계약을 체결했으나, 임대인 또는 공인중개사는 계약금의 2배를 지급해야 한다고 주장하는 경우 갈등 발생

갈등원인

가계약은 당사자 간의 합의내용에 따라 가계약만으로 임대차 계약을 체결한 것으로 해석될 수도 있고, 아예 별도의 계약을 체결할 것으로 볼 수도 있는데 전자의 경우 이미 임대차 계약이 체결된 것이므로 해지를 위해서는 가계약금이 아닌 계약금의 2배 지급 필요

예방법

가계약을 해지하기 위해 계약금의 2배를 지급해야 한다는 판례도 있으므로 가계약을 체결할 때는 신중한 고민이 필요하고, 갈등이 생겼을 시 가장 중요한 것은 당사자가 합의내용이므로 문자, 이메일 등으로 본인의 의사를 문서로 명확하게 남겨두고 가계약 관련 통화내용은 녹음하는 것이 안전

계약 후 챙겨야 할 것

전세사기 예방법

전입신고·확정일자

전입일로부터 14일 이내에 전입신고(주민센터, 정부24 온라인)를 하고, 확정일자를 받아야 대항력 발생

* 확정일자는 이사 전에도 임대차계약서만 있다면 받을 수 있으므로 계약서 작성 직후 발급 권고하고, 전입일 당일 전입신고를 권고

대항력

거주 중인 주택에 대한 권리를 주장할 수 있는 힘으로서, 임대인이 변경돼도 계속 거주 가능 (전입신고 다음날 이시부터 효력 발생)

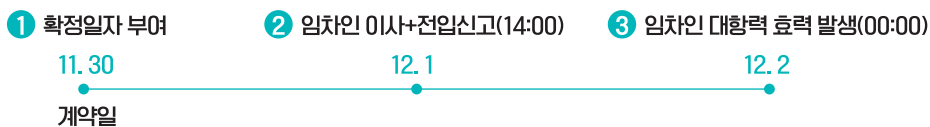
우선변제권

임대인의 채무 때문에 주택이 경매에 넘어가더라도 순위가 낮은 권리자들보다 먼저 돈을 받을 수 있는 권리

계약서 특약

대항력이 전입신고 다음날 이시에 발생하는 점을 이용해 임대인이 계약 직후 근저당권 등을 설정하는 일이 없도록 계약서에 특약 명시 필요

* 표준임대차계약서에 임대인의 담보권 설정 가능시점 등을 특약으로 명시되어있으므로 활용 권고



전세보증금 반환보증

임대인이 전세보증금을 돌려주지 않는 경우를 대비하여 보증기관이 보증금을 대신 돌려주는 보증 가입 필요

* 주택도시보증공사(HUG), 주택금융공사(HF), 서울보증보험 등에서 가입 가능

계약 후 챙겨야 할 것

계약체결 후 법령상식

전입신고 하는 법

새로운 거주지로 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 읍·면사무소, 동 주민센터 및 정부24 홈페이지를 통해 전입신고 의무. 정당한 사유 없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료가 부과

* 대항력 구비를 위해 전입일 당일 전입신고 권고

확정일자 받는 법

주택임대차계약서 원본 또는 사본을 소지하고 임차주택 소재지의 읍·면사무소, 법인 등기소, 시·군·구의 출장소 및 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 등을 통해 확정일자 취득 가능

계약갱신요구권 행사하는 법

계약갱신요구권은 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 요구할 수 있는 권리로, 임차인의 안심 거주기간 2년 연장 가능. 임대인은 임대차계약 종료 6개월 전부터 2개월 전 사이의 기간에 1회에 한하여 계약갱신요구권 행사 가능. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 보며, 문자메시지/내용증명 우편/통화 녹취 등 증거를 남길 수 있는 모든 방법으로 행사 가능

전월세신고(임대차신고)하는 법

임대차 계약 당사자(임대인, 임차인 모두 포함)는 임대차 계약 체결일부터 30일 이내에 계약내용 공동 신고 의무 존재. 2021년 6월부터 체결되는 보증금 6천만원, 월세 30만원 초과되는 시(市)의 모든 임대차계약은 신고 할 필요가 있음. 2024년 5월 31일까지 계도기간이므로 해당 기간 내에는 신고의무가 유지되나 과태료 미부과

임대인의 보증금 인상요구 대처법

임대인은 임대차계약 또는 차임·보증금의 증액 1년 이내에는 증액 요구 불가. 1년이 지나 증액 하는 경우에도 약정 보증금의 20분의 1 금액을 초과하여 청구 불가함. 가령 계약기간이 1년이 지나고 보증금이 5천만원인 경우에는 250만원을 넘지 않는 범위에서는 증액을 요구 가능
특히, 임대차 계약서에 차임증액을 금지하는 특약이 있는 경우 증액 청구 할 수 없음

등기부등본 보는 법

등기부등본이란? 확인하는 법은?

