

전셋집 구하기 체크리스트



피해예방
안내서

기본 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
------	---	--------------	-----------	-----

1. 지역 전세 물건 찾기

	☐	전세 시세 조사	시세 대비 전세보증금이 크게 높지 않은 집 찾기 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), 안심전세App, 공인중개사 사무소 등에서 시세 확인	15~20
--	--------------------------	----------	---	-------

2. 전세계약 체결

계약 전	☐	(등기사항증명서 상) 권리관계	갑구(압류 등 소유권 관련), 을구(근저당, 전세권, 임차권 등 소유권 외 권리) 선순위권리 확인 (인터넷등기소 www.iros.go.kr 등) ※ 등기부 없는 신축건물 주의! 신탁등기는 전문가와 함께 확인!	21
	☐	(등기부에 없는) 선순위채권 유무	확정일자 부여현황(주민센터), 전입세대 확인서(주민센터), 국세 완납 증명서(세무서, 홈택스) 및 지방세 완납 증명서(주민센터, 위택스) 등 확인	25~26
	☐	건축물대장 및 건축물 현황도 확인	건축물대장이 있는지와 위법건축물 기재 여부 확인 및 건축물 현황도를 통해 현장일치 여부 확인(세움터, cloud,eais.go.kr)	18~19
	☐	전세보증보험 가입 가능 여부 확인	주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 각 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 및 직접 전화로 문의	37
계약 시	☐	공인중개사 정상 영업 여부	중개사 자격증, 사무소 개설등록증, 공제증서, 사업자 등록증 등 확인(사무소에 비치), 브이월드 디지털 트윈 국토(www.vworld.kr)에서 부동산중개업 조회 가능	27
	☐	주택임대차표준 계약서 등 사용(권장)	법무부 홈페이지(moj.go.kr) 등에서 검색 후 다운 가능하며 한국공인중개사협회에서 제공하는 계약서 등도 권장	28
	☐	소유자(임대인)와 계약자 일치 여부	주민등록증, 여권 진위 여부(정부24, 국번 없이 1382로 전화), 운전면허증 진위 여부(도로교통공단 안전운전 통합민원) 등 확인	30
계약 체결 후	☐	주택임대차계약 신고	신고대상인 경우 주민센터나 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 통해 신고	31
	☐	확정일자 받기	주택임대차계약 신고대상 아닌 경우 주민센터나 법원 등기소(인터넷등기소 포함)에서 확정일자 받기	32

3. 잔금 지급 및 입주

잔금 지급 시	☐	주택의 인도	열쇠 또는 도어락 비밀번호를 받아 주택을 인도받고, 잔금 지급과 동시에 입주하기	36
잔금 지급 후	☐	전입신고	주민센터 또는 정부24(www.gov.kr)에서 신고	36
	☐	전세보증보험 가입	가입 권장	37

심화 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
2. 전세계약 체결				
계약 전	☐	최우선변제 가능 금액	최우선으로 변제 받을 보증금의 범위는 지역과 담보 물건설정일별로 차이가 있으니 계약 전 확인 필요 (등기사항증명서상 담보물권설정일과 주택임대차 보호법상 최우선 변제금액을 확인)	24~25
계약 시	☐	(대리인과 계약 시) 대리인 권한 확인	위임장 원본, 위임범위, 위임자 인감증명서 및 인감 도장 일치 여부, 위임자 신분증, 대리인 신분증 등 확인	31
	☐	특약사항 설정(권장)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지, 위반시 즉시계약해지 및 손해배상 특약 등으로 계약 후 입주 다음날까지 권리관계 변동에 대응할 수 있도록 조치	29
3. 잔금 지급 및 입주				
잔금 지급 전	☐	권리관계 재확인	등기사항증명서를 다시 발급 받아 갑구, 을구의 변동 사항이 없는지 확인하고, 가급적 확정일자 부여현황, 전입세대 확인서 등도 재확인	33
	☐	특약 이행 여부 확인 (도배, 장판, 집 수리 등)	도배, 장판, 집 수리 등과 관련된 임대인의 이행 의무 특약사항이 있다면 잔금 지급 전에 잘 이행되었는지 확인	34
	☐	임차주택 입주 가능 여부	즉시 입주 가능한 상태인지 현장 확인	34
잔금 지급 시	☐	잔금 이체 내역	가급적 소유자(임대인)와 대면으로 만나 잔금 지급	34
	☐	소유자(임대인)와 예금주 일치 여부	계약서에 나와 있는 계좌번호인지, 계좌가 소유자(임대인)의 명의인지 확인	35
	☐	잔금 정확히 이체	금액 정확한지 확인	35
잔금 지급 후	☐	대항력 확보	※ 전입신고와 주택의 인도를 마친 다음날 오전 0시부터 효력 발생	22
	☐	우선변제권 확보	※ 대항력과 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권 확보	22
	☐	특약 이행 여부 확인 (담보권 설정 등)	확정일자 및 전입신고 다음날까지 담보권 등 설정 금지 특약을 한 경우 전입신고 한 날로부터 일주일 정도 지난 후에 추가로 설정된 권리가 없는지 등기사항증명서를 통해 최종 확인	36

전세사기피해 예방을 위한 안내서

전세계약

제대로 알고 하기



국토교통부



Intro

이 안내서를 이해하는 방법

국토교통부는 2023년 6월 1일 시행된 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(전세사기피해자법)」에 따라 ‘전세사기피해자 결정’ 과정에서 확인된 피해 사례를 분석하여, 전세사기를 예방하고 전세계약으로 발생할 수 있는 피해를 줄이는 방안을 모색하고 있습니다.

이 안내서의 목적은 주택을 임차하려는 사람들이 전세의 모든 과정(계약·유지·종료)에서 사기를 예방하여 전세보증금을 안전하게 돌려받을 수 있도록 도움이 되는 사항들을 안내하는 데 있습니다. 특히, 전세사기피해자의 많은 비율을 차지하는 청년층의 전세사기피해 예방을 위해 제작되었습니다.

이 안내서는 전세를 이해하고, 전세과정별 유의사항과 더불어 전세사기 유형 등을 파악할 수 있도록 다음과 같이 구성되었습니다.

I. 전세의 이해 : 전세란 무엇이며 전세사기란 어떤 상황인지 설명합니다.

II. 전세계약 제대로 알고 하기 : 전세계약 과정에서 계약자가 주의해야 할 점들을 살펴봅니다.

III. 전세제도 및 피해 시 대처방안 : 전세 관련 법과 전세사기피해가 발생했을 때 어떻게 대응해야 하는지 설명합니다.

IV. 전세사기피해자 결정 현황 및 피해 유형 : 전세사기가 어떤 방식으로 발생하는지 대표적인 유형들을 살펴봅니다.

부록 : 증빙서류를 확인하는 방법이 설명되어 있습니다.

유의



1 이 안내서는 전세를 이해하는 데 필요한 관련 법률에 기초하여 작성되었습니다. 다만 법률마다 일부 용어의 차이가 있는 점을 고려하여 일반적으로 통용되는 개념을 혼용하여 작성되었으며, 이 안내서의 내용은 법률적 관점에서 완전하지 않을 수 있습니다.

2 전세계약의 당사자에는 임대인과 임차인이 있지만 이 안내서에서는 주로 전세보증금을 돌려받지 못하는 임차인의 피해 사례를 중심으로 작성되었습니다. 같은 상황에서 임대인 등 다른 이해관계자의 피해는 고려하지 않았습니다.

Contents

I	전세의 이해	1. 전세의 의미	8
		2. 전세피해와 전세사기피해의 구분	9

II	전세계약 제대로 알고 하기	1. 전세 물건 찾기	15
		1-1 입주 대상 주택 찾기	15
		1-2 적정 시세조사	16
		1-3 전셋집 현장 확인	18
		1-4 (임대인) 임대보증금보증 가입 여부 확인	20
		2. 전세계약 체결 시	21
		2-1 계약 체결 전	21
		2-2 계약 체결 시	27
		2-3 계약 체결 후	31
		3. 잔금 지급 및 입주	33
		3-1 잔금 지급 전	33
		3-2 잔금 지급 시	34
		3-3 잔금 지급 후	36
		4. 거주 중 상황 대응	39
		4-1 임대인 임대보증금보증 유지 여부	39
		4-2 임대인의 요구	39
		4-3 소유관계 변경	40
		5. 계약연장 및 종료	42
		5-1 묵시적 갱신	42
		5-2 재계약	43
		5-3 계약 종료	45
		5-4 임대인의 계약 해지 요구 불응	46



III 전세제도 및 피해 시 대처방안



1. 전세 관련 법령	48
2. 전세계약의 성립과 해지	49
2-1 전세계약의 성립	49
2-2 전세계약의 해지	53
3. 대항력 · 우선변제권 · 최우선변제	56
4. 피해 발생 시 대처방안	58
4-1 임대인 대상 보증금반환청구	59
4-2 주택임차권등기 신청(법원)	59
4-3 보증보험사 보증이행청구	60
4-4 경매 신청(법원)	60
4-5 전세피해 지원 신청(HUG)	61
4-6 중개사고 공제금지금청구	62

IV 전세사기 피해자 결정 현황 및 피해 유형

1. 전세사기피해자 결정 현황	64
1-1 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개요	64
1-2 전세사기피해자 지원 정책(전세사기피해자법)	68
1-3 전세사기피해자 결정 현황분석	80
2. 전세(사기)피해 유형	82
2-1 임대인 관련 사기	82
2-2 공인중개사 관련 사기	85
2-3 공모에 의한 사기	87
2-4 중요사항 허위 · 미고지	88
2-5 시세조작 관련 사기	89
2-6 신탁사기	91
2-7 무자본 갭투기	92
2-8 기타	93

부록 : 증빙서류 확인하는 법	97
------------------	----



국토교통부

전세사기 피해 예방을 위한 안내서 **전세계약 제대로 알고 하기**



전세의 이해

1. 전세의 의미
2. 전세피해와 전세사기피해의 구분



전세의 의미

전세*란 주택 임차계약의 한 형태로, 주택**의 소유자에게 일정금액(전세보증금)을 맡기고 주택을 임차하여 사용하는 것을 의미합니다. 계약기간이 끝나면 맡긴 금액을 돌려받고 사용하던 주택을 반환하여 계약을 종료합니다.

전세는 전세보증금에서 발생하는 수익을 임대료로 간주하는 형태로 계약이 성립됩니다. 임차인은 임대인에게 무이자로 목돈을 계약기간 동안 빌려줌으로써 별도의 임대료를 내지 않습니다. 즉 전세는 주택(현물)과 전세보증금(현금)을 한시적으로 맞교환하는 상호채권채무관계***입니다.

* 이 안내서에서 사용하는 전세라는 용어는 민법의 물건법에서 정의하는 전세권만을 의미하지 않습니다. 계약 종료 시 임대인으로부터 반환받아야 하는 보증금의 금액이 큰 보증부 월세를 포함, 모든 임대차계약을 통칭합니다.

** 주택이란 건축법이나 주택법에서 정의하고 있는 주택에 한정하지 않고, 주택임대차보호법에서 적용하고 있는 주거용 건물, 즉 실제 주거를 목적으로 한 건물을 의미합니다.

*** 채권이란 법적으로 상대방에게 특정한 행위를 요구할 수 있는 권리를 의미하며 채무는 채권자가 요구하는 행위를 이행해야 하는 의무를 말하는데 채권과 채무는 상호의존적인 관계에 있습니다.



전세피해와 전세사기피해의 구분

일반적으로 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 않는 것을 전세사기라고 생각하는 경향이 있습니다. 그러나 법적으로 사기와 채무불이행이 구분되는데, 형법상 사기는 사람을 기망(남을 속임)하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득하는 것을 의미하고, 민사상 채무불이행을 전세계약에 적용하여 본다면 임대인이 전세보증금을 반환하여야 하는 의무를 이행하지 않는 것을 의미합니다.

*** 제347조(사기)** ① 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처한다.
② 전항의 방법으로 제3자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

전세계약을 할 때 임차인은 계약기간이 끝나면 전세보증금을 돌려받을 것으로 기대합니다. 그러나 이러한 신뢰가 지켜지지 않아 계약기간이 끝났음에도 보증금을 돌려받지 못하는 경우가 발생할 수 있습니다. 주택 가치가 하락하여 돌려줄 전세보증금이 주택가격 또는 이후 입주하는 세입자의 보증금보다 더 크거나 임대인이 전세보증금을 다른 곳에 사용하여 돌려줄 수 없을 때 임대인이 전세보증금을 돌려주지 않는 채무불이행이 발생합니다. 임대인의 채무불이행이 형법상 사기죄에 해당하려면 임대차계약 당시 보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 보증금을 반환할 의사나 능력이 있는 것처럼 임차인을 속여야 합니다. 따라서 이러한 임대인의 기망이 없

다면 임대인이 전세보증금을 반환하지 않는 것만으로 전세사기가 성립되는 것은 아닙니다.

전세사기의 대표적인 유형으로는 이중계약이나 위조, 무권대리 등이 있습니다. 이러한 유형의 전세사기는 과거에도 발생해 왔습니다. 전세보증금은 큰 금액이고 전세라는 임대차계약은 확인해야 하는 법률이나 제반 사항이 많아 꼼꼼하게 확인하지 않으면 사기꾼들이 만든 함정에 빠지기 쉽습니다.

따라서, 전세계약을 체결할 때는 전세와 관련한 지식을 숙지하고 꼼꼼하게 점검해야 합니다. 확실하지 않은 사항은 변호사 등 전문가의 조언을 받거나 계약을 피하는 것이 안전합니다.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(전세사기피해자법)」에서 지원하는 전세사기피해자의 판단은 형법상의 사기 피해자의 판단과 기준이 상이합니다. 구체적인 기준은 본서 IV. 전세사기피해자 결정 현황 및 피해 유형에서 전세사기피해자 등 결정을 위한 4가지 요건에서 확인하실 수 있습니다.

용어의 정의

- ① **임차인** : 전세 등 임대차계약에서 돈을 내고 해당 목적물(주거용 건물)을 빌려 쓰는 사람
- ② **소유자(임대인)** : 전세 등 임대차계약에서 돈을 받고 해당 목적물(주거용 건물)을 빌려주는 사람
- ③ **전세금** : 민법상 전세권 설정 계약에 수반하여 수수되는 금원
- ④ **전세보증금** : 법적으로는 임대차계약의 보증금인 임차보증금의 일종이며, 관습적으로 전세계약이라고 칭해지는 형태의 임대차계약에서 지급되는 보증금

II

전세계약 제대로 알고 하기

1. 전세 물건 찾기
2. 전세계약 체결 시
3. 잔금 지급 및 입주
4. 거주 중 상황 대응
5. 계약연장 및 종료

전세과정 및 점검사항 요약

전세과정	주요 점검사항	전세사기 예방	점검 이유
1. 전세물건 찾기			
1-1 입주 대상 주택 찾기	☒ 대상 주택 고르기 ☒ 본인이 직접 전세 시세조사 ☒ 미등록 또는 신축주택 확인	강동주택 예방 및 미등록 주택 등 제외	특정 주택을 지나치게 권유하는 경우, 충분한 정보 확인과 신중한 판단 필요
1-2 적정 시세 조사	☒ 주변 전세 시세조사 ☒ 공시지가 및 국토교통부 실거래가 확인	강동주택 예방	정확한 시세 파악을 통해 시세를 넘어서는 보증금을 요구하는 주택을 피하고, 강동주택이나 시세조작 등의 위험 예방
시세조사 경로	중개사무소, 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr), 안심전세업 등에서 시세 확인		
1-3 전셋집 현장 확인	☒ 현장 방문으로 매물 실체 확인 ☒ 건축물대장 주택 실물의 일치 및 주택임대차보호법 대상 주택 확인	안전하지 않은 집 및 허위 매물 방지	주택이 실제로 존재하는지 확인하고 건축물대장 등 공부와 일치 여부 확인으로 가짜 매물 계약 및 불법개조 건물 계약을 방지
1-4 (임대인) 임대보증금 보증 가입 여부	☒ (임대인) 임대보증금보증 가입 확인	전세금보증 보험 가입 가능 여부 확인	임차인뿐만 아니라 임대인의 보증보험 가입 여부를 확인하여 보증금반환 여부 미리 점검
2. 전세계약 체결 시			
2-1 계약 체결 전	☒ 등기사항증명서상 권리관계 확인 ☒ 최우선변제금액 확인 ☒ (등기부에 없는)선순위채권 확인 ☒ 주택임대차보호법상 적용대상 주택 여부 ☒ 특약사항 추가 여부 검토 ☒ 신탁원부확인(등기부 갑구에 '신탁' 기재된 경우)	선순위채권으로 인한 위험 방지	부동산등기사항증명서를 통해 주택에 설정되어 있는 근저당, 압류 등을 확인하여 보증금 반환의 안전성을 확인하여 최우선변제금액을 확인하여 보증금 보호 범위 재확인
권리관계 확인 경로	☒ 등기사항증명서 갑구(압류 등 소유권 관련), 을구(근저당, 전세권, 임차권 등 소유권 외 권리)를 통해 선순위채권 확인 ☒ (인터넷등기소 www.iros.go.kr 등) ※등기사항증명서가 없는 신축건물은 주의하고, 신탁등기 등은 전문가와 함께 확인		

전세과정	주요 점검사항	전세사기 예방	점검 이유
2-2 계약 체결 시	☒ 중개사 정상 영업 확인 (www.nsdi.go.kr에서 부동산중개업 조회 가능) ☒ 주택임대차표준계약서 사용 확인 ☒ 특약 설정 ☒ 소유자(임대인)와 계약자 일치 여부 ☒ (대리인과 계약시)대리인 권한 확인	• 중개사 공모 사기 예방 • 특약불이행 방지 • 무권리자 계약 방지	중개사의 자격 여부 확인으로 거래의 신뢰성을 담보하고, 계약당사자 및 공인중개사 등의 진위 여부 확인을 통해 계약의 안정성을 확보
계약당사자 확인 경로	주민등록증, 여권-정부24, 국번 없이 1382로 전화, 운전면허증- 도로교통공단 안전운전 통합민원		
2-3 계약 체결 후	☒ 주택임대차계약 신고(주민센터 방문이나 부동산거래관리 시스템 rtms,molit.go.kr) ☒ 확정일자 받기 [주민센터 또는 법원등기소(인터넷등기소 포함)에 방문]	• 확정일자 확보	확정일자를 부여받음으로써 우선변제권 요건 중 하나를 충족시키고 대항력의 허점을 이용한 대출 등 방지
3. 잔금 지급 및 입주	잔금 지급 과정에서 소유자에게 잔금 지급을 명확히 하여 사기를 방지하기 위한		
3-1 잔금 지급 전	☒ 권리관계 재확인 ☒ 소유주 일치 여부 ☒ (대리인과 거래 시)대리인 권한 확인 ☒ 특약 이행 여부 ☒ 임차주택 입주 가능 여부	• 계약 이후 발생한 권리변동 확인 • 특약 미이행 등 위험 제거	계약 이후 근저당권 설정 등 권리변동을 확인하여 보증금 반환 관련 문제 예방, 특약이 있다면 이행 확인 필수
3-2 잔금 지급 시	☒ 특약 이행 여부 ☒ 잔금 이체 내역 확인 ☒ 소유자(임대인)와 예금주 일치 여부 ☒ 잔금 정확히 이체 ☒ 주택의 인도	• 잔금 유용 방지	잔금 이체 시, 계좌가 실제 소유주와 일치하는지 확인해 전세사기 방지
3-3 잔금 지급 후	☒ 전입신고(주민센터 방문 또는 정부24 www.gov.kr) 및 주택의 인도(대항력 확보) ☒ 우선변제권 확보 ☒ 특약 이행 여부 ☒ 전세보증금 반환보증보험 가입(권장)	• 대출 확인 • 보증금 보호	대항력 확보와 우선변제권 요건을 충족시켜 추후 문제발생시 피해를 줄이고 전세보증금 반환보증보험으로 위험 최소화
전세보증금 반환 보증 가입 경로	주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 세 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 후 가입		

전세의 이해

전세계약 제대로 알고 하기

전세제도 및 피해 시 대처방안

전세사기 피해자 결정 현황 및 피해 유형

증빙서류 확인하는 법

전세과정	주요 점검사항	전세사기 예방	점검 이유
4. 거주 중 상황 대응	거주 중 발생할 수 있는 임대인의 부당한 요구나 소유권 변동으로 인한 피해를 방지하기 위함		
4-1 임대인 임대보증금 보증 유지 여부	☑ 임대인의 임대보증금보증 유지 여부	• 전세금 보호	경우에 따라 거주 중 보증기간이 만료되는 경우가 있어 확인하고 재가입 요구가 필요
4-2 임대인 요구	☑ 임대인 업계약서 작성 등 거절 ☑ 임대인 주소 이전 등 거절	• 계약 중 대항력 유지 • 사기 방지	임대인의 부당한 요구나 추가 조건을 통해 발생할 수 있는 사기를 예방
4-3 소유관계 변경	☑ 소유권 변경 시 즉시 등기부 확인 ☑ 임대인 사망 시 물건 상속 확인 ☑ 새로운 소유자와 계약내용 확인	• 소유권 변경 사기 예방	소유권이 변경된 경우 확인하여 새로운 소유주와 계약 조건을 재확인
5. 계약 연장 및 종료	목시적 갱신이나 계약 종료 시 보증금 반환 문제를 예방하기 위함		
5-1 목시적 갱신	☑ 전세보증금반환보증보험갱신	• 보증보험 기간 만료 예방	목시적 갱신 시 보증보험 가입기간이 만료되므로 확인 필요
5-2 재계약	☑ 선순위 권리관계 확인 ☑ 보증금 조건 재확인 ☑ 보증금 증액 시 증가금액 확정일자 재부여 ☑ 전세보증금반환보증보험 재가입	• 보증금 보호	재계약 시 기존 계약과 새로운 계약 조건을 재검토하여 보증금을 안전하게 보호
5-3 계약 종료	☑ 보증금 회수 전까지 반드시 대항력 유지하기 ☑ 보증금 반환 절차 확인 ☑ 보증금 미회수 시 임차권등기명령신청	• 보증금 보호 및 안전하게 반환	계약 종료 시 보증금을 안전하게 돌려받기 위해 필요한 서류와 절차를 준비해 문제가 발생하지 않도록 예방
5-4 임대인의 계약 해지 요구 불응	☑ 계약 해지 요구 불응 및 보증금 반환 거부	• 계약 해지에 관한 내용을 내용증명 등 서면 통지	보증금 반환 거부 시 대처



전세 물건 찾기

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

1-1 입주 대상 주택 찾기

가 온라인에서 전세 물건 찾기

- 원하는 지역의 전세 물건을 각종 웹사이트, 모바일 앱 등 온라인에서 조사해 볼 수 있습니다.
- 주택의 위치, 종류, 가격 등 원하는 조건을 설정해 원하는 매물을 빠르게 찾을 수 있습니다.

