

주거공간 디자인

가정교육과 김도연

자취방 계약하기

학습목표

1. 부동산 전세계약시 주의사항에 대해
알아보고 올바로 계약할 수 있는
능력을 기른다.

자취방 계약하기

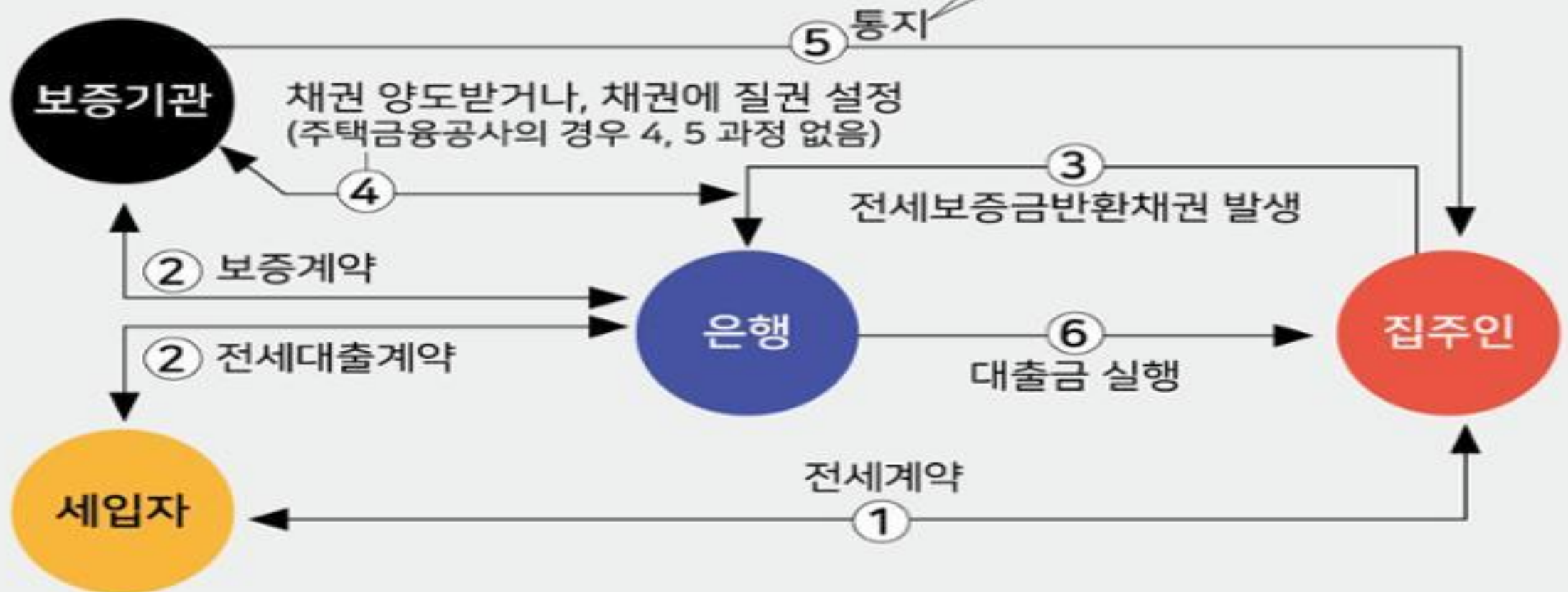
학습내용

1. 임대 계약시 주의사항
2. 주택임대차보호법
3. 부동산등기부등본

Step 1. 집 보러 다니기 이전

전세대출 구조

- 집주인의 '동의 의사' 필요 없음. 통지하면 효력 발생.
- 세입자가 집주인과 연락할 필요 없음.
- 집주인이 보증기관 연락 피해도, 수차례 통지한 기록 바탕으로 대출 실행



Step 2. 계약 진행 전

등기부등본 확인 ⇒ 근저당, 가압류, 가처분, 예고등기, 경매 등



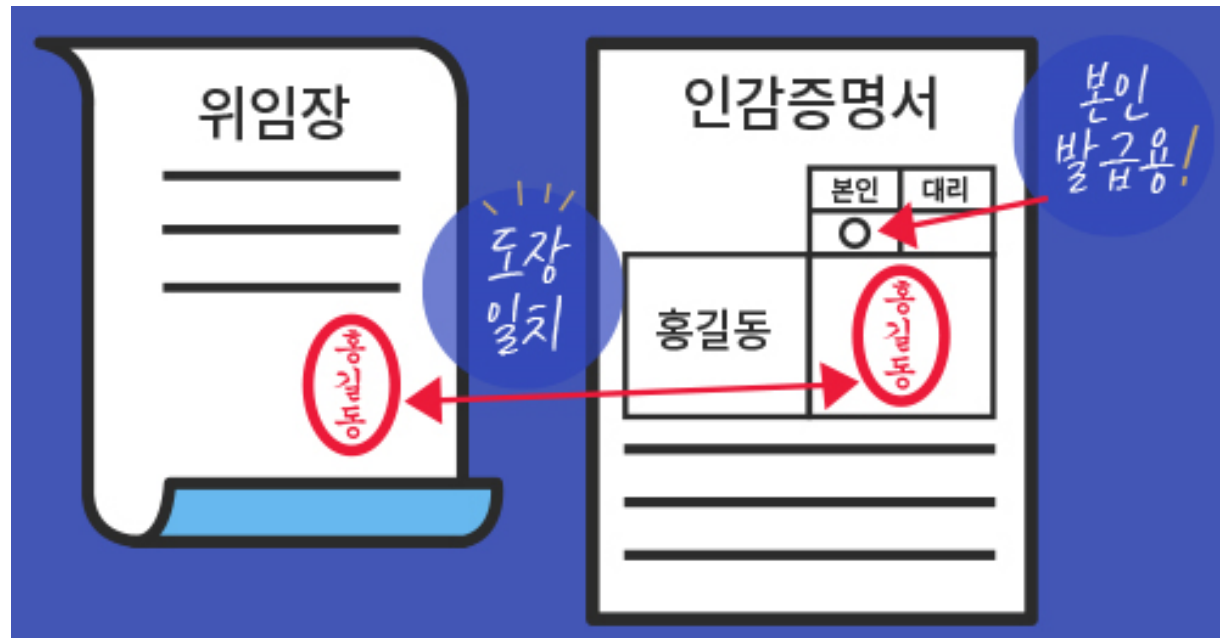
말소 조건으로
계약을 이행하거나, 특히
예고등기, 가처분, 경매
등이 잡혀있다면

Step 3. 계약 시

① 건물주(집주인) 확인 ⇒ 대리인 계약시 위임장, 관련서류 확인

- ✓ 등기부등본의 건물주 이름과 신분증 대조
- ✓ 대리인계약시 신분증, 위임장, 인감증명서 확인

등기부등본
임대계약서
중개대상물 확인서



현 소유자 인감도장이 찍힌
위임장과 인감증명서가
있는지 확인

Step 3. 계약 시

② 임대차계약서 확인 ⇒ 서류내용, 계약기간 확인

주택임대차표준계약서 사용

법으로 2년 계약

1년으로 변경하려면

부동산 전세계약서	
임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2019년 1월 7일까지 임차인에게 인도하며, <u>임대차 기간은 인도일로부터</u> <u>2020년 1월 6일(12개월)까지로 한다.</u>	

합의하에 계약서에 정확히 명시

이 계약서는 임대부가 국토교통부·서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】(별지1)를 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

보증금 있는 월세
□ 전세 □ 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동·층·호 정확히 기재	면적	m ²
계약의종류	☐ 신규 계약 ☐ 합의에 의한 재계약		
	☐ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 • 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약 기간:		

[계약내용]

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

보증금	금	원정(W)
계약금	금	원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌:)
관리비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재	
	1. 일반관리비 금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료 금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비 금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료 금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적으로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 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 까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 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 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.

