

숨은

부동산 거래 유의사항 안내서

위험을

+ 부동산 전월세 거래의 중요한 함정 +

찾아라

# 전월세 계약시 유의사항

## 계약 체결 전

### 01 적정 시세 확인

매매가가 하락하거나 경매 시 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 **전세가를** (매매가 대비 전세가 비율)이 **높은 매물**은 조심하세요.

- » **온라인** 서울부동산정보광장(land.seoul.go.kr) 내 전세가격 상담하세요.
- » **유선 및 현장방문** 서울시 전월세 종합지원센터에서 상담 받아 보세요.  
(☎ 02-2133-1200~8)
- » **온라인** (타기관) KB시세 또는 부동산 테크에서도 확인 가능해요.

유족 QR코드

### 02 선순위 권리관계 확인

나의 전세보증금보다 선순위의 채권이나 보증금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 주의하세요.

- » 등기부등본 확인(인터넷등기소 : www.iros.go.kr)을 통해 가등기·가압류 등의 여부, 담보권 설정 여부 등을 반드시 확인하세요.
- » 다가구주택의 경우 해당 주민센터에 전입세대 열람내역 및 확정일자 부여 현황을 확인하세요.

유족 QR코드



서울부동산  
정보광장



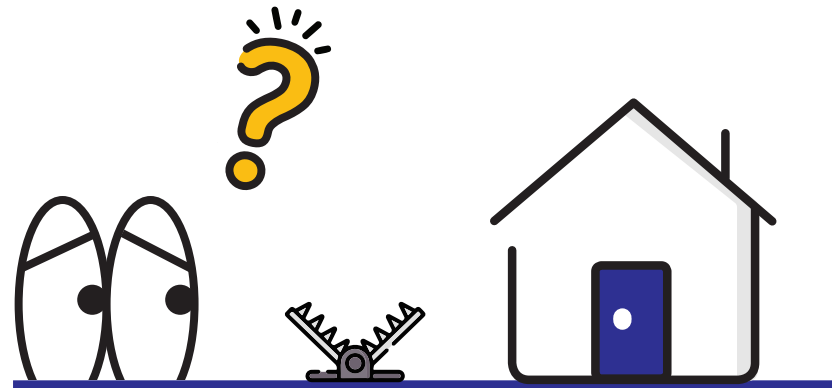
KB홈



부동산테크



인터넷등기소



### 03 임대인의 세금 체납여부 확인

임대인이 **미납한 세금**이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있으므로 **체납 여부**를 확인하세요.

- » 국세는 세무서(또는 홈택스 : www.hometax.go.kr), 지방세는 주민센터(또는 위택스 : www.wetax.go.kr)에서 임대인의 미납내역을 확인하세요. (임대인의 동의 필요)
- » '23. 4월부터는 계약 체결 후 임대인 동의 필요 없이도 미납국세 열람이 가능합니다.

유족 QR코드

### 04 주택상태 확인

전입신고를 할 수 없는 **무허가·위반 건축물**은 주택임대차보호법 적용을 받지 않아 보증금 보호가 어려울 수 있으므로 주의하세요.

현장을 방문하여 건축물의 하자여부를 확인하세요.

- » 현장 방문 및 건축물대장 열람(세움터 : www.eais.go.kr)을 통해 무허가·위반 건축물 여부를 확인하세요.

유족 QR코드



국세홈택스



지방세위택스



세움터

## 계약 체결 시



### 01 임대인(대리인) 신분 확인

🔍 **임대인 본인** 또는 **임대인의 위임을 받은 대리인**과 계약을 체결해야 전세 사기를 예방할 수 있습니다.

🔍 **신탁부동산 임대차 계약 시 반드시 신탁원부를 확인 후 계약하세요.**

- » 등기부등본 상 임대인이 계약당사자인지 확인, 임대인의 신분증 확인, 대리인의 경우 위임장 · 인감증명서 등을 확인하세요.
- » 보증금을 입금할 때는 임대인(또는 대리인) 명의의 계좌 <sup>▲</sup>인지 확인 후 이체하세요.