나 중개사무소에서 전세 물건 찾기

- 온라인상의 정보와 주택의 실제 상태가 다를 수 있으므로 원하는 지역과 주택을 정했다면 근처 중개사무소를 방문해 해당 주택의 실물을 직접 확인해 볼 수 있습니다.
- 중개사는 해당 지역의 부동산 시장에 대한 전문지식과 경험을 갖추고 있어, 중개사로부터 온라인으로는 확인하기 어려운 시세와 중요한 정보를 제공받을 수 있습니다.

전세사기피해 예방을 떠나 입주하고 싶은 주택을 입주자 본인이 직접 찾는 과정은 중요합니다. 따라서 주택의 위치, 교통, 생활 편의성을 고려하고 해당 지역의 치안과 교육 환경, 주변 시설을 확인해야 합니다. 온라인을 통한 검색, 중개사무소 방문 등 발품을 많이 팔수록 본인의 상황에 맞는 좋은 주택을 찾을 수 있습니다.

1-2 적정 시세조사

가 전세 시세조사

- 전세(사기)피해가 발생하는 주요 원인 중 하나로 대출금과 전세보증금 합계가 주택 매매가격을 넘는, 이른바 깡통전세를 들 수 있습니다.
- 따라서 안전한 전세 시세를 파악하기 위해서는 매매가격에 대한 조사가 반드시 필요합니다.

주변 유사 매물의 전세 시세와 국토교통부 실거래가를 비교해 적정 시세를 파악합니다. 임대인이 과도한 전세보증금을 요구했을 때 선불리 계약을 체결하지 않기 위함이며, 이는 전세피해를 예방하기 위한 중요한 단계입니다. 다양한 가격정보 앱에서 통상적으로 매매 또는 전세가격이 제공되는데, 가격을 m^2 단위로 환산하여 면적당 단가를 산정하면 상대적으로 더 의미 있는 가격수준을 추정할 수 있습니다. 아파트의 경우 공급면적으로 가격을 산정하지만, 다세대와 연립주택의 경우에는 공급면적에 서비스면적을 더하여 단위면적(m^2)당 가격을 산정하는 경우가 있어 상대적으로 저렴해 보일 수 있습니다. 따라서 실제 등기사항증명서상의 면적(전용면적)을 기준으로 단위면적(m^2)당 가격을 환산하여 비교하는 것이 필요합니다.

나 안심전세 앱(App)

- 시세조사가 쉽지 않은 다세대주택과 연립주택 등의 전세사기피해를 방지하기 위해 ‘HUG(주택도시보증공사)’에서 제공하는 앱(APP) 서비스로, 국토교통부의 실거래가 정보를 기반으로 ‘전세 시세 및 거래 내역’을 제공합니다.

안심전세App에서 제공 가능한 서비스

시세조회, 위험성 진단, 임대인 정보조회, 전세보증(보험) 가입 가능 여부 조회, 안전계약 진단, 부동산등기사항증명서 정보 확인, 보증상품 안내 등

다 국토교통부 실거래가 공개시스템

- 국토교통부 실거래가 공개시스템은 국토교통부에서 제공하는 부동산 실거래 정보공개 서비스로, 각종 유형의 부동산 실거래가 정보를 확인할 수 있습니다.
- 국토교통부 실거래가 공개시스템은 웹사이트와 모바일 애플리케이션을 통해 이용할 수 있습니다.

라 공시가격

- 공시가격은 정부가 매년 부동산의 시가를 기준으로 산정하여 공식적으로 발표하는 가격으로, 일반적으로 실제 거래 시세보다 낮지만, 대략적인 부동산가격 흐름을 파악할 수 있는 참고자료로 활용됩니다.
- 공시가격은 국토교통부 부동산 공시가격 알리미, 국세청 홈택스, 한국부동산원 부동산 정보 애플리케이션 등 웹사이트와 모바일 앱을 통해 확인할 수 있습니다.

마 기타 민간 애플리케이션

- 정부 이외 민간에서 운영하는 다양한 플랫폼을 통해서도 부동산의 실거래가를 확인하고 시세를 파악할 수 있습니다.

리브 부동산	호갱노노	직방	다방	네이버페이 부동산	아실
					

바 중개사무소 방문

- 지역 내 부동산 중개사무소를 방문하거나 전화로 문의하여 시세 정보를 확인할 수 있습니다. 가능하다면 2곳 이상의 방문을 권장합니다.
- 중개사무소는 해당 지역에서 오랜 경험을 바탕으로 최신 전세 시세와 시장 동향을 파악하고 있으므로 보다 정확한 시세 파악이 가능합니다.
- 다만 공인중개사가 제공하는 정보를 맹신하여서는 안 되며 본인이 직접 조사한 자료와 비교하여 참고하는 것이 바람직합니다.

시세조사 및 파악은 전세사기를 피하기 위해 해야 하는 가장 중요한 과정입니다. 적절한 전세가액의 주택에 입주하기만 해도 전세사기의 90% 이상은 피할 수 있습니다.

1-3 전셋집 현장 확인

가 미등록 또는 신축 건물 확인

- 미등록 건물이나 신축 건물의 경우, 적절한 법적 절차가 완료되지 않았거나 소유권이 확정되지 않은 상태일 수 있으므로 전세사기에 취약할 수 있습니다.
 - 건축물대장과 등기부가 생성되지 않아 주택의 허가받은 물리적 형태나 소유권 등 여러 가지 사항에 대해 사실 확인이 어렵기 때문입니다.
- 신축 건물은 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조하는 것을 말합니다(「건축법시행령」 제2조 제1호).
 - 공시가격이 산정되지 않았거나 아직 거래가 없는 경우 정확한 시세 확인이 어려워 깡통전세 위험에 노출되기 쉽습니다.

나 건축물대장과 주택 실물의 일치

- 건축물대장이란 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 기초자료로 활용하기 위해 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 보관하는 공적 장부를 의미합니다.
- 주소(소재지), 건물구조 및 용도, 면적 등 주택의 실물이 건축물대장과 일치하는지 직접 확인해야 합니다.
 - 특히 '위반건축물' 여부를 확인하는 것이 중요합니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑) 위반건축물

건물ID			고유번호			명칭		
대지위치					지번		도로명주소	
전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유지	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기명등록번호)			
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				

온라인이나 중개사무소를 통해 찾은 물건의 실물을 확인하는 것은 중요합니다. 주택의 노후 상태와 시설(수도, 전기, 방수 등), 주변 환경을 직접 확인합니다. 또한 온라인 정보만으로는 건물 상태를 정확히 알 수 없으므로 서류상 문제가 될 것이 없는 건물이라고 해도 해당 서류와 물건이 일치하는지(다세대주택의 경우 호수가 다르면 전입신고 무효가 되므로 확인 필요), 서류에는 보이지 않는 하자가 없는지 확인해야 합니다. 해당 주택의 등기사항증명서, 건축물대장과 실제 주택의 모습을 비교해 그 내용이 일치하는지 확인한다면 추후 문제가 발생하였을 때 본인의 권리를 보호하는 데 도움이 됩니다.

1-4 (임대인) 임대보증금보증 가입 여부 확인

- 임대인이 임대사업자인 경우 가입할 수 있는 보증으로 본 안내서는 HUG의 보증상품을 기초로 하여 기술되었습니다.
- 임대보증금보증은 임대사업자가 보증금을 임차인에게 반환하지 않는 경우 HUG 등 보증사에서 임차인에게 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품입니다.
- 임대보증금보증 가입이 중요한 이유는 임대인(임대사업자)이 부도 등의 사유로 임대보증금을 반환할 수 없는 경우 임대주택의 임차인에게 가입 범위 내에서 임대보증금의 지급을 보증사가 책임지기 때문입니다.
- 따라서 주택을 계약할 때 임대인이 임대사업자라면 임대보증금보증 가입 여부 및 기한 등을 확인하는 것이 필요합니다.





전세계약 체결 시

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증명서류
확인하는 법

2-1 계약 체결 전

가 권리관계 확인

- 계약 시 나의 전세보증금보다 선순위인 권리가 있으면 계약 만료 이후 보증금 반환이 어려워질 수 있으므로, 보증금을 지키기 위해 권리관계를 반드시 확인해야 합니다.

나 등기사항증명서에 나타나는 권리 확인

- 등기사항증명서의 표제부, 갑구, 을구를 꼼꼼히 살펴야 합니다.
- 표제부에는 그 부동산의 표시(토지·건물)와 그 변경에 관한 사항이 기재되어 있습니다.
- 갑구에서는 소유자와 소유권의 제한 권리를 확인할 수 있습니다.
- 만약 갑구에 신탁등기가 있다면 수탁자인 '신탁사'에게 권한이 위임된 것을 의미하므로, 계약 체결 시 신탁사의 동의가 제대로 이루어졌는지 꼭 확인하고, 반드시 권한 있는 자와 계약을 체결해야 합니다.
 - 이를 확인하기 위해 부동산등기사항증명서에 나타나 있는 신탁원부를 조회하거나 신탁사에 직접 문의하는 방법이 있습니다.
 - 또한 신탁등기는 복잡한 법률 문제가 있을 수 있으므로 전문가와 상의하는 것이 필요할 수 있습니다.
- 을구에서는 해당 주택의 근저당권, 임차권, 전세권 등 선순위 권리가 있는지 확인할 수 있습니다.

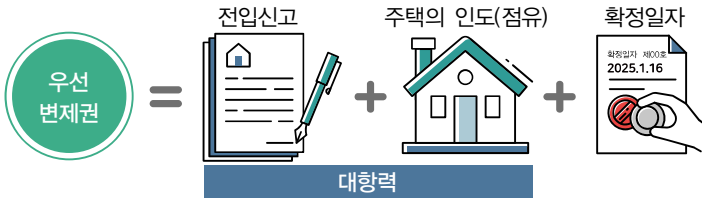
다 대항력 · 우선변제권 · 최우선변제

① 대항력

- ‘대항력’이란 임차인이 제3자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람, 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차(전세)계약의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다.
- 대항력은 전입신고와 주택의 인도(점유)를 마친 다음날 오전 0시부터 효력이 발생합니다.

② 우선변제권 확보

- 우선변제권이란 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우에 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말합니다.
- 우선변제권은 대항력(전입신고+주택의 점유)에 확정일자를 갖추게 되면 효력이 발생합니다(「주택임대차보호법」 제3조 제2항).



③ 최우선변제(소액임차인 우선변제)

- 최우선변제란 순위와 관계없이 다른 권리자보다 우선하여 경매 절차에서 배당받게 되는 것을 의미합니다.
- 전세보증금의 금액이 소액임차인에 해당하고, 경매신청 등기 전에 주택의 인도와 주민등록 전입신고를 마쳐 대항력을 갖고 있는 경우 선순위 담보물권자가 있더라도 보증금 중 일정액을 그 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있습니다.

- 최우선으로 변제를 받을 수 있는 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정 일별로 차이가 있습니다. 여기서 설정일의 기준은 임대차계약일이 아닌 담보물권(근저당권, 담보가등기, 전세권 등) 중 가장 빠른 담보물권의 설정일을 기준으로 합니다. 소액임차인이 적용되는 보증금과 최우선변제액의 범위는 주택 전세가격 상승에 따라 점차 상향되고 있습니다.

최우선변제 적용 예시

서울 소재 주택에 대해 2022년 10월 10일에 임대차계약을 하는데, 등기부상에서 가장 앞서는 담보물권 즉 근저당권 설정일이 2018년 10월인 경우, 최우선변제액이 적용되는 보증금 범위는 1억 1천만 원 이하이고, 이 경우에 배당받을 수 있는 최우선변제액은 3,700만 원까지입니다(※ 다음페이지의 “최우선변제액과 그것을 받을 수 있는 보증금의 범위” 표 참고).

임차인 보호제도 비교

구분	대항력	확정일자 임차인의 우선변제권	소액보증금 중 일정액의 우선변제권 (이하 최우선변제)
구비 요건	• 주택인도(입주) • 주민등록 전입신고	• 대항력의 요건 • 확정일자 부여	• 대항력의 요건
효력	• 상기요건 구비 시 익일 0시부터 효력 발생	• 부여받은 확정일자에 저장 권을 설정한 것과 동일한 우선변제력이 인정됨 • 주택임대차보호법상 명시 돼 있지는 않으나 대법원 판례에 따르면 우선변제 권은 경매 절차에서 1회에 한해서만 사용 가능	• 경매개시결정 기입등기 전 까지 상기 요건을 구비할 경우 효력 발생 • 일정범위의 보증금 중 일 정액을 타 담보권자나 일 반채권자보다 우선배당
배당 요구권 및 시기	없음	배당요구종기일 이전까지 배당요구	배당요구종기일 이전까지 배당요구
기타	주택의 인도와 주민등록의 전입신고 등 대항력 요건은 배당요구종기일까지 계속 구비하고 있어야 하며 도중에 인도하거나 주민등록을 이전한 사실이 밝혀지면 우선변제권을 상실하여 배당에서 제외되나 임차권등기 완료 시에는 퇴거해도 우선변제권이 유지됨		

최우선변제액과 그것을 받을 수 있는 보증금의 범위

담보물권설정일*	지역	보증금 범위	최우선변제액**
1984. 6. 14~ 1987. 11. 30	특별시, 직할시	300만 원 이하	300만 원까지
	기타 지역	200만 원 이하	200만 원까지
⋮	⋮	⋮	⋮
2018. 9. 18~ 2021. 5. 10	서울특별시	1억 1천만 원 이하	3,700만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역, *** 세종시, 용인시, 화성시	1억 원 이하	3,400만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 김포시, 광주시, 파주시	6,000만 원 이하	2,000만 원까지
	기타 지역	5,000만 원 이하	1,700만 원까지
2021. 5. 11~ 2023. 2. 20	서울특별시	1억 5천만 원 이하	5천만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시, 김포시	1억 3천만 원 이하	4,300만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	7,000만 원 이하	2,300만 원까지
	기타 지역	6,000만 원 이하	2,000만 원까지
2023. 2. 21~	서울특별시	16,500만 원 이하	5,500만 원까지
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시, 김포시	14,500만 원 이하	4,800만 원까지
	광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다.) 안산시, 광주시, 파주시, 이천시, 평택시	8,500만 원 이하	2,800만 원까지
	기타 지역	7,500만 원 이하	2,500만 원까지

* 설정일의 기준은 임대차계약일이 아닌 담보물건(근저당권, 담보가등기, 전세권 등) 설정일의 기준

** 주민등록 전입과 주택의 인도가 있어야 함(매각금액의 1/2의 한도)

*** 의정부시, 구리시, 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외), 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동에 한한다), 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동국가산업단지를 제외)

잔금 지급 후에는 이사와 동시에 전입신고 및 확정일자를 다시 확인하고, 입주 후 시설 상태를 확인합니다. 그래야 전입신고 및 점유를 통해 대항력이 발생하고 이에 확정일자까지 더해 우선변제권이 생기게 되어 법적 보호를 받을 수 있습니다. 우선변제권을 확보한다면 추후 보증금 반환에 문제가 발생해 경매 절차로 넘어간다고 해도 경매 낙찰 대금을 받을 수 있게 됩니다.

라 등기사항증명서에 나타나지 않는 권리 확인

• 임금채권

- 임대인이 법인이나 사업자인 경우, 회사 직원들에게 지급되지 않은 임금채권과 퇴직금채권이 존재하고 있을 수 있습니다.
- 법인의 채무가 많아 파산 또는 경매 절차에 들어갈 경우, 임금채권은 전세보증금보다 우선변제 대상이므로 계약 시 더 신중한 검토가 필요합니다.

• 국세 및 지방세 납세증명서

- 집주인이 납부하지 않은 세금이 전세보증금보다 우선 변제될 수 있으므로, 임차인은 전세계약 전 국세 및 지방세 납세증명서를 반드시 확인해야 합니다.

임대인 세금체납 사실 확인방법

구분	국세	지방세
계약 전	• 국세 완납증명서 발급 요청 • 임대인 동의를 받아 전국 세무서에 체납사실 직접 열람 가능 * 계약 체결 시, 임대인은 납세증명서를 제시해야 함	• 지방세 완납증명서 발급 요청 • 임대인 동의를 받아 전국 지자체에 체납사실 직접 열람 가능
계약 후 ~ 임대차기간 시작하는 날까지	• 임대인 동의 없이 전국 세무서에 체납사실 직접 열람 가능 ※ 1천만 원 이상 계약에 한함	• 임대인 동의 없이 전국 지자체에 체납사실 직접 열람 가능 ※ 1천만 원 이상 계약에 한함

마 확정일자 부여 현황 및 주민등록 전입세대확인서 열람

- 기존에 전입해 있는 세대가 있는지 확인하기 위해 전입세대확인서를 열람해야 하는데, 이를 열람하기 위해 예비임차인은 임대인에게 요청해야만 합니다.
- 다가구주택은 단독주택으로 등기사항증명서에 주택 전체에 대한 권리가 나타납니다. 개별세대에 대한 권리는 의미가 없으니 해당 주택 전체에 대한 선순위 보증금을 반드시 확인해야 합니다.
- 선순위 보증금액을 확인하려면 먼저 확정일자 부여 현황을 발급받아 보증금을 확인하고, 반드시 이를 전입세대확인서와 비교해야 합니다.
- 계약 전 확정일자 부여현황, 전입세대확인서, 국세 완납증명서 및 지방세 완납증명서는 임대인 또는 공인중개사를 통해 확인 가능합니다(공인중개사법 제3조의7 임대인의 정보 제시 의무). 서류 확인 시 서류의 유효기간 확인도 필요합니다.

소유자 확인과 채무 상태 파악을 하는 이유는 해당 주택이 안전하게 전세 계약을 체결할 수 있는 주택인지 확인하고 피해를 예방하기 위함입니다. 더불어 권리관계를 확인하는 것은 해당 주택이 전세보증금 반환과 관련한 위험이 있는 주택인지 파악하는 과정이며, 선순위 권리를 잘 파악하고 입주한다면 전세사기피해가 발생하더라도 전세보증금을 보호받을 수 있게 됩니다.

