

3·3·3법칙만 챙겨도 안심 전세계약 가능해요

- 관계기관 합동으로 제작된 최초의 피해예방 종합안내서 발간
- 안심계약 체크리스트는 직방, 다방, 한방, 네이버부동산에서도 다운 가능

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 예비임차인의 전세사기 피해예방을 위해 전세 계약 과정에서 반드시 확인해야 할 사항과 주요 전세(사기)피해 유형을 담은 “전세사기 피해예방 종합안내서*”를 발간했다.

* 안내서의 정식 명칭은 ‘전세계약 제대로 알고 하기’

(다운로드 주소: <https://khug.or.kr/jeonse/web/s05/s050101.jsp?mode=S¤tPage=1&articleId=36014>)

- 이 안내서는 실제 피해사례를 기반으로 전세계약 전(全) 과정별 주의사항, 피해 발생 시 대처방안, 피해 유형 등을 집대성한 것이 특징이며, 부록으로 안심 전세계약 ‘체크리스트(☞ 세부내용 참고자료 첨부)’를 제공한다.
- 특히, 체크리스트는 국무총리 주재로 열린 국정현안관계장관회의(7.10, 7.30)의 후속 조치로 경찰청, 한국공인중개사협회 등 관계기관과 함께 제작하여 신뢰성과 현장성을 높였다는 점에서 더욱 의미가 있다.

□ 무엇보다 체크리스트의 가장 중요한 특징은 예비임차인들이 전세계약 과정에서 피해를 막을 수 있도록 계약 전, 계약 시, 계약 후에 각각 확인해야 할 3가지 사항(안심계약 3·3·3법칙)을 강조하고 있다는 점이다.

< 안심계약 3·3·3법칙 >

구분	주요 내용
계약 전	① 주변 시세조사
	② 임차 주택 권리관계 확인
	③ 전세보증보험 가입 가능 여부 확인
계약 시	① 공인중개사 정상 영업 여부 확인
	② 임대인과 계약자 일치 여부 확인
	③ 주택임대차표준계약서 등 사용(안전특약 포함)

계약 후	① 계약 후 즉시 임대차계약 신고(또는 확정일자 받기)
	② 잔금 지급 전 권리관계 변동사항 있는지 다시 확인
	③ 이사 당일 전입신고 완료

- 안심계약 3·3·3법칙에 따르면, 우선 계약 전 주변 시세를 충분히 조사하고, 등기사항전부증명서(등기부등본) 등을 통해 임차할 주택의 권리관계를 꼼꼼히 확인하며, 전세보증보험 가입이 가능한 집인지 보증사를 통해 문의하는 것이 중요하다는 것을 알 수 있다.
 - 다음으로 이 법칙은 계약 시 공인중개사의 정상 영업 여부를 브이월드(www.vworld.kr) 등을 통해 확인하고, 계약상대방과 임대인이 동일인인지 등기부와 신분증 등을 꼼꼼히 살펴봐야 하며, 계약은 주택임대차표준계약서 또는 한국공인중개사협회가 제공하는 계약서 등 상세 내용이 포함된 계약서를 사용해서 체결하는 것이 안전하다는 점을 강조한다.
 - 계약 후에는 즉시 임대차계약 신고를 하거나 확정일자를 받고, 잔금 지급 전에 등기부 등을 다시 확인하여 권리관계 변동사항을 살펴며, 이사 후 당일에 전입신고를 완료함으로써 안심계약 3·3·3법칙이 완성된다.
- 한편, 피해예방 체크리스트는 안내서의 전세계약 과정별 필수 확인사항을 앞뒤 한 장으로 구성하여 예비임차인이 휴대할 수 있도록 제작되었으며, 상단에 안내서를 다운로드 할 수 있는 QR코드를 포함하고 있다.
- 국토교통부는 국민들이 전세계약 관련 용무로 주민센터, 은행, 중개사무소 등에 방문 시 체크리스트를 실물로 교부받을 수 있도록 최근 관계기관과 협의를 진행한 바 있다.
 - 또한 직방, 다방, 한방, 네이버부동산, 부동산테크와 같은 온라인 플랫폼의 메인화면 등에 체크리스트가 꾸준히 노출될 수 있도록 민간기업, 공공기관 등에 지속적으로 협력을 구하는 중이다.
 - 이에 더 나아가 국토교통부는 공인중개사 법정 교육에 전세사기 예방 및 체크리스트 관련 사항을 포함하고, 중개사가 예비임차인과 함께 체크리스트의 점검사항들을 확인할 수 있도록 한국공인중개사협회와 긴밀히 협의 중이다.