### 02 공인중개사 정상 영업 여부 확인

🔍 미등록 및 업무정지 중인 중개사무소에서 계약을 체결할 경우, 중개사고 발생 시 보상 받을 수 없습니다.

» 서울부동산정보광장(land.seoul.go.kr)에서 등록 및 정상 영업 여부를 확인하세요.

우측 QR참조



서울부동산  
정보광장

### 03 주택임대차표준계약서 사용

🔍 **주택임대차표준계약서를 사용할 경우** 임대인의 미납 세금 여부, 확정일자 부여 현황 등의 정보를 확인할 수 있어 추후 계약 관련 분쟁을 예방할 수 있습니다.

» 서울부동산정보광장(land.seoul.go.kr)에서 다운로드하여 활용하세요.

우측 QR참조



서울부동산  
정보광장

### 04 권리관계 재확인

🔍 계약 체결 시 등기부등본상 근저당권 설정 등 권리관계를 확인하세요.

» 등기부등본 확인(인터넷등기소 : www.iros.go.kr)을 통해 다시 한번 꼭 확인하세요.

우측 QR참조



인터넷등기소

## 계약 체결 후



### 01 주택임대차 신고

🔍 「부동산거래신고법」 제6조의2에 따른 의무 사항으로 계약 체결 후 30일 이내에 계약 내용을 신고해야 합니다. 임대차 신고 시 확정일자가 자동 부여 되어 보증금 보호에 유리합니다. (계약서 첨부 시)

- » **온라인** 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서 신고
- » **방문** 관할 주민센터에서 신고하실 수 있습니다.

우측 QR참조

## 잔금 지급 시



### 01 권리관계 변동 확인

🔍 계약 체결 이후 등기부등본상 근저당권 설정 등의 **변동 사항**이 없는지 확인합니다. 또한 이사 갈 집이 비어 있거나 기존 세입자의 전출 준비가 되어 있는지 확인한 다음 **잔금** <sup>▲</sup>을 지급하세요.

» 등기부등본 확인(인터넷등기소 : www.iros.go.kr)을 통해 변동 사항이 없는지 확인 후 임대인(또는 정당한 대리인) 명의의 계좌로 입금하세요.

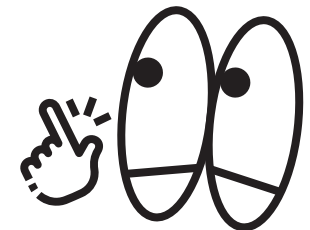
우측 QR참조



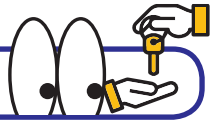
부동산거래  
관리시스템



인터넷등기소



## 이사 후



### 01 전입신고

「주민등록법」 제11조에 따른 의무 사항으로 전입 후 14일 이내에 신고해야 하며, 전입신고 익일에 **대항력**이 발생합니다.

- » **온라인** 정부24(www.gov.kr)에서 신고
- » **방문** 관할 주민센터에서 신고하실 수 있습니다.



정부24

### 02 전세보증금 반환보증 가입

전세보증금 반환 관련 사고 발생 시, 보증회사에서 보증금 반환을 대신하여 책임지므로 안전합니다.

