



잠깐!

주택임대차(전월세)계약시 주요 확인사항

1. 기초사항

- 임대차(전세, 월세)의 특징 : 낙성계약, 쌍무유상계약, 동시이행 관계
 - 낙성계약(당사자 간 임대차에 대하여 합의되면 성립), 쌍무계약(주택의 인도와 차임의 지급)
- 의사표시 통지 등 : 권한 있는 자(임차인)가 권한 있는 자(임대인)에게 하여야 함
- 의사표시의 방법
 - 구두, 전화, 문자, 카톡, 문서, 내용증명 등 어떤 방식이든지 상대방에게 도달하면 됨. 다만 분쟁을 방지하기 위해서는 입증 할 수 있는 방법으로 통지하고 보관(내용증명, 녹취, 문자주고 받기 등)
- 임대차 기간 2년 보장 : 2년 미만의 임대차는 2년으로 봄(주택임대차보호법 제4조)
 - 임대차 기간을 1년으로 계약 한 경우 임차인은 2년을 임차할 수 있으며, 1년만 거주할 수 도 있음
- 강행 규정 : 주택임대차보호법(이하 '주임법'이라 합니다)에 위반되는 약정으로써 임차인에게 불리한 것은 효력이 없음
- 월세 연체와 해지 : 임차인의 월세 연체액이 2달분 월세에 달하는 때에는 임대인은 계약해지 가능
- 주기적으로 등기부등본 발급 : 계약 이후 수시로 주택 등기부등본을 발급하여 소유자 변동 등 확인

2. 계약 전 조사 및 검토

- 임차주택 물색 : 등기부등본, 건축물 대장 등 확인(미등기 여부, 불법건축물 여부 등)
 - 곰팡이, 누수, 보일러, 층간소음, 수전, 벽지, 타일, 전등, 도어락, 수도 및 전기 계량기 구분 등 임차주택의 상태 꼼꼼히 확인
- 권리분석 ■ 권리관계가 복잡할 경우 전문가 상담 권유
 - 주택 등기부 등본의 갑구, 을구를 확인하여 (가)압류, 가처분, 가등기, 근저당, 전세권, 임차권 등 권리 제한 사항이 있는지 확인하고, 보증금이 주택의 시세에서 선순위 채권을 공제한 금액의 60% 이하인지 확인 (근저당 등 선순위 채권, 가압류 등의 권리 제한이 있는 경우 만기에 보증금을 반환받기 어려울 수 있음)
 - 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 열람. 임대인의 국세 및 지방세 납세증명서 열람[임대차 계약 체결 전과 입주 후에는 임대인의 동의 있어야 함](주택임대차보호법 제3조의7)
- 임차주택의 시세파악 : 임차주택의 시세를 확인하여 보증금이 시세의 60%~70% 이내 여부 확인
 - 국토부 실거래공개시스템 <https://rt.molit.go.kr>, 네이버페이 부동산 <https://land.naver.com>, kb부동산 <https://kbland.kr>, 디스코-우리동네부동산 <https://disco.re> 등에서 비교 조사
 - ※ 신축 부동산의 경우 주변 여러 중개사를 통하여 시세 확인
- 전세보증금 반환 보증보험 가입 가능 여부 확인 : 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI), 주택금융공사(HF)
- 등록공인중개사 확인 : 등록 공인중개사 여부, 영업정지 확인 등
 - 국토교통부 디지털 트윈 국토(<https://www.vworld.kr>), 서울부동산정보광장 <https://land.seoul.go.kr/land>

3. 계약체결 시 주의사항

1. (가)계약금

○ 가계약금

- 특약 등 특별한 사정이 없는한 임차주택을 찜할 목적으로 계약금의 일부를 임대인에게 지급하였으나, 계약이 진행되지 않으면 지급한 가계약금 반환 청구 가능성에도 임대인이 돌려주지 않는 경우가 많음
- 가계약금 지급시 계약이 진행하지 않으면, 반환해 준다는 확인을 임대인으로부터 받기 바람

○ 계약금

- 임대인과 임차주택, 보증금, 임대차기간, 계약체결일 등 임대차의 중요한 내용에 대하여 합의가 성립 한 경우 계약서를 작성하지 않아도 계약이 성립되었다고 주장할 여지 있음
- 계약 성립 후 임차인의 사정으로 계약을 해제하게 되면 계약금을 반환받지 못함

