

알기쉬운 전월세계약 가이드 &전세금안심대출보증

청렴한 세상

공정성과 투명성은 주택도시보증공사의 약속입니다.

주택도시보증공사는 공정하고 투명한 업무처리를 위하여 최선의 노력을 다하고 있습니다. 업무처리 중 불편한 사항이나 개선해야 할 사항은 지속적으로 개선하겠습니다.

또한 임직원의 부조리 행위를 알게 되었거나 부조리 행위의 강요나 제의를 받은 경우 연락주시면 즉시 엄중 조치하겠습니다.

◆ 부조리 신고접수처

감사실: 051) 955-5425

인터넷: www.khug.or.kr

HUG 주택도시보증공사 WWW.KHUG.OR.KR

알기쉬운 전월세계약 가이드

□ 전월세 계약 유의사항

1. 계약체결 전

- 임차할 주택의 상태 및 시설물(난방, 상·하수도, 전기시설 등)의 하자 여부 등을 현장 방문하여 확인
- 임대권한이 있는 임대인 본인 여부 확인(대리 계약시 위임장, 인감증명서 확인 및 보관)
- 부동산등기부등본상 근저당권, 전세권 등 권리순위관계 확인

2. 계약체결 시

- 전임차인 퇴거일 및 관리비 정산여부 확인
- 임차주택의 사용부분이 계약서에 정확히 표시(번지, 동, 호수 등)되고, 부동산 등기부등본과 일치 하는지 확인
- 계약금·잔금의 금액, 지급일자, 임대차기간, 임대료 등이 계약내용과 맞는지 확인
- 임차주택에 대한 도배, 장판, 수리 등이 필요한 경우 비용부담을 누가 할 것인지에 대해 명확히 할 것
- 계약의 해제 및 해지 사항 확인
- 잔금을 지급하기 전에 부동산등기부등본을 통해 권리변동 여부 다시 확인
- 공인중개사의 중개수수료가 적정한지 확인하고, 중개대상물 확인·설명서 교부 받기
- 주택의 인도, 전입신고와 동시에 확정일자 받기

3. 계약기간 중

- 계약기간 중 차임 또는 보증금을 증액 하는 경우 5% 초과하지 못함
- 임대인은 임대차기간 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 계약 상대방에게 계약종료 또는 재계약 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동갱신됨.
- 임차주택의 구조변경 및 전대, 임차권 양도 시에는 임대인의 동의를 받아야 함

4. 계약종료(재계약)시

- (재계약 시) 부동산등기부등본상 소유자와 계약 체결하고, 전세보증금 증액 시 증액된 보증금에 대해 확정일자 다시 받기
- (계약종료 시) 관리비, 공과금을 정산하고, 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자로부터 반환 받기
- 임대차기간 종료 후 보증금을 반환받지 못하는 경우 임차인은 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차권등기명령을 받아 부동산등기부에 등재된 것을 확인하고 이사하기

□ 주택임대차보호법 이것만은 알자

1. 대항력(제3조제1항)

▪“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

2. 우선변제권(제3조의2제2항)

▪“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 증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취득됩니다

3. 임대차 존속기간의 보장(제4조제1항 및 제6조제2항)

▪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 갱신된 경우 임대차기간은 2년이며, 계약이 갱신되는 경우에도 임차인은 언제든지 계약해지를 통지할 수 있습니다

4. 소액임차인의 우선변제권(제8조제1항)

▪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.

5. 임차권 등기 명령(제3조의3제5항)

▪임차인은 임대차가 끝난 후 보증금을 반환 받지 못한 경우 임차주택 소재지를 관할하는 법원에 단독으로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 임차인은 임차권 등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득하며, 임차권등기 전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 임차인의 경우에는 그 대항력과 우선변제권이 그대로 유지됩니다.

□ 임대차관련 주요 Q&A

1. 임대인과 같이 사는 집에 방 한 칸도 주택임대차보호법 대상이 되는지

▪주거용 건물의 일부에 대하여도 임대차계약을 작성하고 전입신고와 확정일자를 받는다면 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있습니다.

2. 외국인도 주택임대차보호법 보호 대상이 되는지

▪외국인도 주택의 인도와 체류지 변경신고 등의 공시를 통해 대항요건을 갖춘 후 확정일자를 받으면 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있습니다.

3. 임대차 계약자 본인이 아닌 아내와 아들만 전입신고해도 대항력이 있는지

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

4. 임대차 계약서 사본에 확정일자를 받을 수 있는지

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

5. 빌라의 경우 임대차계약서에 몇동 몇 호의 기재가 없는 경우 대항력을 취득할 수 있는지

▪빌라는 다세대주택으로써 동호수를 기재하지 아니하고 그 지번만을 신고하여 주민등록이 된 경우, 그 주민등록을 임대차에 대한 유효한 공시방법으로 볼 수는 없으므로 대항력을 취득할 수 없습니다.

6. 임대차계약기간 중에 임차주택이 매매가 되어 새로운 집주인이 이사를 가라고 하는 경우 집을 비워줘야 하는지

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