

# 민달팽이 주택임대차 안내서



집보기	계약서 쓰는 날	계약 후 ~ 입주 전	계약종료직전	보증금 증액 재계약 or 계약 갱신 청구 시
<b>공인중개사 사무소 정하기</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>공인중개사 자격 진위 여부 확인                             <ul style="list-style-type: none"> <li>국가공간정보포털-부동산중개업 조회 ①</li> </ul> </li> <li>궁금한 것 적극적으로 물어보기                             <ul style="list-style-type: none"> <li>공인중개사가 대답이나 요구 이행에 불친절하다면 계약하는 건 다시 한번 생각</li> </ul> </li> <li>한 중개소에만 가지 말고 여러 곳 다녀보기</li> <li>공제증서 제공 여부 확인</li> <li>어플은 시세 확인 정도로만 참고 + 직거래 지양</li> </ul>	<b>임대인과 직접 계약이 기본</b> <p><b>피치 못하게 대리인이 오는 경우</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>위임장(임대인 인감 날인) + 임대인 인감증명서 + 임대인 신분증 사본 + 대리인 신분증 + 현장에서 임대인과 통화로 계약 내용 확인(녹취)</li> </ul> <p><b>임차인은 신분증, 인감도장, 계약금 준비</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공인중개사가 함부로 신분증 복사하지 않도록 주의</li> </ul> <p><b>계약 직전에 등기부등본·건축물대장 다시 확인</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>입주일 잔금 보내기 전에도 또 확인</li> </ul> <p><b>주택임대차표준계약서 양식으로 계약 ⑦</b></p> <p><b>중개수수료 ⑧</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>지역별 '중개보수 요율표' 확인, 한도 이내로 협상 가능</li> </ul> <p><b>계약서 작성하자마자 확정일자 받기 ⑨</b></p> <p><b>주택의 수리 및 비용부담</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>임대인의 부담분, 임차인의 부담분 확인</li> </ul>	<b>미납 국세 열람, 선순위 보증금 확인</b> <p><b>입주 후</b></p> <p><b>이사 당일</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>전입신고 하기 ⑩</li> <li>집 곳곳 사진 찍기(퇴거 시 원상복구 확인용)</li> <li>전세보증금반환보증 가입 신청</li> </ul> <p><b>집에서 살면서 하자 등 발생 시</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>평소에 사진·영상 잘 찍어 놓기</li> <li>임대인과 소통 자주 하기</li> </ul> <p><b>월세 체납하지 않도록 주의</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2회분 액수 연체 시, 묵시적 갱신 또는 계약 갱신 청구 거부 사유</li> </ul> <p><b>분쟁이 생겼을 때</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>민달팽이유니온, 대한법률구조공단, 세입자 114, 임대차분쟁조정위원회 등 상담</li> </ul>	<b>임대인의 계약 해지 여부 통지 기간</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전</li> </ul> <p><b>임차인의 계약 해지 여부 통지 기간</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>임대차기간이 끝나기 2개월 전까지</li> <li>(묵시적 갱신으로 연장된 경우) 연재된 가능. 다만 임대인 측에서는 3개월 지나고 보증금 반환 주장 가능</li> </ul> <p><b>위 두 가지를 진행하지 않는다면 계약은 묵시적으로 갱신되므로 계약을 연장하고 싶다면 일단 기다려 보기 ⑪</b></p> <p><b>만일 임대인이 계약 해지 또는 5%를 초과하는 무리한 보증금·월세 인상 조건을 요구한다면 '계약갱신청구권' 사용 ⑫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>계약갱신청구권 사용 방법                             <ul style="list-style-type: none"> <li>'계약갱신청구권' 사용합니다 워딩 사용 - 녹취, 캡처(답장 필수)</li> <li>같은 임대인과 계약 기간에 1회 사용 가능</li> <li>임대인의 거절 가능 사유가 있으니 미리 확인</li> </ul> </li> </ul> <p><b>이사를 예정하고 있다면 여유 있게 계약 해지 사실 통보하기</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>통화는 꼭 녹취</li> <li>메시지는 임대인 답장을 필수로 포함하여 캡처</li> </ul>	<b>기존 계약서 꼭 보관</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>기존 계약서의 확정일자 살아있어야 함</li> </ul> <p><b>보증금 올린 만큼 새로 쓴 계약서에도 확정일자 받기</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>확정일자가 총 두 개가 되는 것</li> </ul>
<p><b>위반건축물 체크리스트 ②</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>체크리스트를 통해 집을 꼼꼼히 보기</li> <li>건축물대장과 비교(용도, 가구 수 확인)</li> </ul> <p><b>전세사기 체크리스트: ③</b></p> <p><b>등기부등본 + a 확인</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>실제 소유주 확인</li> <li>갑구에 압류, 가압류, 경매, 강제경매, 신탁 있으면 계약 <b>조심</b></li> <li>내 보증금 + 선순위 근저당권 + 선순위 임차보증금 (다가구주택에 해당)이 주택 실거래가의 70-80% 넘으면 계약 <b>조심</b> (넘는 것=강통전세)</li> <li>을구에 나보다 앞선 임차권 또는 말소된 여러 건의 임차권이 있다면 계약 <b>조심</b></li> <li>등기부등본에 없는 정보는 공인중개사·임대인에게 요구                             <ul style="list-style-type: none"> <li>요구에 응하지 않으면 계약 <b>조심</b></li> <li>임대인 납세증명서로 국세·지방세 체납 없음 확인 ④</li> <li>다가구주택의 경우 전입세대 열람내역서로 ⑤ 선순위 전입세대 확정일자 확인</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>중개대상을 확인·설명서</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공인중개사에게 받으면 내용 꼼꼼히 확인</li> </ul> <p><b>가계약 조심</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가계약도 법적으로는 계약 (가계약금은 계약을 파기한다 해도 돌려받기 어려울 수 있음)</li> </ul> <p><b>전세보증금반환보증 가입 가능 여부 확인 ⑥</b></p>	<p><b>계약 종료 후 보증금을 안 돌려주는 경우</b></p> <p>★ 일단 대항 요건 유지해야 함</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>실거주 혹은 점유 + 전입신고 유지하기</li> </ul> <p>★ 아래의 절차에 따라 진행</p> <pre> graph TD     A[내용증명 보내기] --&gt; B[계약 종료 후 임차권등기명령]     B --&gt; C[지급명령, 임차보증금반환소송 등으로 집행권원 확보]     C --&gt; D[보증금 회수 강제집행]                     </pre>	<p><b>집 구하기 전 준비사항</b></p> <p>★ 내가 활용할 수 있는 주거정책 확인</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대·주거비 보조·금융 지원</li> </ul> <p>★ 나만의 기준을 세우고 우선순위 정하기</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>보증금·월세, 교통, 위치, 주변시설, 주택 노후화 정도 등</li> </ul>	<p><b>QR코드에 접속해 자세한 설명을 확인해보세요!</b></p> <div> <div>①</div> <div>②</div> <div>③</div> </div> <div> <div>④</div> <div>⑤</div> <div>⑥</div> </div> <div> <div>⑦</div> <div>⑧</div> <div>⑨</div> </div> <div> <div>⑩</div> <div>⑪</div> <div>⑫</div> </div>