임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 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.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적으로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(갱신요구와 거절) ① 임차인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 계약갱신을 요구할 수 있다. 다만, 임대인은 자신 또는 그 직계존속·직계비속의 실거주 등 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호의 사유가 있는 경우에 한하여 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

② 임대인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따른 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대한 경우, 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제2항에 따른 손해배상액은 주택임대차보호법 제6조의3 제6항에 의한다.

제9조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 임대인(소유자인 경우)에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사유소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결) 임대인과 임차인은 본 임대차계약과 관련한 분쟁이 발생하는 경우, 당사자 간의 협의 또는 주택임대차분쟁조정위원회의 조정을 통해 화해적으로 해결하기 위해 노력한다.

제12조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가격의 _____%인 _____원(□ 부가가치세 포함 □ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(중개대상을확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무모증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____년 _____월 _____일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 _____월 _____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자 다음날까지 임차주택에 지당권 등 당보권을 설정할 수 있다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 지당권 등 당보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (☐ 동의 ☐ 미동의)
※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (☐ 없음 ☐ 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____ 개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (☐ 동의 ☐ 미동의)

계약갱신 거절통지서

임 대 인	성 명		임 차 인	성 명	
	주 소			주 소	
	연 락 처			연 락 처	
임차목적물 주소					
임대차계약 기간					

임대인()은 임차인()로부터 ____년 ____월 ____일 주택임대차계약의 갱신을 요구 받았으나, 아래와 같은 법률상 사유로 위 임차인에게 갱신요구를 거절한다는 의사를 통지합니다.

계약갱신거절 사유 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 각 호)

- 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 ☐
- 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 ☐
- 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 ☐
(상당한 보상의 내용 :)
- 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우 ☐
- 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우 ☐
- 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우 ☐
- 주택의 전부 또는 대부분을 철거·재건축하기 위하여 정유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 ☐
 - 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 ☐
 - 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 ☐
- 임대인 또는 임대인의 직계존비속이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 ☐
(실거주자 성명: , 임대인과의 관계 : ☐ 본인 ☐ 직계존속 ☐ 직계비속)
- 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 ☐

* 위 계약갱신거절 사유를 보충설명하기 위한 구체적 사정

* 선택하신 사유를 소명할 수 있는 문서 등 별도의 자료가 있는 경우, 해당 자료들을 본 통지서에 첨부하여 임차인에게 전달해 주시기 바랍니다.

작성일자 :	년 월 일	임대인 :	(서명 또는 날인)
* 거절통지의 효력은 위 계약갱신 거절통지서를 작성 및 발송한 후, 임차인에게 통지가 도달한 때에 발생합니다.			

법의 보호를 받기 위한 중요사양! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

- 임차인이 **주택의 인도와 주민등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있으며, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
- 동기사항증명서, 미납국세·지방세, 다가구주택 확정일자 현황** 등을 반드시 확인하여 선순위 권리자 및 금액을 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.

※ 임차인은 임대인의 동의를 받아 미납국세·지방세는 관할 세무서에서, 확정일자 현황은 관할 주민센터·등기소에서 확인할 수 있습니다.

【임대차 신고의무 및 확정일자 부여 의제】

- 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하여 주택임대차 계약을 체결(금액의 변동이 있는 재계약·갱신계약 포함)한 경우, 임대인과 임차인은 계약체결일로부터 30일 이내에 시군 구청에 해당 계약을 공동(계약서를 제출하는 경우 단독신고 가능)으로 신고하여야 합니다.
- 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수를 완료한 경우, 임대차 신고필증상 접수완료일에 확정일자가 부여된 것으로 간주되므로, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【차임증액청구】

계약기간 중이나 임차인의 계약갱신요구권 행사로 인한 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 기존 차임·보증금의 5%를 초과하여 증액하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【목시적 갱신 등】

- 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 2개월* 전까지, 임차인은 2개월 전까지 각 상대방에게 계약을 종료하겠다는 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

【계약갱신요구 등】

- 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월* 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하고, 갱신거절 시 별지 2에 기재된 계약갱신 거절통지서 양식을 활용할 수 있습니다.
* 기존 규정은 1개월이고, '20. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약의 경우 2개월이 적용됩니다.
- 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년, 나머지 조건은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금의 증액은 청구 당시의 차임 또는 보증금 액수의 100분의 5를 초과하지 아니하는 범위에서만 가능합니다.
- 목시적 갱신이나 합의에 의한 재계약의 경우 임차인이 갱신요구권을 사용한 것으로 볼 수 없으므로, 임차인은 주택임대차 보호법에 따라 임대기간 중 1회로 한정되어 인정되는 갱신요구권을 차후에 사용할 수 있습니다.