- 국토교통부 이성수 조사지원팀장은 “최근 「전세사기피해자법」 개정 이후 피해예방이 더욱 중요해진 만큼 국민들이 전셋집을 구할 때 피해예방 안내서와 체크리스트를 통해 필수 확인사항을 꼼꼼히 점검하여 안타까운 피해를 입지 않기를 바란다”라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	전세사기피해지원단 조사지원팀	책임자	팀 장	이성수 (044-201-5261)
		담당자	사무관	신동민 (044-201-5262)





전셋집 구하기 체크리스트



피해예방
안내서

기본 사항		전세과정	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
1. 지역 전세 물건 찾기					
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	(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
	<input type="checkbox"/>	(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
	<input type="checkbox"/>	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
	<input type="checkbox"/>	전세보증보험 가입 가능 여부 확인	주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 각 기관 홈페이지에서 가입 조건 확인 및 직접 전화로 문의		37
계약 시	<input type="checkbox"/>	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
	<input type="checkbox"/>	주택임대차표준계약서 사용(권장)	법무부 홈페이지(moj.go.kr) 등에서 검색 후 다운 가능		28
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	주택임대차계약 신고	신고대상인 경우 주민센터나 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 통해 신고		31
	<input type="checkbox"/>	확정일자 받기	주택임대차계약 신고대상 아닌 경우 주민센터나 법원 등기소(인터넷등기소 포함)에서 확정일자 받기		32
3. 잔금 지급 및 입주					
잔금 지급 시	<input type="checkbox"/>	주택의 인도	열쇠 또는 도어락 비밀번호를 받아 주택을 인도받고, 잔금 지급과 동시에 입주하기		36
잔금 지급 후	<input type="checkbox"/>	전입신고	주민센터 또는 정부24(www.gov.kr)에서 신고		36
	<input type="checkbox"/>	전세보증보험 가입	가입 권장		37

심화 사항

전세과정	✓	임차인의 주요 점검사항	점검방법 및 경로	페이지
2. 전세계약 체결				
계약 전	<input type="checkbox"/>	최우선변제 가능 금액	최우선으로 변제 받을 보증금의 범위는 지역과 담보물권설정일별로 차이가 있으니 계약 전 확인 필요 (등기사항증명서상 담보물권설정일과 주택임대차보호법상 최우선 변제금액을 확인)	24~25
계약 시	<input type="checkbox"/>	(대리인과 계약 시) 대리인 권한 확인	위임장 원본, 위임범위, 위임자 인감증명서 및 인감도장 일치 여부, 위임자 신분증, 대리인 신분증 등 확인	31
	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	권리관계 재확인	등기사항증명서를 다시 발급 받아 갑구, 을구의 변동 사항이 없는지 확인하고, 가급적 확정일자 부여현황, 전입세대 확인서 등도 재확인	33
	<input type="checkbox"/>	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
	<input type="checkbox"/>	임차주택 입주 가능 여부	즉시 입주 가능한 상태인지 현장 확인	34
잔금 지급 시	<input type="checkbox"/>	잔금 이체 내역	가급적 소유자(임대인)와 대면으로 만나 잔금 지급	34
	<input type="checkbox"/>	소유자(임대인)와 예금주 일치 여부	계약서에 나와 있는 계좌번호인지, 계좌가 소유자(임대인)의 명의인지 확인	35
	<input type="checkbox"/>	잔금 정확히 이체	금액 정확한지 확인	35
잔금 지급 후	<input type="checkbox"/>	대항력 확보	※ 전입신고와 주택의 인도를 마친 다음날 오전 0시부터 효력 발생	22
	<input type="checkbox"/>	우선변제권 확보	※ 대항력과 확정일자를 갖춘 경우 우선변제권 확보	22
	<input type="checkbox"/>	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