



주택 임대차 계약시 확인사항 Check List

내 용	Yes	No
1. 실제 소유자 여부 직접 확인		
• 등기권리증, 신분증, 공과금영수증 등으로 실제 소유 여부 등을 직접 확인		
2. 소유자 명의 통장으로 입금		
• 계약금, 전세보증금 등은 반드시 등기부상 소유자명의 통장으로 입금해야 안전 (건물관리인, 개업공인중개사 등에게 거래금액 입금은 절대 금물!)		
3. 중개업소의 등록여부·개업공인중개사 신분을 확인		
• 중개업소에 게시되어 있는 자격증(사진)과 개업공인 중개사가 일치하는지 확인 ※ 서울 부동산 정보광장(http://land.seoul.go.kr)에서 중개업소 조회		
4. 동주민센터 전입신고 시 임대차계약서에 확정일자를 날인받아 우선변제권 취득		

서울시 전·월세보증금 지원센터

- ▶ 주택임대차 상담 및 주택임대차 법률상담
- ▶ 주택임대차 분쟁상담 및 조정
- ▶ 전월세 보증금 대출 상담
- ▶ 상담센터 이용방법
 - 상담시간 : 월~금요일 09:00~17:00
 - 전화상담 : 02-2133-1200~8
 - 방문상담(전화예약 후 상담센터 방문)
 - 온라인 상담
(<http://cb-counsel.seoul.go.kr>)



청년 임차인 중개보수 감면 사업 안내

감면대상 만19~29세 청년이 7천5백만원 이하 전·월세 임대차 계약시

감면내용

구 분	전세(월세)금액	현재 요율	감면 요율
주 택	5천만원 미만	0.5%	0.4%
	5천만원 이상~ 7천5백만원 이하	0.4%	0.3%
건축물대장상 주택 외 (실제용도는 주택이용)	7천5백만원 이하	0.9%이내 협의	주택현재요율 (0.4%~0.5%)

※ 월세=보증금 + (한달 월세액 X 100)
단, 월차임에 100곱한 금액과 보증금의 합계액이 5천만원 미만인 경우에는 보증금 + (한달월세액 X 70)으로 한다.

감면사업 참여 중개사무소 확인



▶ 관악구 홈페이지 구민 탭
▶ 청년중개보수 감면사무소 선택

▶ 중개사무소 선택 → 상세보기

청년이 알아야 할 주택 임차인 보호 안내

「전·월세 집 구할때 주의할 사항」



주요 주택임대차보호법

주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한
특례를 규정함으로서 국민의 주거생활 안정을
보장함을 목적으로 함

적용대상

주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차 경우

대항요건

임대차 계약을 체결하고 임차한 주택에 실제로 입주 후 주민등록 전입신고 마친 때 그 날로부터 제3자에 대하여 효력(대항력)이 생긴다.

우선변제권(보증금의 우선변제)

대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 주택 임차인은 경·공매시 **후순위 단보건자나 일반 채권자에 우선하여 보증금을 우선하여 돌려받을 수 있는 제도**

확정일자

임대차 계약 후 실제 입주하고 주민등록 전입신고와 계약서상 확정일자(해당동 주민센터 또는 등기국) 날인을 받아야 우선변제권이 생긴다.

최우선변제(소액보증금의 보호)

임차 주택의 경·공매시 임차인이 보증금 일정액을 다른 담보권자 보다 우선변제받을 수 있는 권리

우선변제권의 보호범위 및 액수

지역	최우선변제 적용 보증금	최우선변제금
1호 서울시	1억 1천만원 이하	3,700만원 이하
2호 과밀억제권역, 세종·용인·화성	1억원 이하	3,400만원 이하
3호 광역시(군지역 제외), 안산·김포·광주·파주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
4호 그 밖의 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하

- 최우선변제금액은 주택가액의 1/2을 초과하지 못하며 임차인은 실제입주, 경매신청 등기이전에 주민등록 전입신고 해야 함
- 경매시 우선변제금액은 경락가의 1/2범위 안에서 가장 먼저 변제

임대차 등기명령

임대차 종료 후 보증금 반환받지 못한 임차인은 임차권 등기명령신청을 관할법원에 신청하여 경료가 되면 주민등록을 옮겨도 되고 이사를 하여도 대항력 유지

임대차 계약기간 : 2년(최소한 2년을 보장)

기간의 정함이 없거나 2년미만의 임대차 기간의 2년으로 본다.

계약의 갱신

- **통보기간 :** 임대인은 계약기간 만료일 6개월~1개월전까지, 임차인은 계약기간 만료일 1개월 전까지 통지 또는 통보
- **묵시적 갱신 :** 계약의 갱신없이 계약기간이 지난 경우에는 당초 계약이 그대로 갱신된 것으로 본다.(이 경우에 임차인도 임대인에게 3개월의 기간을 주고 해지 통보 할 수 있다.)