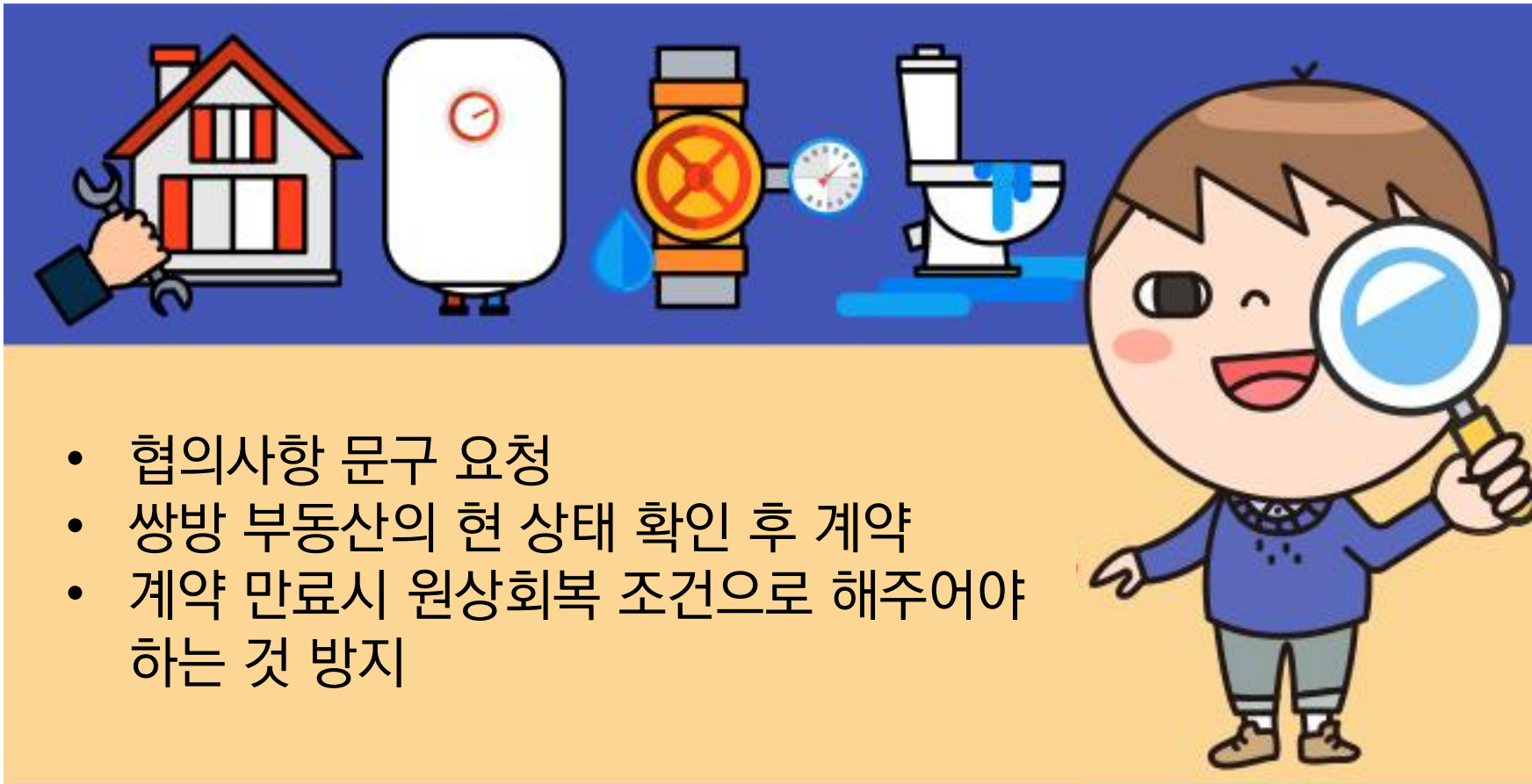
< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 증액시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 또는 계약갱신 과정에서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선 변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

Step 3. 계약 시

계약서에 **특약사항**, 협의사항 문구 구체적으로 기록

An illustration of a young boy with brown hair, wearing a blue long-sleeved shirt and grey pants, holding a large magnifying glass over his eye. He is standing on a yellow ground. Behind him, on a blue background, are four icons: a house with a wrench, a white water heater with a red gauge, a yellow water valve with a blue gauge and a water drop, and a white toilet with blue liquid dripping from it.

- 협의사항 문구 요청
- 쌍방 부동산의 현 상태 확인 후 계약
- 계약 만료시 원상회복 조건으로 해주어야 하는 것 방지

Step 3. 계약 시

[특약사항]

- 주택을 인도받은 임차인은 _____년 ____월 ____일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 위 약정일자의 다음날까지 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정할 수 없다.
- 임대인이 위 특약에 위반하여 임차주택에 저당권 등 담보권을 설정한 경우에는 임차인은 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 임대인은 임차인에게 위 특약 위반으로 인한 손해를 배상하여야 한다.
- 임대차계약을 체결한 임차인은 임대차계약 체결 시를 기준으로 임대인이 사전에 고지하지 않은 선순위 임대차 정보(주택임대차보호법 제3조의6 제3항)가 있거나 미납 또는 체납한 국세·지방세가 _____원을 초과하는 것을 확인한 경우 임대차기간이 시작하는 날까지 제5조에도 불구하고 계약금 등의 명목으로 임대인에게 교부한 금전 기타 물건을 포기하지 않고 임대차계약을 해제할 수 있다.
- 주택임대차계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. (☐ 동의 ☐ 미동의)
※ 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.
- 주택의 철거 또는 재건축에 관한 구체적 계획 (☐ 없음 ☐ 있음 ※공사시기 : _____ ※ 소요기간 : _____개월)
- 상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부 (☐ 동의 ☐ 미동의)

- 입주후 피해 방지 : 집에 있는 하자부분의 수리와 비용 부분 고지
- 전세대출을 받는 경우, 전세대출 승인이 나지 않을 경우 계약금 전액을 반환 받도록 합의
- 무옵션인 경우 전세입자간의 물건 거래 내용. / 인테리어를 원할 시 인테리어 후 원상복구에 관한 내용을 합의
- 월세시 선불인지 후불인지 정확히 기록. 관리비 포함내역 및 사용내역 안내 등을 명확히 적기.
- 이사비와 계약기간 내에 타 건물로 이사에 관한 내용 등

Step 3. 계약 시

③ 중개대상물 확인서 확인

공인중개사법 제 25조에서 규정하고 있는 내용을 바탕으로
공인중개사에게 부과하고 있는 주의 의무

■ 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에관한법률 시행규칙 제16조[별지 제20호서식]
<개정 2011.8. > (제 1 쪽)

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)		☐ 단독주택 ☐ 공동주택
		☐ 매매·교환 ☐ 임대
확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등 대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	☐ 등기권리증 ☐ 등기부등본 ☐ 토지대장 ☐ 건축물대장 ☐ 지적도 ☐ 입야도 ☐ 토지이용계획확인서 ☐ 기타()
유의사항	중개업자의 확인·설명 의무	중개업자는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 함
	실제거래가격 신고	「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조 및 같은 법 시행령 제23조제1항제5호의 실제거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보야 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

1. 중개업자 확인사항

①대상물건의 표시	토 지	소 재 지				
		면 적(m ²)	지 목	공부상 지목		
	건 축 물	전용면적(m ²)		대지지분(m ²)		
		층급년도 (중개축년도)		용 도	건축물대장상 용도	
		구 조		방 향	(기준 :)	
②권리관계	등기부 기재사항	건축물대장상 위반사항 여부	☐ 위반 ☐ 적법	위반내용		
		소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항		
		토 지		토 지		
		건 축 물		건 축 물		

- I. 중개업자 확인사항 (대상건물의 표시, 권리관계, 입지조건, 관리에 관한 사항, 비선회시설 유무, 거래예정금액...)
- II. 공인중개사 세부 확인사항
- III. 중개보수 등에 관한 사항

