[부동산 계약 기초용어]

- 임대인: 집을 빌려주는 소유자

- 임차인: 집을 빌리는 사람

- 차임: 물건을 빌려 쓰고 치르는 값. 월세

- 보증금: 임대차 계약 시 임차인의 채무불이행으로 인한 채무 담보를 위해 임차인이 임대인에게 교부하는 금전

- 소재지: 계약할 부동산의 주소

- 인도(양도): 사물이나 권리 따위를 넘겨줌

- 전입신고: 거주지를 이동한 경우 전입한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지관할 기관에 전입사실을 신고하는 것

- 확정일자: 임대차 계약에 대해 법적인 증거력을 가지는 법률상의 날짜로서 해당 날짜 이후부터 법의 보호를 받을 수 있음

- 대항력: 임차인이 임차주택의 양수인 등 제3자에게 임대차계약 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘

- 우선변제권: 임차주택이 경매에 넘어가게 될 경우 낙찰된 금액을 제3자보다 먼저 받을 수 있는 권리

- 특약사항: 임대인과 임차인 계약내용의 보완을 위해 부가하는 특별한 약정으로서 통상 계약서 특약사항에 기재

- 전세보증금 반환보증(반환보험): 보험료는 내는 조건으로 집이 경매에 넘어가거나 계약이 만료되었음에도 보증금을 반환하지 않는 경우 보증기관이 보장한도 내에서 보증금을 선지급하는 제도. 임대차계약이 만료되었음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않을 때, 이 보험을 통해서 임차인에게 보증금을 먼저 지급해주는 서비스임. 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI)에서 해당 서비스를 제공하고 있음.

- 선순위채권: 임차인의 보증금보다 우선변제권이 인정되어 주택이 경매에 넘어갔을 때 먼저 돈을 받을 수 있는 채권

- 등기부등본: 부동산에 관한 권리관계 및 현황이 기재되어 있는 공적장부

- 근저당권(저당권): 채권자가 채권의 담보로 부동산에 대하여 일반 채권자에 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리

- 근린생활시설: 건물의 용도가 주거용이 아님

- 가등기: 추후 본등기가 진행될 경우, 건물의 소유권이 변경될 수 있음

- 신탁: 부동산의 소유권이 신탁 회사에 있음.

- 가처분: 임시로 건물의 처분이나 소유권 이전을 금지함. 건물의 소유권이나 사용권에 제한이 생길 수 있음

- 가압류: 집주인이 갚지 못한 돈이 있어 해당 건물이 압류된 상태

- 경매개시결정: 집주인이 돈을 갚지 못해 해당 건물에 대한 경매가 진행되고 있음

- 임차권 등기 명령: 보증금을 돌려받지 못한 세입자가 존재함

- 건축물대장: 시장,군수,구청장이 건축물의 소유 및 이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위해 서용승인서를 교뷰한 경우 등에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하는 공적 장부

- 계약금: 계약을 체결할 당시 당사자 중 한 쪽이 상대방에게 교부하는 계약 체결의 증거 의미를 갖는 금전

- 근저당(근저당권): 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액(채권 최고액)까지 담보하기 위해 설정하는 저당권을 의미함.

- 다가구주택: 단독주택의 일종으로, 주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 제외)의 합계가 660제곱미터 잏아ㅣ고, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 의미함.

- 다세대주택: 동당 건축 연면적이 660제곱미터 이하인 4층 이하의 공동주택을 의미함.

- 대항력: 대항력이란 타인에게 적법한 권리를 주장할 수 있는 권리를 의미함. 주택임대차보호법에서 인정한 대항력이란 주택임차인이 주택의 점유와 주민등록을 마친 때에는 임차주택이 매매나 경매 등에 의하여 주인이 바뀌는 경우에도 새로운 임차주택의 소유자에 대하여 계속 임차권을 주장할 수 있는 권리를 말함.

- 불법건축물(위반건축물): 건축법, 도시계획법, 토지이용규제에 관한 법률 등 관련 법령을 위반하여 건축된 건축물

- 선순위 권리: 귄리 중에서 등기일자나 설정일자 등의 순서에 따라 그 효력의 우선순위를 가지는 권리를 말함. 선순위 권리가 있는 경우, 후순위 권리자는 선순위 권리자에게 우선하여 권리를 행사할 수 없음.

