

전세 사기 유형 및 대처방법



강통전세 사기

- 보증금+대출금의 총합이 집값의 80%를 넘는 집
- 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 생김
 - 등기부등본, 집값 시세를 확인하고 강통주택 피하기
 - 임대인의 경제력 믿지 않기
 - 전세보증금반환보증 가입하기

가짜 임대인과 계약

- 임대인의 명의 도용하여 계약 체결, 보증금 가로챌
 - 등기부등본 임대인이 계약 당사자인지 확인
 - 임대인 신분증 확인
 - 대리인과 계약하는 경우 위임장, 인감증명서 확인

신탁회사 동의 없는 계약

- 신탁회사의 동의 없이 계약하여 계약 자체가 무효로 취급되어 불법 점유에 따른 퇴거 요청을 받게 됨
 - 등기부등본을 통해 신탁 여부 확인
 - 신탁등기가 되어 있다면, '신탁원부'를 추가로 확인(등기소 발급)

전세계약 당일 임대인 변경 및 주택담보 대출 실행

- 세입자가 전입신고를 한 다음 날부터 대항력이 발생 하는 점을 악용하여 대항력을 갖추기 전 소유자를 변경 하거나 대출을 실행
 - 전세계약 당일 잔금을 치르기 전에 등기부등본 확인
 - 특약사항 기재 (계약체결일 다음날까지 소유권 변경, 근저당 설정 등 행위를 일체 하지 않기)

전세 사기 유형 및 대처방법



선순위 임차보증금 및 근저당 허위 고지

- 다가구주택의 선순위 임차보증금 규모를 속이거나 공동 담보가 큰 경우 보증금을 회수하지 못함
 - 다가구주택 계약 전, 후 확정일자 부여 현황, 전입세대 열람내역 발급하여 집에 대한 부채 규모 계산
 - 등기부등본 상 근저당권이 설정된 시점, 금액, 다른 임차인의 보증금 규모 등을 고려하여 경매에 넘어갈 때 받을 수 있는 금액 계산해보기

세입자의 전출신고 후 벌어지는 전세사기

- 임대인의 요구에 따라 전출신고를 한 사이 임대인이 집을 팔거나 대출을 받아 보증금을 돌려받지 못함
 - 임대인의 전출 요구 거절하기

임대인이 보증금을 돌려주지 않을 때 대처법

- 내용증명 보내기
- 임차권등기명령 및 지급명령 신청

※ 부산전세피해지원센터 안내

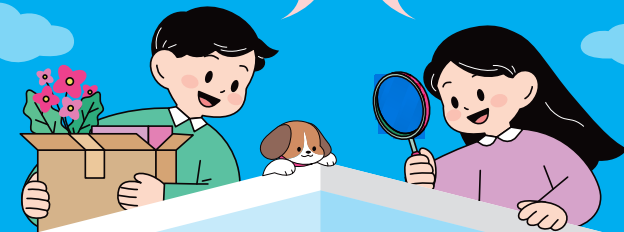
- ▷위치 : 부산시청 1층 대강당 우측
- ▷운영시간 (점심시간(12:00~13:00) 미운영)
 - 법률·심리상담 10:00~17:00
 - 전세사기피해자 결정신청서 접수 09:00~18:00

▷운영내용

- 전세피해 지원내용 안내
- 법률상담 및 심리상담
- 전세피해확인서 / 전세사기피해자 결정신청서 접수 등
- ▷문의사항 : 051)888-5101~2 / 051)888-4251~8

Busan
is good
부산이라 좋다

안심전세를 위해
꼭 확인하세요!



전세보증금을 지키기 위한

전세계약 유의사항



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY



HUG 주택도시보증공사

RE3 한국부동산원

전세계약 체결 전 유의사항

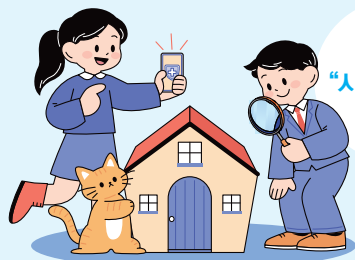


주택 상태 확인

- 불법 무허가 주택인지 확인 (건축물대장 확인)
- 주거용 주택인지 확인 (근린생활시설을 주택으로 활용하는 것은 아닌지 등)

주택 적정 시세 확인

- 주택 가격 대비 보증금과 임차료 수준이 적정인지 확인



※ 안심전세App
“시세조회&위험성진단”
확인

선순위 권리관계 확인

- 등기부등본을 확인하여 압류, 강제경매 등 권리침해사항이 없는지 확인 (등기부등본 발급)
- 근저당권 설정 금액이 주택가격과 보증금 규모에 비추어 적정 수준인지 확인 (안심전세App)
- 다가구 주택인 경우 선순위 임차보증금 규모(전입세대 확정일자 열람) 확인

임대인의 세금 체납 여부 확인

- 임대인이 미납한 세금 확인
- 국세는 세무서 또는 홈택스, 지방세는 주민센터 또는 위택스에서 미납 내역 확인

전세계약 체결 시 유의사항



등기부등본 확인

- 잔금을 치르기 전에 등기부등본을 재확인하여 권리관계에 변동이 없는지 확인

임대인 확인

- 임대인의 신분증을 확인하여 본인이 맞는지 확인
- 대리인과 계약 시 위임장인감증명서를 받아 전세계약 체결 권한이 위임되어 있는지 확인
- 소유권이 신탁회사에 이전된 경우
 - 신탁회사와 임대차계약을 체결해야 함이 원칙
 - 신탁회사가 임대인에게 계약체결 권한 부여 시, 이를 증명할 서류 및 신탁원부 확인 후 계약체결