④내·외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손여부	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)		
		용 수 량	☐ 정상 ☐ 부족함(위치 :)		
	전 기	공급상태	☐ 정상 ☐ 교체요함(교체할 부분 :)		
	가스(취사용)	공급방식	☐ 도시가스 ☐ 기타()		
	소 방	소 화 전	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)		
		비 상 벨	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)		
	난방방식 및 연료공급	공급방식	☐ 중앙공급 ☐ 개별공	시설작동	☐ 정상 ☐ 수선요함()
		종 류	☐ 도시가스 ☐ 기름 ☐ 프로판가스 ☐ 연탄 ☐ 기타()		
	승강기	☐ 있음 (☐ 양호 ☐ 불량) ☐ 없음			
	배 수	☐ 정상 ☐ 수선요함()			
그 밖의 시설					
⑤벽면 및 도배상태	벽 면	균 열	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)		
		누 수	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)		
	도 배	☐ 깨끗함 ☐ 보통임 ☐ 도배필요			
⑥환경조건	일 조 량	☐ 풍부함 ☐ 보통임 ☐ 부족함 (이유 :)			
	소 음	☐ 미미함 ☐ 보통임 ☐ 심한편임	진 동	☐ 미미함 ☐ 보통임 ☐ 심한편임	
III. 중개수수료 등에 관한 사항					
⑧중개수수 료 및 실비 의 금액과 산출내역	중개수수료			<산출내역> 중개수수료 : 중개보수는 [거래금액 X 상한효율] 실 비 : ※ 중개수수료는 시·도 조례로 정한 비율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 비율보다에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 합의하여 결정 하도록 한 비율에 따르어 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.	
	실 비				
	계				

Step 3. 계약 시

참고: 중개보수(중개수수료) 계산

https://xn--98

중개보수(중개수수료) 계산

주소 복사

설명 지역별 요율 요율의 상한

부동산 매매, 임대차 계약 시 공인중개사에 지불해야 하는 중개보수(중개수수료)를 계산합니다.

매매계약 전세계약 월세계약

주택 및 오피스텔의 상한효율이 0.4%
주택 외 부동산(사무실 등)의 경우 상한효율이 0.9%

매매계약 전세계약 월세계약

주택 오피스텔 그 외

☐ 요율 직접 입력 ☐ 부가세율 직접 입력

보증금 500

만원

월세 45

중개보수 계산

추가

기록

계산 결과

순번

계산서 1

#	적요	금액	비고
1	보증금	5,000,000	입력값
2	차임(월세)	450,000	입력값
3	수수료 기준금액	50,000,000	보증금 + 차임 × 100
4	상한 요율	0.9%	주택 외 부동산 거래는 상한요율 내에서 별도 협의 필요
5	중개 수수료	450,000	기준금액 × 요율
6	부가세 포함	495,000	VAT 10%(45,000) 포함

참고사항

()

	거래내용	거래금액	상한요율	한도액
주택	매매교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원
		5천만원 이상~2억원 미만	1천분의 5	80만원
		2억원 이상~9억원 미만	1천분의 4	없음
		9억원 이상~12억원 미만	1천분의 5	없음
		12억원 이상~15억원 미만	1천분의 6	없음
	임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	15억원 이상	1천분의 7	
		5천만원 미만	1천분의 5	20만원
		5천만원 이상~1억원 미만	1천분의 4	30만원
		1억원 이상~6억원 미만	1천분의 3	없음
		6억원 이상~12억원 미만	1천분의 4	없음
오피스텔	매매교환	-	1천분의 5	
	임대차 등	-	1천분의 4	
주택 이외	거래금액의1천분의 () 이내	-	상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자가 정한 상한요율 이하에서 협의	

※ 분양권의 거래금액 계산 : [거래당시까지 불입한 금액(융자포함)+프리미엄] × 상한요율

Step 4. 계약금 거래 시

돈 거래는 반드시 **현 소유자 통장**으로 **입금**
전세계약금 영수증을 발급받아 기록 남기기
대리인 계약시에도 현 소유자 통장으로 입금.



Step 5. 계약 완료 후

세입자 보호 (우선변제권)

계약 완료 후 입주와 동시에 **전입신고**와 **확정일자** 받기!

주민센터 또는
온라인 전입신고 가능
(주민등록증 필참)

전입신고서	
신청인 ○○○ (서명 또는 인)	

부동산 전세계약서	
임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2019년 0월 00일까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2020년 00월 00일(22개월)까지로 한다.	

주민센터 방문접수.
(임대계약서 필참)
인터넷등기소 가능
(임대계약서 스캔제출)

확정일
2018.12.17

인터넷 전입신고는 정부 24(<https://www.gov.kr/>) 진행 ▶공인인증서 필요
「주민등록법」 제11조에 따른 의무사항으로 전입 후 14일 이내에 신고해야 하며, 전입신고 익일에 대항력이 발생

정부24

MyGOV

민원서비스

보조금24

정책정보

고객센터

Home > 민원서비스



전입신고

신청방법	인터넷, 방문
신청자격	본인 또는 대리인(온라인은 대리인 신청 불가)
처리기간	즉시(근무시간 내 3시간) 처리기간 계산 방법
신청서	전입신고서(세대 모두 이동), 전입(세대 일부 이동, 편입, 합가, 위임용) 재등록신고서(주민등록법 시행령: 별지서식 15, 15호의2호) 신청작성예시
구비서류	있음 (하단참조)
수수료	수수료 없음

신고하기

바로가기

전자결재 안내

프로그램 설치 확인

무인민원발급

자주 묻는 질문

민원 조회 Best

주민등록표등본(초본)

전입신고

지방세 세목별 과세증명

방적증명서 발급

토지(임야)대장열람등본

토지이용계획확인 신청

지적도(임야도)열람등본교부신청

건축물대장등초본발급(열람)신청

홍보동영상

국민 정부24를 말한다.

국민이 말하는 정부24의 편리한 점을 동영상으로 확인해 보세요.

기본정보

- 이 민원은 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동한 때에는 신고의무자가 새로운 거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 주소지변경 및 등록을 위한 전입사실을 새로운 거주지 관할기관에게 신고하는 민원사무입니다. (재외국민은 재외국민임을 확인해야하므로 읍면동 방문하여 신청하여야 합니다. 민원 접수·처리에 관해서는 해당 읍면동에 문의하시기 바랍니다)
※ 방문하여 전입신고 시 신고자 본인과 이사하는 곳의 세대주, 전입하는 분들의 신분증을 꼭 지참해야 함. 다만, 가족관계(배우자, 직계혈족)일 경우에는 신고자 본인만 신분증을 지참하면 됨.

주소 및 처리 기간 (방문 시)

https://www.gov.kr/mw/AA020InfoCappView.do?HighCtgCD=A01010&CappBizCD=13100000016&tp_seq=01

내국인 | 즉시(근무시간 내 3시간)

민원서비스
↓
전입신고



정부24
바로가기 QR

인터넷 전입신고는 정부 24(<https://www.gov.kr/portal/main>) 진행 ▶공인인증서 필요

전입신고

1단계
신청인정보

2단계
이사 전에 살던 곳

3단계
이사온 곳

표시는 필수 입력사항입니다.

신청인의 연락처를 확인해 주세요.

휴대폰 번호를 남겨주시면 전입신고 신청 후, 진행사항을 SMS로 알려드립니다.

신청인

신청인 연락처

전입하는 사유를 선택해 주세요.

