



안전한 공인중개사 판별 가이드



자세히 보기



서류 확인하기

☐ 공인중개사무소 등록증

☐ 사업자 등록증

Check Point : 서류상의 사무소 정보(상호명·소재지·연락처)가 실제 사무소 정보와 일치하나요?

☐ 공제증서

Check Point

- 공제증서 상의 사무소 정보가 실제 사무소 정보와 일치하나요?
- 본인의 계약일이 공제증서에 표기된 공제 기간에 포함되나요?

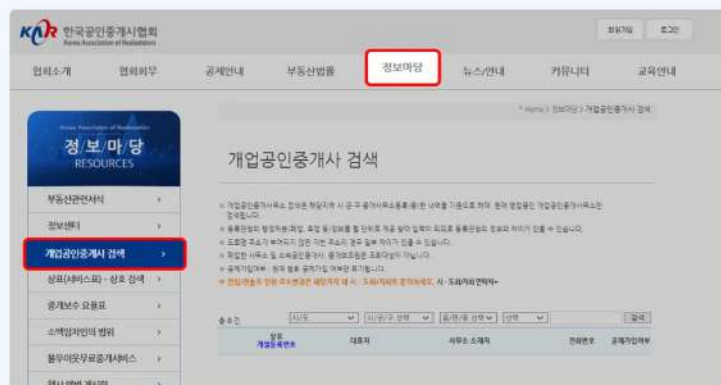
☐ 공인중개사 자격증

Check Point : 공인중개사 자격증 상의 정보와 공인중개사 명함에 있는 정보가 일치하나요?



정상 영업 여부 확인하기

☐ [한국공인중개사 협회 홈페이지] - [개업공인중개사] 검색





안전한 공인중개사 판별 가이드



자세히 보기



TIP

- **한 곳에서 오래 영업 중인 부동산을 방문하세요**

사기에 가담한 공인중개사사무소라면 한 지역에서 오래 영업하는 것이 거의 불가능해요.

- **담당자가 중개보조원이 아닌지 확인하세요.**

중개보조원은 부동산 상담·계약서 작성 등 직접적인 중개 업무를 단독으로 진행할 수 없어요.

- **대규모 공장식 공인중개사사무소를 조심하세요.**

중개보조원이 4명 이상인 공인중개사사무소의 경우, 다른 중개사무소에 비해 전세사기에 개입했을 가능성이 45배나 많다고 해요.



MEMO



☐ '위반건축물'이 아닌가요?

Check Point: 위반건출물의 경우, 전세 대출 및 보증보험 가입이 어렵고 거주 도중 퇴거 명령이 내려질 수 있어요.

☐ 건축물 용도가 '주거용'인가요?

Check Point : 건물의 용도가 주거용이 아닐 경우, 전세보증보험 가입이 어렵거나 주거비 지원 등의 혜택을 받지 못할 수 있어요



□ [국토교통부 실거래가 공개 시스템]에서 지역 평균 시세 조회

Check Point : 전세가가 매매가의 80% 이상인 경우 깡통전세일 수 있어요.





안전한 전셋집 판별 가이드



자세히 보기



등기부등본 위험 단어 확인하기

☐ 근린생활시설

건물의 용도가 주거용이 아니라는 의미예요.

☐ 가등기

추후 본등기가 진행될 경우 건물의 소유권이 바뀔 수 있어요.

☐ 신탁

부동산의 소유권이 신탁 회사에 있다는 의미예요. '신탁원부'에 임대차계약 금지 조항이 있다면 계약을 피하세요.

☐ 가처분

임시로 건물의 처분이나 소유권 이전을 금지한다는 의미예요. 건물의 소유권이나 사용권에 제한이 생길 수 있어요

☐ 근저당권

부동산을 담보로 빌린 돈이 있다는 의미예요. '채권최고액과 보증금의 합'이 '집 시세의 70%' 이상인 경우 위험해요.

☐ 가압류

집주인이 갚지 못한 돈이 있어 해당 건물이 압류되었다는 의미예요.

☐ 경매개시결정

집주인이 돈을 갚지 못해 해당 건물에 대한 경매가 진행되고 있다는 의미예요.

☐ 임차권 등기 명령

앞서 보증금을 돌려받지 못한 세입자가 있다는 의미예요.



