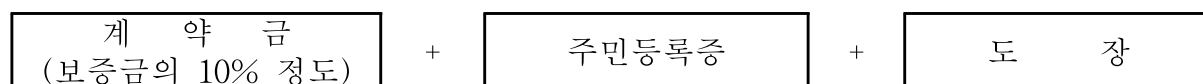


※ 주택임대차계약시 유의사항

주택임대차계약시 유의사항

1. 계약시 준비사항



↓ 고액수표인 경우 수표번호, 발행지점, 발행일 등을 수첩에 적어 두면 분실이나 도난시 해당은행에 신속하게 지급정지 요청을 할 수 있는 이점이 있다

2. 임대차건물의 권리분석

(1) 주택의 토지 및 건물 등기부 등본을 직접 떼어보고 확인

- 표제부 : 임차주택이 맞는지 확인, 토지의 지분면적확인(가격감정)
- 갑 구 : 소유자 이름과 주소확인, 가등기, 압류, 가압류등 확인
- 을 구 : 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권 등 확인
- 가장 좋은 것은 소유권등기 외에 아무것도 물건등기가 없는 것임
- 저당권이 설정된 경우는 경매가 실행될 경우를 가정하여 자기의 보증금 회수가 될 것인지 계산해볼 것(경매시 가격으로 판단)
- 가처분, 가등기, 가압류, 압류, 예고등기 등은 계약을 하지 않는다.(이들 권리에게는 주택임대차가 대항력이 없음)

(2) 토지이용계획 확인원을 떼어 볼 것

- 도시계획상 철거대상 여부확인
- 참고로 토지대장, 가옥대장도 확인(구청에서 발급)
- 미등기·무허가의 주택을 임차하는 경우 대지 소유자를 찾아내어 주택의 세부내용을 파악할 것

※ 경매시에는 일반매매보다 가격이 하락되는 것이 보통임

3. 계약시 확인사항 본인확인(전 임차인도 같이 합석하면 좋다)

- (1) 등기부상 본인이 나온 경우 ⇒ 주민등록증으로 본인 확인(통상 중개업자가 함)

- (2) 부인이 나온 경우 ⇒ 최소한 권리증은 확인(물론 주민등록증도)
(3) 대리인이 나온 경우 ⇒ 위임장 + 인감증명서(주민등록증으로 본인 확인)

4. 계약직전 확인사항

- (1) 임차주택의 사용부분(계약서상에 정확히 표시)
- (2) 계약의 개요
 - 계약금 및 잔금(필요시 중도금)의 금액 및 지급일정
(통상은 계약금 10%를 지불하고 나머지는 잔금으로 하며 잔금은 주택의 인도와 동시에 지불)
 - 임대차 기간
- (3) 전 임차인의 퇴거일과 자기의 입주일
- (4) 전 임차인과의 관리비 등 제세공과금 처리문제
- (5) 시설상태 및 수리여부 확인(벽면 도배포함)
- (6) 구조변경 및 원상회복문제
- (7) 위약 및 계약해제사항(계약금의 성격 및 해약조건)
- (8) 기타 특약사항
- (9) 중개수수료 문제

5. 계 약

- (1) 계약서의 내용을 읽어보고 이상이 없으면 계약서에 기명·날인한다.
- (2) 기명·날인한 계약서를 1부 보관한다.
- (3) 계약금을 주고, 계약금 영수증을 받는다.
- (4) 잔금(필요시 중도금) 지급일의 시간을 우선 정하고 추후 시간이 변동되면 연락하기로 한다(집주인과 중개인의 연락처를 반드시 적어 놓을 것)
- (5) 중개업자에게 중개물건 확인서를 받고 중개수수료의 1/2을 지불한다.

6. 중 도 금 ……… 중도금이 없는 계약은 잔금이 중도금 및 잔금으로 간주된다.

- (1) 민법 제565조 ……… 중도금이 지급되면서 계약은 확정되었다고 볼 수 있다.

당사자의 다른 약정이 없는 한 상대방이 계약의 이행에 착수 할 때까지는 매수인은 계약금을 포기하고 매도인은 계약금의 배액을 변상하고 계약을 해제할 수 있다

(계약의 이행의 예 : 중도금의 지급, 임대주택을 비우는 일 등)

- (2) 위의 법조문처럼 중도금 혹은 잔금이 지급되기 전까지는 임차인은 계약

금을 포기하고 임대인은 배액을 변상하고 임대차계약을 해제할 수 있
이때에는 상대방에게 손해배상을 해주지 않아도 된다.

7. 잔금처리

계약시 등기부 확인을 하였더라도

- (1) 전세 계약의 잔금을 지급하는 날 혹은 이사하는 날은 등기부상의 내용이
계약시와 변동이 없는지 확실히 확인한 후
- (2) 잔금을 지불하고 영수증을 받는다. 또한 동시에 주택에 대한 키를 받는다(주택의 시설상태 여부도 확인)
- (3) 종전 임차인과(혹은 집주인) 관리비 등 제공과금을 처리한다.
- (4) 중개수수료의 1/2을 지불한다.

8. 임대차 대항력 구비 조치 주택임대차보호법의 적용을 받기 위한 대항력 구비요건을 신속하게 준비할 것

- (1) 잔금지급 즉시 주민등록 전입신고를 마친다.
- (2) 동시에 임대차 계약서상에 확정일자를 부여받는다(공증사무실, 법원, 읍·
면·동사무소)
- (3) 주민등록신고는 가족전원이 아니더라도 일부만 하여도 상관없음
- (4) 집주인이 전세권이나 임차권의 등기를 해주면 즉시 등기를 하는 것이 유리함
- (5) 임차인의 지위등급(등급이 높을수록 임차인이 유리합니다)

등 급	내 용	비 고
1	전세권이나 임차권 등기	확실한 물권적 효력
2	이사 + 주민등록 + 확정일자 부여	대항력 및 우선변제권 획득
3	이사 + 주민등록	대항력만 획득

※ 임차권을 등기하면 제3자에 대한 대항력만 있으므로 이 경우 주택이
매매 혹은 경매되어도 상관없이 사용·수익할 수 있다(우선변제권은
없음)