2-2 계약 체결 시

가 공인중개사의 정상영업 확인

- 공인중개사가 중개사무소 개설을 하기 위해서는 법적으로 필요한 자격과 서류를 갖추어야 합니다. 이 서류들을 소비자가 확인할 수 있도록 게시하여야 하므로 이 서류가 갖추어지지 않았다면 정상 공인중개사인지는 의심해야 합니다.
- 확인해야 하는 자격 및 서류는 아래와 같으며, 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시되어 있습니다.
- 국토교통부가 운영하는 브이월드 디지털트윈국토(<https://www.vworld.kr>)의 부동산중개업 조회를 이용하여 정상 중개사무소 여부도 확인 가능합니다.

공인중개사와 중개사무소 확인을 위한 자격 및 서류

1. 공인중개사 자격증
2. 중개사무소 개설등록증
3. 공제증서
4. 사업자 등록증

- 또한 중개사를 통해 계약을 하는 경우 중개사가 제공하는 서류에는 다음과 같은 것들이 있으니 이를 꼼꼼히 확인해야 합니다.

중개사가 제공하는 서류

1. 거래계약서
2. 중개대상물 확인·설명서
3. 공제증서
4. 영수증

나 주택임대차표준계약서의 사용

- 주택임대차표준계약서는 국토부·법무부에서 만든 주택임대차계약을 위한 표준계약서이며, 법무부 홈페이지를 통해 누구나 쉽게 다운받을 수 있습니다.
- 계약 전 필수적으로 확인해야 하는 사항들과 대항력 우선변제권 확보 방법, 전세보증금 증액 시 주의사항 등 보증금 보호방법에 관한 내용을 담고 있어, 전세계약 시 이 표준계약서를 이용하는 것을 권장합니다.
- 또한 임대인이 임대사업자인 경우 임대주택을 계약할 때 표준임대차계약서를 작성해야 합니다.
- 따라서 주택임대차표준계약서는 누구나 사용할 수 있는 일반적인 표준 계약서로 계약 전 필요한 사항들을 체크할 수 있고, 표준임대차계약서는 임대사업자가 등록한 임대주택 계약 시 반드시 작성해야 하는 법정 의무 계약서라는 차이점이 있습니다(주택임대차보호법 제30조/민간임대주택법 제47조).

구분	주택임대차표준계약서	표준임대차계약서
사용대상	일반적인 주택임대차	임대사업자가 등록한 임대주택
법적 의무 여부	의무는 아닌 권장 사용	법정 의무 계약서
특징	주택임대차보호법에 근거하여 보증금 보호에 유리함	임대사업자가 임대주택 계약 시 반드시 작성해야 함

※ 주택임대차표준계약서와 표준임대차계약서는 108p와 109p 참조

다 특약 설정

- 전세계약에서 특약이란 일반적인 임대차계약서에 포함되지 않은 추가적인 약정을 뜻하며, 이는 임대인과 임차인 간 개별적인 상황에 맞게 추가로 합의한 사항을 계약내용에 포함하는 것입니다.
- 특약은 전세계약을 체결할 때 임대인과 임차인의 권리와 의무를 명확히 하고 분쟁을 예방하는 데 중요한 역할을 할 수 있으며, 특약을 통해 계약당사자들이 더 구체적이고 명확한 계약 조건을 설정할 수 있습니다.
- 특약을 위반했을 때 전세보증금을 보호하기 유리한 방향으로 이끌어갈 수 있도록, 혹은 계약 파기가 쉽게끔 특약을 설정하는 것이 좋습니다.
- 따라서 임차인에게 불리한 특약은 가급적 피하는 것이 좋고, 임대보증금을 보호하는 특약으로 설정하는 조항을 추가하는 것이 좋습니다.
 - **임차인에게 불리한 특약 예시** : 해당 주택은 업무용으로 전입신고는 불가하며, 전입신고로 인해 임대인에게 손해가 발생할 경우 이에 대한 책임은 임차인이 전부 부담한다.
 - **임차인에게 유리한 특약 예시** : 현 등기사항증명서상 근저당권 1건, 채권최고액 100,000,000원이 있는 상태의 계약이며 잔금 시 상황, 말소하기로 한다. 임대인이 이 특약을 위반하는 경우, 임차인은 계약을 즉시 해지할 수 있으며, 임대인은 받은 계약금의 배액을 임차인에게 손해배상으로 지급해야 한다.

계약서에 명확히 기재된 내용은 계약 불이행 시 법적 보호를 받을 수 있는 중요한 근거가 됩니다. 또한 특약의 경우 보증금 보호를 위한 유리한 조건 설정의 의미도 있지만, 가장 중요한 것은 잔금을 지급하기 전 특약이 이행되지 않았을 경우를 대비하는 것입니다. 계약 즉시 파기를 위한 조항을 포함하여 특약을 설정하는 것이 임차인에게 유리합니다.

라 계약당사자 확인

- 임대인과 계약자 일치 여부 확인
 - 전세계약을 체결할 때 가장 먼저 해야 할 일은 임대인과 계약자가 동일인인지 확인하는 것입니다.
 - 인적사항이 우연의 일치로 같거나, 외모가 비슷한 다른 사람이 대신 계약에 나서는 등의 사기 행위를 방지하기 위해서는 반드시 임대인의 신분증을 확인하여야 합니다.
- 신분증 진위 확인
 - 앞서 임대인과 계약자 일치 여부를 확인했다면, 임대인 신분증의 진위를 확인하는 것도 매우 중요합니다.
 - 주민등록증의 진위는 국번 없이 '1382'로 전화하거나 정부24 홈페이지를 통해 확인할 수 있습니다.
 - 운전면허증의 진위는 도로교통공단 안전운전 통합민원에서 확인할 수 있습니다.
 - 여권의 진위는 정부24 홈페이지의 여권정보진위확인 서비스를 통해 확인할 수 있습니다.

1. 임대인이 개인인 경우

계약서에 도장 찍는 임대인과 등기부에 표시된 주택의 소유자가 모두 동일인인지 확인해야 합니다.

- 주민등록증(ARS 1328 또는 정부24), 운전면허증(경찰청 교통민원24) 확인
- 주택의 소유자가 2명 이상이면 소유자 전원과 계약 맺기
- 임대인에게 법적인 '행위능력'이 있는지 확인(임대인이 미성년자, 피성년후견인, 피한정후견인인 경우 행위능력이 없어 계약이 취소될 수 있으므로 주의)

2. 임대인이 법인인 경우

법인이 임대인일 경우에도 마찬가지로 등기부와 함께 법인이 해당 주택을 임대할 자격이 있는지 확인해야 합니다.

- 법인 대표자와 체결할 경우 법인 대표자의 신분증과 인감증명서
- 법인 대표자가 아닌 경우에는 위임장 등도 꼼꼼히 확인

마 대리인과 계약하는 경우

- 집주인 본인이 아닌 대리인과 계약을 진행하는 경우, 대리권 위임서류가 완벽하게 갖추어져 있는지 반드시 확인해야 합니다.
- 위임장
 - 위임의 목적이 명기된 위임장의 원본이 있어야 합니다.
 - 해당 위임장에는 위임인의 인감도장이 날인되어 있어야 합니다.
- 인감증명서
 - 위임인이 발급한 인감증명서가 있어야 하며, 위임인의 인감도장과 일치하는지 확인해야 합니다.
- 위임인 신분증 사본과 대리인 신분증
 - 위임인의 신분증 사본을 통해 위임인이 실제 소유자인지 확인할 수 있어야 합니다.
 - 대리인이 실제 계약을 체결할 권한이 있는지 확인하기 위해 대리인의 신분증도 확인해야 합니다.

서류상 권리관계에 문제없는 주택이라 해도, 계약 과정에서 문제가 발생하면 여전히 전세사기를 당할 위험이 있습니다. 공인중개사나 계약당사자가 정당한 권리자인지, 서류(등기사항증명서, 건축물대장, 신분증, 위임장 등)에 하자나 위조 등은 없는지 잘 확인하고 계약한다면 계약 과정에서 발생할 수 있는 여러 유형의 전세사기를 방지할 수 있습니다.

2-3 계약 체결 후

가 주택임대차계약 신고

- 계약당사자는 일정금액을 초과하는 임대차계약을 체결한 경우 계약체결 일로부터 30일 이내에 주택임대차계약 신고를 해야 합니다(「부동산거래신고법」 제6조의2).

나 확정일자 받기

- 확정일자란 법원(등기소 및 인터넷등기소) 또는 주민센터(행정복지센터) 등에서 주택임대차계약을 확인하여 주는 것입니다. 일부 지역에서는 임대차 계약서 여백에 접수완료일이 찍힌 도장을 찍어주는데 이때 그 날짜가 확정일자입니다.
- 임대차 거래신고를 할 때 계약서를 제출하는 경우 확정일자가 자동 부여되어 ‘임대차계약신고필증’ 오른쪽 위에 확정일자 번호가 표기됩니다.
- 확정일자 존재 여부로 경매 시 배당 참여 여부가 결정되며, 확정일자를 기준으로 경매 배당 순서가 결정되어 후순위 담보물권자보다 우선하여 전세보증금을 변제받을 수 있습니다.

계약 체결 후 본인의 권리를 확보하기 위한 마지막 절차입니다. 계약서와 보증금 지급 영수증을 보관하고, 확정일자 신청 및 임대차거래신고를 합니다. 확정일자는 우선변제권의 한 요건으로, 임차인의 보증금을 후순위에 우선하여 보호받을 수 있게 합니다.

다 전세권 설정

- 전세권 설정은 부동산을 사용하거나 거주할 수 있는 권리를 확보하기 위해 일정금액의 전세금을 지급하고, 이를 법적으로 보호받기 위해 등기부에 권리를 명시하는 것을 말합니다.
- 전세권 설정은 임대인의 동의가 있어야 가능합니다.
- 전세권은 등기에 설정된 순서대로 우선변제권이 부여됩니다.



잔금 지급 및 입주

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기 피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

3-1 잔금 지급 전

가 소유자 변동 확인하기(등기사항증명서 갑구)

- 잔금 지급 전 등기사항증명서의 갑구에 기재되어 있는 소유자가 계약 당시의 소유자와 일치하는지 확인이 필요합니다.
- 만약 계약 당시와 다른 소유자가 갑구에 기재되어 있다면 잔금을 지급 하기 전에, 변경된 소유자와 다시 계약서를 작성하는 것이 필요합니다.
- 계약 후 잔금 지급일까지 갑구에 압류나 가압류, 가등기, 강제경매개시결 정 등 소유권에 제한을 주는 상황이 발생하지 않았는지 확인해야 합니다.

나 (대리인과 거래 시) 대리인 권한 확인

- 잔금 지급 전 대리인이 나왔다면 계약할 때와 마찬가지로 정당한 대리 권한을 가지고 있는지 확인이 필요합니다.

대리권에 대한 자세한 내용은 “전세계약 체결 시 대리인과 계약하는 경우” 31p를 참고하시길 바랍니다.

다 권리관계 변동 확인하기(을구)

- 을구에서 근저당권, 임차권, 전세권 등 선순위채권이 새로 발생한 것은 아닌지 다시 확인하고 잔금을 지급해야 합니다.

라 특약 이행 여부 확인(도배, 장판, 집수리 등)

- 잔금을 지급하기 전 계약 당시 임차 주택의 물리적 상황에 대한 특약을 설정해 두었다면 이행 여부를 확인하여야 합니다.
- 예를 들어 계약서에 도배, 장판, 리모델링, 집수리, 입주 청소 등을 이행하기로 하는 의무 사항을 특약으로 기재하였다면, 해당 항목들이 약속대로 이행되었는지 점검한 후 잔금을 지급하는 것이 중요합니다.

만약 계약 체결 후 잔금을 지급하기 전까지 이러한 의무가 이행되지 않았을 경우 특약의 이행을 요구해야 합니다. 그럼에도 이행되지 않는다면 계약의 파기를 주장해야 합니다.

마 임차주택 입주 가능 여부

- 계약한 임차주택에 기존 세입자가 있다면 이사(전출) 준비가 되어 있는지, 관리비 정산이 완료되었는지 등 확인이 필요합니다.

계약 체결 후 잔금을 지급하기 전, 계약 당시 상황과 바뀐 사항이 없는지 최종적으로 점검하는 절차입니다. 최종적으로 등기사항증명서를 확인해 집주인의 소유권이나 근저당권 상태에 변동이 없는지 점검합니다. 또한 특약 이행 여부를 확인하고 이것이 이행되지 않았을 경우 계약 즉시 파기를 주장해야 합니다.

3-2 잔금 지급 시

가 대면 확인하기

- 전세계약에서는 내가 지급하는 잔금으로 전 임차인에게 보증금을 반환하는 경우가 일반적입니다.

- 내가 지급하는 전세보증금이 전 임차인에게 지급이 되어야만 집을 인도 받을 수 있는 상황이 되는데 지급한 잔금이 전 세입자에게 반환되지 않는 경우 분쟁이 발생할 소지가 있습니다.
- 잔금을 지급하기 전, 전 임차인과 임대인을 한 자리에서 대면으로 만나 잔금 지급을 마무리 짓는 것이 가장 바람직합니다.

나 특약 이행 여부 확인(선순위 채권 말소 등)

- 선순위 채권 말소와 같은 특약은 잔금을 지급하기 전 이행 여부를 확인 하여야 합니다.
- 전세보증금을 받아 선순위 채권을 변제하기로 한 특약은 은행 관계자나 채권자, 혹은 채권을 변제하고 근저당권 등을 말소할 법무사가 잔금 지급 시 동석하여 특약이 이행되는 것을 확인할 수 있도록 하는 것이 안전합니다.

계약 체결 후 잔금을 지급할 때 권리관계를 점검하는 절차입니다. 선순위 채권 말소 특약이 이행되지 않았을 경우 계약 즉시 파기를 주장해야 합니다.

다 잔금 지급 시 계좌 소유자 명의 확인하기

- 잔금을 지급할 때는 계약서에 나와 있는 계좌번호인지 확인한 후 예금주가 소유자(임대인)와 일치하는지 반드시 확인해야 합니다.

계약서에 명시된 계좌로 잔금을 송금하고, 송금 내역을 문서로 보관합니다. 송금 내역은 법적 분쟁 발생 시 증빙자료가 되며, 지정된 계좌로만 송금함으로써 사기를 방지할 수 있습니다. 본인의 보증금이 어디로 가는지 명확히 알고, 계약당사자 및 관계자와 상황을 공유하는 것이 좋습니다.

라 주택의 인도

- 주택의 인도란 주택에 대한 사실상의 지배가 임대인으로부터 임차인에게로 이전하는 것을 말합니다. 즉, 임차인이 입주해서 살고 있는 것을 뜻합니다(「주택임대차보호법」 제3조 제1항).

전입신고와 주택의 인도(점유)를 마친 다음날 오전 0시부터 대항력이 발생합니다.
※ “대항력”에 대한 자세한 내용은 22~23p를 확인하시기 바랍니다.

3-3 잔금 지급 후

가 전입신고 및 확정일자 확인

- 이사를 하면 세대주 등 신고 의무자는 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 거주지의 읍·면·동 주민센터에 방문하거나 정부24에 접속하여 전입신고를 해야 합니다(「주민등록법」 제16조).
- 계약 당시 확정일자를 부여받지 않은 상황이라면 전입신고와 함께 확정일자를 받아야 합니다.

나 특약 이행 여부 확인(담보권설정 금지 등)

- 계약 이후부터 확정일자 및 전입신고 다음날(대항력 확보 시점)까지 근저당권 등 담보권설정 금지 특약을 설정해 두었다면, 전입신고를 한 지 일주일 정도 지난 후에 등기사항증명서를 발급받아 추가로 설정된 권리가 없는지 확인하여야 합니다.

최종적으로 잔금을 지급한 후 등기사항증명서를 확인해 을구에 권리관계 변동이 없는지 점검하는 절차입니다. 만약 임대인이 특약을 위반했을 경우 계약 즉시 파기를 주장해야 합니다.

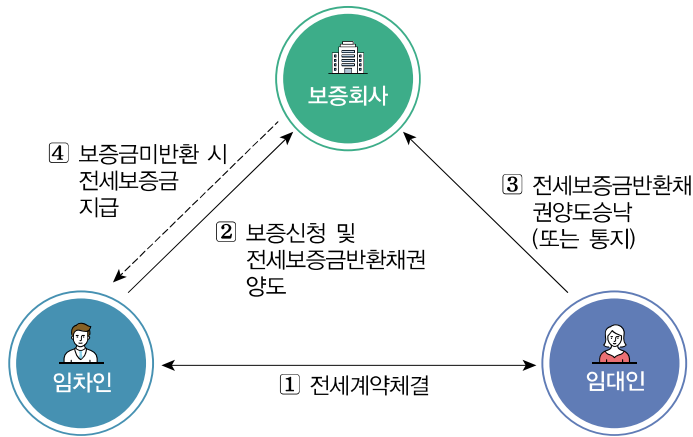
다 임차인 보증보험 : 전세보증금반환보증보험

- 전세보증금반환보증보험은 전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로 임차인이 가입하는 상품입니다.
- 전세계약 만료 이후 보증금을 돌려받지 못할 경우를 대비하여 안전장치로 설정해 두는 것이 좋습니다.
- 보험 신청의 기한은 최초 계약 이후부터 계약기간의 1/2이 경과하지 않은 시점까지입니다.
- 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI), 주택도시보증공사(HUG), 세 기관 간 가입 조건이 달라서 전세계약 전에 각 기관의 홈페이지에서 가입 조건을 확인해 보는 것이 좋습니다.
 - 가입 요건을 확인하고 신청하더라도 가입이 반려될 수 있으므로 조건을 꼼꼼히 살펴보고 비교한 후 결정해야 합니다.
- 전세계약 전에 보증보험 가입이 가능한지를 반드시 확인해야 하며, 계약 이후 실제로 보험이 가입되었는지 임차인 본인이 직접 확인해 보는 것이 좋습니다.

HUG(주택도시보증공사) : 1566-9009

HF(한국주택금융공사) : 1688-8114

SGI(서울보증) : 1670-7000 / 02-3671-7000



라 임대인 보증보험 : 임대보증금보증(HUG)

- 임대인이 임대사업자인 경우 가입할 수 있는 보증으로 본 안내서는 HUG의 보증상품을 기초로 하여 설명합니다.
- 임대보증금보증은 임대사업자가 가입하는 상품으로 임대인이 임대보증금을 반환하지 않는 경우 임차인에게 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품입니다.
- 임대보증금보증 가입이 중요한 이유는 임대인(임대사업자)이 부도 등의 사유로 임대보증금을 반환할 수 없는 경우 임대주택의 임차인에게 가입 금액 범위 내에서 임대보증금의 지급을 책임져 주기 때문입니다.



거주 중 상황 대응

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기 피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

4-1 임대인 임대보증금보증 유지 여부

- 주택에 거주하는 동안에도 임대인이 가입한 해당 주택의 임대보증금보증이 나의 전세계약 만료일까지 유지되는지 확인이 필요합니다.
- 만약 해당 임대보증금보증 종료시점이 나의 전세계약 종료시점보다 앞선다면 임대인에게 연장을 요구하여 임대보증금보증을 유지해야 합니다.

4-2 임대인의 요구

가 임시 주소 이전 요구

- 거주 중 임대인이 주민등록이나 거주를 잠시 다른 곳으로 이전해 달라고 요청한다면, 임차인의 대항력을 무력화하여 해당 주택을 담보로 대출을 받으려는 수법일 수 있으니 조심해야 합니다.
 - 예컨대 집을 고치기 위해 잠시 집을 비워달라는 요구 등은 반드시 거절해야 합니다.

나 임시로 전세가격을 올리거나 내리는 계약서 작성 요구

- 업(up)계약서란 실제 거래금액보다 계약서상 금액을 높게 작성하는 것을 말하며, 대출금액을 높이기 위한 목적 등으로 작성됩니다.
- 다운(down)계약서란 실제 거래금액보다 계약서상 금액을 낮게 작성하는 것을 말하며, 임대인이 임대사업자 의무사항 등을 위반하고 이를 구청

에 신고하는 과정에서 과태료 등을 회피하거나 임대료를 줄여 세금을 포탈하기 위한 목적 등으로 작성됩니다.

- 업 다운계약서는 절세의 개념이 아닌 현행법상 불법 행위이며, 이를 중개한 중개사를 포함한 계약당사자들 모두 처벌받을 수 있습니다(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제26조).

임대인의 무리한 요구사항은 항상 경계해야 합니다. 계약 이후 본인의 권리를 잘 보호해 왔어도, 계약기간 중에 하는 행동(다른 곳으로 전입신고 등)으로 인해 자칫 권리를 잃을 가능성도 있기 때문입니다.