- 체납(세금체납): 납세자가 확정된 조세채무를 이행기간인 납부기한까지 완납하지 아니함

- 보존등기(소유권보존등기): 보존등기는 부동산에 대하여 최초로 행해지는 등기이므로, 보존등기를 하게 되면 부동산에 관한 등기용지가 새롭게 개설되고, 이후에 일어나는 해당 부동산에 관한 권리변동과 그에 따른 등기는 보존등기를 기초로 하여 이루어지게 됨

- 신탁등기: 신탁법에 따라 부동산 소유권을 신탁회사에 이전하는 등기. 부동산 소유자(위탁자)가 신탁회사(수탁자)에 부동산의 소유권을 이전하고, 수탁자가 위탁자의 지시 또는 신탁계약에 따라 해당 부동산을 관리, 처분, 개발하는 것을 말함. 그러나 신탁등기가 되어 있는 부동산은 신탁회사가 소유자로서 해당 부동산에 대한 권리는 법적으로 신탁회사에게 있음.

- 우선변제권: 주택임대차보호법에서의 우선변제권은 대항력의 요건을 갖춘 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에 인정되는 것으로, 임차주택이 경매 또는 공매될 경우 경락대금에서 후순위 권리자에 우선하여 배당금을 지급받을 수 있는 권리

- 임차권등기명령: 임대차기간이 끝났음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우 ㅇ미차인이 법원에 신청하여 임차권을 단독으로 등기할 수 있도록 한 제도로서, 임차인이 개인 사정상 먼저 이사를 가더라도 앞에서 인정되는 대항력 및 우선변제권이 상실되지 않음. 임차권등기명령의 집행에 의해 임차권등기가 시행된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 우선변제를 받을 권리가 없음.

- 확정일자: 법원 또는 동사무소 등에서 주택임대차계약을 체결한 날짜를 확인하기 위하여 임대차계약서 여백에 그 날짜가 찍힌 도장을 찍어주는데, 그 날짜를 의미함. 확정일자 유무로 경매 시 배당 참여 여부가 결정되며, 확정일자를 기준으로 경매 배당순서에서 후순위 담보물권자보다 우선적으로 보증금을 변제받을 수 있음

[전세사기 예방법]

1. 주택 시세 확인

- 보증금이 주택 시세의 80% 이상이라면 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 높음(전세가가 매매가의 80% 이상)

2. 주택 상태 확인

- 등기부등본 확인

> 근저당권이 주택가격의 60% 이상이라면 주택이 경매로 넘어갔을 때 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음

> 갑구/을구를 확인하여 권리침해 사항은 없는지 압류, 가압류, 강제경매, 신탁, 소유권이전가등기, 근저당, 경매개시결정, 가처분, 가등기, 저당권, 전세권, 임차권 등기 명령, 근린생활시설 등의 위험단어 확인

> 갑구에 신탁이 있을 경우 신탁회사에 계약을 맺었다는 것으로, 임대인에게 신탁등기 내용을 확인할 수 있도록 요청해야 함. 신탁원부에 임대차계약 금지 조항이 있다면 전세계약을 피해야 함. 신탁원부 발급은 이해관계인과 관계없이 누구나 신청가능함.

> 집의 소유자가 임대인과 동일한지 확인(임대인의 주민등록증과 일치여부 확인해야 함)

> 계약(임차)하려는 주택의 주소, 면적이 등기부등본과 일치하는지

- 건축물대장 확인

> 건축물대장 상단의 위반건축물(불법건축물) 표시 여부 확인. 위반건축물의 경우 전세대출 및 보증보험 가입이 어렵고 거주 도중 퇴거 명령이 내려질 수 있음.

> 주거용 건물 여부 확인 (근린생활시설은 거주 불가). 건물의 용도가 주거용이 아닐 경우, 전세보증보험 가입이 어렵거나 주거비 지원 등의 혜택을 받지 못할 수 있음

> 계약(임차)하려는 건물의 주소, 면적이 건축물대장과 일치하는지 확인

> 다가구주택(원룸건물)이나 단독주택의 경우, 해당 호수가 기입되지 않거나 틀리게 기재되어 있더라도 지번만 제대로 기재되어 있으면 대항력이 발생함. 빌라, 연릭, 오피스텔 등 공동주택은 정확한 지번과 함께 동, 호수까지 기재되어 있어야 임차인이 대항력을 인정받음. 임차인이 잘못 기재된 사실을 알고 주소를 정정해 전입신고를 수정한 경우에는 수정한 날 이후로 대항력이 생김.

