



알기 쉬운 전 · 월세계약 가이드

2020. 09.

◆ 본 자료는 전·월세 계약관련 참고사항으로 제공된 정보들에 대해 우리공사는 법적 책임이 없음을 양지하여 주시기 바랍니다.



목 차



I. 전세계약관련 주의사항	1
(1) 계약 체결 전	
(2) 계약 체결 시	
(3) 계약기간 중	
(4) 계약종료(재계약) 시	
II. 주택임대차보호법 필수상식	2
(1) 대항력	
(2) 우선변제권	
(3) 임대차기간	
(4) 소액임차인의 우선변제권	
(5) 임차권등기명령	
(6) 계약갱신요구권	
III. 임대차관련 주요 Q&A	3
IV. 개정 주택임대차 보호법('20.7.31.시행) 주요 Q&A	4
V. 주거관련 도움기관	5

■ 계약체결 전

현장 방문	<ul style="list-style-type: none"> 임차주택의 상태 및 시설물의 하자여부 등 확인하기
권리관계 등 확인	<ul style="list-style-type: none"> 건물(토지)등기부 등본 상 근저당권, 전세권 등 권리관계 확인하기 선순위 근저당과 전세보증금의 합이 주택가격의 70% 넘는 경우 유의 (단독·다가구주택 등) 임대인 또는 공인중개사를 통하여 선순위 세입자별 전세보증금 수준이 얼마인지 확인 등기부등본을 통하여 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등이 있는지 확인 건축물대장 상 위반건축물 여부 확인

■ 계약체결 시

임대인 확인	<ul style="list-style-type: none"> 신분증 등으로 등기부등본 상 소유주와 일치한 소유주인지 확인 대리인이 전세계약 체결 시 위임장, 인감도장, 인감증명서, 위임내용 등 확인 및 보관하고 임대인과 통화하여 위임 사실 확인 및 계약체결의사 확인
계약서 내용 꼼꼼히 확인	<ul style="list-style-type: none"> 임차주택의 사용부분이 계약서에 정확히 표시되고, 부동산등기부등본과 일치하는지 확인 계약금·잔금, 지급일자, 임대차기간, 전세보증금, 관리비 등 확인 수선비, 계약해지 사항 등 임차인에게 불리한 특약사항 확인 대항력을 갖추 때까지 근저당설정을 하지 않겠다는 등 필요 특약사항 명시
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> 공인중개사의 중개수수료가 적정한지 확인하고, 중개대상물 확인·설명서 교부 받기 잔금을 지급하기 전에 부동산등기부등본을 통해 권리변동 여부 다시 확인 주택의 인도, 전입신고와 동시에 확정일자 받기 대항력을 갖춘 후 이전과 변동된 권리관계가 없는지 확인하기

■ 계약기간 중

대항력 유지	<ul style="list-style-type: none"> 전세계약금을 상환받기 전 대항력을 유지하여 전세보증금 권리보호
계약해지 의사 통지	<ul style="list-style-type: none"> 임대인은 임대차기간 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 계약 상대방에게 계약종료 또는 재계약 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동갱신됨. ('20.12.10.이후 체결한 신규&갱신 계약의 경우 2개월까지 통지하여야 함)

■ 계약종료(재계약) 시

재계약	<ul style="list-style-type: none"> 등기부등본 상 소유자와 계약 체결, 전세보증금 증액 시 확정일자 다시받기
보증료 미반환 시	<ul style="list-style-type: none"> 임대차기간 종료 후 보증금을 반환받지 못하는 경우 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차권 등기명령을 받아 부동산등기부에서 확인 된 후 이사하기