2. 임차주택 및 당사자 확인

○ 주소확인 : 등기부등본, 건축물 대장 등으로 임차주택의 주소 확인

- 구분 소유되는 집합건물(아파트, 다세대주택 등)은 **지번뿐만 아니라 호실까지 계약서와 일치**
- 미등기 주택의 경우 임차권등기 할 수 없음(쓰개기, 옥탑방 같이 등기가 없는 경우)

○ 보증금이 임차주택의 시세의 60% 이내 권유, 선수위 채권 및 권리행사 제한 사항 조사

○ 임대인 확인 : 등기부등본상의 소유자와 임대인이 일치하는지 확인

- 공동소유 : 과반수 이상으로부터 임대차계약체결, 가능한 임대인 전부계약
- 법인소유 : 전세자금대출, 보증금 반환 보증보험 이용 제한, 체당금(3개월 체불임금 및 3년분 퇴직금)
- **신탁등기 : 신탁자가 법적 소유자(위탁자와 계약 할 경우 신탁원부 확인, 신탁자 및 우선수익자에게 보증금이 보장되는지 확인) ❗ 반드시 전문가 상담 필요**

• 대리인계약 : 위임장, 인감증명서 반드시 수령, 대리인 본인 확인

- 계약서에 임대인 본인 인적사항, 연락처 반드시 기재, **본인과 통화하여 보증금과 월세 확인**

○ 권리 변동 확인

- 등기부등본에 소유자 및 권리제한 사항(가등기, 가처분, (가)압류, 근저당, 전세권) 확인
- 임대차계약 체결시 임대인은 '해당주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 열람과 임대인의 국세 및 지방세 납세증명서 열람'을 임차인에게 제시하여야 함(**주택임대차보호법 제3조의7**)

3. 계약서 내용 확인 (꼼꼼히 읽어볼 것)

○ 특약 확인 (본인한테 불리한 내용이 있는지 확인)

- 임대인의 수선의무를 임차인에게 부담시키는지?, 관리비 내역(수도료, 가스비, 인터넷 등 포함 여부) 확인, 빌트인 품목 확인, 주차비 등), 기타 불리한 조항 있는지 확인

○ 계약금, 보증금, 월세 지급에 대한 영수증(현금, 수표지급시 반드시 영수증 징수하여 보관)

- 가능한 임대인 본인 계좌로 입금(제3자 계좌입금시, 임대인으로부터 계좌입금의뢰서 및 영수증 수령)

○ 임대인 주민등록번호, 이름, 주소 등 확인(신분증 등으로 확인)

○ 현상태 유지 : 입주 전(잔금일, 확정일자신고일)까지 근저당 등 제한물권 등을 설정하지 않고, 이를 설정한 경우나, 근저당, 압류, 가압류 등을 한 경우 임차인이 계약을 해제할 수 있고, 계약금을 반환 및 손해배상(중개보수 등) 한다는 특약 권장

○ 전세자금대출 : 임대인 또는 임차주택 권리문제 등으로 전세자금 대출이 불가할 경우 임대차계약을 해제하고 계약금을 반환한다는 특약 권장

○ 보증보험 가입 : 임대인 또는 임차주택 권리문제와 보증금 과다로 등으로 보증보험 가입 불가할 경우 임대차계약을 해제하고 계약금을 반환한다는 특약 권장

4. 대항력과 우선변제권

- **대항력(주임법 3조)** : 집주인이 변경되어도 새로운 집주인에게 임차권을 주장할 수 있는 권리
 - 요건 : 주택을 인도받아 점유 + 전입신고 => 다음날(0시)부터 효력 발생
 - 주소지 주민센터에 전입신고
- **우선변제권(주임법 3조의2)** : 경매나 공매시 후순위 채권자보다 우선변제받는 권리
 - 요건 : 대항력 요건(유지) + 확정일자 => 최종 효력이 발생한 날을 기준으로 함
 - 확정일자 : 계약서 작성 후 임대차계약서 원본을 지참하고 주소지 주민센터 방문(등기소에서도 가능)
 - ※ 부동산거래 신고를 같이 하는 것이 좋을 것임
- **소액보증금 우선변제(주임법 제8조)** : 일정 보증금이하의 경우 일정금액을 선순위 채권보다 우선변제
 - 요건 : 경매등기 전까지 대항력 요건 갖추어야 함
 - 현재, 서울시의 경우 보증금 1억6천5백만원 이하의 경우 5천5백만원까지 우선변제 하나, 기준시점이 선순위 권리의 설정 일자에 의함으로 우선변제 금액이 변경될 수 있으며, 경낙대금의 1/2 범위에서 우선변제