4-3 소유관계 변경

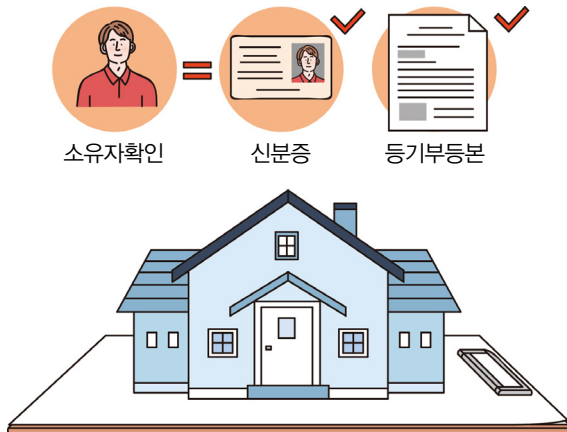
가 임대인 사망

- 임대인이 사망하는 경우 임대인의 재산은 상속인에게 귀속되며, 상속인이 새로운 임대인이 되어 임대차(전세)계약의 당사자가 됩니다.
- 상속인은 임대인의 재산을 그대로 상속받거나 ‘상속 포기’를 할 수 있으며, 상속 포기를 하는 경우 다음 상속인에게 상속재산이 귀속되는데(「민법」 제1041조, 제1043조), 모든 상속인이 상속을 포기하면 재산은 국가에 귀속됩니다(「민법」 제1058조).
- 상속재산관리인 제도
 - 임대인의 상속인들이 계속해서 상속 포기를 하는 경우, 임차인은 상속재산관리인 제도를 이용해 전세보증금을 회수할 수 있습니다(「민법」 제1023조 제2항).
 - 상속재산관리인은 가정법원이 선임해 상속재산의 관리 및 청산을 맡아 집주인의 재산을 처분한 후 세입자에게 전세보증금을 돌려줄 수 있습니다(「민법」 제1023조 제2항).

나 소유권 이전

- 계약 후 임대인이 임차인에게 알리지 않고 갑작스럽게 소유권을 제3자에게 이전한 경우, 전세사기 여부를 의심해 봐야 합니다.
- 기존 임대인이 소유하고 있는 주택으로 시세보다 비싸게 전세계약을 한 후 소유권을 제3자에게 넘기는 전세사기 수법이 있으며, 이를 피하기 위해서는 최초 전세계약을 맺을 때 주택가격을 가능한 한 잘 파악하고 계약을 체결하는 것이 중요합니다.

전세사기 위험이 없는 좋은 주택을 찾았으며 계약할 때도 중요한 사항을 빠짐없이 확인하여 본인의 권리를 확보한 상태라면, 계약기간 소유자가 변경되더라도 크게 문제가 되지 않습니다. 다만, 소유자가 변경되었다면 다시 한번 권리관계를 명확히 파악하여 본인 권리에 변동 사항이 없는지 점검하는 것이 좋습니다.





계약 연장 및 종료

5-1 묵시적 갱신

가 묵시적 갱신

- 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 사이에 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하지 않거나, 계약 조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 않거나, 또는 입주자가 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 갱신 의사가 없음을 임대인에게 통지하지 않은 경우 종전의 임대차와 같은 조건으로 임대차계약이 갱신됩니다(「주택임대차보호법」 제6조).
- 묵시적 갱신이 이루어지는 경우에도 임차인은 최초 계약 당시 확인했던 사항들을 한 번씩 더 확인하여 권리관계에 변동이 없는지를 다시 점검하는 것이 필요합니다.

나 기타 권리관계

- 계약기간 동안 임대인의 세금체납 등이 발생했는지 국세 및 지방세 납세증명서 등의 서류를 확인해야 합니다.

다 전세보증금반환보증보험 갱신

- 전세계약에 갱신(묵시적 갱신 포함)이 이루어지는 경우 가입된 보증보험은 자동으로 갱신되지 않으며, 전세계약갱신이 이루어진 이후에 보증보험 계약을 다시 해야 합니다.

임대인과 임차인 모두 계약갱신의 시기에 대해 명확히 파악하고 있어야 하며, 특히 임차인은 묵시적 갱신을 희망한다면 해당 시기가 오기 전 본인의 권리관계와 임대인의 인적 사항에 변화가 없는지 반드시 확인해야 합니다. 그리고 임대차계약갱신에 대한 말이 없더라도 전세보증보험 갱신에 관한 이야기는 반드시 임대인과 나눠봐야 합니다.

5-2 재계약

가 계약갱신의 요구

- 계약이 만료되는 시점, 임대인과 임차인은 기존과 동일한 계약 조건으로 재계약하거나 조건을 변경하여 계약을 갱신할 수 있습니다.

나 권리관계 재확인

- 재계약 전 등기사항증명서상 소유자 변경, 소유권 제한 권리 등에 변동이 있는지 등기사항증명서를 점검해야 합니다.
- 등기사항증명서상에 나타나지 않는 권리인 임대인의 국세 및 지방세 납세증명서 등을 다시 확인하여 최초 계약 이후 권리관계에 변동이 있었는지 반드시 확인해야 합니다.

다 보증금 증액 시 유의사항

- 재계약할 때 보증금이 증액된다면, 최초 계약 시점 이후에 설정된 권리 관계를 반드시 확인해야 합니다.
- 최초 계약 이후 추가로 근저당권이 설정되어 있다면, 재계약 시 증액되는 금액은 해당 근저당권보다 후순위가 됩니다.

라 보증금 증액 시 확정일자 재확인

- 임대차계약기간 중 보증금을 증액하면 기존의 확정일자가 자동으로 새로운 보증금을 보호하지 않으며, 증액된 금액에 대한 확정일자를 다시 받아야 합니다.
- 그렇지 않으면 증액된 보증금 부분은 우선변제권을 받지 못하게 되어, 향후 문제가 발생했을 때 해당 금액을 보호받지 못할 위험이 생깁니다.

마 전세보증금반환보증보험 재가입

- 전세계약의 재계약이 이루어지는 경우 임대차기간이나 금액의 변동이 있어 기존에 가입이 되어 있는 보증보험은 자동으로 갱신되지 않으며, 재가입해야 합니다.
- 전세보증금반환보증보험 재가입 가능 여부는 기존에 가능했는지라도 가입 조건이 달라졌을 수 있으므로 재가입 가능 여부를 미리 보증보험사에 문의해서 알아보아야 합니다.

전세계약의 재계약 시 가장 먼저 해야 하는 것은 기존 권리관계에 변동 사항이 없는지 확인하는 것입니다. 만약 계약기간 중 변동 사항이 있었다면 해당 사항에 대해 문제가 없는지 확인해야 합니다. 그리고 재계약 이후 확정일자를 다시 받는 것, 그리고 전세보증보험에 재가입하는 것을 꼭 기억해야 합니다.

5-3 계약 종료

가 계약 종료 후 주택 인도 절차

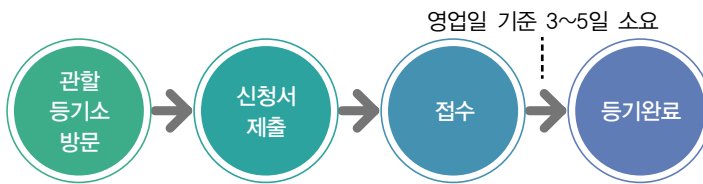
- 계약기간이 종료되기 전 임대인과 임차인은 모두 계약갱신 여부를 명확히 협의한 후, 계약 종료 2개월 전까지 확정지어야 합니다.
- 이후 임대인이 주택 상태를 점검한 후, 전세보증금 반환 및 주택 인도의 시기와 방법에 대해 협의하게 됩니다.

나 대항력 유지하기

- 전세보증금을 반환받기 전에 집을 비워 대항력을 상실하게 되면 전세사거나 전세피해로 이어질 위험이 있으며, 보증금을 지키기 위한 가장 확실한 방법은 반환받는 전세보증금의 입금을 확인한 후에 퇴거하는 것입니다.

다 임차권등기명령

- 임차인이 보증금을 받지 못한 상태로 이사하는 경우 대항력을 상실하게 되는데, 이사하기 전에 임차권등기설정을 하면 대항력은 물론, 새 임차인보다 우선되는 변제 순위를 유지한 채로 이사를 나갈 수 있습니다.



- 임차권등기명령은 계약이 종료되었으나 보증금을 모두 반환받지 못한 경우 신청이 가능하며, 주택 소재지의 관할 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군 법원에서 신청할 수 있습니다.

계약 종료 시 전세보증금이 계좌에 들어오기 전까지는 대항력을 유지하고, 불가피하게 보증금 반환 전에 이사해야 하는 상황이라면 반드시 임차권등기가 등기부에 기입 완료된 것을 확인하고 퇴거해야 합니다.

5-4 임대인의 계약 해지 요구 불응

가 계약 해지 요구 불응 및 보증금 반환 거부

- 임차인이 계약 해지를 요구했음에도 임대인이 이를 거부하고 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 임대인을 상대로 전세보증금반환소송을 청구할 수 있습니다.
- 소송을 청구하기 전, 임차인은 먼저 계약 종료의 의사를 확실히 표시했음에도 임대인이 이를 거부했다는 증거를 문자, 통화녹취 등으로 확실히 남기는 것이 좋습니다.
- 만약 보증금 반환 전에 어쩔 수 없이 이사해야 하는 경우가 발생한다면, 반드시 임차권등기를 신청해 등기부에 기입된 것을 확인한 후 퇴거를 진행해야 합니다.



전세제도 및 피해 시 대처방안

1. 전세 관련 법령
2. 전세계약의 성립과 해지
3. 대항력 · 우선변제권 · 최우선변제
4. 피해 발생 시 대처방안



전세 관련 법령

가 민법

전세권과 임차권 효력 등을 규정하여 국민 **법 생활의 안정 도모**

나 주택임대차보호법

민법의 특례로 주택임대차의 대항력, 보증금 회수, 임차권 등기, 확정일자, 주택임대차분쟁조정위원회 등을 규정하여 **국민 주거생활의 안정 보장**

다 부동산 거래신고 등에 관한 법률

일정규모 이상 주택 임대차계약의 신고·검증 등 관련 규정을 통해 **부동산 거래질서 확립**

라 공인중개사법

전세계약 중개 시 **공인중개사의 의무** 등을 정하여 부동산중개업을 건전하게 육성함으로써 국민경제에 이바지

마 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

전세사기로 피해를 입은 전세사기피해자의 결정 절차와 지원내용을 규정하여 **전세사기피해자 지원 및 주거안정 도모**



전세계약의 성립과 해지

전세의
이해

2-1 전세계약의 성립

전세계약은 임대인과 임차인이 전세 조건에 대해 합의하면 성립합니다. 계약서가 꼭 작성되어야 하는 것은 아니지만 합의된 내용을 증명하고 법적 보호를 받기 위해 서면 계약서를 작성하는 것이 일반적입니다.

전세계약 제대로
알고 하기

가 계약의 당사자

• 임대인(일명 집주인)

【개념】 임대차계약으로 임대료를 받고 타인에게 주택을 빌려주는 사람으로 대부분 주택의 소유자를 말합니다.

전세제도 및
피해 시 대처방안

유의사항 | 계약의 당사자가 소유자가 아닌 경우

- **신탁등기** : 형식상 소유자가 계약의 당사자입니다.
- **전대차** : 전대차란 전세권 설정을 하지 않은, 전입신고와 확정일자로 보증금의 보호를 받는 임차인이 전셋집을 다시 제3자에게 임대하는 경우를 말합니다. 즉 임차인이 임대인이 됩니다. 이 경우 집주인의 동의가 있는 경우와 없는 경우로 나뉘지는데 대항력의 취득에 차이가 있으니 주의해야 합니다.

전세사기 피해자 결정
현황 및 피해 유형

【표시】 임대인은 성명, 주소(주민등록표상의 주소를 사용하는 것이 바람직), 주민등록번호, 전화번호로 표시합니다.

【권리】 임대인의 법적 권리는 다음과 같습니다.

증빙서류
확인하는 법

- 임대차계약 시 전세보증금 등 지급 청구
- 경제사정 변경 등에 따른 전세보증금 등 증액(임차인 계약갱신요구권 행사 시 1년 5% 이내)의 청구
- 임대차계약 종료 시 임대한 주택의 반환 청구 및 원상복구 요구
- 임대한 주택의 보존에 필요한 행위

【의무】 임대인의 법적 의무는 다음과 같습니다.

- 확정일자 및 납세내역 정보제공 : 기존 계약의 확정일자 부여일, 차임(월세) 및 전세보증금 등 정보와 국세 및 지방세 납세증명서를 임차인에게 제공 또는 정보제공 동의
- 임대한 주택을 사용·수익할 수 있도록 지원할 의무
- 임대차 종료 시 전세보증금 반환 의무(임차인의 주택 반환의무와 동시 진행)
- 임대한 주택의 보존에 필요한 행위(임차인은 거절할 수 없음)

● 임차인(일명 세입자)

【개념】 전세 계약에 의하여 전세보증금을 지급하고 주택을 빌려 쓰는 사람을 말합니다.

【표시】 임차인은 성명, 주소(주민등록표상의 주소를 사용하는 것이 바람직), 주민등록번호, 전화번호로 표시합니다.

【권리】 임차인의 법적 권리는 다음과 같습니다.

- 확정일자 및 납세내역 정보 요청 : 임대차계약 체결 이후 확정일자 부여 현황 및 지방세·국세 미납 등 정보제공 요청
- 임차주택을 사용·수익할 권리(임차주택 인도 청구 및 임차기간 동안 필요한 상태의 유지를 청구)
- 임대차의 존속기간 2년 주장(2년보다 계약기간이 짧을 경우 그 계약기간 동안만 거주도 가능, 출장·한 달 살기 등 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우 제외)

- 경제사정 변경 등에 따른 전세보증금 등 감액 청구권
- 계약갱신요구권(임대차기간 종료 6개월 전~2개월 전 사이 1회, 1년 5% 이내 전세보증금 등 증액 가능)
- 묵시적 갱신의 계약 해지 요구 → 3개월 후 효력 발생

【의무】 임차인의 법적 의무는 다음과 같습니다.

- 전세보증금 등 지급 의무
- 임차주택의 성질에 따라 정해진 용도로 사용·수익할 의무
- 임대차 종료 시 임차주택의 반환 및 원상복구 의무

나 임대차계약 대상물

• 임차주택(일명 전셋집)

【개념】 임차하는 주거용 건물로 단독주택과 공동주택, 오피스텔 등의 전부 또는 일부를 말합니다. 일부가 주거 외의 목적으로 사용되거나 무허가·미등록 건물이어도 실제 주거로 사용된다면 임차주택에 포함됩니다.

- 단독주택 : 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택)
- 공동주택 : 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택(아파트, 연립, 다세대주택)

【표시】 임차주택은 소재지(도로명주소), 토지의 지목과 면적(㎡), 건물의 구조·용도 및 면적(㎡), 임차할 부분(상세주소가 있는 경우 동·층·호)과 면적(㎡)으로 표시합니다.

- 임대료(일명 전세보증금과 월세)

【개념】 임차인이 임대인에게 주택 임차의 담보인 보증금(일명 전세보증금)이나 대가인 차임(일명 월세)으로 주는 금전으로, 주로 보증금은 계약금 및 중도금·잔금을, 차임은 보통 월세를 말합니다.

【표시】 임대료는 보통 원(W) 단위로 표시합니다.

다 의사표시의 합치

- 주택임대차계약서(일명 전세계약서)

【개념】 주택임대차계약은 전세계약, 보증금 있는 월세계약, 월세계약으로 구분되며 일반적으로 전세계약과 보증금이 전세와 유사하게 큰 월세계약을 전세계약으로 지칭합니다. 전세계약의 종류는 그 체결 시기에 따라 신규계약, 합의에 의한 재계약, 계약갱신청구권 행사에 의한 갱신계약으로 나뉩니다.

【작성】 계약서는 당사자 간에 합의하여 작성하는 것이 일반적인 방법이지만, 법무부가 국토교통부와 서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만든 주택임대차표준계약서를 활용하는 것이 좋습니다.

【장점】 임대차계약과 관련하여 중요한 사항 및 계약당사자인 임대인과 임차인의 권리, 의무에 대한 정보를 제공하여 분쟁을 예방할 수 있습니다.

【포함사항】 임대인, 임차인, 임차주택의 표시, 계약의 종류, 미납 국세·지방세, 선순위 확정일자 현황, 보증금과 차임, 관리비에 관한 사항 및 기타 계약과 관련된 정보와 특약사항이 포함됩니다.

2-2 전세계약의 해지

전세계약의 해지는 계약당사자 중 한쪽이 계약을 종료하려는 의사를 표시하고, 그에 따라 계약이 종료되는 과정을 의미합니다. 다양한 사유로 계약이 종료될 수 있으며, 계약서에 명시된 조건과 관련 법률에 따라 진행됩니다.

가 계약기간 만료

계약기간 만료에 따른 해지는 임대인은 전세보증금을 반환하고, 임차인은 주택을 원상복구하여 반환합니다.

나 계약 해지의 통지

- **임대인** : 주택임대차보호법을 기준으로 임대인은 계약기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 계약의 갱신 거절을 통지하여야 합니다(주택임대차보호법 제6조).
- **임차인** : 임차인은 전세계약이 끝나기 2개월 전까지 계약의 갱신 거절을 통지하여야 합니다. 갱신 거절의 의사를 밝히지 않은 경우 임대차계약은 동일한 조건으로 묵시적 갱신된 것으로 간주합니다(주택임대차보호법 제6조).
- **묵시적 갱신** : 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 언제든지 그 계약을 해지할 수 있으며, 이 경우 임차인이 계약 해지를 통지한 때는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 임대차는 종료됩니다(주택임대차보호법 제6조의2).

다 임차인의 파산

임차인이 파산선고를 받으면 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 임대인 또는 파산관재인은 계약 해지의 통고를 할 수 있습니다. 임차인이 해지 통고를 받은 날부터 6개월이 지나면 임대차는 종료됩니다(민법 제637조). 이 경우 각 당사자는 상대방에 대해 계약 해지로 생긴 손해배상을 청구하지 못합니다.

라 즉시 해지

임대차기간의 약정이 있더라도 다음과 같은 해지 사유가 발생한 경우에 임대차계약을 중도에 해지할 수 있습니다. 이 경우 해지의 의사표시가 상대방에게 도달한 때에 임대차는 종료됩니다(주택임대차보호법 제6조의3).

• 임차인이 해지할 수 있는 경우

- 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하여 임차인이 임차의 목적을 달성할 수 없는 때
- 임차주택의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실, 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없는 경우

• 임대인이 해지할 수 있는 경우

- 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하거나 임차주택을 전대한 경우
- 임차인이 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체한 경우
- 임차인이 임차주택을 계약 또는 그 주택의 성질에 따라 정하여진 용법으로 사용, 수익하지 않은 경우
- 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우

마 해지방법

임대차계약 해지 통지방법은 법적으로 정해진 것은 없습니다. 다만 상대방이 통지를 확인하였는지가 중요합니다. 따라서 세입자가 통지한 임대차계약 해지 의사표시가 임대인에게 확실히 전달되었다는 것을 입증할 수 있는 방법을 사용하는 것이 중요합니다. 문자나 이메일 등의 경우 집주인의 답변을 받는 것이 필요하며, 전달의 입증을 위해 내용증명이나 공시송달 등의 방법을 사용하기도 합니다.

• 내용증명

내용증명은 보내는 사람이 보낸 날짜에 내용증명서에 기재된 내용을 받는 사람에게 보냈음을 증명해 주는 제도로, 내용을 보낸 사실, 보낸 날짜 및 전달 사실까지 증명될 수 있습니다(부록 8 참조).

내용증명의 필수적 기재사항

- 우편의 발신인은 임차인이어야 하고, 수신인에는 임대인 성명, 주소(임대차계약서 또는 부동산등기사항증명서상 임대인 주소지)가 정확히 기재되어야 하며, 임대차계약기간, 임대차보증금, 임대차목적물, 계약 갱신 거절 내용이 모두 기재되어 있어야 합니다.
- 내용증명 우편의 등기번호 조회를 할 경우 임대인에게 도달한 날짜를 알 수 있습니다.
- 내용증명 우편이 반송되지 않고 임대인에게 도달해야 합니다.

• 공시송달

“표의자(의사표시를 한 사람)가 과실 없이 상대방을 알지 못하거나 상대방의 소재를 알지 못하는 경우에는 의사표시는 민사소송법 공시송달 규정에 의해 송달할 수 있다”고 규정하고 있습니다(민법 제113조). 내용증명으로 임대인에게 발송한 계약 해지 통지를 임대인이 고의로 받지 않거나 혹은 연락두절 상태로 만날 방법이 없는 경우 등의 상황에서 법원에 신청하는 방법입니다.