II

주택임대차보호법 필수상식

■ 주택임대차보호법 이것만은 알자

대항력	<ul style="list-style-type: none"> “대항력”이란 임차인이 제삼자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다. 임차인이 ①주택의 인도와 ②주민등록을 마친 때에는 그 다음날 오전 0시부터 제삼자에게 효력이 생기고, 전입신고를 한 때 주민등록을 마친 것으로 봅니다
우선변제권	<ul style="list-style-type: none"> “우선변제권”이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자 보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다. 우선변제권은 임차인이 ①대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 ②임대차계약 서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취득됩니다
임대차기간	<ul style="list-style-type: none"> 임대차 존속기간은 최소 2년입니다. 따라서 임대차 기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 때에도 최소한 2년의 임대차 기간은 보장됩니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다 계약이 묵시적 갱신된 경우 임대차기간은 2년이며, 임차인은 언제든지 계약해지를 통지할 수 있으며 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.
소액임차인의 우선변제권	<ul style="list-style-type: none"> 임차인은 임차보증금이 소액인 경우에는 경매신청 등기 전까지 주택의 인도와 주민등록을 마치면, 확정일자를 받지 않은 경우에도 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자 보다 우선하여 변제받을 수 있습니다.
임차권 등기 명령	<ul style="list-style-type: none"> 임차인은 임대차가 끝난 후 보증금을 반환 받지 못한 경우 임차주택 소재지를 관할하는 법원에 단독으로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득하며, 임차권등기 전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 임차인의 경우에는 그 대항력과 우선변제권이 그대로 유지됩니다.
계약 갱신 요구권	<ul style="list-style-type: none"> 임차인이 희망하는 경우 1회 계약갱신을 청구할수 있는 권리로, 임차인이 계약갱신요구권에따라 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월전까지 계약갱신을 요구하는 경우 임대인은 정당한 사유없이 거절하지 못합니다. ('20.12.10.이후 체결한 신규&갱신 계약의 경우 2개월까지 통지하여야 함)

III

임대차관련 주요 Q&A

Q1

대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인입니다. 전세금을 증액 하였는데 증액된 전세보증금도 자동으로 우선변제권을 획득할 수 있나요?

- 전세보증금을 증액한 경우에는 그 증액된 부분을 위한 임대차계약을 작성하여 그 계약서에 확정일자를 받아 두어야만 후순위 권리자보다 증액부분에 대해 우선변제 받을 수 있습니다.

Q2

대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인입니다. 전세계약을 2년 연장하면서 보증금을 감액하는 계약을 체결하였는데 계약서에 확정일자를 새로 받아야 하나요?

- 기존 계약서에서 확보한 대항력과 우선변제권이 유지되므로 갱신계약서 상 새로 확정일자를 받을 필요는 없습니다.

Q3

임대차 계약자 본인이 아닌 아내와 아들만 전입신고해도 대항력이 있나요?

- 임차인 본인과 공동생활을 영위하는 가족만이 주민등록 전입신고를 하고 계약자 본인은 전입이 안되어도 주택임대차보호법상의 대항력을 인정받을 수 있습니다

Q4

임대차 계약서 사본에 확정일자를 받을 수 있나요?

- 확정일자를 받기 위해서는 관할 동 주민센터나 등기소에 임대차계약서 원본을 가지고 가야합니다. (인터넷등기소에서 확정일자를 받을 경우 스캔본 필요)

Q5

임대차계약을 체결한 공동주택 현관문에 적힌 호수는 201호인데 등기부상에는 101호입니다. 등기부상의 주소와 다르게 전입신고 한 경우 대항력을 갖췄다고 볼수있나요?

- 전입신고 한 번지와 임차주택의 등기부상의 번지가 다른 경우 그 임차인은 「주택임대차보호법」의 대항요건을 갖추고 있지 않기 때문에 보호를 받을 수 없게 됩니다. 다만, 다가구 주택의 경우에는 단독주택에 속하므로 호수를 기재하지 않아도 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있습니다.

Q6

임대차계약기간 중에 임차주택이 매매가 되어 새로운 집주인이 이사를 가라고 하는 경우 집을 비워줘야 하나요?

- 임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마쳐 대항력을 이미 취득한 경우에는 새로운 집주인에 대해서도 임차권을 주장할 수 있으므로 집을 비워줄 필요가 없습니다.

Q7

계약 기간의 만료 후 보증금은 새로운 세입자가 들어오면 그 때 준다고 합니다. 집주인의 말을 믿고 지금 이사를 가도 되나요?

- 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되면 종전에 취득하였던 대항력 및 우선변제권이 상실되므로 보증금을 돌려받기 어려워지게 됩니다. 따라서 임차권등기가 경료된 이후에 이사를 가야 합니다.