- 임장

> 실제 현장을 방문하여 인터넷이나 공인중개사의 설명과 다른 것이 없는지 직접 확인

> 임차주택의 상태 및 시설물의 하자 여부 확인

- 전세보증보험 가입 가능 여부 확인

- 신축건물을 공사 중에 계약하는 경우 건축물대장이 아직 만들어지기 전이므로 확인사항을 제대로 확인하기 어려움. 따라서 계약 이후 확인하지 못한 부분에 대하여 문제가 발생할 수 있으므로 주의해야 함.

3. 임대인 정보 확인

- 악성임대인 여부, 보증사고이력 및 보증가입 금지여부, 세금 체납이력 등 집주인 정보 확인. HUG에서 악성임대인 여부, 보증사고 이력을 조회할 수 있으나, 세금 체납이력은 임대인의 동의가 필요하여 임대인에게 국세 및 지방세 완납증명서를 요청해야 함. 임대인이 미납한 세금이 있을 경우, 보증금 전액 반환이 어려울 수 있음. 임대인이 직접 발급할 경우 임대차계약서, 임차인 신분증, 등기부등본 3가지 서류를 준비하여 주민센터 또는 구청에서 지방세 완납 증명서를 열람하고 국세 완납증명서는 세무서를 찾아가 열람해야함.

- 계약체결자가 임대차계약서, 건축물대장, 등기부등본 등 서류에 있는 집 주인인 임대인이 맞는지 신분증에 표기된 정보와 일치 여부 확인

- 대리인과 계약할 경우, 대리인의 신분증, 임대인의 위임장, 인감증명서 등을 확인 후 위임장의 내용에 임대인과 대리인의 인적사항, 집주소, 보증금 등의 계약조건과 보증금을 받을 사람이 명시되어 있는지 확인. 위임장에는 집주인의 인감이 찍혀있는지 확인, 대리인의 신분증은 위임장에 명시된 대리인의 정보와 일치하는지 확인, 인감증명서는 위임장에 찍힌 인감과 인감 증명서에 있는 인감이 동일한지 확인해야함.

> 계약금 입금 계좌 명의 확인: 계좌의 명의가 실제 임대인의 명의가 맞는지 확인해야 함. 대리인과 계약을 진행할 경우에도 계좌의 명의가 서류상 임대인이어야 함.

4. 공인중개사 정보 확인

- 공인중개사무소 등록증이 정확한지

- 사업자 등록증의 내용 중 서류상의 사무소 정보(상호명, 소재지, 연락처)가 실제 사무소 정보와 일치하는지

- 공제증서 상의 사무소 정보가 실제 사무소 정보와 일치하는지

- 공제증서에 표기된 공제 기간에 본인의 계약일이 포함되는지

- 공인중개사자격증 상의 정보와 공인중개사 명함에 있는 정보가 일치하는지

- 중개보조원이 4명 이상인 공인중개사 사무소의 경우, 다른 중개사무소에 비해 전세사기에 개입했을 가능성이 높음

5. 계약 시 계약 내용 확인

- 임대인, 공인중개사의 인적사항이 정확하게 작성되었는지

- 계약 시작일자와 종료일시가 정확하게 명시되어 있는지

- 보증금과 월세를 납부하는 날짜와 입금하는 계좌가 명시되어 있는지

- 관리비에 포함된 세부 내역과 부담주체가 명시되어 있는지

- 다가구 선순위 보증금: 다가구주택은 집이 경매로 넘어가게 되었을 때 건물 전체 호수의 보증금들이 우선순위를 다투게 될 수 있음. 임대차정보제공내역서(확정일자 현황), 전입세대 열람내역 등을 요구하여 선순위 총 보증금을 보장받는 것이 좋음

- 주택임대차 표준 계약서로 계약하는 것이 안전함. 주택 임대차 표준 계약서는 국토교통부와 법무부에서 배포한 계약서 양식으로 임차인을 보호하기 위한 내용이 미리 기재되어 있음

- 구두 약속은 특약으로 기록해야 함. 법적인 분쟁이 발생하였을 때 증거로 사용 가능함.

[계약서 작성 시 전세사기의 위험성을 줄일 수 있는 특약사항]

- 소유권 변경 고지 의무 특약: 계약 중 임대인이 경제 상황이 어려운 임대인으로 변경되지 않도록 임대인이 변경될 경우 임차인에게 통보하는 조건. (예: 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 발생함. 대항력이 발생하기 전 주택에 대한 새로운 권리를 발생시키지 못하게 하는 조건. (예: 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 어려움. 계약 전, 집주인이 모든 체납액을 상환하도록 하는 조건. (예: 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.)

