

제목: 전세 계약시 유의사항(총무)

① 등기부 확인

- 가처분 · 가등기
근저당 여부확인



② 계약서 적성 및 계약금 지급

- 계약금10%
전기 수도 등의 하자
발생시 책임범위규정
근저당 설정시에 계약
해지 및 배상규정



③ 잔금지급

- 등기부 등본
재차 확인



④ 이사 및 확정일자

- 등기부와 주민등록
주소 확인
동사무소에서
전세계약서에
확정일자 전입신고

서둘러 전세를 구하다 보면 허술하게 계약을 했다가 뒤늦게 큰 낭패를 당할 가능성도 높다. 빈번하게 제기되는 문의 내용을 정리한다.

◆ **전세갱신**=새 계약서에 확정일자를 받아야 하고, 확정 일자가 찍힌 기존 계약서를 함께 보관해야 한다. 새 계약서는 확정일자를 받는 날로부터 효력이 발생하기 때문에 그 이전에 근저당 등이 설정됐다면 임대차보호법의 보호를 받지 못할 수 있다. 때문에 기존에 확정일자가 찍힌 계약서를 함부로 보려서는 안된다.

◆ **다가구 · 다세대 주택 계약**=다가구 주택 등은 동호수가 주민등록등본이나 등기부와 다른 경우가 많다. 등기부 · 건축물대장의 주소 · 동 · 호수가 주민등록 주소와 다를 경우 임대차보호법의 보호를 받지 못한다. 전입신고 후 주민등록을 확인하여 동 · 호수 등 전입신고된 주소가 등기부 · 건축물대장 상의 주소와 일치하는지 반드시 확인해야 한다.

◆ **등기 안된 새 아파트**=입주가 시작된 새아파트(재개발 · 재건축) 중에는 준공검사가 나지 않아 등기부등본을 확인할 수 없는 경우가 종종 있다. 조합 주택의 경우 입주권을 담보로 대출받거나 분양대금 등에 가압류가 된 사례도 있을 수 있다. 따라서 건설 회사(재건축 · 재개발의 경우는 조합)에 문의해서 담보 설정여부를 미리 확인하는게 좋다.

◆ **민간 임대아파트**=민간 임대아파트에 세들었다가 회사가 파산할 경우 입주자들이 법의 보호를 받을 수 없는 경우도 많다. 때문에 민간임대 아파트는 분양회사의 신용도를 잘 따져야 한다.