대항력 · 우선변제권 · 최우선변제

가 대항력

주택임대차보호법에서 인정한 대항력은 그 등기가 없는 경우에도 주택임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는, 그 익일부터 임차주택이 매매나 경매 등에 의하여 소유권이 바뀌는 경우에도 새로운 임차주택의 소유자에 대하여 계속 임차권을 주장할 수 있는 권리를 말합니다. 제3자에게 대항할 수 있다는 것은 임차주택의 소유자가 변경되는 경우에도 임대인의 지위가 새로운 소유자에게 그대로 이전되므로 보증금을 반환받을 때까지 계속 거주할 수 있다는 것을 의미합니다.

나 우선변제권(확정일자 임차인)

대항력(주민등록 및 주택의 인도)을 갖춘 사람이 확정일자를 받으면 그 날짜를 기준으로 우선변제권을 갖게 되어 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우 그 순위에 따라 보증금을 우선적으로 변제받을 수 있습니다. 우선변제권은 대항요건을 갖춘 임차인이 임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에 인정되는 것으로, 임차주택이 경매 또는 공매될 경우 경락대금에서 후순위권리자에게 우선하여 배당금을 지급받을 수 있는 권리를 말합니다.

다 최우선변제(소액보증금 중 일정액의 우선변제권)

최우선변제는 소액임차인 우선변제를 말하는 것으로, 순위와 관계없이 일반채권자는 물론 선순위저당권자 등 모든 권리자보다 우선하여 경매 절차에서 배당을 받게 되는 것을 의미합니다. 그런 면에서 단순히 임차주택의 소유자가 변경된 경우에 새로운 소유자에 대하여 임차권을 주장할 수 있는 대항력과 다르고, 확정일자를 갖춘 날을 기준으로 하여 경매 절차에서 순위에 따라 변제를 받게 되는 일반 임차인의 우선변제권과 다릅니다. 최우선변제로 보호받을 수 있는 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 일정요건을 갖추어야 합니다. 다만, 임차권등기가 되어 있는 주택의 경우 최우선변제의 대상에서 제외될 수 있으니 주의가 필요합니다.

주택임대차보호법 제3조의3 ⑥

임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 최우선변제를 받을 권리가 없다.

최우선으로 변제를 받을 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정일별로 차이가 있으니 계약 시 확인하는 것이 좋습니다.

※ 본 서 22~25p의 “최우선변제액과 그것을 받을 수 있는 보증금의 범위 표”를 통해 자세한 내용을 확인하시길 바랍니다.



피해 발생 시 대처방안

전세사기피해 대응 분야별 상담처

대처방안	자문분야	상담처
1. 임대인 대상 보증금반환청구		
• 보증금반환청구	주택임대차보호법	변호사
• 지급명령청구	주택임대차보호법	변호사
2. 주택임차권등기 신청(법원)	주택임대차보호법	법무사 또는 변호사
3. 보증보험사 보증이행청구	보증이행 절차 및 보증 약관	보증보험사 고객센터(HUG, HF, SGI) • HUG(주택도시보증공사) https://www.khug.or.kr • HF(한국주택금융공사) https://www.hf.go.kr • SGI(서울보증) https://www.sgi.co.kr
4. 경매 신청(법원)*	민사집행법	법무사 또는 변호사
5. 전세사기피해자 지원 신청(시도)	지방자치단체 지원 정책	각 지역별 시청 또는 구청 전세사기피해지원 부서
6. 전세피해 지원 신청(HUG)	HUG 지원 정책	전세피해지원센터 • 안심전세포털 https://www.khug.or.kr/jeonse
7. 중개사고 시 공제	공인중개사법	한국공인중개사협회 또는 해당 공인중개사

* 피해주택에 경매가 개시된 경우 배당요구종기일까지 배당신청을 해야 합니다. 신청방법은 해당 법원의 경매 담당부서에 배당요구신청서를 제출하면 됩니다.

4-1 임대인 대상 보증금반환청구

가 지급명령 신청

- 지급명령은 일종의 예비 재판으로, 임차인이 임대인으로부터 보증금을 반환받지 못했을 때 법원을 통해 신속하고 간편하게 보증금을 청구하는 절차입니다.
- 임대인을 상대로 보증금액과 기간을 명시한 내용을 기재해 법원에 신청하면 법원은 해당 사항을 검토하고, 이후 집주인에게 돈을 돌려주라는 지급명령을 내립니다.
- 이 결정에 대해 임대인이 2주 이내에 이의를 제기하지 않으면 지급명령은 확정됩니다.

나 전세보증금반환청구소송

- 만약 임대인이 보증금을 반환하지 않으면 임차인은 보증금반환청구소송을 통해 반환을 요구하는 법적 절차를 밟을 수 있습니다.

4-2 주택임차권등기 신청(법원)

- 임차권등기란 임차인이 임대차 종료 이후 보증금 반환 없이 이사하게 되면 대항력 및 우선변제권이 상실되는데, 이러한 문제를 해결하기 위해 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하게 하면서 자유롭게 이사할 수 있게 하는 제도입니다.
- 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 또는 시·군 법원에 신청할 수 있습니다.

4-3 보증보험사 보증이행청구

- 전세계약이 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못할 경우, 가입해 둔 전세보증금반환보증보험에 보증금반환청구를 해야 합니다.
- 전세계약 종료 이후 이사하기 전에 임차권등기명령을 신청하고, 임차권 등기명령 결정문을 받은 이후에 보증이행청구 신청을 할 수 있습니다.

4-4 경매 신청(법원)

가 임의경매 신청

- 임의경매는 채무자가 채권자에게 담보로 제공한 부동산에 대한 담보권을 실행하여 매각하는 절차로, 저당권(근저당권) 또는 전세권 설정 계약이 존재할 때 가능합니다.
- 관할 법원에 임의경매신청서를 제출할 수 있으며, 경매에서 나온 매각 대금으로 보증금을 회수할 수 있습니다.

나 강제경매 신청

- 강제경매는 임차인이 전세권 설정 없이 보증금을 돌려받지 못했을 때, 법원의 판결을 통해 경매를 진행하는 방식입니다.
- 임대인을 상대로 소송이나 지급명령 신청을 제기해 법원에서 보증금 반환 판결을 받아야 합니다.
- 법원의 판결문을 바탕으로 임대인의 재산을 대상으로 강제집행을 할 수 있습니다.

4-5 전세피해 지원 신청(HUG)

가 전세피해 사실 확인 신청

- 임차인이 전세보증금을 돌려받지 못한 피해 상황을 공적으로 인정받고, 이를 바탕으로 피해 구제를 받기 위한 제도입니다.
- HUG(주택도시보증공사)는 전세피해를 당한 임차인에게 다양한 지원 프로그램을 운영하고 있으며, 피해자는 이를 통해 법적·행정적 지원을 받을 수 있습니다.

HUG 안심전세포털 : <https://khug.or.kr/jeonse>

나 전세피해 지원 신청

- 보증금을 돌려받지 못해 경제적 어려움을 겪는 임차인들을 돕기 위한 제도입니다.
- 전세피해 지원은 법률상담, 주거지원, 금융지원, 사기피해 접수, 소송대리 법률구조, 상속재산관리인 선임지원, 심리치료, 집행권원 확보 비용 지원 등이 있습니다.



4-6 중개사고 공제금지급청구

가 사업내용

- 한국공인중개사협회는 공인중개사의 중개 중 사고로 임차인에게 손해배상 책임이 생길 경우, 이를 보장해 주는 공제사업을 시행 중입니다.

나 공제금 청구방법

- 소송청구 : 피해자가 협회를 상대로 소송을 제기할 경우, 법원의 판결에 따라 공제금 지급이 가능합니다.
- 심사청구 : 개업공인중개사를 상대로 한 민사소송 판결문 또는 합의서 등이 있는 경우 이를 근거로 협회에 청구하여 보상심의를 받을 수 있습니다.

다 청구절차

- 청구서를 작성하고 필요한 서류를 준비하여 한국공인중개사협회에 우편 접수하면 됩니다.
- 서류 제출 후 60일 이내에 지급 여부가 결정되며, 결과는 전액 지급, 일부 지급, 기각, 추가 서류 요청 중 하나로 나옵니다.
- 확정 금액은 심사 종료 후 14일 이내에 지급됩니다.

라 불복절차

- 심사 결과에 불복 시 협회를 상대로 민사소송을 제기하여 재청구할 수 있습니다.

IV

전세사기피해자 결정 현황 및 피해 유형

1. 전세사기피해자 결정 현황
2. 전세(사기)피해 유형



전세사기피해자 결정 현황

1-1 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개요

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(전세사기피해자법)」은 전세사기피해자의 주거불안을 해소할 수 있도록 국토교통부 장관이 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기피해자를 결정하고, 이들에 대하여 경·공매절차, 조세 징수 등에 관한 특례를 부여한 법입니다. 이 법은 2023년 6월 1일에 시행된 한시적인 특별법입니다.

가 특별법 지원대상

전세사기피해자 등 결정을 위한 4가지 요건

- 1 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우**
※ 임차권등기를 마친 경우 또는 전세권이 설정된 경우 포함
- 2 임대차보증금이 5억원 이하인 경우**
* 시·도별 여건 및 피해자의 여건을 고려하여 2억 원의 상한범위 내에서 조정 가능
- 3 2인 이상의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상되는 경우**
– 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시 (국세 또는 지방세 체납으로 인한 임차주택이 압류된 경우 포함), 임차인의 집행권원 확보 등
- 4 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도*가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있는 경우**
* 임대인 등에 대한 수사 개시, 임대인 등의 기망, 보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택 소유권 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택을 취득하여 매입

① 지원대상

• 전세사기피해자

- ⇒ **1~4 요건을 모두 충족***한 신청
임차인으로 **특별법상** 규정하는 모
든 지원 가능

* 경매 또는 공매 절차가 완료
된 임차인의 경우 **1** 및 **3** 요
건 제외

• 전세사기피해자 등

- **2, 4 요건을 충족**한 신청 임차인(이종계약, 적법한 권한이 없는 임대인과
의 계약, 신탁사기 등)
- ▶ 대항력은 없지만 **주택을 점유**(과거에 인도받았거나 인도가 불가능한 경우
를 포함)하고 있는 경우(주택의 인도 + 전입신고 + 확정일자)
- ⇒ **특별법상 일반 금융지원 및 긴급복지지원, 주거지원** 등 가능(경·공
매 특례 없음)
- **1, 3, 4 요건을 충족**한 신청 임차인
- ▶ **주택을 점유**하고 **계약이 유효**한 경우
- ⇒ 세금채납액을 **개별주택별로 안분**하고, 주택 경매 시 **해당 주택의
세금채납액만 분리 환수**하는 **특별법상 조세채권안분** 지원 가능

적용제외 대상

- (보증가입) 임차인이 주택임대차보증금 반환 보증보험에 가입했거나, 임대인이
임대보증금 반환을 위한 보증가입을 한 경우
- (최우선변제) 보증금 전액이 「주택임대차보호법」 제8조 제1항에 따라 최우선변
제가 가능한 **소액임대차보증금보다 같거나 적은** 경우
- (자력회수) 대항력 또는 우선변제권 행사를 통해 보증금 전액을 **자력으로 회수**
가능한 경우

전세
이해

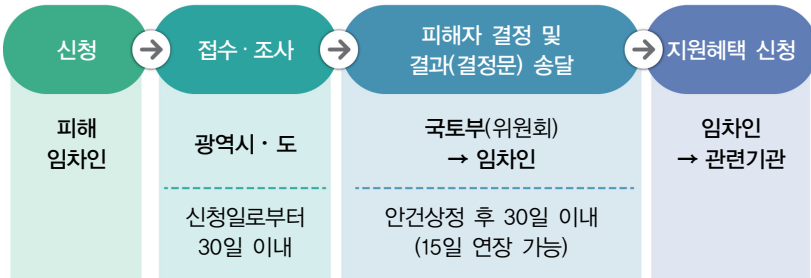
전세
계약
제대로
알고
하기

전세
제도
및
피해
시
대처
방안

전세
사기
피해
자
결정
현황
및
피해
유형

증빙
서류
확인
하는
법

나 지원대상 결정 절차



※ 결과에 이의가 있는 신청인은 송달일로부터 30일 이내 이의신청 가능
(국토교통부는 이의신청일로부터 20일 이내에 재심의 결과 통보)

다 신청방법

① 전세사기피해자 등 결정 신청

【신청대상】 전세사기피해로 인해 특별법상 피해지원 희망 임차인

【신청장소】 임차인 주민등록상 거주(피해주택) 소재지 관할 시·도
- 거주지를 이전한 경우 피해주택 지역 관할 시·도에서 신청 가능
※ (온라인 신청) 전세사기피해자 지원관리시스템(<http://jeonse.kgeop.go.kr>)
접속 후 신청

【제출서류】 다음 목록 중 **1~3**은 필수서류, **4~8**은 해당 사실이 있는 자만 제출

※ 본인 확인을 위해 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권 등)은 반드시 지참 필요

제출서류 목록

1 결정 신청서

* 작성서식은 시·도 또는 국토부 홈페이지, '안심전세포털'에서 다운받거나 접수처에서 제공

2 임대차계약서 사본 1부

3 주민등록표 초본 1부(신청서상 행정정보공동이용에 미동의를 신청인만 해당)

4 개인정보 수집 및 이용 동의서(접수처에서 서식 제공됨)

5 임대인의 파산선고 결정문 또는 회생개시 결정문 사본 1부

6 경매·공매개시 관련 서류 사본(경매통지서 또는 최고서, 공매통지서 등)

* 다만, 경매통지서 또는 최고서, 공매통지서를 분실한 경우에는 등기사항전 부증명서로 대신 가능

7 집행권원(판결정본, 지급명령, 공정증서 등)

8 임차권등기 서류(등기사항전부증명서, 임차권등기명령 결정문 등)

② 전세사기피해자 등 결정 이후 지원을 신청하는 곳

전세사기피해자 등으로 결정된 날로부터 3년 이내(경·공매 진행 등 부득이한 사유로 그 기간 내에 신청할 수 없는 때에는 경·공매 절차가 완료된 날부터 1년 이내)에 신청하여야 함

[금융 외 지원] 전세사기피해지원센터(강서, 인천, 경기, 부산, 대전, 대구), 전세사기피해 경·공매지원센터 ⇨ (77p 참고1)

- 경·공매 유예 및 정지, 경·공매 우선매수권, 경·공매대행 서비스, 조세채권 안분, 소송대리 지원, 상속재산관리인 선임, 공공임대제공(우선매수권 양도) (* 신청양식 및 필요서류 : <http://www.khug.or.kr/jeonse>)

[저리 전세·구입자금 대출] 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한) 전국 지점에서 가능하며 특히, 5개 은행의 피해지원센터 인근의 전담지점(14개소)에서 상세 안내 가능

[저소득층 신용대출] 미소금융 지점 ⇨ (78p 참고2)

전세의 이해

전세계약 제대로 알고 하기

전세제도 및 피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정 현황 및 피해 유형

증빙서류 확인하는 법

[분할상환 · 신용정보 등록유예] 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증보험 등) 관할 지사 ⇨ (78p 참고2)

[긴급복지지원] 관할 지자체

1-2 전세사기피해자 지원 정책(전세사기피해자법)

전세사기피해자 등으로 결정받은 자가 임차보증금 전액을 회수하거나 임차보증금반환채권을 변제받은 경우에는 그 사실을 지체 없이 국토교통부장관과 공공주택사업자에 신고하여야 함

가 경·공매 절차 지원

① 경·공매 유예·정지

- 거주주택의 **경·공매 유예·정지**를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
 - ※ (**경매**) 관할 지방법원
 - (**공매**) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② 경·공매대행 서비스

- 경·공매절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 **법률상담 · 경매대행 등 서비스 제공**
 - 경·공매 지원 서비스 신청 시, HUG에서 전세사기피해자에게 법무사/변호사 연계 후, **법무사/변호사가 경·공매절차를 대행**하고, 대행보수의 **70% 지원**(나머지 본인부담분 30%는 경·공매 절차 종료 후 사후 지원)
 - ※ (**신청기한**) 개정 특별법 시행(2024.9.10) 후 피해자로 결정된 자는 결정일로부터 3년 내 신청 가능, 개정 특별법 시행(2024.9.10) 전 피해자로 결정된 자는 개정 특별법 시행일로부터 3년 내 신청 가능

(피해자 결정취소 등) 피해자 결정취소·철회 후 경·공매대행 절차에 대한 보수는 미지원하며, 경·공매 보수 지급 후 거짓이나 부정한 방법 등으로 인해 취소된 자에 대해서는 환수조치 가능

③ 경·공매 우선매수권 부여

- 전세사기피해자가 거주 중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 **우선매수할 수 있는 권한** 부여

④ 조세채권 안분

- 주택 경매 시 조세당국은 임대인의 전체 세금채납액 중 해당 주택의 **세금채납액만 분리 환수**하여 피해자의 원활한 경·공매 지원
- 지방세의 경우, **고지 또는 신고 건별**로 계산한 금액이 **2천 원 미만**이라 하더라도 **안분**하여 **징수**하여 피해자 **지원 확대**

나 주거지원

임대료 재정지원, 경매차익 지원 등 모든 지원액의 총합은 전세사기피해자의 임차보증금에서 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권을 행사하고 받은 금액과 임차보증금반환채권을 통해 변제받은 금액을 제외한 금액을 넘을 수 없음

① 피해주택 매입

- 주택유형·면적 등 제한 없이 전세사기피해주택을 대상으로 매입
 - **[신청대상자]** 특별법에 따른 피해자 요건 4가지를 모두 충족하여 우선매수권이 부여된 **전세사기피해자 및 신탁사기피해자**
- 전세사기피해자가 우선매수권을 LH 등 공공주택사업자에게 양도하는 경우 경·공매를 통해 낙찰

- 위반건축물 및 비주거용 시설(상가 등) 등까지 매입하여 폭넓은 피해자 구제지원
 - **【위반건축물】** 안전에 문제가 없는 경우 지자체 사전심의를 거쳐 매입
 - **【다가구·다중주택】** 다가구 등 임차인이 다수인 주택의 경우, 2인 이상이 피해자로 결정되고, 2인 이상의 피해자가 우선매수권을 양도하는 경우 매입
 - ※ 단, LH에 우선매수권을 미양도한 피해자의 우선매수권과 경합하지 않을 경우 매입
 - **【신탁사기 피해】** 피해자가 매입을 요청하는 경우 신탁물건 구매에 참여하여 매입
 - **【선순위 임차인】** LH 등 공공주택사업자가 피해주택 낙찰 시 경·공매 배당금 등으로 회수되지 않은 보증금을 인수하지 않는 조건으로 LH 감정가 범위 내에서 매입
 - ※ 이 경우 경매차익은 발생하지 않으나, 배당금으로 피해보증금 전액 또는 일부 회복 가능

② 경매차익 지원

- LH 등 공공주택사업자가 피해주택에 대해 **우선매수권을 양도받아 경·공매를 통해 낙찰받은 후 공공임대주택으로 공급**(최장 20년)
 - 피해주택 매입 후 **경매차익**을 보증금으로 전환하여 **임대료로 지원**(최장 10년)하거나 **퇴거 시 지급**하여 보증금 손해(피해보증금 한도) 최대한 보전
 - **【보증금 전환】** 경매차익을 보증금으로 전환하여 임대차계약을 체결하고, 거주기간 동안 발생하는 임대료는 해당 보증금에서 차감
 - ※ 경매차익이 적어 피해주택의 임대료를 충당하지 못하는 경우 최장 10년 동안 임대료 재정지원

- **[차액지급]** 공공임대주택 거주를 희망하지 않는 경우 경매차익을 피해자에게 지급하며, 공공임대주택 거주 중 퇴거를 희망하는 경우 경매차익에서 임대료를 차감하고 남은 금액을 지급
- **[이주지원]** 생업, 질병 등의 이전 사유 발생 시 다른 지역으로 이주 가능

- ※ 단, 주택 이주에 따른 보증금 및 임대료 상승분 등은 본인 부담
- 최초 10년 이후 계속 거주 희망 시 시세 30~50% 수준으로 추가 10년 거주 가능