- » 보증회사 : 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증 등



# 전월세계약 체결 시 꼭 확인하세요!

## 전월세 계약 전



01 적정 시세 확인	02 선순위 권리관계	03 임대인의 세금체납여부 확인	04 주택 상태 확인
보증금을 돌려받지 못할 위험 방지	보증금 안전 여부 확인	보증금 돌려받지 못할 위험 예방	무허가·위반 건축물 여부 확인 임대인에게 하자보수 요청

## 전월세 계약 시(당일)



01 임대인(대리인) 신분	02 공인중개사 정상 영업 여부	03 주택임대차 표준계약서 사용	04 권리관계 재확인
계약자 본인 여부 확인	적법한 중개로 위험계약 체결 방지	권리보장 특약 명시	근저당 등 권리관계 확인

## 전월세 계약 후



01 주택임대차 신고
법적의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내) 확정일자 자동부여

## 잔금 지급 시



01 권리관계 변동 확인
계약체결 후 권리변동 사항 확인

## 이사 후



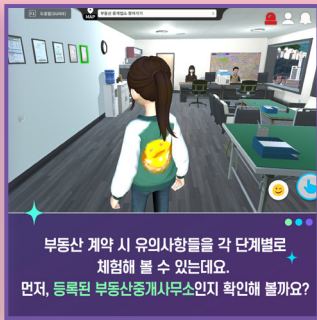
01 전입신고	02 전세보증금 반환보증 가입
법적의무(「주민등록법」 제11조, 전입 후 14일 이내) 대항력 확보	보증금 미반환 위험 해소

# 부동산 계약 체험하기

전월세 사기를 예방하기 위하여

메타버스 서울 '부동산 계약 체험하기'를 경험해 보세요.

어려운 부동산계약을 가상공간에서 단계별로 쉽고 재미있게  
경험하실 수 있습니다.



부동산 계약을 체험해 보려면?

메타버스 서울 시민커뮤니티에서 PC 버전/모바일 앱을 설치해 보세요!



# 메타버스 서울이란?

3차원 가상 공간에서 아바타를 통해 많은 사람들과 소통하고

다양한 서울시 행정서비스를 이용할 수 있는  
서울시의 공공 메타버스 플랫폼입니다.

## 주요 서비스



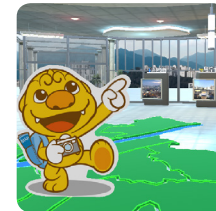
● 실사 기반의 서울시청-광장 체험



● 투표·댓글 참여가 가능한 3차원 전시관



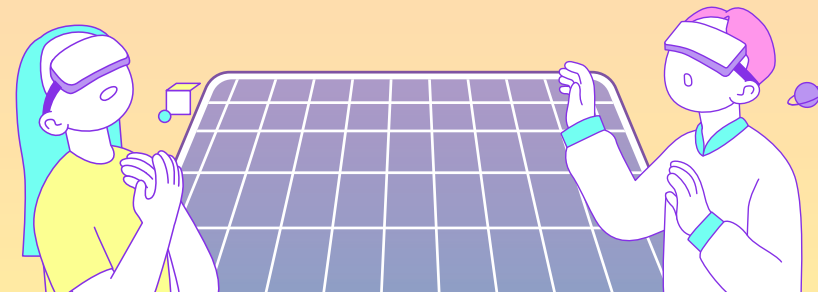
● 100인이 함께 즐기는 퀴즈 게임



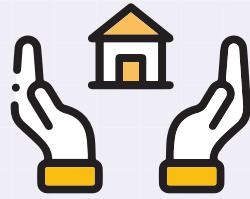
● 시민이 뽑은 서울의 명소 둘러보기

## 2023년 하반기 추가 콘텐츠!

부동산 계약 체험 콘텐츠가 추가되었고, 곧 메타버스 DDP와 시민안전체험관 등의 특화 콘텐츠도 찾아옵니다. :)



# 1인가구 전월세 안심계약 도움서비스



**지원대상** 서울시 거주 또는 거주 예정인 1인가구

**지원내용** 🔍 주거안심매니저(공인중개사 자격소유) 배치, 4대 도움서비스 제공  
🔍 중개활동 경험과 전문성을 갖춘 주거안심매니저를 위촉하여 상담 및 동행 지원

## 서비스내용

### 전월세 계약상담



주택임대차 계약 유의사항,  
등기부등본 점검, 건축물 대장 확인 등

### 주거지 탐색 지원



전월세 형성가 문의, 주변 환경 안내,  
건물 입지 분석 등 지원

※ 특정 매물을 추천하거나 찾아드리는 서비스가 아님을 유의하시기 바랍니다.  
※ 주거안심매니저가 조력자 역할이 아닌 중개인 입장에서 특정 물건을 추천·권유할 경우 서울시 (02-2133-9272) 및 해당 자치구로 신고하여 주시기 바랍니다.