주택 : 주택 구입, 계약 만료, 집세

다음단계

취소

계약체결 후 임대차 신고

- 부동산거래관리시스템
(<https://rtms.molit.go.kr/>)
- (오프라인) 관할 주민센터 방문
(계약서 지참)

[부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령]
제4조의3(주택 임대차 계약의 신고)
보증금이 6천만원을 초과하거나
월 차임이 30만원을 초과하는
주택 임대차 계약

- 법적의무(「부동산거래신고법」 제6조의2, 계약 후 30일 이내)
- 확정일자 자동부여

The screenshot shows the homepage of the Real Estate Transaction Management System (RTMS) developed by the Ministry of Land, Urban Planning and Construction. The header includes the logo and name of the Ministry, a login link, and a language selector. The main navigation bar features four primary categories: '이용안내' (Usage Guide), '주택 임대차계약신고' (Residential Rental Contract Reporting), '부동산거래신고' (Real Estate Transaction Reporting), and '외국인부동산취득' (Foreign Real Estate Acquisition). Below this, a secondary navigation bar lists specific services: '공지사항' (Notice), '장애안내' (Accessibility Guide), '자료실' (Resource Room), '자주묻는질문' (Frequently Asked Questions), '시스템개요' (System Overview), and '서비스안내' (Service Guide). The main content area is divided into several sections. On the left, there are four large tiles for '부동산거래신고' (Real Estate Transaction Reporting), '부동산거래 신고 이력조회' (Real Estate Transaction Reporting History Search), '주택임대차신고' (Residential Rental Contract Reporting), and '주택임대차 신고 이력조회' (Residential Rental Contract Reporting History Search). To the right of these tiles are three smaller boxes for '외국인 부동산 취득 신고서 등록' (Foreign Real Estate Acquisition Report Registration), '외국인 토지 취득 허가 등록' (Foreign Land Acquisition Permit Registration), and '외국인 부동산 신고 허가 이력조회' (Foreign Real Estate Reporting Permit History Search). Further right is a '통합콜센터' (Integrated Call Center) section with contact hours and a '1533-이구사구' (1533-EEGUSA) service line. At the bottom left, there is a '공지사항' (Notice) section with a list of recent notices. The footer contains logos for the Ministry of Land, Urban Planning and Construction, the Real Estate Transaction Management System, the Real Estate Transaction Reporting System, the Government 24 service, and the National Internet Center.

온라인확정일자 신청은 인터넷등기소(http://www.iros.go.kr/PMainJ.jsp) 가능 ▶공인인증서와 임대차계약서 스캔본 필요

상단주 메뉴
좌측서브메뉴
본문바로그기

로그인
사이트맵
English
화면크기
검색

대한민국 법원
인터넷등기소

등기열람/발급
등기신청
전자납부
확정일자
서비스 소개
자료센터
통계
나의메뉴

확정일자



신청하기

- 신청서 작성 및 제출
- 신청처리내역 조회
- 수수료 결제내역보기

계약증서

- 발급하기
- 미발급내역 보기
- 재출력하기
- 발급내역보기
- 발급확인하기

정보제공

- 열람하기
- 미열람 보기
- 재열람하기
- 열람내역보기

마이디/비밀번호찾기
통합전자등기
전자납부
부동산소유현황
알림창

가까운 등기소

지도로 찾기

전자민원센터

자주 묻는 질문 Q&A

전체

열람/발급 등기신청

- [공지] 키보드 입력 시 입력 불가 또는 두글자씩 입력되는 현상의 조치방법 ... 2023-07-21
- [공지] 등기 사용자지원센터 챗봇 서비스 안내 2023-02-02
- [공지] 전자서명수단 추가 지정서 공고 2022-12-01
- new** 인터넷등기소 정기 점검 및 변경 관련 일부 서비스 중단안내 2023-10-04
- 군위군의 대구광역시 편입에 따른 「등기소의 설치와 관할구역에 관한 규칙」... 2023-06-08

인터넷등기소

간편길잡이

- 소액임차인의 범위 안내
- 도로명주소 안내
- 서비스 이용시간 안내
- 등기소 출입증 신청관리
- 등기정보광장 바로가기

법인상호 검색
등기 신청양식
등기신청 사건조회
전자신청 서명
법인인감증명서 발급예약
등록면허세 정액분 신고
등기비용 안내
직권말소통지등 보기
신용카드 매출전표 발행

온라인확정일자 신청은 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr/PMainJ.jsp>) 가능 ▶공인인증서와 임대차계약서 스캔본 필요



전입신고와
확정일자
왜 받아야 하나요?



이미 발생하고 있는 법률관계를 제3자에 대하여 주장할 수 있는 효력
대항요건을 구비함으로써 발생

대항력

인도(입주)+전입신고

임대인에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 권리와 계약 만료
시까지 임차주택에 살 권리와 계약 만료 후 보증금을 돌려 받을
권리에 해당

우선변제권

대항력(인도, 전입신고) + 확정일자

임차주택이 경매·공매에 넘어가는 경우에 경매대금에서 후순위
담보권자나 기타 일반채권자에 우선하여 임대인의 전세금을
돌려받을 수 있는 권리



❖ 주택임대차보호법!

최우선변제권

2023.02.21~

임차주택이 경매로 넘어갈 시, 소액 임차인들을 보호하기 위한 항목

	소액임차인 보증금 범위	최우선변제금액
서울특별시	1억 6천 5백만원 이하	5,500만원
용인시, 세종시, 화성시 및 김포시	1억 4천 5백만원 이하	4,800만원
광역시, 안산시, 광주시, 파주시, 이천 및 평택시	8천 5백만원 이하	2,800만원
그 밖의 지역	7천 5백만원 이하	2,500만원

경매신청 전까지
대항력을 갖추고
경매일까지 계속
유지

- ① 보증금이 소액보증금에 해당할 것(소액임차인에 해당)
- ② 경매신청의 원인(저당권, 근저당권, 가등기담보권 등)이 된 등기 전에 대항요건을 갖추고 이를 낙찰 기일까지 계속 유지할 것
- ③ 최초 입찰일 전까지 배당요구를 하거나 체납처분청에 우선권 행사를 신고 할 것
- ④ 주택가액(대지의 가액 포함)의 1/2에 해당하는 금액까지만 우선변제 받음(주택임대차보호법 제8조)

새로운 집주인이 당장 나가라고 하는데, 어떻게 해야 하나요?

www.easylaw.go.kr

전입신고 알아보기

전입신고는 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동할 때 신거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 하는 신고로서 세대주 등 신고의무자는 새로운 거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 전입신고를 해야 합니다.



www.easylaw.go.kr

대항력을 획득하려면 어떻게 해야 할까요?

임대차는 임차인이 임대차 등기를 하지 않더라도, 다음의 사항을 완료한 경우에는 “대항력”을 갖게 됩니다. 또한 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다.



① 주택의 인도(이사)



② 주민등록을 마친 때

※ “주택의 인도”란 점유의 이전을 말하는데, 주택에 대한 사실상의 지배가 임대인으로부터 임차인에게로 이전하는 것을 말합니다. 즉 임차인이 입주해서 살고 있는 것을 뜻합니다.