안전한 전셋집 판별 가이드



자세히 보기



TIP

- **'깡통전세 위험 지역TOP5'를 확인하세요.**

1. 영등포구 (전세가율 86.3%)
2. 도봉구 (전세가율 85.2%)
3. 강북구 (전세가율 84.9%)
4. 성동구 (전세가율 84.1%)
5. 구로구 (전세가율 84%)



MEMO



안전한 집주인 판별 가이드



자세히 보기



'계약자=집주인' 확인하기

□ 서류상의 임대인 정보 확인하기

Check Point : 임대차계약서, 건축물대장, 등기부등본 등 서류에 있는 임대인의 정보가 실제 임대인의 신분증에 표기된 정보와 일치하는지 확인해 보세요.

□ 계약금 입금 계좌 명의 확인하기

Check Point : 계좌의 명의가 실제 임대인의 명의가 맞는지 확인해 보세요. 대리인과 계약을 진행할 경우에도 계좌의 명의가 서류상 임대인이어야 해요.



악성 임대인 여부 확인하기

□ [안심전세포털] - [상습 채무 불이행자 조회] 검색

계약 전, 해당 페이지에 집주인의 이름을 검색하여 집주인이 악성 임대인이 아닌지 확인해 보세요.

The screenshot shows the '안심전세포털' (Safe Rental Portal) website. The main header includes navigation links: '안심전세포털', '전문전세주제', '안심전세APP', '전세사기 피해 예방', '전세 피해자 지원', '장·공제 지원서비스(특별법)', '장·공제 원스톱 서비스(특별법)', '보증가입', '공고/상계증보', and a menu icon. The main content area is titled '전세사기 피해 예방' (Prevention of Rental Scam Damage) and includes the text 'Korea Housing & Urban Guarantee Corporation' and '있든 돈문짜기, 도시는 열성하게 HUG 주택도시보증공사'. Below this, there is a section titled '상습 채무불이행자 조회' (Frequent Defaulters Search) with a search bar containing the text '장명' and a search button.

🔍 안전한 집주인 판별 가이드



자세히 보기



세금 체납 여부 확인

□ [홈택스] - [미납국세 등 열람신청] 신청하기

홈택스를 통해 집주인의 국세 미납 내역을 확인해 보세요.



TIP

● 대리인과 계약 시 참고하세요.

Check Point : 아래 내용을 꼭 확인해 주세요.

- **위임장** 📄 : 위임장에 집주인의 인감이 찍혀있는지도 함께 확인하세요.
- **대리인의 신분증** 🪪 : 위임장에 명시된 대리인의 정보와 대리인의 실제 신분증에 표기된 정보가 일치하는지 확인하세요.
- **인감증명서** 📄 : 위임장에 찍힌 인감과 인감 증명서에 있는 인감이 동일한지 확인하세요.



안전한 계약서 작성 가이드



자세히 보기



특약 작성하기

□ 소유권 변경 고지 의무 특약

계약 중 임대인이 경제 상황이 어려운 '바지임대인'으로 변경되지 않도록 임대인이 변경될 경우 임차인에게 통보하는 조건을 추가하세요.

Example

- 임대인은 계약 기간 중 매매 또는 담보 제공을 할 경우 임차인에게 통보해야 하며 임차인은 신규 임대인의 지위 승계를 거부하고 계약을 종료할 수 있다.

□ 대항력 보장 특약

대항력은 계약 다음날부터 효력이 발생해요. 대항력이 발생하기 전 주택에 대한 새로운 권리를 발생시키지 못하게 하는 조건을 추가하세요.

Example

- 임대인은 잔금지급일 익일까지 담보권·전세권 등 새로운 권리를 발생시키지 않으며, 이를 어길 경우 임대인은 계약금의 배액을 임차인에게 지급한다.

□ 세금 상환 의무 특약

집주인이 체납한 세금이 많을 경우, 건물이 경매에 넘어갔을 때 보증금을 돌려받기 어려워요. 계약 전, 집주인이 모든 체납액을 상환하도록 하는 조건을 추가하세요.

Example

- 임대인은 임차인이 세금 체납 내역을 확인하는 것에 협조한다.
- 세금 체납이 있음이 확인될 경우 잔금일 이전까지 체납액을 전액 상환한다.
- 잔금일 이전까지 상환하지 않은 체납액이 있을 시 계약을 무효로 하고 지급한 계약금, 보증금, 잔금 모두를 즉시 반환한다.



안전한 계약서 작성 가이드



자세히 보기



특약 작성하기

□ 전세자금대출 특약

간혹 임대인이나 임차물의 하자로 전세 대출이 미승인되는 경우가 있어요. 임대인·임차물의 문제로 대출이 불가능할 경우 계약을 파기할 수 있는 조건을 추가하세요.

Example

- 본 계약은 임차인의 전세 자금 대출 실행을 전제로 한다.
- 임대인 또는 임차물의 하자로 인하여 전세 자금 대출이 미승인된 경우 계약은 무효로 하며 임대인은 계약금을 임차인에게 즉시 반환한다.