- ▶ 정식 명칭은 '등기사항전부증명서'로서 해당 부동산의 주소, 면적 등의 현황과 임대인, 저당권자, 임차권자 등의 권리관계까지 등기사항을 전부 확인할 수 있는 공적 증명서
- ▶ 등기부등본은 ① 인터넷 등기소를 통한 온라인 열람(700원)·발급(1,000원) 또는 ② 세무서, 구청 등의 무인민원발급기에서 발급(1,000원) 가능
- ▶ 최근에는 안심전세 앱에서도 열람(1,000원)이 가능하고, 1회 열람 시 2년 6개월 동안 변동사항을 자동으로 알려주는 등기 변동 알림서비스 제공



등기부등본 보는 법

표제부 (건물의 표시)

건물의 주소와 이름, 구조와 면적 등이 기재된 건물 내역을 확인할 수 있고 전유부분에 대해서도 따로 확인 가능

등기부 등본 (현재 유효사항) - 집합건물			
【 표 제 부 】		【 표 적 부 】	
표지번호	업 수	건물번호	건 물 내 역
1. 3073148212	300-120-121	300-120-121	공동주택 9층
2. 3073148212	300-120-121	300-120-121	공동주택 9층
3. 3073148212	300-120-121	300-120-121	공동주택 9층
4. 3073148212	300-120-121	300-120-121	공동주택 9층
【 표 적 부 】			
표지번호	업 수	내 역	등기사항
1. 3073148212	300-120-121	300-120-121	300-120-121
2. 3073148212	300-120-121	300-120-121	300-120-121
3. 3073148212	300-120-121	300-120-121	300-120-121
4. 3073148212	300-120-121	300-120-121	300-120-121

표제부에서 확인할 사항

- 1 건물의 주소가 임대차계약서에 기재된 주소와 일치 여부
- 2 건축물 용도가 주거용인지 여부
- 3 전유부분 면적이 계약서와 동일한지 여부
- 4 대지권이 있는지 여부
- 5 대지권 표시에 별도등기 여부

* 대지권이란?

- 임대인이 땅에 얼마나 권리를 가지고 있는지를 의미
- 대지권 표시에 별도 등기가 있다면 토지 등기부등본을 통해 토지에 설정된 권리 확인 필요(단일·다가구 주택)

등기부등본 보는 법

갑구 (소유권에 관한 사항)

건물의 소유자가 누구인지, 처음 등기한 날짜부터 소유권이 어떤 이유로 누구를 거쳐 지금의 임대인에게 왔는지 확인 가능

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적 1	접수	등기원인	2 3 권리 및 기타사항
10	소유권이전	2005년2월17일 제4173호	2005년1월19일 매매	소유자 : [redacted] 서울특별시 [redacted]

갑구에서 확인할 사항

- 1** 소유권 보존(건물을 처음 등기한 날짜)
- 2** 현재 소유자(가장 아래) 인적사항의 계약서와 일치 여부
- 3** 소유권에 제한사항(압류, 가압류, 경매 개시결정, 신탁, 소유권이전가등기 등)이 있는지 여부

* 임대인이 자금 대출을 위해 신탁회사에 건물의 소유권을 이전하는 형태로 담보로 제공한 경우 임대권한이 임대인에게 없어 임대인과 체결한 계약은 무효(신탁원부 확인 필요)

을구 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

소유권 이외에 저당권 등 해당 건물에 얽혀있는 권리와 채무정보 확인 가능

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호 1	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	근저당권설정	2005년2월17일 제4174호	2005년2월17일 실경계약	2 채권최고액 금300,000,000원 채무자 : [redacted] 서울 [redacted] 3 근저당권자 주식회사 은행 서울 종로구 [redacted] (개인어신팀)

을구에서 확인할 사항

- 1** 저당권(근저당권) 설정 여부(과거 이력도 확인 가능)
- 2** 근저당권의 채권최고액
- 3** 채권자(주로 금융기관), 채무자(주로 임대인)

* 저당권(근저당권)이 있는 경우 은행 등에 해당 건물을 담보로 돈을 빌린 것으로서 임대인이 빌린 돈을 갚지 못하면 집이 경매에 넘어가게 될 수 있으니 신중하게 계약 결정 필요



부동산 계약 관련 유용한 사이트



안심전세포털

안심전세포털 (<http://www.khug.or.kr/jeonse>)

안심전세 앱 다운로드



인터넷등기소 (www.iros.go.kr)

등기부등본 온라인 열람·발급



정부24 (www.gov.kr)

전입신고, 건축물대장 발급 등



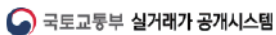
부동산거래관리시스템 (rtms.molit.go.kr)

주택임대차표준계약서 다운로드



국가공간정보포털 (nsdi.go.kr)

부동산중개업 조회



국토교통부 실거래가 공개시스템 (rt.molit.go.kr)

주택 시세 확인



한국부동산원 부동산테크 (rtech.or.kr)

주택 시세 확인



찾기쉬운 생활법령정보 (<https://easylaw.go.kr/>)

부동산 관련 법령 정보 확인



대학생·사회초년생을 위한
부동산 안심계약 매뉴얼 