



기본 사항



| 전세과정 | ✓ | 임차인의 주요 점검사항 | 점검방법 및 경로 | 페이지 |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|--|-------|
| 1. 지역 전세 물건 찾기 | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | 전세 시세 조사 | 시세 대비 전세보증금이 크게 높지 않은 집 찾기 실거래가 공개시스템(t.molit.go.kr), 안심전세App, 공인중개사 사무소 등에서 시세 확인 | 15~20 |
| 2. 전세계약 체결 | | | | |
| 계약 전 | <input type="checkbox"/> | (등기사항증명서 상) 권리관계 | 감구(압류 등 소유권 관련), 음구(근저당, 전세권, 임차권 등 소유권 외 권리) 선순위권리 확인 (인터넷등기소 www.iros.go.kr 등) *등기부 없는 신축건물 주의 신박등기는 전문기와 함께 확인 | 21 |
| | <input type="checkbox"/> | (등기부에 없는) 선순위채권 유무 | 확정일자 부여현황(주민센터), 전입세대 확인서(주민센터), 국제 원납 증명서(세무서, 홈택스) 및 지방세 원납 증명서(주민센터, 워택스) 등 확인 | 25~26 |
| 계약 시 | <input type="checkbox"/> | 건축물대장 및 건축물 현황도 확인 | 건축물대장이 있는지와 위법건축물 기재 여부 확인 및 건축물 현황도를 통해 현정일자 여부 확인(세움터, cloud.eais.go.kr) | 18~19 |
| | <input type="checkbox"/> | 전세보증보험 가입 가능 여부 확인 | 주택도시보증공사(HUD), 한국주택금융공사(KHF), 서울보증보험(SGI) 각 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 및 직접 전화로 문의 | 37 |
| | <input type="checkbox"/> | 공인중개사 정상 영업 여부 | 중개사 자격증, 사무소 개설등록증, 공제증서, 사업자 등록증 등 확인(사무소에 비치), 바이월드 디지털 트윈 국토(www.vworld.kr)에서 부동산중개업 조회 가능 | 27 |
| | <input type="checkbox"/> | 주택임대차표준계약서 사용(관정) | 법무부 홈페이지(moj.go.kr) 등에서 검색 후 다운 가능 | 28 |
| 계약 후 | <input type="checkbox"/> | 소유자(임대인)와 계약자 일치 여부 | 주민등록증, 여권 진위 여부(정부24, 국번 없이 1382로 전화), 운전면허증 진위 여부(도로교통공단 인전운전 통합민원) 등 확인 | 30 |
| | <input type="checkbox"/> | 주택임대차계약 신고 | 신고대상인 경우 주민센터나 부동산거래관리시스템(fims.molit.go.kr)을 통해 신고 | 31 |
| 체결 후 | <input type="checkbox"/> | 확정일자 받기 | 주택임대차계약 신고대상 아닌 경우 주민센터나 법원 등기소(인터넷등기소 포함)에서 확정일자 받기 | 32 |
| 3. 전금 지급 및 입주 | | | | |
| 전금 지급 시 | <input type="checkbox"/> | 주택의 인도 | 열쇠 또는 도어락 비밀번호를 받아 주택을 인도받고, 전금 지급과 동시에 입주하기 | 36 |
| 전금 지급 후 | <input type="checkbox"/> | 전입신고 | 주민센터 또는 정부24(www.gov.kr)에서 신고 | 36 |
| 전금 후 | <input type="checkbox"/> | 전세보증보험 가입 | 가입 권장 | 37 |

심화 사항

| 전세과정 | ✓ | 임차인의 주요 점검사항 | 점검방법 및 경로 | 페이지 |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|---|-------|
| 2. 전세계약 체결 | | | | |
| 계약 전 | <input type="checkbox"/> | 최우선변제 가능 금액 | 최우선으로 변제 받을 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정일별로 차이가 있으니 계약 전 확인 필요 (등기사항증명서상 담보물권설정일과 주택임대차보호법상 최우선 변제금액을 확인) | 24~25 |
| | <input type="checkbox"/> | (대리인과 계약 시) 대리인 권한 확인 | 위임장 원본, 위임변의, 위임자 인감증명서 및 인감도장 일치 여부, 위임자 신분증, 대리인 신분증 등 확인 | 31 |
| 계약 시 | <input type="checkbox"/> | 특약사항 설정(권장) | 확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지, 위반시 즉시계약해지 및 손해배상 특약 등으로 계약 후 입주 다음날까지 권리관계 변동에 대응할 수 있도록 조치 | 29 |
| | 3. 전금 지급 및 입주 | | | |
| 전금 지급 전 | <input type="checkbox"/> | 권리관계 재확인 | 등기사항증명서를 다시 발급 받아 감구, 음구의 변동 사항이 없는지 확인하고, 기금적 확정일자 부여현황, 전입세대 확인서 등도 재확인 | 33 |
| | <input type="checkbox"/> | 특약 이행 여부 확인 (도배, 장판, 집 수리 등) | 도배 장판 집 수리 등과 관련된 임대인의 이행 의무 특약사항이 있다면 전금 지급 전에 잘 이행되었는지 확인 | 34 |
| 전금 지급 시 | <input type="checkbox"/> | 임차주택 입주 가능 여부 | 즉시 입주 가능한 상태인지 현장 확인 | 34 |
| | <input type="checkbox"/> | 전금 이체 내역 | 기금적 소유자(임대인)와 대면으로 만나 전금 지급 | 34 |
| | <input type="checkbox"/> | 소유자(임대인)와 예금주 일치 여부 | 계약서에 나와 있는 계좌번호인지, 계좌가 소유자(임대인)의 명의인지 확인 | 35 |
| | <input type="checkbox"/> | 전금 정확히 이체 | 금액 정확인지 확인 | 35 |
| 전금 지급 후 | <input type="checkbox"/> | 대항력 확보 | * 전입신고와 주택의 인도를 마친 다음날 오전 0시부터 더 효력 발생 | 22 |
| | <input type="checkbox"/> | 우선변제권 확보 | * 대항력과 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권 확보 | 22 |
| 전금 후 | <input type="checkbox"/> | 특약 이행 여부 확인 (담보권 설정 등) | 확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지 특약을 한 경우 전입신고 한 날로부터 입주일 정도 지난 후에 추가로 설정된 권리가 없는지 등기사항증명서를 통해 최종 확인 | 36 |