

서울과학기술대학교 생활관

교외주거정보서비스 부동산 임차시 유의사항

2014.06.25 ver.1

1. 현장확인

건물구조, 방 구조, 편의시설물 확인 등 임대 건물 자체의 환경을 파악한다.

주의사항

원룸, 고시원 등을 관리인이 관리하는 경우에는 계약금 및 잔금을 송금 할 때, 등기부 상의 소유자에게 온라인으로 이체하고 관리인에게 확인을 시켜주는 방법으로 돈을 지불하는 것이 좋다.

1 층 또는 2 층을 임차 할 경우, 방범창 설치여부를 확인하고, 고층은 가스배관과 유리창의 위치를 확인해야 한다.

옵션의 상태를 계약서 상에 명시하는 것이 책임소재를 명확하게 하는 방법이다.

주인이 거주하는 원룸이 관리가 잘되므로 되도록 주인이 거주하는 원룸이 좋다.

계약서 작성시 ,기간은 될 수 있는 대로 1 년으로 계약한다.

애완동물을 키울 때에는 입주 전에 주인의 동의를 얻어야 한다.(계약해지의 사유가 될 수 있다.)

여학생은 CCTV 가 설치된 골목을 이용하는게 안전하다.

소화기 및 소화전이 설치되어 있는지를 확인한다.

관리비, 주차비(유료/무료) 등의 항목을 파악하고, 추가적으로 나올 수 있는 비용을 꼼꼼히 체크한다.

2. 정보확인

등기부 등본 확인

- 해당 건물의 정확한 주소를 확인하고, 등기부 등본을 발급하여 건물의 소유권 관계, 임대주와 실제 소유주의 동일인 여부를 살핀다.
소유권 외의 다른 사항들을 확인한다. 통상적으로 계약 전, 중도금 지급 전, 잔금 지급 전 3 번에 걸쳐서 확인한다.
* 대법원인터넷등기소 <http://www.iros.go.kr> 에서 누구나 열람 가능

건물주와 현재 집주인의 동일 여부 확인

- 등기부 상의 소유주와 계약서 상의 임대주가 동일인인지 꼭 확인하도록 한다.
만약 실제 임대주가 아닌 그 친척이나 측근과 계약을 하게 될 경우, 임대주의 인감이 찍힌

위임장을 받고 집주인에게 직접 대리인 선임사실을 확인해야 한다.

- 대리인과 계약 시, 가장 안전한 방법은 공증절차를 거치는 것이다.
단시일 내에 권리가 수명씩 바뀌는 등 권리 변동 관계가 빈번한 것은 일단 의심하여야 한다.
- 선순위 담보물권(저당권 또는 근저당권, 담보 가등기, 전세권, 압류 또는 가압류)이 설정되어 있는 것은 임차하지 않는 것이 현명하다.
선순위 담보물권이 설정된 경우에는 보증금이나 전세금을 우선 변제 받을 수 없기 때문이다.

이런 상태면 위험해요!!!

가압류/압류 상태 : 금전채권이나 금전채권으로 바꿀 수 있는 청구권을 위하여 소송을 제기하고 강제집행을 실행하고자 할 때, 소송 기간 동안 채무자가 자기 재산을 도피, 은닉하지 못하도록 묶어 두는 보전수단이다.

근저당권 설정 상태 : 부동산이 근저당권자의 담보로 확보되어 있다는 의미이다. 근저당권에 기재된 금액은 채권 최고액이 기재된 것으로 장래 부담할 최고 금액을 담보로 정한 것이다.

전세권 설정 상태 : 타인의 부동산을 일정기간 용도에 따라 사용 수익한 후, 그 부동산을 반환하고 전세금을 돌려받을 수 있는 권리를 전세권이라 하며, 전세권자는 전세금 반환과 관련하여 다른 채권자보다 우선적으로 변제 받을 수 있게 된다.

3. 계약서 내용

- 임대주택 소재지(등기부상 소재지와 계약서상 소재지 주소를 확인)
- 전세금 또는 임대 보증금, 월세, 사글세
- 임대료 지급의 방법
- 계약금, 중도금, 잔금 액수 및 지급 시기(계약금은 보증금의 10%)
- 계약 기간
- 각종 공과금, 관리비 문제 등은 계약서 특약란에 기재
- 계약위약 및 계약해제사항
- 집주인과 세입자 서명 후 날인
- 기타사항
 - 계약 시, 계약이 중도에 파기되더라도 계약금은 일부 되돌려 받을 수 있도록 명시해 두는 것이 좋다.
 - 잔금은 이사를 하는 동시에 지급하도록 하며 잔금을 앞당겨 지급해 달라고 하면 집주인 부담으로 전세권 등기를 설정해 달라고 요구한다.
 - 전에 거주했던 임차인의 퇴거일과 입주일, 관리비 등 처리여부를 확인한다.
 - 건물 또는 시설에 하자가 있을 경우, 입주 전 수리여부를 확인하고, 구조를 변경하게 될 경우, 원상회복 문제도 함께 이야기한다.

4. 전입신고와 확정일자

전입신고와 확정일자는 여러 가지 권리가 설정되어 있을 경우, 보증금이나 전세금을 변제 받을 수 있는 우선순위를 보장받기 위한 것이다. 이사와 동시에 관할 동사무소에 가서 전입신고와 확정일자를 꼭 해 놓아야 한다.

전입신고 요령

- 전입신고는 신거주지에 이사한 날부터 14일 이내에 한다.
- 주민등록증, 의료보험카드, 자동차 등록증, 운전면허증 중 하나를 가지고 해당 동사무소로 가서 신고한다.
- 신주소로 우편물을 받고자 할 때에는 종전 주소지를 관할하는 우체국에 전화로 주소변경을 신청한다.
- 전입신고는 무료로 즉시 처리된다.

확정일자 받는 방법

- 전/월세 임대차계약서 원본과 주민등록등본을 가지고 관할 읍,면,동사무소를 방문하여 확정일자를 요청한 후, 계약서에 확정일자 도장을 받으면 된다.

임대차 기간

- 특별히 기간을 정함이 없거나 2년 미만으로 정한 임대차의 경우, 임대차 계약 기간은 통상적으로 2년이다.
- 임차인이 2년 미만으로 정한 기간은 계약기간의 유효함을 주장할 수 있다. 임대인이 계약 만료 6개월에서 1개월 전까지 임차인에게 계약 종료에 대한 통고를 하지 않을 경우에는 자동적으로 이전 계약과 동일한 조건으로 재계약을 한다는 의미가 된다.
- 임대차 계약 기간이 종료되었음에도 불구하고 보증금을 돌려받지 못한 임차인은 임차권 등기 명령 제도를 이용하여 임차권 등기를 하면 이사를 가고 주민등록을 옮기더라도 이전 임대차에 대한 대항력과 우선변제권을 유지할 있다.