

주택 임대차 계약 시 중요사항 반드시 확인하세요!



계약 체결 시 유의사항

임대인 권한 확인

- 등기사항증명서상 소유자와 계약자가 동일인인지 확인
- Q **대리인이 나온 경우?** 위임장, 인감증명서(대리인 신분증 확인)
- Q **신탁부동산인 경우?** 등기부등본상 소유자(수탁자)와 계약하거나, 위탁자와 계약할 경우에는 신탁원부에 수탁자 및 우선수익자의 동의(사전승낙) 여부를 수탁자 및 우선수익자 명의의 서류로 반드시 확인!

“ 계약서, 중개대상을 확인·설명서
꼼꼼히 확인 후 서명 ”

임대대상물 확인 사항

- 선순위 보증금, 무허가·위반건축물 여부, 근저당 및 압류 여부, 세금 체납 여부 등
- 매매 가격 대비 전세 가격이 너무 높지 않은지 확인

계약 후 유의사항

- 잔금 지급 즉시 전입신고 하고 보증금 회수 전까지 원칙적으로 주민등록 계속 유지
- 해당 동주민센터 등에서 계약서에 확정일자를 부여받아야 우선변제권 인정
- 보증금 반환이 불안하다면 전세 보증금반환보증 가입(주택도시보증공사)



주택 임대차 계약 신고제

부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>)

시행시기 : 2021. 6. 1.

신고대상 : 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원 초과되는 주거용 건축물

신고의무 : 임대인과 임차인이 계약 체결일로부터 30일 이내에 공동신고(위임신고 가능)
※ 당사자 중 1인이 계약서 제출시 공동신고 간주

신고관청 : 주택 소재지 동 주민센터(인터넷 또는 방문신고)

과 태 료 : 미신고 또는 거짓신고시 100만원 이하
※ 과태료부과 계도기간 운영('21.6.1.~'23.5.31.)

문 의 처 : 주택임대차신고 콜센터(☎1533-2949)



계약기간 중 유의사항

계약갱신요구권

- 임차인 희망시 1회 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임차인의 안심 거주가 2년 더 늘어남
- 임대차 기간 만료전 6개월부터 2개월 전까지 계약갱신 요구 가능

묵시적 갱신

- 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월 전까지, 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 상대방에게 기간을 종료하겠다는 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지가 없으면 자동갱신
- 갱신된 임대차의 존속기간은 2년

전월세 상한제

- 임대차 계약기간 중 차임·보증금을 증액하는 경우에는 5%를 초과하지 못함
- 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 증액하지 못함



월세 소득공제 안내

- 근로소득이 있는 거주자, 「조세특례제한법」 제122조의3에 따른 성실사업자는 월세에 대한 소득공제를 받을 수 있음
- 근로소득세 연말정산 또는 종합소득세 신고시 자세한 사항은 국세청 콜센터(☎126) 문의

청년 임차보증금 대출 지원

서울주거포털(<https://housing.seoul.go.kr>)

신청대상자 : 만19~39세 청년

지원조건

- 융자취급은행 : 하나은행
- 융자최대한도 : 최대 7,000만원(임차보증금의 90%이내)
- 지원 금리 : 연 2.0%(본인부담금리 : 최저 연1.0%)

대상주택

- 서울시 관내의 주택 및 주거용 오피스텔
- 임차보증금 3억원, 월세 70만원이하 전·월세계약

문의처 : 서울시 다산콜센터(☎120)



계약 종료 시 유의사항

보증금액 변경시 확정일자 날인

- 계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 시 보증금을 증액하는 경우 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 다시 확정일자를 받아야 함



임차권등기명령 신청

- 임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우
- 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 관할 법원에서 임차권의 등기명령을 신청하여 받고
- 등기부에 등재된 것을 확인하고 이사해야 우선변제 순위를 유지
- 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있음

주인과 문제가 생겼나요?

서울시 전·월세 보증금지원센터

☎ 02-2133-1200~8

임대차 상담

임대차 계약사항, 보증금 인상 요구, 우선 유지의무(도배·장판), 임대차계약 중개 등

임대차 분쟁 조정

전·월세금 증감, 집수리 비용 부담 등

대출상담 및 추천

- 계약 종료 후 전·월세 보증금을 집주인이 돌려주지 않은 경우(보증금 미 반환 사례)
- 이사할 집을 계약했는데 이사 시기가 맞지 않은 경우(이사시기 불일치 사례)

법률서비스 제공(사법구제절차 안내)

- 임차권등기명령(임대차등기) 방법, 보증금 반환 소송