③ 전세임대주택 지원

- 피해자의 선택권 확보를 위해 피해주택을 매입한 경우라도 전세임대를 지원하고, 경매차익을 활용하여 피해자의 주거비 부담 완화
- **[전세임대주택]** 지원 대상자가 거주 희망 주택을 물색하면 LH가 전세계약을 체결하여 재임대하는 제도
- **[보증금 지원한도]** 2억 4천만 원(단, 피해 보증금이 2.4억 원 초과 시 피해 보증금을 한도로 적용)
- **[입주자 부담금]** 경매차익(단, 경매차익이 없는 경우 200만원을 입주자 부담금으로 함)
- **[임대료]** 보증금 지원금액(전세보증금 - 입주자 부담금) 중 피해 임차보증금 해당액은 우대금리(연 1.5%)를 적용하고, 나머지 금액에 대해 일반금리(연 2%) 적용
- ※ 우대금리가 적용된 임대료에 대해 경매차익(입주자 부담금)에서 차감 후 부족 시 재정지원

④ 대체 공공임대주택 제공을 통한 주거지원

- 피해자 결정 전 경·공매가 완료된 경우 등 피해주택 매입이 곤란한 경우 피해주택 인근 공공임대주택 우선공급(최장 20년)

- **최초 10년간 임대료 부담 없이 거주**할 수 있도록 재정을 통해 지원하고, 계속 거주를 희망하는 경우 **시세 30~50% 수준의 저렴한 비용으로 추가 10년 거주 가능**

다 금융지원

① 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 **거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입**하는 경우 주택구입자금 대출
 - **보금자리론** 지원대상에 **주거용 오피스텔 추가**, **디딤돌대출**도 보증자리론과 동일하게 신용보증 상품(HF)을 개발하여 **최우선변제금 공제 없이 경락자금 100% 대출**
 - 보증금 보전을 위한 **피해주택 낙찰 시 디딤돌대출의 생애최초 혜택***을 소멸하지 않고 **이연하여 다른 주택 구입 시 활용** 지원

* ① 금리 0.2%p 인하, ② LTV 10% 우대(70% → 80%), ③ 대출한도 확대(2.5억 원 → 3억 원)

요건	디딤돌대출	보금자리론
자격	소득 7천만원 이하, 자산 4.88억원 이하	소득 요건 없음
대출한도	4억 원	4억 원
금리	소득별 1.85~2.70%	2.65~3.05%(우대형 기준)
대출기간	최장 30년	최장 50년
거치기간	최대 3년	최대 3년

② 전세자금대출

- 기존 **시중은행 전세자금대출을 대환**하거나, **새로운 전셋집**으로 이주하는 경우에도 저리의 전세대출 지원

- 경매 개시 등 계약만으로 전이라도 전세사기피해자로 결정되면 전세대출 저리대환 지원 조기화
- 기존 버팀목 대출* 이용자도 전세사기피해자 전용 전세대출*의 더 낮은 금리로 대환 지원

* 단, HUG의 전세보증금반환보증을 가입한 버팀목대출 이용자는 대환대출 불가

요건	저리대환대출	저리전세대출
자격	소득 1.3억 원 이하, 자산 4.88억 원 이하	소득 1.3억 원 이하, 자산 4.88억 원 이하
대출한도	4억 원	2.4억 원
금리	소득별 1.2~2.70%	소득별 1.2~2.70%
대출기간	6개월 단위 연장	2년 4회 연장(최장 10년)
상환방법	일시상환, 혼합상환	일시상환, 혼합상환(대환대출과 동일)

③ 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출

- 최초 임대차계약 시의 보증금이 경·공매 종료 시점에 소액 임차인 범위에 해당되고 최우선변제금 수준만큼 지급받을 수 없는 경우에 최우선변제금만큼 무이자 전세대출(최장 10년)
- 최우선변제금을 초과하는 금액은 1.2~3.0%로 지원

라 신용회복지원

- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년간 무이자 분할상환하고, 연체정보 등을 등록유예

마 긴급주거지원

- 전세사기피해자 등으로 인정받은 자 또는 전세피해확인서를 발급받은 피해자를 대상으로 긴급주거지원(최대 2년)

구분	매입임대 등 공공임대주택	전세임대주택
지원대상	전세사기피해자 결정문 또는 전세피해확인서 소지자	전세사기피해자 결정문 소지자
임대조건	월 임대료 시세 30% 수준(보증금 無)	• 임대보증금: 13,000만원 한도(입주자부담금 50만원) • 월임대료: 임대보증금에 대한 연 1~2% 요율 적용
거주기간	최대 2년(최초 6개월 계약)	최대 2년

※ 외국인 및 재외동포가 전세사기피해자 등으로 인정받은 경우 긴급주거지원 가능

• 기타 유의사항

- 긴급주거지원 입주자가 우선공급 대상자로 결정되는 경우 기 입주한 주택에서 우선공급 방식으로 전환하여 계약 가능
- 희망 지역 내 공급 가능한 주택이 없는 경우 즉시 입주가 불가할 수 있음

바 세제지원

- 전세사기피해자가 기존주택을 경·공매로 낙찰받는 경우 **취득세 면제**(200만 원 한도) 및 3년간 재산세 감면(전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60㎡ 초과 25% 감면)

사 긴급복지지원

- 전세사기피해자도 ‘위기상황’으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 긴급 생계비·의료비 등을 지원

긴급복지지원(4인 가구 기준, 2025년)

생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
월 187만 원 (최대 6개월)	1회 300만 원 이내 (최대 2회)	월 66만 원 (최대 12개월)	고등 21만 원(분기별) (최대 4분기)

※ 긴급복지지원은 각 지자체의 예산 여건에 따라 지원대상 및 내용이 다를 수 있음

아 법률 및 심리치료지원

① 전세사기피해자 소송대리

- 신규로 실시하는 부동산가압류, 전세보증금반환청구, 공인중개사 상대로 한 손해배상청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원 (250만원 한도)
 - ※ 인지·송달료 등은 신청인 부담
- 지급명령, 보증금반환청구소송 등 집행권원 확보를 위해 피해자 결정 전 사용한 비용은 소급하여 지원(140만원 한도)

② 상속재산관리인 선임지원

- 임대인이 사망한 경우 상속재산관리인 선임 청구신청에 대해 법률조치를 대행하고, 관리인 보수 예납금 지원(법원에서 결정한 예납금)
 - ※ 인지송달료, 기타실비 등은 신청인 부담

③ 심리치료지원

- 전세사기피해자(피해주택 동거인 포함)에게 심리상담(유선·방문) 및 병원 치료비(진료비·약제비) 지원(단, 병원 치료비 지원은 본 심리상담(유선·방문) 1회 이상 이용 필요)

- 전세사기피해자 등 결정 이후 보증금 전액을 돌려받으신 경우 지체 없이 국토교통부 전세사기피해지원단에 **통보하여야 합니다.**
 - ※ 결정 철회를 원하는 경우 신청서를 작성하여 각 시·도에 제출
 - 오프라인 신청건은 등기우편 제출(지원관리시스템-알림마당-서식/자료실)
 - 온라인 신청건은 시스템에서 직접 신청(나의민원)
- 향후 임대인과의 공모, 제출서류 위·변조 등 부정한 방법으로 전세사기피해자 등 결정을 받은 경우에는 과태료 부과 등 조치가 이루어질 수 있음을 알려드립니다.



참고1 전세사기피해지원 접수 창구

구분	기관명	주소 또는 연락처
전국 (유선·방문 상담)	통합콜센터 및 안심 전세포털	(경·공매지원) ☎ 1588-1663(피해지원센터) ☎ 1533-8119 (서식다운) 안심전세포털(http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털(온라인)에서 신청 가능 : ① 경·공매지원, ② 무료법률지원 상담, ③ 상속재산관리임 선임, ④ 전세피 해확인서
전세피해 지원센터 (대면·유선 상담 및 접수)	경·공매지원센터	서울특별시 종로구 삼봉로 71, 광화문G타워(2층) ☎ 1588-1663
	강서 전세피해지원센터	서울특별시 강서구 화곡로 179, 2층 대한상공회의소 건물 ☎ 02-6917-8119
	인천 전세피해지원센터	인천광역시 부평구 열우물로 90, 부평더샵센트럴시티 상가 A동 305호 ☎ 032-440-1803
	경기 전세피해지원센터	경기도 수원시 영통구 도청로 50, 복합시설관 1층 ☎ 031-242-2450
	부산 전세피해지원센터	부산광역시 연제구 중앙대로 1001, 부산시청 1층 대강당 우측 ☎ 051-888-5101~2
	대전 전세피해지원센터	대전광역시 중구 중앙로 101, 대전근현대사전시관 2층(옛 충남도청) ☎ 042-270-6522
HUG 지사 (대면상담 및 접수)	대구 전세피해지원센터	대구시청 산격청사 별관3동 2층(대구시 북구 연암로 40) ☎ 052-803-4984
	경기북부지사	경기도 의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층
	강원지사	강원도 원주시 복원로 2135, 농협은행 원주시지부 3층
	충북지사	충청북도 청주시 흥덕구 강서로 107, BYC빌딩 12층
	경남지사	경상남도 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층
	전북지사	전라북도 전주시 완산구 온고을로 1, 교직원공제회관 3층
	광주전남지사	광주광역시 서구 시청로 26, 광주광역시도시공사 6층
HUG 지사 (대면상담 및 접수)	제주출장소	제주도 제주시 은남길 8, 삼성화재빌딩 6층

전세
이해

전세계약
제대로
알고 하기

전세제도
및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

참고2 **각 지원대책별 소관기관(전세사기피해자법 외 지원 정책 포함)**

구분	지원사항	소관기관
기존주택 매수 희망자	우선매수권 행사*	• (경매) 관할 지방법원에 '우선매수신고서' 제출(매각기일 전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 • (공매) 한국자산관리공사(캠코) 관할 취급부점에 '우선매수신청서' 제출(매각기일 전)
	구입자금대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	지방세 감면	• 피해주택 소재지 기초자치단체 세무담당부서에 신청
계속 거주 희망자	우선매수권 양도 (LH매입)를 통해 공공임대 거주*	• 해당지역 관할 LH 지역본부 주택매입부에 신청
	저리대환대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
신규 전세 희망자	저리전세대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출	• 5개 은행(우리·국민·하나·농협·신한은행) 전국지점
	긴급 주거지원	• 전세피해지원센터(5개소) 및 광역지방자치단체 (17개 시·도)에서 신청·접수
공통지원	경·공매 대항 서비스*	• (인터넷접수) HUG 안심전세포털 (http://www.khug.or.kr/jeonse) * 안심전세포털의 HUG 경·공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참고 • (대면접수) 경·공매지원센터(서울), 전세피해지원센터(6개소), HUG 지사(7개소)
	경·공매 유예 정지*	• (경매) 관할 지방법원에 '경매유예 등 신청서' 제출(매각기일 전) * 신고서 양식은 관할 지방법원에 비치 • (공매) 피해주택을 압류한 관할 세무서 또는 지자체에 '매각 유예·정지신청서' 제출(매각기일 전)
	조세채권 안분*	• (국세) 임대인 주소지 관할 세무서 • (지방세) 피해주택 소재지 관할 기초자치단체 세무담당부서 * 조세채권 안분 신청양식은 전세사기특별법 시행규칙 별지 참고 * 국세 및 지방세 안분신청서를 각각 세무서 및 지자체에 제출 필요

구분	지원사항	소관기관
	긴급복지 지원요청	• 거주지 관할 읍면동·시군구, 보건복지상담센터 (☎129)
	저소득층 신용대출	• (대상) 전세사기피해자 중 개인신용평점 하위 20% 이하이거나, 기초생활수급자·차상위계층이거나, 근로장려금 신청대상자 요건에 해당하는 자 • (접수) 지원대상 확인서류(기초생활수급자 확인서 등) 지참하여 전국 166개 미소금융 재단·법인에 신청 * 서민금융진흥원 홈페이지(https://kinfa.or.kr), 통합콜센터(☎ 1397)에서 확인
	분할상환· 신용정보 등록유예	• (신용정보 등록유예) 은행/보증기관에 등록유예 신청 • (대위변제) 전세대출 취급은행에 신청 • (분할상환) 보증기관(한국주택금융공사, 서울보증보험 등) 관할 지사에 신청
	법률지원* (소송대리, 상속재산관리인 선임지원)	• (경·공매지원센터) ☎1588-1663 • (전세피해지원센터) ☎1533-8119, 02-6917-8119 * 안심전세포털 (http://www.khug.or.kr/jeonse)

★은 전세피해지원센터(참고 1)에서 ‘원스톱’으로 신청 가능

전세
이해

전세계약
제대로
알고 하기

전세제도
및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

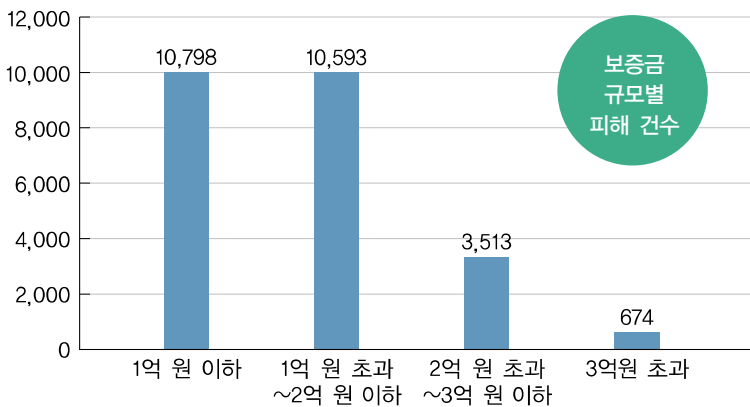
증빙서류
확인하는 법

1-3 전세사기피해자 결정 현황분석(2024년 12월 31일 기준)

가 현황분석

① 가결현황(2024.12.31. 기준)

- **[가결건수]** 전세사기피해자 신청 지자체 접수건 38,744건 중 국토교통부로 이관된 36,383건에 대하여 35,166건을 처리하여 25,578건을 가결했습니다.
 - 전세사기피해자(요건 전부 충족) : 20,991건(82.06%)
 - 전세사기피해자등(요건 **1**, **3**, **4** 충족) : 7건(0.03%)
 - 전세사기피해자등(요건 **2**, **4** 충족) : 4,580건(17.91%)
- **[임차보증금]** 대부분 보증금 3억 원 이하로 나타났습니다(97.37%).
 - 2023년 6월 1일부터 2024년 12월 31일까지의 피해사례 25,578건 중 피해보증금액 1억 원 이하 10,798건, 1억 원 초과 2억 원 이하가 10,593건으로 가장 큰 비율을 차지합니다.



- **[지역]** 주로 수도권에 집중되며(59.8%), 대전(12.3%)과 부산(10.8%)도 다 수입니다.

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	서울	6,833(26.7%)	10	세종	356
2	경기	5,375(21.0%)	11	광주	348
3	대전	3,143(12.3%)	12	경남	331
4	인천	3,084(12.1%)	13	충남	288
5	부산	2,765(10.8%)	14	강원	283
6	전남	896	15	충북	241
7	대구	598	16	울산	163
8	경북	434	17	제주	81
9	전북	359			

- **[주택 유형]** 주로 다세대주택(30.6%), 오피스텔(20.8%), 다가구(18.1%)에 다수 거주하고 있으며, 아파트(14.5%)에도 상당수가 거주하고 있습니다.

(단위 : 건)

다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중 생활시설	단독	기타 (사무실 등)
7,814 (30.6%)	5,332 (20.8%)	3,710 (14.5%)	543 (2.1%)	4,635 (18.1%)	1,001 (3.9%)	2,286 (8.9%)	140 (0.6%)	117 (0.5%)

- **[연령]** 주로 40세 미만 청년층에 피해자 다수 분포(74.48%)하고 있습니다.

(단위 : 건)

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
3 (0.01%)	6,656 (26.02%)	12,392 (48.45%)	3,652 (14.28%)	1,769 (6.92%)	817 (3.19%)	289 (1.13%)



전세(사기)피해 유형

2-1 임대인 관련 사기

가 권한이 없는 자와 계약

[상황] 임대차계약을 작성하는 날 주택 소유자를 대신하여 소유자의 배우자가 계약서 작성을 위해 나왔습니다. 주택을 구할 때 방문했던 집에서 소유자와 함께 보았던 기억이 있고 소유자의 신분증과 도장을 지참하여 계약 자리에 나와 임차인은 의심 없이 소유자의 배우자와 계약서를 작성하고 배우자 명의의 통장으로 계약금을 입금하였습니다. 이후 임주일짜 확인을 위해 소유주에게 연락을 취하였을 때 소유자로부터 현재 이혼소송 준비 중으로 본인은 주택의 임대차계약 체결 사실을 몰랐다는 말을 들었습니다. 주택을 살펴보았을 때 소유주와 함께 만났던 사



확인 사항

- ✓ 신분증
- ✓ 위임장
- ✓ 인감 증명서

람이라 대리권 등의 증명 서류를 확인하지 않은 것이 불찰이었습니다. 현재 계약을 체결하였던 배우자는 연락을 받지 않습니다.

[예방방안] 주택 임대를 위하여 계약을 체결할 때는 임대인과 계약서를 작성하는 자가 일치하는지를 확인해야 합니다. 만약 일치하지 않고 대리인이 계약서를 작성하러 나왔다면 대리권의 유무와 범위를 확인해야 합니다. 배우자나 부모, 자녀, 형제가 위임장 없이 계약서 작성을 위하여 나오거나 공인중개사가 관리하는 주택임을 주장하며 소유자와 통화를 연결해주기도 합니다. 이름과 나

이가 유사한 제3자가 계약서를 작성하는 경우도 있습니다. 어떤 관계의 사람이 계약장소에 나오든, 임대인과 통화하여 확인을 하였더라도 서면으로 된 위임장과 인감증명서의 첨부를 확인하는 것이 바람직합니다.

나 문서 위조(부동산등기사항증명서 위조)

【상황】 서울의 한 빌라 전세 계약에서 임차인은 공인중개사를 통해 임대인과 임대차계약을 체결했습니다. 임대인은 위조된 부동산등기사항증명서를 제시해 근저당 사실을 숨겼고, 임차인은 이를 믿고 전세금을 지급했습니다. 몇 달 후 임차인은 금융기관으로부터 경매 개시 통지를 받고 직접 부동산등기사항증명서를 발급받았는데 근저당권이 설정되어 있었던 것을 확인했습니다. 임대인은 사기로 법적 책임을 지게 되었으나, 경매가 진행되면서 임차인은 전세금 회수에 큰 어려움을 겪게 되었습니다.

【예방방안】 전세계약을 체결할 때 관련 서류는 모두 임차인 본인이 직접 발급받아 확인하는 것이 좋습니다. 관련 서류나 증빙을 위조하여 임차인의 전세금을 편취하기 위해 위조되는 서류는 신분증부터 부동산등기사항증명서, 건축물대장뿐 아니라 임대보증금보증서 및 각종 세금 완납증서까지 다양합니다. 등기사항증명서의 경우 계약시뿐 아니라 잔금납부 전에도 직접 다시 발급받아 확인하는 것이 좋습니다.



다 임대인에게 속아 보증금반환 전 무단퇴거

[상황] 임차인은 전세계약을 통해 주택을 임차하고 입주하여 거주 후, 계약 만료 시점에서 보증금을 반환받지 않은 채 이사를 했습니다. 임대인은 우선 이사를 하면 후에 새로운 임차인이 입주 후 보증금을 반환하겠다고 약속하였으나 이 약속은 지켜지지 않았습니다. 임차인은 점유의 상실로 대항력을 상실하였고, 보증금반환에 큰 어려움을 겪는 상황이 되었습니다.

[예방방안] 임대인의 말만 믿고 이사(점유 상실)를 하거나 주민등록의 이전을 하는 경우 대항력을 상실하여 보증금을 제대로 반환받지 못하는 상황에 놓이게 될 수 있습니다. 임대인의 말만 믿고 새로 이사갈 주택을 계약했다가 보증금을 반환받지 못해 새로 계약한 집의 계약금을 위약금으로 배당한 사례도 있습니다. 보증금을 모두 돌려받기 전에 이사 등으로 대항력을 상실하지 않도록 해야 합니다. 부득이 이사가 필요한 경우 임차권등기를 통해 대항력을 유지하는 것이 필요합니다. 또한 보증금이 제대로 반환될 것인지에 대하여 임대인과 꼼꼼히 협의하는 것이 필요합니다. 임대인이 보증금반환을 약속할 때는 반드시 구체적인 날짜와 절차를 확인하고, 필요한 경우 서면으로 기록을 남겨두는 것이 좋습니다.