4. 잔금(입주) 시 주의사항

- **권리변동 확인** : 입주시 등기부등본에서 계약시와 다른 소유권 변동 및 권리 제한 사항 있는지 확인
- **주택의 인도와 보증금 지급 동시이행, 즉시 전입신고 및 거래신고**
- **임차주택 기록하기** : 임차주택의 상태를 동영상 또는 사진을 찍어서 보관(원상회복 분쟁 예방)
- **임대인의 수선의무(민법 제623조)** : 임대인은 임차인이 사용·수익할 수 있도록 유지해 줄 의무 부담
- **임차인의 인용의무(민법 제624조, 제625조)**
 - 임대인이 주택의 보존행위(수선)를 할 경우 임차인은 이를 거절하지 못함
 - 임차인의 의사에 반하여 수선행위를 하는 경우 이로 인하여 임차목적에 달성할 수 없을 경우 계약해지
- **필요비 상환 청구(민법 제626조)** : 임차주택의 보존에 관하여 지출한 비용, 임대인에게 상환 청구
- **누수 등 하자발생 시 (민법 제627조)** : 임대인에게 통지 및 보수 요청
 - 손해가 발생한 경우 배상 청구, 사용하지 못한 부분에 대한 월세감액 청구, 수선행위 때까지 월세 지급 거절, 임차목적에 달성하지 못 할 경우 계약해지
 - ※ 별 비용 들이지 않고 임차인이 손쉽게 수리할 수 있을 경우(소모품 등) 임차인이 비용으로 수선
- **임차인의 통지의무 (민법 제634조)** : 임차인은 하자 또는 권리침해가 있을 경우 즉시 임대인에게 통지

5. 계약갱신(재계약), 계약종료

1. 갱신(재계약) 여부 결정 전 조사

- ① **소유자 확인** : 소유자 변동여부 확인
- ② **주택가액 확인** : 보증금이 적절한지 확인
- ③ **권리 분석** : 추가 근저당 및 권리제한 사항 확인하여 갱신 여부 결정

2. 재계약의 종류 (민간임대주택의 경우 제외)

- ① 당사자 합의 재계약 : 보증금 증감에 제한이 없음
- ② 묵시적 갱신(주임법 6조)
 - 임대인, 임차인 모두 임대차 종료일로부터 2개월 전까지 아무런 이야기 없이 지나간 경우, 전과 동일한 조건으로 2년간 다시 임대차 된 것으로 봄
- ③ 계약갱신 요구에 의한 갱신(주임법 6조의3)
 - 임차인은 임대차 종료일로부터 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 한 번 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못함
 - 갱신 요구하여 다시 임대차 된 경우 전과 동일한 조건으로 2년간 임대차한 것으로 보며, 보증금이나 월세는 증액 할 경우 5%를 초과하지 못함
 - 임대인이 실거주 이유로 계약갱신을 거절하고, 제3자에게 임대차 한 경우 이사 간 세입자에게 손해배상

3. 임대차 종료

- 합의임대차에 있어 만기 종료 (주임법 6조의3)
 - 임대인은 종료일로부터 6개월 전부터 2개월 전 사이의 기간에 갱신거절 통지
- 묵시적 갱신, 계약갱신 요구에 의한 갱신(주임법 6조의2, 6조의3 4항)
 - 임차인은 언제든지 해지를 통지할 수 있고, 임대인에게 도달한 날로부터 3개월이 지나면 해지의 효력 발생

6. 보증금(주택) 반환, 원상회복

1. 보증금(주택) 반환

- 임대차가 종료되면 임대인은 보증금을, 임차인은 주택을 동시에 반환하여야 함
- 임대차가 종료되어도 보증금을 반환받을 때까지 임대차 관계 존속(주택임대차보호법 제4조)

2. 보증금(주택)을 반환 받기 위한 법적 조치

- 임차권등기명령 : 임대차가 끝나고 보증금을 돌려받지 못한 경우 주택소재지 관할법원에 신청 → 등기실행(등기부에 기재) → 등기에 의하여 대항력과 우선변제권 유지
- 보증금반환청구소송 : 지급명령 신청 또는 소송제기
 - '전자소송포털'에서 임차권등기명령 및 소송 진행
- 주택임대차분쟁조정위원회 조정 신청(주임법 제14조 이하)
 - 신청방법 : 서울시 주택임대차분쟁조정위원회(02-2133-1200) 문의