임대차 계약을 하고 살고 있는 집이 경매로 넘어갔다고 합니다. 보증금을 돌려받을 수 있을까요?

www.easylaw.go.kr

₩

우선변제권의 발생시기는?

임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 당일 또는
그 이전에 주택임대차 계약서에 확정일자를 갖춘 경우에는
주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 오전 0시부터
우선변제권이 생깁니다.



www.easylaw.go.kr

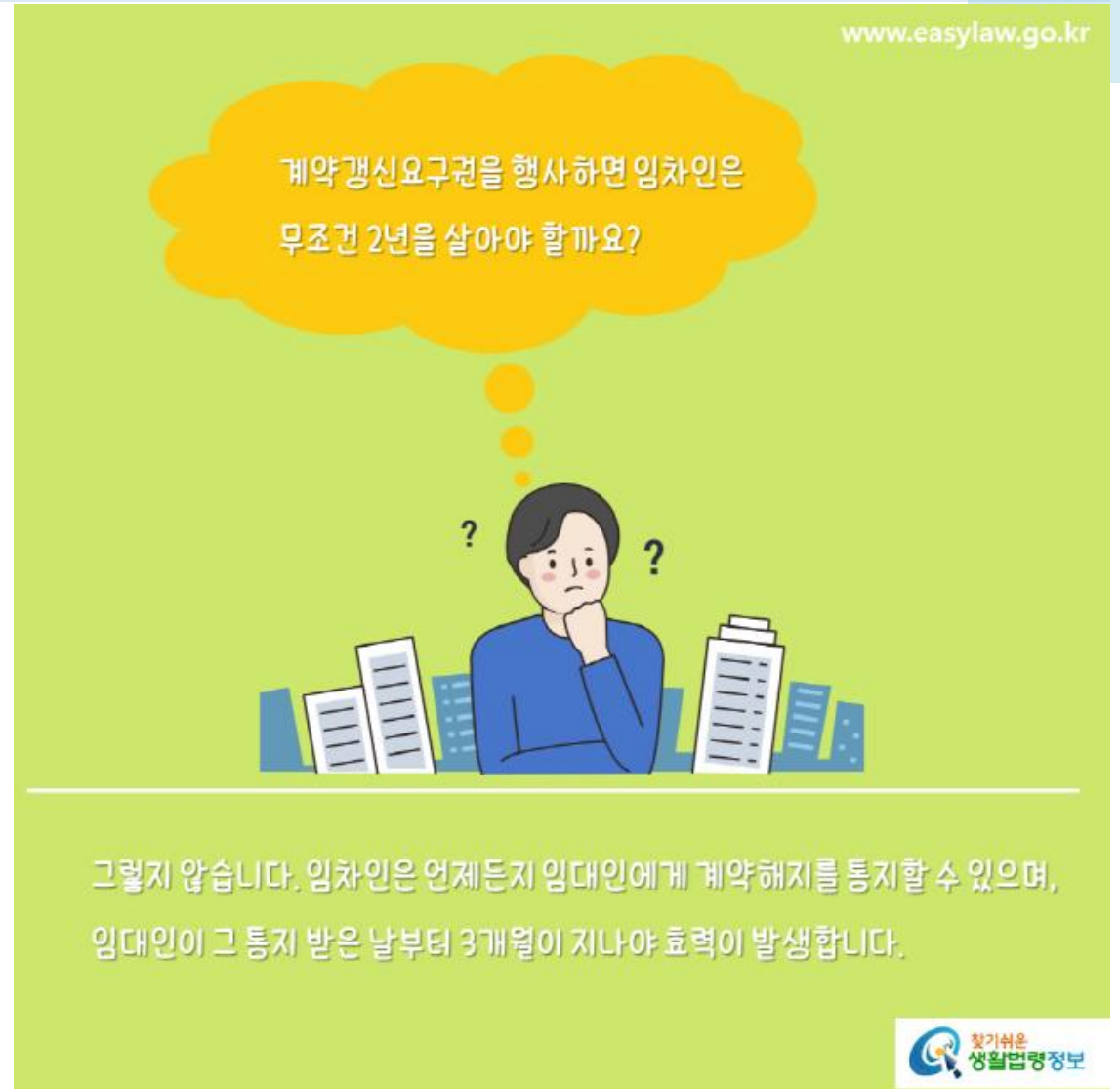
우선변제권을 취득하기 위해서는 어떻게 해야 하나요?

임차인이 ① 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과
② 임대차 계약서상의 확정일자를 받아야 합니다.



※ “확정일자”란 증거가 작성된 날짜에 주택임대차 계약서가 존재하고 있음을
증명하기 위해 법률상 인정되는 일자를 말합니다.

계약갱신 요구는 언제 할 수 있고, 몇 회까지 가능한가요?





등기부등본
어디서 발급받나요?

부동산의 신분증,
등기부등본

❖ 등기부등본

열람하기

- 열람수수료는 700원, 발급수수료는 1000원입니다.
- 열람 화면에서 출력하신 열람용 등기사항증명서는 법적 효력이 없습니다. 관공서 등에 제출하기 위한 등기사항증명서는 발급용 화면에서 출력해야 합니다.

• 부동산구분: 건물 • 시/도: 경상남도 • 등기기록상태: 현행
 • 주소: 문 화
☐ 공동담보/전세목록 ☐ 매매목록

- 도로명주소가 병기되지 않은 부동산 등기기록은 도로명주소로 조회되지 않습니다. 도로명주소로 조회되지 않는 경우에는 지번주소를 입력하여 검색하시기 바랍니다.
- 공동담보/전세목록, 매매목록을 등기기록에 포함하려면 해당 선택옵션을 체크하세요.
- 결제대상 부동산을 보시려면 [결제대상 부동산 목록보기](#)를 클릭하세요.

• 해당 부동산의 확정일자 열람을 원하시면 [확정일자 열람하기](#)를 누르세요.

결제대상 부동산

- 검색이 완료되어 결제하실 부동산 목록입니다. 로그인 하시면 한번에 100,000원 미만 까지 일괄 결제가 가능합니다.
- 결제 후 발급/열람하지 못한 경우 미발급/미열람을 참고하시기 바랍니다.

N.O.	용도	부동산 고유번호	구분	종류	부동산 소재지번	관할 등기소	주민등록번호	통수	수수료	처리
1	열람	1915-2014-000265	건물	현행 말소사할포합(전부)	경상남도 창원시 마산합포구 문 화	창원지방법원 마산지원 등기계	미공개	1통	700원	
*총 1통									700원	결제

인터넷등기소에서 열람 및 발급 가능합니다.