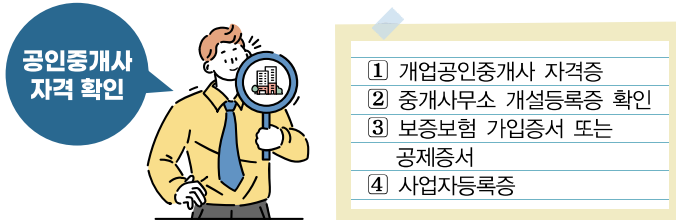
* 이사가 불가피할 경우 반드시 임차권등기명령을 신청하고 등기 기입을 확인 후 퇴거

2-2 공인중개사 관련 사기

가 미등록 중개보조원

【상황】 임차인은 전세 계약을 위해 공인중개사 사무소를 방문했지만, 중개보조원을 공인중개사로 착각하고 계약을 진행했습니다. 중개보조원은 공인중개사를 사칭하며 계약서를 작성하고 계약금을 보조원 개인 계좌로 입금받은 뒤 잠적했습니다. 임대인과 공인중개사는 해당 중개보조원이 계약 권한이 없는 사람이라며 전세금 반환 책임을 부인하고 있습니다.

【예방방안】 계약서를 작성할 자격이 없는 중개보조원과 전세계약을 체결하고 피해를 입는 경우가 있습니다. 임차인은 계약 전 반드시 계약서를 작성하는 사람이 중개 자격이 있는 공인중개사인지를 확인하고, 공제증서 등 관련 서류와 절차를 철저히 검토해야 합니다.



나 공인중개사 등이 소유주가 아는 것보다 비싸게 전·월세계약하여 차액을 편취

【상황】 임차인은 임대인의 대리 권한을 수여받은 공인중개사와 전세계약을 체결하고 전세금을 공인중개사의 통장으로 입금하였습니다. 위임장 등 서류를 제공받아 꼼꼼히 계약하였으나 이후 임대인으로부터 월세 미납으로 계약 해지 통보를 받았습니다. 알고 보니 임대인과는 월세계

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

약을 체결하고 임차인과는 전세계약을 맺는 이중계약을 체결한 상태였습니다. 다시 확인한 위임장에는 위임의 범위가 명기되어 있지 않았습
니다. 공인중개사는 잠적했으며, 임대인은 본인이 가지고 있는 월세계
약서를 근거로 전세금 반환 책임을 부인했습니다.

【예방방안】 임대인이 월세로 내놓은 주택을 공인중개사가 임차인에게 전세로
속여 계약을 맺는 이중계약 사기 유형입니다. 임차인은 계약 전 반드시 임대인
과 직접적인 확인 절차를 거쳐야 하며, 위임장을 지참하는 경우에도 위임의 범
위 등을 꼼꼼히 확인해야 합니다. 공인중개사의 말을 맹신해서는 안 됩니다. 월
세 주택을 찾으러 갔는데 전세계약을 강력히 권하는 경우 등은 더욱 주의할 필
요가 있습니다.

☑️ 소유자와 통화 확인



위임장 및 계약서

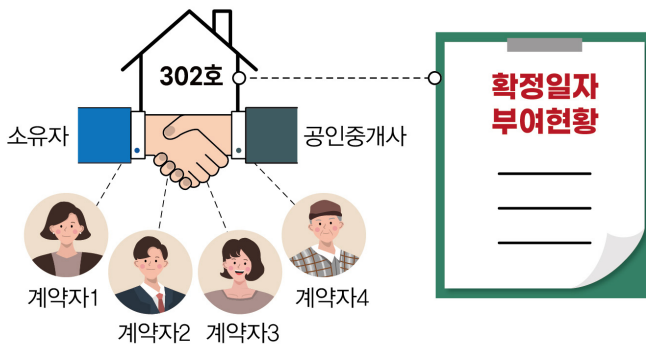
- ① 위임의 **범위**
- ② 계약 **유형** 확인

2-3 공모에 의한 사기

가 임대인과 공인중개사가 공모하여 동일주택에 대해 다중계약을 하는 경우

[상황] 임차인 A는 주택을 전세로 계약하며 계약금과 중도금을 지급했으나, 임대인이 공인중개사와 공모하여 동일한 주택에 대해 A를 포함한 총 4명의 임차인과 다중계약을 체결한 사실이 밝혀졌습니다. 임대인은 각 임차인으로부터 계약금과 중도금을 받은 뒤 공인중개사와 함께 잠적했습니다.

[예방방안] 하나의 주택에 대해 여러 임차인과 다중계약을 체결하는 전세 사기 유형입니다. 법적으로 계약을 여러 사람과 체결하는 것을 막을 방법은 없습니다. 따라서 이런 사기를 미리 확인할 방법은 확정일자 부여현황을 확인하는 것 외에는 마땅한 방법이 없는 것이 현실입니다. 다만 다른 공인중개사 사무소에서는 확인할 수 없는 매물이나 현재 비어 있는 주택의 경우 조금 더 주의하는 것이 필요하며, 미심쩍은 경우 잔금을 임차한 주택에서 만나서 지급하는 것도 피해를 예방하는 방법입니다.



전세
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

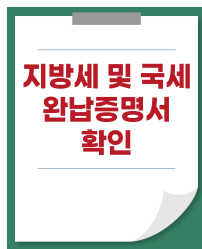
증빙서류
확인하는 법

2-4 중요사항 허위·미고지

가 조세채권 존재 허위·미고지

【상황】 임차인은 법인소유 아파트를 전세로 계약하였습니다. 해당 법인은 과거 무리한 투자와 운영 부실로 인해 국세를 체납하고 자산 압류 및 강제 처분 통보를 받은 상태였으나 이러한 사실을 알리지 않은 채 계약을 진행하였습니다. 결국 아파트가 경매에 넘어가 체납된 국세가 우선적으로 변제되면서 임차인은 전세보증금을 일부 회수하지 못하는 피해를 입게 되었습니다.

【예방방안】 국세 등 체납으로 인해 임차인의 보증금 반환이 불투명해진 유형의 사례입니다. 일부 세금은 전세보증금보다 우선적으로 변제되기 때문에 임차인의 전세보증금에 영향을 주게 됩니다. 특히 법인의 경우 법인세 등으로 개인보다 미납된 세금의 규모가 클 수 있어 부동산등기사항증명서뿐만 아니라 지방세 및 국세 완납증명서의 확인이 반드시 필요합니다.



나 보증보험 불가 주택을 가능한 것으로 허위 고지

【상황】 임차인은 주택을 전세로 계약하며, 임대인의 “보증보험 가입이 가능하다”는 말에 안심하고 이후 잔금을 지급하고 입주하였습니다. 그러나 입주 후 임차한 주택이 전세가율이 높아 보증보험 가입이 불가능하다는 것을 알게 되었습니다. 임차인은 높은 전세가와 보험 가입이 불

가능하여 전세금의 반환에 대하여 불안을 느끼는 상황입니다.

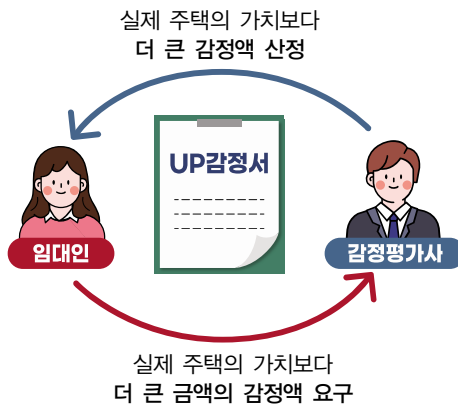
【예방방안】 계약 당시 임대인의 말을 신뢰하고 보증보험 가입 가능 여부를 임차인이 확인해 보지 않은 결과 발생한 사기 유형입니다. 임차인은 계약 전 반드시 보증보험 가입 가능 여부를 직접 확인하고, 계약을 체결해야 합니다.

2-5 시세조작 관련 사기

가 과다하게 감정평가가 이루어지게 한 정황

【상황】 임차인은 전세계약을 체결하는 임차주택의 임대가격을, 임대인이 제공한 감정평가서를 믿고 결정했습니다. 그러나 이 가격은 소위 ‘UP감정’이라고 불리는 부풀려진 감정평가 금액이었고 임대인은 현재 연락이 두절된 상황입니다. 임차인은 과다한 전세보증금으로 인해 경매를 진행하여도 보증금을 전부 회수하지 못할 위험에 처하게 되었습니다.

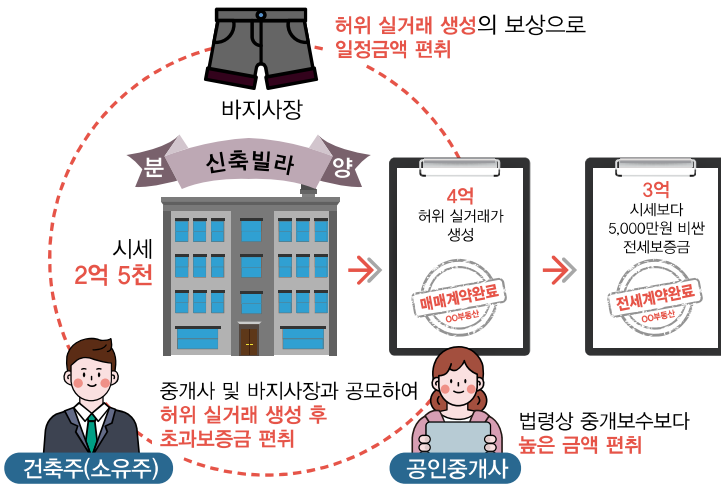
【예방방안】 임대인과 감정평가사 등이 공모하여 해당 주택의 감정평가를 과대평가한 사례입니다. 감정평가서 등이 있는 경우에도 계약 전 반드시 시세 정보를 확인하고, 지나치게 높은 보증금을 요구하는 주택은 계약하지 않는 것이 안전합니다.



나 건축주, 공인중개사, 컨설팅업체 등이 공모하여 자전거래로 시세조작

【상황】 임차인은 한 주택을 전세계약하였습니다. 전세가가 시세보다 비싼 것 같았지만 신축 주택이고 기존에 거래된 가격이 높아 계약을 진행하고 입주하였습니다. 그러나 계약기간 만료 후 전세보증금 반환 과정에서 전세가격이 주택가격보다 높은 꺾통주택이었다는 사실을 알게 되었습니다.

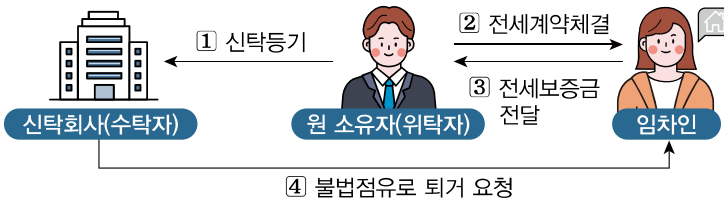
【예방방안】 부동산 실거래가 신고제도를 악용한 사기 수법입니다. 건축주와 공인중개사, 컨설팅업체 등이 공모하여 매매가격을 부풀리고 이를 기반으로 높은 전세보증금을 받습니다. 임차인은 계약 전 인근 주택의 전세 시세를 직접 확인하는 것이 바람직하며, 등기사항증명서 등에 표기되는 매매가격 역시 시세 조사를 통해 검증하는 것이 좋습니다.



2-6 신탁사기

가 신탁사 동의 없이 위탁자(이전 소유주)와 계약

【상황】 임차인은 한 오피스텔을 전세로 계약했습니다. 등기사항증명서를 확인하였을 때 소유권이전등기 이후 진행된 신탁등기가 있었는데, 공인중개사에게 물어보니 관리를 위하여 신탁회사에 위탁하여 놓은 것이라고 했습니다. 등기부등본상의 소유자와 계약하는 것이라 크게 걱정하지 않았으나 이후 신탁등기가 되어 있는 부동산은 명목상 신탁회사가 소유한 부동산으로 임대차계약에 신탁회사의 동의가 필요하다는 사실을 알게 되었습니다. 게다가 임차한 주택은 담보신탁이 되어 있는 상황으로 선순위 대출이 있는 상태였습니다. 임차인은 법적 효력이 없는 무권계약 상태에 놓여 법적 보호를 받을 수 없는 상황입니다.



[갑구]

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권이전	2021년1월3일 제1111호	2021년1월 2 일 매매	소유자 ○○○ ×××××××-××××××× 경기도, 안산시, ○○대로 거래가액 (200, 000, 000원)
2	소유권이전	2022년2월 3 일 제2222호	2022년 2 월 1 일 신탁	수탁자 ○○○신탁회사 ×××××××-××××××× 서울특별시 강남구 ○○대로 신탁원부 제 2022-#호

【예방방안】 임차인들이 신탁제도를 잘 모르는 경우가 많아 발생하는 사기 유형입니다. 임차인은 보통 공인중개사를 신뢰하고 계약을 진행하지만 공인중개사의 경우도 정확하게 알지 못하거나 혹은 공인중개사가 공모하는 경우 임차인

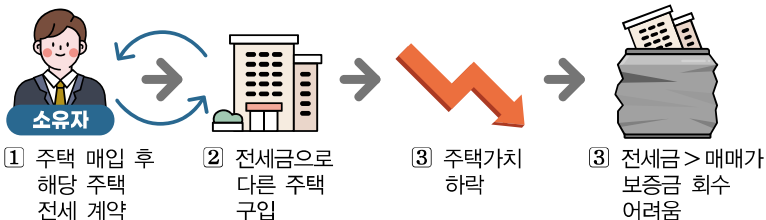
은 전세사기에 노출될 위험이 있습니다. 신탁등기가 되어 있는 경우 신탁계약의 내용을 확인할 수 있는 신탁원부를 확인해야 하며, 소유자가 신탁사라는 사실을 알고 있어야 합니다. 관련 내용을 확인하기 어렵다면 이런 주택은 전세계약의 대상에서 제외하는 것도 방법일 수 있습니다.

2-7 무자본 갭투기

가 다수주택을 무자본으로 매입하여 보증금 편취

[상황] 임차인은 한 주택을 전세로 계약하고 입주했습니다. 그러나 계약 만료 후 임대인과 연락이 닿지 않았고, 임대인이 인근에 수십 채의 빌라를 소유하였다는 사실을 알게 되었습니다. 임차인의 보증금을 또 다른 주택을 매입하는 데 사용하였으며, 인근 주택가격이 전반적으로 하락하며 전세 시세도 함께 하락하여 보증금 반환이 어렵게 된 상황입니다.

[예방방안] 한 임차인의 보증금을 다른 주택을 구매하는 데 사용한 경우 발생하는 피해 사례입니다. 주택가격과 전세가격이 계속 상승할 것을 가정하고 주택을 매입하다 주택시장에 조정이 오면 보증금을 반환할 수 없어 임차인에게 피해가 전가됩니다.. 전세주택을 구할 때 재력가임을 강조하거나 다주택자임을 자랑하는 경우, 임대업이 본업으로 특별한 다른 직업이 없는 경우, 법인이 임대 사업을 영위하는 경우 계약하는 주택의 전세가율을 정확하게 확인하는 것이 필요합니다. 종부세 등 체납이 있을 수도 있어 이에 대해서도 확인이 필요합니다.



2-8 기타

가 허위 전세계약을 체결하여 전세대출금 편취

[상황] A는 SNS에서 임차인 모집 광고를 보았습니다. 실제 임대차계약은 아니라고 하였으며 높은 수수료를 지급하겠다고 하는 임대인의 설명에 임대인과 가짜 전세계약서를 작성하고 이를 토대로 전세대출을 받았습니다. 전세대출이 실행되면 받은 대출금을 임대인과 임차인이 나누어 갖는 수법으로 대출금을 편취했습니다.

[예방방안] 사실과 다른 계약서를 이용한 전세사기 방법입니다. 위 상황 외에도 전세계약을 하면서 실제 계약금액보다 높은 금액을 쓰는 업계약을 체결하고 전세자금대출 금액을 높여서 보증금을 충당하는 경우도 있습니다. 이 유형의 사기는 임차인이 임대인과 공모하는 사기의 유형으로 전세대출은 임차인이 갚아야 하는 빚이라는 점을 임차인이 알아야 합니다.

나 선순위 근저당권을 말소하기로 한 특약조건 불이행

[상황] 임차인은 빌라를 전세로 계약하며, 계약서에 명시된 “잔금 지급 후 선순위 근저당권을 말소하겠다”는 임대인의 특약을 믿고 잔금을 지급했습니다. 그러나 잔금을 모두 지급한 이후에도 임대인은 근저당권을 말소하지 않았습니다. 임차인은 특약 위반을 이유로 계약 해제를 통보했으나, 임대인은 응하지 않고 법적 절차를 진행하라는 입장입니다. 경매를 진행하는 경우 선순위 근저당 때문에 보증금을 전부 돌려받기는 어려운 상황입니다.

[예방방안] 특약은 계약을 하는 과정에서 계약 당사자 간 특별하게 합의하는 사항을 의미합니다. 계약서에 명시를 하면 계약의 내용을 명확히 할 수 있고, 문제가 생기는 경우 법적 절차를 진행하는 데 유리하다는 장점이 있습니다. 다만 위의 사례처럼 특약을 계약서에 명기하였더라도 이행이 안 되고 계약 해지

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법

* 본 서 “전세계약 시 특약설정” 29p를 참조하여 특약설정에 대한 자세한 내용을 확인하시기 바랍니다.

통보를 하였어도 보증금의 반환이 이루어지지 않는 경우가 많아 주의가 필요합니다. 특약을 맹신하기보다는 특약의 이행을 담보할 방안을 확보하는 것이 더 중요합니다.

다 다세대주택의 호수 불일치를 이용한 사기

[상황] 임차인은 다세대주택의 전세계약을 진행하였습니다. 공인중개사는 해당 건물의 301호를 보여주었고, 임차인은 이를 확인한 후 계약서를 작성하였습니다. 계약서에도 ‘301호’로 명확히 기재되어 있었고, 계약금도 무리 없이 임대인의 계좌로 송금하였습니다. 그런데 입주 후 신청한 전세보증금반환보증가입이 거절되었다는 통지를 받았습니다. 해당 건물이 위반건축물로 분류되어 가입이 불가하다는 내용이었습니다. 이에 임차인은 관할 주민센터에서 건축물대장과 건축물현황도를 확인한 결과 해당 다세대주택의 ‘301호’는 존재하지 않는다는 사실을 알게 되었습니다.



[예방방안] 임대차계약을 진행할 때는 반드시 건축물현황도를 열람하여 계약하려는 호수가 실제로 존재하는지 확인해야 합니다. 건축물현황도는 해당 건물의 내부 구조와 각 호수의 배치를 명확히 보여주는 중요한 서류로, 이를 통해 계약 대상 호수가 합법적으로 등록된 공간인지 확인할 수 있습니다. 특히, 기재된 주소와 건축물현황도상의 정보가 일치하는지 꼼꼼히 비교해야 합니다. 위반건축물로 등록되지 않은 건축물의 경우에도 건축물현황도를 확인하면 위반건축물 여부를 알 수 있습니다.

라 대항력 효력 발생시기를 이용한 사기

【상황】 임차인은 다세대 주택을 전세로 계약하고, 입주일에 잔금을 지급한 뒤 전입신고와 확정일자를 받아 대항력을 확보했습니다. 그런데 거주 중에 경매개시결정 통보를 받았으며, 등기사항증명서를 발급하여 확인해 보니 전입신고를 한 날 근저당권이 설정되어 있었습니다. 대항력이 입주 다음날부터 발생한다는 사실을 이용하여 임대인이 입주날에 근저당권을 설정하고 대출을 받은 것입니다. 임차인의 전세보증금은 근저당권보다 후순위가 되었고, 경매가 진행되는 경우 보증금을 전부 돌려받기 어려운 상황입니다.

【예방방안】 대항력이 전입신고 다음날부터 발생한다는 점을 악용한 전세사기 유형입니다. 일명 '세입자 몰래 근저당' 사기인데, 2023년 5월 이후부터는 시중은행과 국토교통부가 확정일자 정보연계 업무협약을 체결하여 이러한 문제를 사전에 방지할 수 있도록 제도를 개선하였습니다. 시중은행이 정부의 정보를 토대로 세입자 입주 예정 여부를 확인한 뒤 대출을 해주는 것입니다. 이로써 임차인의 입장에서는 빠르게 확정일자를 받기만 하면 이 사례와 같은 사기는 방지할 수 있게 되었습니다. 입주일이 아니라 계약서를 작성한 당일 확정일자를 받아두는 것도 좋은 방법입니다.