장 점	한 계
① 비용이 저렴하다(보증금 1억6천5백만원 이하 임차인은 면제).	①상대방에 조정에 응하지 않을 경우 '각하' ②조정안을 수락하지 않을 경우 '조정불성립'
② 절차가 간단하고 신속하다.	
③ 당사자 간에 합의되면 집행력 있는 집행권원과 같은 효력	

※ 분쟁조정은 법률구조공단(국번없이 132)과 한국부동산원(1644-5599)에도 신청가능

3. 원상회복

- 임차인은 임대차가 종료될 때 원상에 회복하여 주택을 반환하여야 함(민법 제615조)
 - 원상회복은 임차인의 고의, 과실에 의한 경우여야 하며, 통상의 손모에 해당 할 경우 원상회복 의무 인정되지 않을 수 있음
- 입주 시 주택의 상태를 꼼꼼히 기록(사진, 동영상) 해 두면 원상회복에 관한 분쟁을 방지 하는데 도움이 됨

7. 임대차계약 시 주요 확인 사항

분 류	내 용	참고사항
1. 임차주택 확인	○ 임차주택에 대한 정보 확인	●건축물대장, 등기부등본
2. 공인중개사 확인	○ 개업공인중개사인지 확인	●국토교통부 디지털 트윈 국토 ●서울부동산정보광장
3. 권리분석	○ 임차주택 매매시세 대비 적정 보증금 파악 ※ 신축빌라는 거래내역이 없어 시세파악이 어려운 경우가 많아 각별히 주의해야 하며, 계약시 보증보험 가입 권장 ○ 담보물권을 공제한 후 적정 보증금 파악 ○ 가등기, (가)압류된 경우 계약체결 전 반드시 전문가 상담(가급적 계약 체결하지 말 것)	●국토부실거래시스템 등 ※ 신축빌라는 주변 2~3개의 이상 중개업소에서 면밀한 비교 필요 ●등기사항증명서(등기부등본)
4. 임대인의 정보 제공 의무	○ 임대차계약을 체결할 때 임대인은 아래 사항 임차인에게 제시 - 해당주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 열람(계약체결 전에는 임대인 동의 필요) - 임대인의 국세 및 지방세 납세증명서 열람(계약체결 전, 입주 후에는 임대인 동의 필요)	●확정일자 부여현황(주민센터) ●납세증명서(구청세무과, 세무서)
5. 임대인 확인	○ 신분증 진위확인 및 본인확인 ○ 신탁된 경우 계약체결 전 반드시 전문가 상담	●주민등록증, 운전면허증 등
6. 대리인의 경우	○ 인감도장을 날인한 위임장과 인감증명서 수령·확인 ○ 집주인과 영상통화하여 본인 확인	●위임장, 인감증명서
7. 계약체결 할때 주의사항	○ 임차주택 주소가 부동산등기부등본 및 건축물 대장과 일치 하는지? ○ 등기부상 권리 제한 사항 조사 ○ 확정일자 부여 현황, 국세 및 지방세 납세증명 ○ 임대인 또는 대리인 인적사항, 징수서류 확인 ○ 계약서 본문 및 특약 내용 꼼꼼히 확인 ○ 대출 및 보증보험 가입 불가능한 경우 계약해지, 계약금 반환 등 특약 기재 ○ 계약서 작성 즉시 거래신고 및 확정일자 부여	●등기부등본(등기소) ●건축물대장(구청, 민원24) ●확정일자 부여현황 ●납세증명서(구청세무과, 세무서)
8. 잔금지급시 주의사항	○ 권리관계 재확인(소유자, 가등기, 압류, 근저당 등) ○ 주택인도와 동시에 보증금 지급 (전세자금 대출시 특히 주의)	●관할 주민센터
9. 대항력 우선변제권	○ 주택인도 전입신고(대항력과, 우선변제권 취득)	●관할 주민센터
10. 임차주택 기록하기	○ 임차주택 사진, 동영상 촬영하여 보관하기	●원상회복 등 손해배상 분쟁 대비
11. 권리변동 확인 하기	○ 임차주택에 입주 후 분기별로 소유자 변동 여부, 권리 제한 사항 설정 여부 확인	
※ 개인정보보호 관련 임대인의 동의가 필요한 경우: 확정일자 부여 현황(계약체결 전), 국세 및 지방세 납세증명(임대차계약 체결 전, 입주 후)		