<http://www.iros.go.kr>

(열람 700원, 발급 1,000원)

상단주메뉴 좌측서브메뉴 본문바로그기

로그인 사이트맵 English 화면크기 검색



[등기열람/발급](#)
[등기신청](#)
[전자납부](#)
[확정일자](#)
[서비스 소개](#)
[자료센터](#)
[통 계](#)
[나의메뉴](#)

로그인

아이디

비밀번호

☐ 아이디저장

로그인

회원가입 >

아이디/비밀번호찾기 >

가까운 등기소

지도로 찾기 >

전자민원센터 >

자주 묻는 질문

Q&A

전체 열람/발급 등기신청

- **new** 인터넷등기소 정기 점검 및 변경 관련 일부 서비스
- **new** 코로나19 확산 방지를 위한 사용자지원센터 순환
- **new** iOS 이용기기에서 신한카드 결제 시 간헐적 이용불
- 이품을 통한 신탁원부기록변경 등기유형 신청서 작성 기
- 구글 크롬브라우저(80버전) 보안정책관련 조치 사항 안내

더보기

2020-03-16

2020-03-12

2020-03-08

2020-03-05

인터넷등기소
간편길잡이

소액임차인의 범위 안내 >

도로명주소 안내 >



법인상호
검색



등기
신청양식



등기신청
사건조회



전자신청
서명



법인인감증
발급예

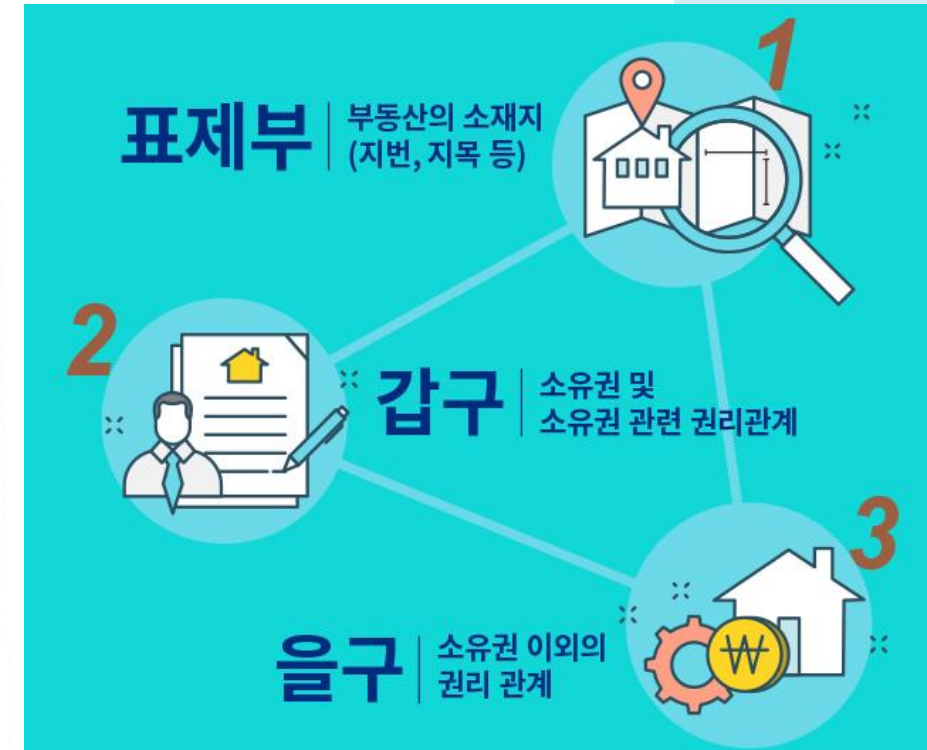
❖ 등기부등본

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구

고유번호 1915-2014-000265

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2014년2월21일 제8236호	2014년2월21일 추가설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 경상남도 창원시 마산회원구 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (창원시지부) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 과 담보물에 추가
2	근저당권설정	2014년2월21일 제8237호	2014년2월21일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 경상남도 창원시 마산회원구 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (창원시지부) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 평화동 2-3
3	근저당권설정	2014년4월8일 제17699호	2014년4월3일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 경상남도 산청군 단성면 호암로 798-5 근저당권자 패류살포양식수산업 경상남도 창원시 마산합포구 7 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구
3-1	3번근저당권변경	2015년2월6일 제7589호	2015년2월6일 계약인수	채무자 경상남도 창원시 마산회원구

열람일시 : 2018년01월25일 15시54분46초



「부동산등기법」 제15조제2항

❖ 등기부등본

지번, 건물명칭 및 번호, 구조, 층수, 용도, 층별 면적



[건물] 경상남도 창원시 마산합포구

고유번호 1915-2014-000265

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년2월6일	경상남도 창원시 마산합포구 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택 1층 23.64㎡ 2층 198.7㎡ 3층 198.7㎡ 4층 197.32㎡	

집합 건물	1동의 건물의 표시	지번, 건물명칭 및 번호, 구조, 층수, 용도, 층별면적
	대지권의 목적인 토지의 표시	지번, 지목, 면적
	전유부분의 건물의 표시	집합건물에 속한 한 세대의 표시 층, 호수, 면적(전용)
	대지권의 표시	1동 건물에 속한 토지 중 해당 전유부분이 차지하는 지분 비율, 대 지권 종류, 대지권 비율

❖ 등기부등본

등기부에 등기한 순서대로 기재
순위번호에 의하여 등기의 우열이 가려짐

접수 : 등기부에 권리가 기재된 접수 날짜와 번호
등기원인 : 권리가 기재된 원인(매매, 상속, 증여 등)

갑 구 (소유권에 관)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년2월6일 제5506호		소유자 이모씨 000000-***** 경상남도 창원시 마산회원구
1-1	1번등기명의인표시변경	2014년4월8일 제17698호	2014년2월13일 전거	이모씨의 주소 경상남도
2	소유권이전	2015년2월6일 제7588호	2014년12월14일 매매	소유자 김모씨 700000-***** 경상남도 창원시 마산회원구 매매목록 제2015-224호

계약시 등기부등본의
건물주 이름과 신분증
대조

등기목적 : 권리의 종류와 목적이 기재
(소유권이전 / 가등기 / 가처분 / 가압류
/ 압류 / 경매 등)

권리자 및 기타사항 : 등기권리자의 이름, 주민등록번호,
주소 등이 기재, 공동소유의 경우 '공유자'로 기재



권리	세부내용
소유권보존	특정 건물이나 토지에 대하여 최초로 등기가 이루어졌거나 새로이 등기용지를 개설
소유권이전	매매, 증여, 상속 등에 의한 소유권 변동
가처분	소유권 이전 다툼(소송)이 있을 때 부동산의 처분행위를 하지 못하게 막는 제도
가등기	이중매매, 소유권 이전 방해 등을 사전에 막아 원활한 소유권 이전을 위해 등기 순위를 확보하는 제도
가압류	채권자가 채무자에게 재산을 처분하거나 은닉하지 못하도록 재산에 대한 처분권을 잠정적으로 박탈시키는 제도
압류	판결문을 받은 후 상대방의 재산 처분을 못하게 묶어두거나, 조세 미납 등의 이유로 국가기관이 부동산의 처분 행위를 못하게 막는 제도
환매	매도인의 매매계약과 동시에 매매목적물을 다시 살 권리를 보유하고 권리를 행사하여 목적물을 다시 매입할 수 있도록 약정

등기목적: 등기의 내용 또는 종류 표시
(근저당권 설정, 전세권 설정, 지역권 설정)