전세의
이해

전세계약 제대로
알고 하기

전세제도 및
피해 시 대처방안

전세사기피해자 결정
현황 및 피해 유형

증빙서류
확인하는 법



국토교통부

전세사기 피해 예방을 위한 안내서 **전세계약 제대로 알고 하기**

부록

증빙서류
확인하는 법

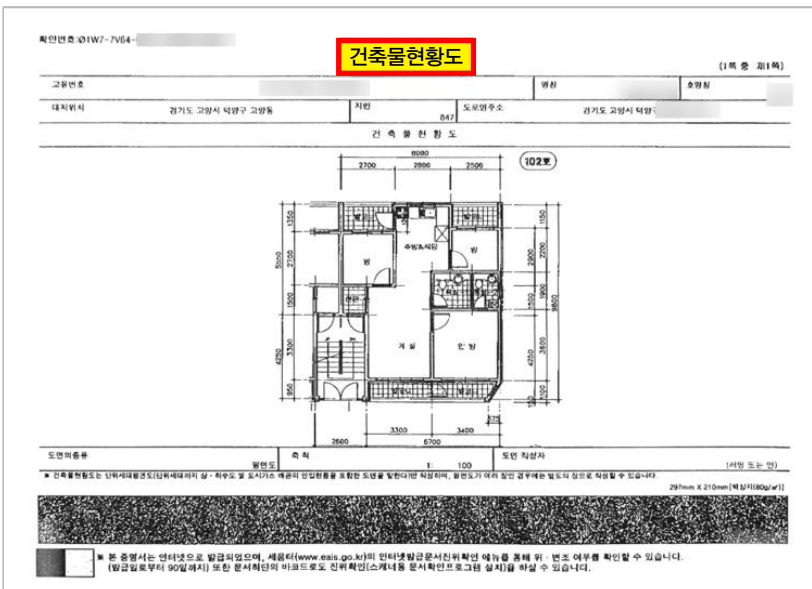
1 건축물대장

가 건축물대장

- ‘정부24’(www.gov.kr), ‘건축행정시스템 세움터’(https://www.eais.go.kr)를 통해 평면도와 함께 인터넷으로 발급하여 소재지, 소유자, 면적, 위반건축물 여부 등을 확인할 수 있습니다.
- 우측 상단에 노란색 사각형 안에 ‘위반건축물’이라고 쓰여 있는 표시가 위반건축물 표시입니다.

나 건축물현황도

- ‘건축물현황도’는 건축물대장만 발급 신청해서는 볼 수가 없고, 별도로 추가 신청해야 발급받을 수 있습니다(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제11조).



- 누구나 발급받을 수 있는 건축물대장과 달리 건축물현황도의 평면도는 건축물 소유자의 동의가 있거나 소유자로부터 중개를 의뢰받은 개업공인중개사가 발급받을 수 있습니다.
- 건축물현황도의 평면도를 발급받아 건물의 도면을 확보하게 되면 해당 도면과 실제 건축물의 모습을 비교해 볼 수 있으며, 도면과 실제의 모습이 다르다면 위반건축물인지 의심해 보아야 합니다.
- 임차인이 입주한 이후부터는 소유자 동의 없이 발급받을 수 있습니다.

2 부동산등기사항증명서(등기부등본 또는 등기부)

가 등기사항증명서

- 부동산의 권리관계를 공적으로 공시하기 위하여 법원에 등기된 사항을 기재한 문서입니다.
- 발급방법
 - 등기소 및 구청과 법원에서 발급받을 수 있으며, 그 외 무인 발급기가 있는 곳에서도 발급받을 수 있습니다.
 - 온라인으로는 대법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)에서 발급받을 수 있습니다.

나 표제부(건축물대장과 비교)

- 건축물대장과 등기사항증명서상 표제부 일치 여부 확인
 - 표제부에는 그 부동산의 표시(토지·건물)와 그 변경에 관한 사항이 기재되어 있습니다.
 - 건축물대장상의 주소 및 동호수가 부동산등기사항증명서 표제부상에 나와 있는 것과 일치하는지 필수적으로 확인해야 합니다.

[합합건물] 서울특별시 영등포구 신길동 4955 신길센터이아파크

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 영등포구 신길동 4955	대	22841.8㎡	2019년7월19일 등기

【표제부】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	집수	건물면적	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2019년7월19일		철근콘크리트구조 59.97㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	22841.8분의 33,8306	2019년6월14일 대지권 2019년7월19일 등기

【갑구】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	집수	등기원인	관리자 및 기타사항
2	소유권이전	2019년8월23일 제151515호	2019년5월5일 매매	소유자 서(72)

【을구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	집수	등기원인	관리자 및 기타사항
4	근저당권설정	2020년7월24일 제131201호	2020년7월7일 설정계약	채권최고액 금55,000,000원

다 갑구(소유자 확인)

- 등기사항증명서의 갑구에는 소유권과 관련된 권리관계가 기재되어 있습니다.
- 해당 부동산의 소유권 변동 내역이 수록되어 있으며, 가장 마지막에 등기된 소유자가 현재의 소유자입니다.
- 계약할 때 계약서상 소유자와 등기부상 현재 소유자가 일치하는지 필수적으로 확인해야 합니다.

라 갑구(소유권 제한 권리 확인)

- 등기사항증명서의 갑구에는 소유권에 대한 제한 권리사항이 기재되어 있으며, 전세계약을 진행하기 전에 해당 부분을 반드시 확인해야 합니다.

- **가처분**

- 가처분은 부동산의 매매 등으로 상황이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란해질 염려가 있을 경우 법원의 결정으로 상대방에게 어떠한 행위를 하거나 하지 못하게 명하는 민사집행절차를 말합니다.

- **가등기**

- 가등기는 소유권 등의 설정, 이전, 변경, 소멸의 청구권을 보전하기 위해 예비로 하는 등기를 말합니다.
- 본등기는 가등기에 대응되는 개념으로, 가등기를 한 후 그것을 원인으로 하는 본등기를 하면 본등기의 순위는 가등기의 순위로 소급됩니다.

- **경매개시결정**

- 경매신청의 요건이 갖춰지면 법원은 경매절차를 개시한다는 결정을 하는데, 이를 경매개시결정이라 합니다.
- 경매개시결정을 하면 동시에 그 부동산에 대한 압류가 명해집니다.

- **압류**

- 압류는 소유자의 대출 미상환, 세금체납 등으로 인해 소유자의 재산에 설정되는 등기로, 압류된 재산은 소유자가 처분하지 못합니다. 일반적으로 강제집행(경매 등)에 들어가기 전 단계 조치로 행해집니다.
- 압류등기가 설정된 집을 계약하는 경우 임차인은 보증금을 반환받지 못할 가능성이 큽니다.

- **가압류**

- 가압류는 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권에 대하여 동산 또는 부동산에 대한 강제집행을 보전하기 위한 민사집행절차를 말합니다.
- 가압류를 설정한 사람이 자신의 채권을 변제받기 위해 해당 부동산의 경매를 청구할 수 있으므로 가압류가 설정된 부동산을 매매한 경우 매수인은 장래에 소유권을 잃을 위험이 있습니다.

마 을구(선순위 권리 확인)

- 을구에는 소유권 이외의 권리인 저당권이나 전세권, 지역권, 지상권, 임차권 등의 설정, 변경, 이전, 말소에 대한 사항이 기재되어 있습니다.
- 임차인이 본인 보증금에 대한 선순위 변제 권리를 확인하기 위해서는 이러한 권리 유무를 반드시 확인해야 합니다.
- 저당권
 - 저당권은 채무자 또는 제3자가 채무의 담보로 제공한 부동산의 점유를 이전하지 않고 해당 부동산에 대해 다른 채권자보다 자기 채권의 우선변제를 받을 권리를 말합니다.
- 근저당권
 - 근저당권은 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액까지 담보하기 위해 설정하는 저당권을 말합니다.
- 전세권
 - 전세권이란 전세권자가 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 및 그 밖의 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 말합니다.
 - 전세권이 설정된 부동산의 사용·수익할 권리는 전세권자에게 있으므로, 매도인과 매수인은 전세권자에게 퇴거를 요구할 수 없습니다.
 - 전세권을 설정하는 데는 비용이 발생하는데, 등록세는 전세금의 0.2%, 교육세는 등록세의 20%, 증지는 1만 5,000원이 듭니다.
- 공동담보목록
 - 공동담보는 하나의 부동산이 다른 부동산과 함께 담보로 잡혀 있는 경우를 말합니다.
 - 공동담보가 설정된 경우, 여러 부동산이 동시에 경매로 넘어갈 수 있으

- 며, 이에 따라 전세보증금을 회수하는 데 어려움을 겪을 수 있습니다.
- 공동담보 여부를 확인하기 위해서는 공동담보목록을 선택하여 등기 사항전부증명서를 발급받아야 합니다.

3 확정일자 부여현황 및 전입세대확인서

가 전입세대확인서

- 전입세대확인서는 임대차계약 전 임대인에게 요청하거나 임대인의 동의를 얻어 임차인이 관할 주민센터에서 발급받을 수 있습니다.
- 임대차계약을 마치고 전입신고를 하기 전, 기존에 전입해 있는 세대가 있는지 확인하기 위해 전입세대확인서를 확인해야 합니다.
- 다른 세대가 본인보다 먼저 전입신고를 한 경우, 그 세대의 전세보증금이 우선 보호받게 되며, 이러한 선순위를 확인하기 위해서는 전입세대확인서를 확인해야 합니다.
- 다가구주택의 경우 단독주택으로 해당 주택 개별 세대가 아닌 전체의 선순위 보증금을 반드시 확인해야 합니다.

나 확정일자 부여현황

- 확정일자 부여현황은 주민센터 또는 법원등기소, 온라인 대법원 인터넷 등기소(<http://www.iros.go.kr>)에서 발급받을 수 있습니다.
- 선순위 보증금액을 확인하려면 먼저 확정일자 부여현황을 발급받아 보증금을 확인하고, 이를 전입세대확인서와 비교하여 반드시 선순위 보증금을 확인해야 합니다.
- 먼저 전입해 있는 세대가 있는지 확인하고, 주택가격과 보증금의 액수를 비교하여 본인의 보증금이 보호받을 수 있는지 반드시 확인해야 합니다.

확정일자 부여현황

주택의 소재지:

위 주택에 대한 정보제공 기간, 기준시점 및 부여현황은 다음과 같습니다.
※ **확정일자를 부여받을 때 제공된 주택의 소재지 표시와 다른 경우 정보가
조회되지 않을 수 있음을 유의하시기 바랍니다.**

■ 정보제공 기간(2014.2.7. - 2024.2.7.)

■ 기준시점

지방법원, 그 지원과 등기소 : 2024.2.7. 12:00:40
읍·면사무소, 동 주민센터 및 시·군·구 출장소 : 2024.2.6. 24:00:00

■ 현 황

확정일자부여일/번호 : 2024.4.6. / 128

확정일자 부여기관 :

임 대 차 기 간 : 2023.2.8.부터 2024.2.8.까지

보 증 금 / 차 임 :

기 타 사 항 : 〈해당 없음〉

확정일자부여일/번호 : 2017.6.29. / 117

확정일자 부여기관 :

임 대 차 기 간 : 2017.6.26.부터 2019.6.12.까지

보 증 금 / 차 임 :

기 타 사 항 : 특이사항 없음

확정일자부여일/번호 : 2014.9.25. / 190

확정일자 부여기관 :

임 대 차 기 간 : 2014.9.15.부터 2015.9.15.까지

보 증 금 / 차 임 :

기 타 사 항 : 특이사항 없음

- 이 상 -

4 전세보증금반환보증보험

가 전세보증금반환보증보험 가입방법

- 전세보증금반환보증보험은 전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로, 기관마다 가입 방법이 다릅니다.
- HUG(주택도시보증공사)
 - 직접 방문 : 주택도시보증공사 본·지사 또는 위탁은행에 방문하여 직접 신청할 수 있습니다.
 - 모바일 신청 : 네이버부동산, 카카오페이, KB국민카드, HUG모바일보증앱에서 신청 가능
 - ※ 단, 단독주택의 경우 온라인 가입이 불가하며 직접 방문 신청만 가능

HUG의 임대인 관련 정보제공 서비스

전세계약을 체결한 경우 임대인 동의 없이도 임대차계약 신고(또는 확정일자 부여) 후 안심전세App을 통해 다음의 정보를 제공받을 수 있으며, 아직 계약을 체결하지 않은 예비임차인의 경우에도 계약체결 의사를 공인중개사에게 확인받은 경우라면 임대인 동의 없이 다음 정보를 제공받을 수 있습니다.

- 임대인의 현 시점 전세보증금반환보증 가입 건수(해지 보증 제외)
- 임대인이 보증금지 대상자인지 여부
- 최근 3년간 임대인의 대위변제 건수(사고 후 정상화로 대위변제 미이행된 건은 제외)

- HF(한국주택금융공사), SGI서울보증
 - 인터넷으로는 가입이 불가하며, 취급 은행에 직접 방문하여 보증신청 및 보증서 발급이 가능합니다.

나 전세보증금반환보증서

- 전세보증금반환보증서는 보증보험이 가입된 것을 증명하는 서류입니다.
- 각 기관 홈페이지에서 서류 발급이 가능합니다.

5 국세 및 지방세 납세증명서

가 국세 및 지방세 납세증명서 발급방법

- 집주인이 납부하지 않은 세금은 경우에 따라 전세보증금보다 우선으로 변제될 수 있기 때문에 임차인은 보증금을 돌려받지 못할 위험이 있습니다. 따라서 전세계약을 체결하기 전에 국세 및 지방세 납세증명서를 반드시 확인해야 합니다.
- 최근 제도 개선으로 주택을 임차하려는 자는 임대차계약 전 임대인의 동의를 얻어 임대인의 국세와 지방세 미납 내역을 확인할 수 있게 되었습니다. 따라서 임차인은 임대인에게 직접 요청하거나 동의를 얻어 임대인의 국세 및 지방세 완납 여부를 확인해야 합니다.
- 추가로 2023년도 4월 1일부터 새롭게 시행되고 있는 정책으로 인해 임대인의 동의 없이도 보증금 1천만 원 이상의 임대차계약을 체결하는 임차인은 임대차기간이 시작하기 전까지 임대인의 체납세금을 조회할 수 있게 되었습니다.

6 공인중개사 관련 서류

가 중개사무소 개설등록증 확인

- 공인중개사가 중개사무소를 개설하기 위해서는 관할 시·군·구청에 개설등록을 신청한 후 업무보증 설정을 한 뒤 중개사무소 등록증을 교부받음으로써 업무를 개시할 수 있습니다.
- 따라서 중개사무소가 개설등록증을 소지하고 있는지 필수적으로 확인해야 합니다.

나 공인중개사 자격증

- 공인중개사란 공인중개사법에 의한 공인중개사시험에 합격하여 그 자격을 취득한 자를 말합니다.

- 따라서 중개사무소가 공인중개사 자격증을 소지하고 있는지 필수적으로 확인해야 합니다.

다 보증보험 가입증서 또는 공제증서

- 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 국토교통부 장관의 승인을 받은 손해배상책임 공제사업이 시행되고 있습니다(공인중개사법 제30조).
- 이와 관련하여 모든 개업공인중개사는 공제 또는 보증보험 등에 가입되어 있습니다.
- 중개사무소가 보험 가입증서, 즉 공제증서를 소지하고 있는지 필수적으로 확인해야 합니다.

라 사업자 등록증

- 공인중개사 사업자 등록은 공인중개사 자격증 취득자만 신청할 수 있으며, 공인중개사는 업무개시일로부터 20일 이내에 관할 세무서에 사업자 등록 신청을 해야 합니다.
- 따라서 중개사무소가 공인중개사 본인의 이름으로 등록된 사업자 등록증을 소지하고 있는지 필수적으로 확인해야 합니다.

7 주택임대차표준계약서 및 표준임대차계약서

- 주택임대차표준계약서는 누구나 사용할 수 있는 일반적인 표준계약서로, 계약 전 필요한 사항들을 체크할 수 있는 편리한 양식입니다.
- 표준임대차계약서는 임대사업자가 등록한 임대주택의 계약 시 반드시 작성해야 하는 법정 의무 계약서로, 주택임대차표준계약서와는 법적 강제성과 대상에서 차이가 있습니다.

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시 및 학계 전문가와 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지 (도로명주소)			
토 지	지목	면적	m ²
건 물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재	면적	m ²
미납 국세		선순위 확정일자 현황	
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)		☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____인)	
☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업 공인중개사 세부 확인사항 '㉠' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)	
유의사항: 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 개업공인중개사는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 세무서와 확정일자부여기관에 이를 직접 확인할 법적권한은 없습니다. * 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지" 참조			

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보 증 금	금	원정(W)
계 약 금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중 도 금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔 금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(임금계좌:)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적으로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일 까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(임주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제
까지 미 수리한 경우	☐ 기타()

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의 한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(배관대, 난방, 상하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 도수 불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(배관대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

표준임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일: 년 월 일

1. 계약 당사자

임대사업자	성명 (법인명)	(서명 또는 인)		
	주소 (대표 사무소 소재지)			
	주민등록번호 (사업자등록번호)	전화번호		
	임대사업자 등록번호			
임차인	성명 (법인명)	(서명 또는 인)		
	주소			
	주민등록번호	전화번호		

2. 공인중개사(개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

개업공인 중개사	사무소 명칭			
	대표자 성명	(서명 및 인)		
	사무소 소재지			
	등록번호		전화번호	
	소속공인중개사	(서명 및 인)		

- ◆ 해당 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다)에 따라 임대사업자가 시장·군수·구청장에게 등록한 민간임대주택으로서 다음과 같은 사항이 적용됩니다.
- 임대유기기간 중 민간임대주택 양도 제한(법 제43조)
 - 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 법 제2조제4호 또는 제5호에 따른 기간 동안 해당 민간임대주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한됩니다.
 - 임대료 증액 제한(법 제44조)
 - 임대사업자는 해당 민간임대주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따른 증액비율을 초과하여 청구할 수 없습니다.
 - 또한, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
 - 임대차계약의 해제·해지 등 제한(법 제45조)
 - 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등의 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.
 - 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 증대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 임대유기기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.

210mm×297mm(백신지 80g/㎡)

전세
이해

전세
계약
제대로
알고
하기

전세
제도
및
피해
시
대처
방안

전세
시기
피해
자
결정
원인
및
피해
유형

증빙
서류
확인
하는
법

8 내용증명(샘플)

내 용 증 명(샘플)

수신인

성명 : ○○○(임대인) 귀하

주소 : ○○도 ○○시 ○○로 ○○○, ○○○호

연락처 : 010-0000-0000

발신인

성명 : ○○○(임차인)

주소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○, ○○○호

연락처 : 010-0000-0000

제목 : 임대차계약 갱신거절 통지 및 임대차보증금 반환 요청

임대차목적물 주소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○, ○○○호

임대차보증금 : 000,000,000원

계약기간 : 20××년 ××월 ××일 ~ 20××년 ××월 ××일

귀하의 가정에 평안과 행복을 기원합니다.

본인은 위 임대차목적물의 임차인으로 임대차계약 종료 후 계약 갱신의사가 없음을 알려드리니, 임대차계약 종료일이 임대차보증금을 반환해주시기 바랍니다.

20××. ××. ××
임차인 ○○○



찾아보기

건 축물대장	98	위반건축물	19
건축물현황도	98	임대보증금보증	20, 38
경매	60	임대인	49
공시송달	55	임차권등기	59
공인중개사	27	임차권등기명령	45
국세 및 지방세 납세증명서	105	임차인	50
권리관계	21		
내 용증명	55	전 세	8
대 리인	31	전세계약	49
대항력	22, 56	전세보증금반환보증보험	37
등기부등본	99	전세보증금반환청구소송	59
등기사항증명서	21	전세사기	9
묵 시적 갱신	42	전세사기피해자	65
선 순위 권리	101	전세사기피해자 등	65
소액임차인	22	전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법	64
소유권 제한 권리	100	전세사기피해자 지원 정책	68
안 심전세업	16	전입세대확인서	103
우선변제권	22, 56	전입신고	36
		주택의 인도	36
		주택임대차계약 신고	31
		주택임대차표준계약서	107
		지급명령	59

최 우선변제	22, 57	확 정일자	32
특 약	29	확정일자 부여현황	103
표 준임대차계약서	107	HUG(주택도시보증공사)	61

전세사기피해 예방을 위한 안내서 전세계약 제대로 알고 하기

발행처  국토교통부

발행일 2025년 8월 5일

참 여 (주)삼정알에스아이

감 수 경찰청, 한국공인중개사협회, 채한규 변호사

제 작 도서출판 청람

디자인 예나루



국토교통부

전세사기 피해 예방을 위한 안내서 **전세계약 제대로 알고 하기**