

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