- 전세자금대출 특약: 임대인이나 임차물의 하자로 전세 대출이 미승인 되는 경우도 있음. 임대인이나 임차물의 문제로 대출이 불가능할 경우 계약을 파기하는 조건. (예: 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 조건. (예: 계약 만료일에 타 임차인의 임대 여부와 관계 없이 전세보증금 반환한다.)

- 전세 보증 보험 관련 특약: 주택이 안전하지 않다고 판단되면 전세 보증 보험 가입이 불가능함. 임대인이나 임차물 문제로 보험이 승인되지 않을 경우 계약을 무효로 하는 조건.(예: 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.)

- 특약은 계약을 체결하는 과정에서 특별한 조건을 붙인 것으로, 게약과 동시에 이루어지는 당사자 간의 특별한 합의 내용을 말함. 소송 등에 근거로써 계약의 위반이나 해제 등에 대한 근거로 반드시 필요하지만 특약에 피해보상이나 계약해지 등의 내용이 약정되어 있더라도 보증금의 반환이 반드시 이행되는 것은 아님.

[전세사기사례]

1. 무자본 갭투자 (명의신탁)

- 실제 시세보다 높은 금액으로 허위 실거래가를 생성하여 전세계약 시 시세보다 높은 금액으로 전세보증금을 계약함. 신축빌라를 대상으로 많이 발생하며 건축주(소유주)가 중개사 및 거짓 임대인(실소유주가 아닌 사람)과 공모하여 허위 실거래 생성 후 초과보증금을 편취함. 거짓 임대인은 허위 실거래가의 생성의 보상으로 일정 금액을 편취하고, 공인중개사는 중개수수료보다 높은 초과수수료를 편취함.

- 실거래가가 형성되지 않은 신축 건물이다 보니 적정한 시세(가격수준)을 가늠하지 못해 피해가 발생함. 인근지역의 주택가격을 확인하는 절차가 필요함.

2. 공인중개사 소유 주택

- 공인중개사는 자기계약 및 직접거래 금지 조항이 있음. 본인이 직접 부동산을 본인이 직접 부동산 매물을 매수 혹은 매도하거나, 매도인 및 매수인 양쪽 모두를 대리하는 행위를 할 수 없음. 중개사가 계약 과정에서 본인에게 유리하게 설명하고 이끌어가는 등 거래의 공정성이 떨어질 수 있기 때문임.

3. 공인중개사의 공모

- 집주인과 공인중개사가 공모하여 같은 날 다수의 세입자와 다중계약을 진행 후 전세보증금을 편취해 달아남.

4. 신탁등기를 악용한 공인중개사

- 임대차계약을 체결하려고 임대인을 만날 때 소유자가 등기부등본상 소유자와 다른 대표적인 경우가 신탁 등기된 부동산임. 신탁소유의 부동산도 일반 부동산과 마찬가지로 소유자와 직접 계약하는 것이 원칙임.

- 신탁등기된 부동산은 소유권이 신탁사로 이전되고, 수탁자가 위탁자의 지시 또는 신탁계약에 따라 해당 부동산을 관리, 처분, 개발하게 됨. 그리고 해당 부동산에 대한 권리는 법적으로 신탁회사에 있음.

5. 매수인을 가장한 자와 허위임대차계약

- 계약의 원칙은 현재 소유자와 하는 것임. 매매과정에 있는 주택의 임대차계약 시 매수인과 임대차계약을 하게 되면 매매계약이 해지되는 경우 임차인은 이사갈 집을 기한 안에 다시 구해야 함. 매수인이 계약금만 받아 잠적하는 일이 발생할 수 있음.

- 매매계약의 등기이전일과 임대차계약의 전입일이 같은 경우 권리의 보호에 공백 기간이 생길 수 있음. 매도인과 계약하는 경우 새로운 소유자로 등기이전이 되기 전에 입주하거나 이후에 등기부등본을 확인하고 입주하는 것이 안전함.

6. 위조된 등기부등본

- 위조 및 변조가 용이해졌기 때문에 부동산의 권리관계를 파악하는 가장 기본적인 서류인 등기부등본은 직접 발급받아 확인하는 것이 반드시 필요함.

7. 동명이인의 계약사기

- 공인중개사가 아닌 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 중개보조원과 계약을 체결함. 중개보조원은 공인중개사 사무소를 개설할 수 없으며, 중개계약을 체결할 권한이 없음.