### 주거정책 안내



개인 맞춤형 지원정보 제공  
(전월세 관련 지원제도 안내 등)

### 집보기 동행



물건확인 현장동행 지원, 주거환경 점검 및 조언

**운영일시** 매주 월, 목 13:30 ~ 17:30(주 2회, 공휴일 휴무)

- ※ 운영시간 외 서비스 요청 시 주거안심매니저의 일정이 가능할 경우 서비스 제공
- ※ 원활한 서비스 제공을 위해 최소 3~4일 전 신청
- ※ 세부 운영일시는 자치구별로 상이할 수 있으니 신청페이지에서 확인

**신청방법** 온라인 또는 전화 >>>



**상담방법** 사전신청 및 예약에 따른 전화 또는 대면상담

- ※ 사전신청 없이 방문할 경우 대기시간 발생할 수 있음

**유의사항** 주거안심매니저 개인의 견해를 토대로 조언을 하는 것이므로,  
의사결정 시 참고 자료로 활용하시기 바랍니다.

# 서울시 전월세 종합지원센터

## 서울시 전월세 종합지원센터는

일반주택임대차 상담, 이사시기 불일치 대출 지원, 신혼부부 임차보증금 상담,  
주택임대차 분쟁조정 등 주택임대차와 관련된 사항을 상담하고 지원하여  
서울시민의 주거권 보호를 지원하고 있습니다.



## 운영시간

- 🔍 월~금 09:00 ~ 20:00(점심시간 12:00 ~ 13:00 제외)
- 🔍 토요일 10:00 ~ 16:00(점심시간 12:00 ~ 13:00 제외)
- ※ 2023. 12. 1부터 일요일 및 공휴일은 전월세 종합지원센터 휴무

**연락처** 02-2133-1200 ~ 1208

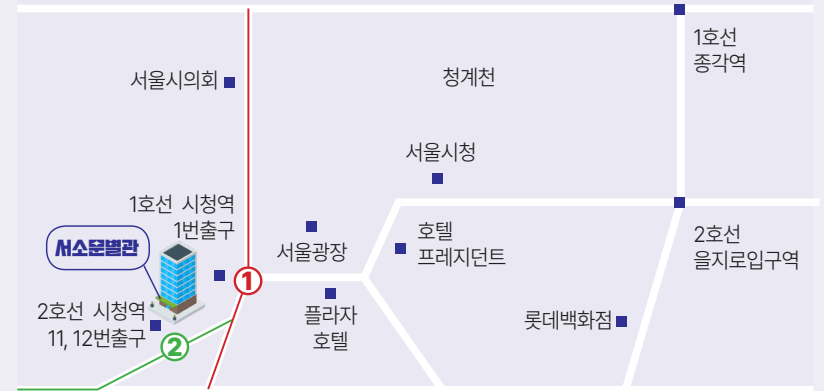
**상담방법** 전화, 온라인 >>>



방문 >>>



**오시는 길** 서울시 중구 서소문별관 1동 1층 상담실



※ 온라인 상담은 근무일 기준 5일 소요될 수 있습니다. 급하신 경우는 02-2133-1200~1208로 문의 바랍니다.

※ 청년전세보증금 보증료 지원상담(1599-0001) 및 청년월세지원 상담(1833-2030)은 해당 상담센터로 문의하시기 바랍니다.

# 숨은

부동산 거래 유의사항 안내서

# 위험을 찾아라

