

부동산 계약 시 유의사항

1. 부동산과 주변 환경 확인하기

① 부동산 계약 전 해당 부동산의 위치, 주변 환경(교통 편리성, 편의시설, 치안 상태 등)을 체크한다.

※ 여학생의 경우 건물 내 방범창 설치와 건물 주변에 방범시설과 CCTV가 설치된 곳이 안전하다.

② 건물·룸 구조와 내부시설 상태(벽지, 수도 및 전기시설의 작동, 주방과 욕실, 곰팡이나 누수 등)를 꼼꼼히 점검한다.

③ 에어컨, 인터넷, TV 등 옵션 설치 여부를 확인한다.

2. 등기부 확인하기

① 해당 건물의 등기부 등본을 발급하여 등기부등본상의 소유자와 내가 계약하려는 계약자의 이름이 동일인인지 확인하고 잔금과 월세는 반드시 소유자 명의의 계좌로 입금한다. 만약 소유자가 중개사에게 부동산 계약에 관한 권한을 위임하여 위임장을 주고 대리인으로 임명하여 계약하는 경우 소유자의 위임장과 인감증명서, 신분증 사본을 중개사에게 요구하고, 대리인의 신분증도 함께 요구하여 위임장에 적힌 대리인과 일치하는지 반드시 확인하여야 한다.

② 등기부등본의 소유권 이외의 권리에 관한 사항을 확인하여 선순위담보물권(저당권 또는 근저당권, 전세권, 압류 또는 가압류 등)이 설정되어 있는지 반드시 확인한다. 부동산 시세에 비해서 과도한 담보물권이 설정된 경우는 계약을 하지 않는 것이 좋다.

※ 대법원 인터넷등기소 홈페이지(www.iros.go.kr)를 통해 365일 24시간 등기기록의 사항을 열람할 수 있으며, 최초 열람 후 1시간 이내에는 재열람할 수 있고 등기소를 방문하거나 무인발급기 또는 대법원 인터넷등기소를 통해 등기사항증명서를 발급받을 수도 있다.

3. 부동산 중개료 및 관리비 등 추가 비용 확인하기

① 부동산 중개인을 통하여 계약할 경우 중개수수료가 발생하며 중개수수료

는 법적으로 정해진 범위 내에서만 부과될 수 있으므로 이에 대한 사전 지식이 필요하다.

② 주차비, 전기·가스·수도료 등 관리비 항목과 금액을 명확히 확인하고 추가 비용이 발생할 가능성에 대해 미리 확인하여 분쟁의 소지를 줄인다.

4. 계약 기간과 연장 및 종료 조건 확인하기

① 부동산 계약서 작성 시 계약기간과 계약금, 중도금, 잔금, 보증금, 월세, 관리비 등의 금액을 정확히 명시한다.

② 중도 계약 해제 시의 해약금과 위약금에 관한 사항, 계약 기간이 종료된 후의 보증금 반환 조건과 계약기간 연장 여부를 사전에 확인한다.

※ 대한민국의 주택 임대차보호법에 따르면, 임대차 계약의 기본 기간은 2년으로 규정(반드시 2년으로 할 필요는 없다)되어 있다.

5. 부동산 전입신고 및 확정일자

① 원룸 계약을 하였다면, 이사한 날로부터 14일 이내에 반드시 관할 주민센터를 직접 방문하거나 또는 정부24 웹사이트를 통해 온라인으로 전입신고와 확정일자를 꼭 해 놓아야 법적 보호를 받을 수 있다.

② 관할 주민센터에 직접 방문하여 전입신고할 경우 본인의 신분증을 지참해야 하며 온라인으로 전입신고할 경우에는 본인인증을 위한 공인인증서 또는 간편 인증(카카오, 네이버 인증서 등)이 필요하다.

③ 관할 주민센터에 직접 방문하여 확정일자를 신청할 경우 본인 신분증과 임대차 계약서 원본과 수수료를 지참해야 하며 대법원 인터넷등기소 홈페이지 (www.iros.go.kr)에 접속하여 온라인으로 확정일자를 신청할 경우에는 본인인증을 위한 공인인증서 또는 간편 인증(카카오, 네이버 인증서 등) 그리고 임대차계약서 스캔본 또는 PDF파일이 필요하다.

※ 관할 주민센터를 직접 방문할 경우 전입신고와 확정일자를 동시에 신청할 수 있어 편리하다.