□ 전세보증금 반환 의무 특약

임대차계약 만료일에 타 임차인의 임대 여부와 관계 없이 전세보증금을 반환하도록 하는 조건을 추가하세요.

Example

- 계약 만료일에 타 임차인의 임대 여부와 관계 없이 전세보증금을 반환한다.

□ 전세 보증 보험 관련 특약

주택이 안전하지 않다고 판단되면 전세 보증 보험 가입이 불가능해요. 임대인·임차물 문제로 보험이 승인되지 않을 경우 계약을 무효로 하는 조건을 추가하세요.

Example

- 임대인은 임차인의 보증 보험 가입을 위해 필요한 절차에 적극 협조한다.
- 임대인 또는 임차물의 하자로 인한 보증보험이 승인되지 않을 경우, 계약을 무효로 하며 임대인은 계약금·중도금·잔금 전액을 즉시 반환한다.



안전한 계약서 작성 가이드



자세히 보기



TIP

- **'주택임대차 표준 계약서'로 계약하세요.**

주택 임대차 표준 계약서란 국토교통부와 법무부에서 배포한 계약서 양식으로 임차인을 보호하기 위한 내용들이 미리 기재되어 있어요.

- **구두 약속은 특약으로 기록하세요.**

추후 법적인 분쟁이 발생하였을 때 증거로써 사용할 수 있어요.



MEMO



전세계약 후 행동 가이드



자세히 보기

계약 신고하기

□ 전입신고하기

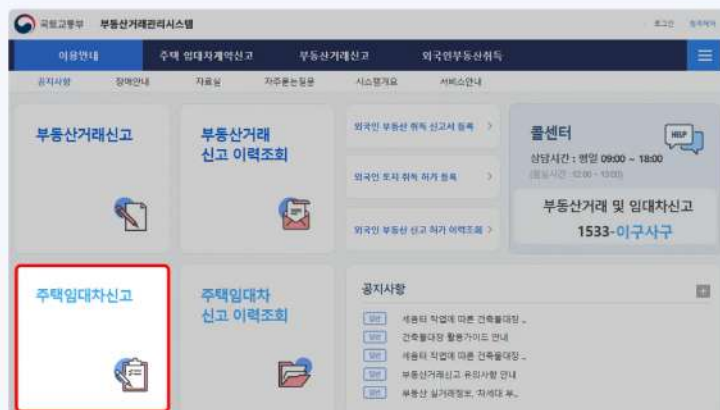
전입신고를 하지 않으면 '대항력'이 발생하기 않기 때문에 계약 기간 동안 주택이 양도되거나 매각되는 경우 보증금을 반환받지 못할 수 있어요.



- 신고 기한: 이사 후 14일 이내
- 신고 방법: 정부24 홈페이지 방문 후 전입신고 진행

□ 주택임대차 신고하기

주택임대차 신고 시 확정일자가 자동으로 부여되며, 미신고시 최대 100만원의 과태료가 부과될 수 있어요.



- 신고 기한: 계약 후 30일 이내
- 신고 방법: 부동산거래관리시스템 홈페이지에 방문하여 [임대차 신고] → [신고서 등록] 진행



전세계약 후 행동 가이드



자세히 보기

계약 신고하기

확정일자 받기

확정 일자를 발급받은 임차인은 '우선 변제권'을 부여받기 때문에 주택이 경매에 넘어가더라도 우선적으로 보증금을 돌려받을 수 있어요.



- **신고 방법** : 법원 인터넷 등기소 홈페이지방문 후 [확정일자] → [신청하기] → [신청서 작성 및 제출] 클릭(수수료 500원)



전세계약 후 행동 가이드



자세히 보기



TIP

- **HUG·HF·SGI 전세보증보험 신청하기**

전세보증보험이란 전세보증금 반환 관련 사고 발생 시, 보증회사에서 집주인 대신 보증금을 반환해 주는 보험이에요.

HUG · HF · SGI 전세보증보험 비교

	HUG	HF	SGI
상품명	전세보증금 반환보증	전세지킴보증	전세금반환 보증보험
보증대상주택	아파트, 연립·다세대·단독·다가구주택, 주거용 오피스텔 노인복지주택(HUG, HF), 도시형 생활주택(HF, SGI)		
보증 한도	수도권 : 7억원 기타 지역 : 5억원 이하		아파트 : 제한 없음 기타 주택 : 10억원 이하
보증요율	연 0.115%~0.154%	연 0.02%~0.04%	아파트 : 연 0.183% 기타주택 : 연 0.208%



MEMO