IV

개정 주택임대차 보호법('20.7.31.시행) 주요 Q&A

Q1 계약갱신요구권의 행사는 언제부터 할 수 있는지?

- 임차인은 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간에 계약갱신요구권을 행사할 수 있습니다. ('20.12.10.이후 체결한 신규&갱신 계약의 경우 2개월까지 통지하여야 함)

Q2 목시적 갱신도 갱신요구권 행사로 보는지?

- 계약이 목시적으로 갱신된 경우에는 갱신요구권 행사로 보지 않습니다. 계약갱신요구권 행사는 해당 권리를 행사한다는 명확한 의사표시를 한 경우에 인정됩니다.

Q3 임대인과 임차인이 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 사전약정을 한 경우 유효한지?

- 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 하는 사전 약정은 법에 따라 임차인에게 인정되는 권리를 배제하는 임차인에게 불리한 약정이므로 법 제10조에 따라 효력이 없다고 판단됩니다.

Q4 임차인이 계약만료기간에 맞추어 나가기로 하였으나, 이를 반복하고 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지?

- 임차인이 계약만료기간에 맞추어 나가기로 사전에 합의하였더라도, 6개월 전부터 1개월 전까지 간에 임대인에게 계약갱신을 요구(5% 범위 이내 증액) 할 수 있습니다.

Q5 계약갱신요구권 행사 시 임차인은 무조건 2년을 거주해야 하는지?

- 계약갱신요구권 행사에 따라 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 보지만, 임차인은 언제든지 임대인에게 해지를 통보할 수 있으며 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

Q6 계약갱신요구권 행사에 별도의 방식이 존재하는지?

- 구두, 문자메시지, 이메일 등의 방법이 모두 가능하지만, 장래에 발생할 수 있는 분쟁예방을 위해서는 내용증명 우편 등 증거를 남길 수 있는 방법을 활용하는 것이 안전합니다.

Q7 임대인이 본인 또는 직계 존·비속의 직접 거주를 이유로 갱신 거절하였으나, 목적주택에 거주하다가 제3자에게 임대를 한 경우 어떻게 되는지?

- 갱신요구가 거절되지 않았다면 계약이 갱신되었을 기간(2년)이 지나기 전에 제3자에게 임대한 경우 원칙적으로 임대인은 종전 임차인이 입은 손해를 배상하여야 합니다

기관명	개 요
 주택임대차분쟁조정위원회 Housing Lease Dispute Conciliation Committee	주택임대차분쟁조정위원회 주택임대차분쟁 상담 및 조정 지원 대표번호 : 054)810-0132 / 홈페이지 : https://www.hldcc.or.kr/
 대한법률구조공단 KOREA LEGAL AID CORPORATION	대한법률구조공단 법률 상담 및 소송대리 등 법률적 지원 대표번호 : 132 / 홈페이지 : http://www.klac.or.kr
 서울주거상담	서울주거상담 서울시 주거관련 복지 상담 대표번호 : 1600-3456 / 홈페이지 : https://www.seoulhousing.kr
 찾기쉬운 생활법령정보	찾기쉬운 생활법령정보 실생활에 필요한 법령을 알기 쉽게 해설하여 제공 홈페이지: http://www.easylaw.go.kr/
 마이홈	마이홈 주거복지안내, 임대주택안내, 행복주택 입주자모집 안내 등 대표번호: 1600-1004 / 홈페이지: https://www.myhome.go.kr/
 주택도시기금	주택도시기금 버팀목전세자금, 디딤돌대출, 중소기업청년 전월세보증금대출 국토교통부콜센터: 1599-0001 / 홈페이지: http://nhuf.molit.go.kr/
 HF 한국주택금융공사	한국주택금융공사 전세자금보증, 전세지킴보증, 주택담보대출, 주택연금 등 콜센터: 1688-8114 / 홈페이지: https://www.hf.go.kr/
 LH 한국토지주택공사	한국토지주택공사 주거복지, 공공주택, 임대주택 정보 제공 등 대표번호: 1600-1004 / 홈페이지: www.lh.or.kr
 HUG 주택도시보증공사	주택도시보증공사 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증, 분양보증, 구입자금보증 등 대표번호: 1566-9009 / 홈페이지: www.khug.or.kr