권리자 및 기타사항: 등기권리자 및 기차 권리사항 표시
(근저당권 설정의 경우 최권최고액, 채무자 등의 정보 표기)

【 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2014년2월21일 제3236호	2014년2월21일 추가설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 경상남도 창원시 마산회원구 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (창원사저부)
9	주택임차권	2017년2월28일 제3032호	2017년2월20일 창원지방법원 마산지원의 임차권등기명령(2017카 임7)	임차보증금 금80,000,000원 범 위 건물 2층 중 동쪽 50㎡(201호) 임대차계약일자 2015년1월22일 주거등록일자 2015년1월27일 점유개시일자 2015년2월5일 확정일자 2015년1월27일 임차권자 경상남도 창원시 마산합포구 201호(평화동) 도면 제2017-69호
10	9번주택임차권등기말소	2017년3월15일 제10533호	2017년3월14일 대세	
11	전세권설정	2017년3월16일 제10807호	2017년1월14일 설정계약	전세금 금80,000,000원 범 위 주거용 2층 동쪽 50㎡(201호) 존속기간 2017년 3월 8일 부터 2019년 3월 7일까지 전세권자 경상남도 창원시 마산합포구 도면 제2017-91호

근저당권 : 부동산을 담보로 한 '용자'

전세권 : 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점
유하여 그 부동산의 용도에 맞게 용하며, 부동산
전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세
금의 우선변제를 받을 권리

임차권 : 상대방에게 목적물을 사용 및 수익할 것
을 약정하고, 임차료를 지급할 것을 약정함으로
써 생기는 권리

지상권 : 토지소유주가 다른 경우, 해당 토지 위
에 토지를 사용하는 권리

지역권 : 해당 부동산을 통행 및 용수로 사용할
수 있는 권리

구분	확정일자(임차권-채권)	전세권설정(물권)
대상	일반적 임대차계약(채권)	전세, 근저당 설정이 있는 집, 전입신고를 꺼리는 오피스텔
동의	집주인 동의 필요 X	집주인 동의 필요
비용	보증금 액수와 상관없이 600원 계약증서 4장 초과시 초과 4장마다 100원씩 추가	등록면허세: 보증금의 0.2% 지방교육세: 등록면허세의 20% 등기신청 수수료: 15,000원 법무사 비용(대리 신청) 말소등기 비용(추후)
요건	이사(입주)후 전입신고를 해야만 가능	이사나 전입신고 없이도 가능
절차	주민센터, 등기소, 공증인사무소를 통해 임대차계약서에 날인	관할 등기소(관련 서류 구비) 임대인(집주인): 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통, 인감도장, 등기필증, 위임장(대리인의 경우) 임차인(세입자): 신청서, 주민등록 등본 또는 초본, 도장, 전세권설정계약서, 등록면허세영수필확인서, 등기신청수수료영수필확인서, 도면 등
효력	전입신고가 완료된 다음날 0시부터 효력발생 건물과 토지를 합한 금액에서 보증금 보상 묵시적 갱신의 경우 2년 더 보장 보증금 반환 소송 시 강제경매 집행 가능	신청일 당일 부터 효력 발생 건물 가격 안에서 보증금 보상 묵시적 갱신을 했을 경우라도 집주인 요구 시 6개월 이내 퇴거 보증금 반환 소송 없이도 바로 임의 경매 집행 가능

전세권 : 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금을 우선변제를 받을 수 있는 권리([「민법」 제303조](#))

임대차 : 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정을 말하는데, 흔히 「민법」에 따른 전세권 설정등기 없이 행하는 일반적인 형태인 전세계약 및 월세계약이 여기에 포함(「민법」 제618조 참조).

주거용건물의 전부 또는 일부의 임대차를 주택임대차라고 하여 우리 법은 「주택임대차보호법」에 따라 임차인에 대하여 특별한 보호를 함(「주택임대차보호법」 제2조).

정리

1. 집주인과 계약하기
2. 등기부등본, 임대차계약서, 중개대상물 확인서
3. 전입신고 및 주택임대차 신고(확정일자)



경매 시 무상임대차 확인서 작성 임차인의 보증금 반환청구 가부

지역에서 갑부로 소문난 박사장은 평소 탐내던 건물이 급매로 나왔단 소문을 듣고 매수자금이 필요하게 되었습니다. 박사장은 ‘요즘 누가 자기 돈으로 건물 사나’하는 생각과 마침 현금도 부족했던 터라 가지고 있던 건물에 근저당권을 설정하고 은행에서 대출을 받기로 하였습니다. 문제는 은행 대출심사과정에서 대항력을 갖춘 임차인 때문에 담보가치가 떨어질 것이 확실한 점이었습니다. 하지만 여기서 포기 할 우리 박사장이 아니죠. 박사장은 임차인 배서민에게 해당 임대차는 무상임대차로 향후 임차인의 권리를 행사하지 않겠다는 확인서를 작성해 달라고 구슬렸고 임차인도 ‘뭐 서류 한 장 써주는 건데.....’하며 확인서를 작성해 주었습니다. 은행은 확인서를 신뢰하여 근저당권을 설정하여 주었지만 갑자기 불어 닥친 부동산 시장의 한파로 박사장은 대출금을 갚지 못하였고 결국 자식 같은 건물은 경매에 넘어가게 되었습니다.

한편, 부동산 개발업자인 김대출은 투자할 만한 부동산을 찾던 중 박사장 건물에 관심이 갖게 되었습니다. 김대출은 매수신청가격이 다소 높다고 생각했지만 무상임대차 확인서를 신뢰하여 낙찰을 받았습니다. 김대출은 자신의 건물을 뿌듯하게 바라보며 배서민에게 이제 내가 새로운 소유자라며 건물은 인도해달라고 요청하였습니다. 하지만 배서민은 갑자기 태도를 돌변하여 나는 대항력있는 임차인이니 보증금을 돌려주지 않으면 인도하지 않겠다고 버티는 것이었습니다.

돌변한 상황에 당황한 김대출. 정말 김대출은 보증금을 돌려줘야 할까요....?

건물주가 건물을 담보로 돈을 빌렸다가 갚지 못해 건물이 경매에 넘어간다고 합니다. 저는
「주택임대차보호법」을 통해 보호 받을 수 있나요?

www.easylaw.go.kr

「주택임대차보호법」의 적용범위는?



「주택임대차보호법」은 주택, 즉 주거용 건물의 전부 또는 일부에 대해 임대차하는 경우에 적용되고, 그 임차주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하는 경우에도 적용됩니다.

“주거용 건물”에 해당되는지 여부는 임대차 목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 하는 것은 아니고, 실제 어떤 용도로 사용하고 있는지에 따라 판단하게 됩니다.



www.easylaw.go.kr



“주거용 건물” 여부의 판단 시기는?

임대차 계약을 체결하는 때를 기준으로 합니다.

※ 임대차 계약 체결 당시에는 주거용 건물부분이 없었는데
임차인이 그 후 임의로 주거용으로 개조한 경우에는
「주택임대차보호법」의 적용대상이 되지 않습니다.