※ 신분증 진위 확인 방법

- ▷ 주민등록증 : ARS 1382 또는 정부24(www.gov.kr)
- ▷ 운전면허증 : 경찰청교통민원24(www.efine.go.kr)

공인중개업소 확인

- 공인중개사 사무소가 정상적으로 영업 중인지 확인(국가 공간정보포털, 한국공인중개사협회)
- 공인중개업자가 교부하는 중개대상물 확인·설명서를 확인하고 손해배상 책임 관련 증서 등 확인

주택임대차표준계약서 사용

- 추후 계약 관련 분쟁 예방을 위해 표준서식 사용 (국토교통부 부동산거래관리시스템)

전세계약 체결 후 유의사항



주택임대차보호법상 “대항력” 및 “우선변제권” 확보

- **대항력이란?**
집에대한 권리를 주장할 수 있는 힘으로 실제로 거주하고 (주택의 인도), 전입신고(주민등록)를 마친 때에 그 다음 날 0시부터 주장할 수 있는 권리(전세계약기간 시작 즉시 이사 및 전입신고)
- **우선변제권이란?**
전셋집 경매 시 다른 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리(전세계약 체결 직후 확정일자 확보)

주택임대차 신고

- 계약 체결 후 30일 이내 계약내용 신고
- 임대차 신고 시 확정일자 자동 부여

※ 전입신고하기

- ▷ (방문신청) 관할 행정복지센터(구 주민센터)
- ▷ (인터넷 신청) 정부24 홈페이지(www.gov.kr)

※ 확정일자 받기

- ▷ (방문신청) 관할 행정복지센터(구 주민센터) 또는 등기소
- ▷ (인터넷 신청) 인터넷 등기소 홈페이지(www.iros.go.kr)

※ 임대차 신고하기

- ▷ (방문신청) 관할 행정복지센터(구 주민센터)
- ▷ (인터넷 신청) 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)

전세보증금반환보증 가입하기

- 임대인이 전세보증금을 반환하지 못하는 경우를 대비하여 전세보증금반환보증 가입
- 임대인 동의 없이도 가입 가능

전세 사기 유형 및 대처방법



강통전세 사기

- 보증금+대출금의 총합이 집값의 80%를 넘는 집
- 보증금을 돌려받지 못할 가능성이 생김
 - 등기부등본, 집값 시세를 확인하고 강통주택 피하기
 - 임대인의 경제력 믿지 않기
 - 전세보증금반환보증 가입하기

가짜 임대인과 계약

- 임대인의 명의 도용하여 계약 체결, 보증금 가로챌
 - 등기부등본 임대인이 계약 당사자인지 확인
 - 임대인 신분증 확인
 - 대리인과 계약하는 경우 위임장, 인감증명서 확인

신탁회사 동의 없는 계약

- 신탁회사의 동의 없이 계약하여 계약 자체가 무효로 취급되어 불법 점유에 따른 퇴거 요청을 받게 됨
 - 등기부등본을 통해 신탁 여부 확인
 - 신탁등기가 되어 있다면, '신탁원부'를 추가로 확인(등기소 발급)

전세계약 당일 임대인 변경 및 주택담보 대출 실행

- 세입자가 전입신고를 한 다음 날부터 대항력이 발생 하는 점을 악용하여 대항력을 갖추기 전 소유자를 변경 하거나 대출을 실행
 - 전세계약 당일 잔금을 치르기 전에 등기부등본 확인
 - 특약사항 기재 (계약체결일 다음날까지 소유권 변경, 근저당 설정 등 행위를 일체 하지 않기)

전세 사기 유형 및 대처방법



선순위 임차보증금 및 근저당 허위 고지

- 다가구주택의 선순위 임차보증금 규모를 속이거나 공동 담보가 큰 경우 보증금을 회수하지 못함
 - 다가구주택 계약 전, 후 확정일자 부여 현황, 전입세대 열람내역 발급하여 집에 대한 부채 규모 계산
 - 등기부등본 상 근저당권이 설정된 시점, 금액, 다른 임차인의 보증금 규모 등을 고려하여 경매에 넘어갈 때 받을 수 있는 금액 계산해보기

세입자의 전출신고 후 벌어지는 전세사기

- 임대인의 요구에 따라 전출신고를 한 사이 임대인이 집을 팔거나 대출을 받아 보증금을 돌려받지 못함
 - 임대인의 전출 요구 거절하기

임대인이 보증금을 돌려주지 않을 때 대처법

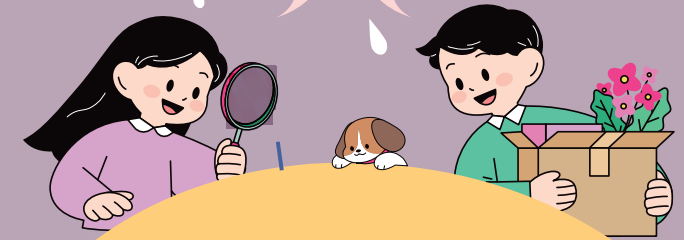
- 내용증명 보내기
- 임차권등기명령 및 지급명령 신청

※ 부산전세피해지원센터 안내

- ▷ 위치 : 부산시청 1층 대강당 우측
- ▷ 상담시간 (점심시간 미운영 12:00~13:00)
 - 법률·심리상담 10:00~17:00
 - 전세사기피해자 결정신청서 접수 09:00~18:00
- ▷ 운영내용
 - 전세피해 지원내용 안내
 - 법률상담 및 심리상담
 - 전세피해확인서 / 전세사기피해자 결정신청서 접수 등
- ▷ 문의사항 : 051)888-5101~2 / 051)888-4251~8

Busan
is good
부산이라 좋다

안심전세를 위해
꼭 확인하세요!



전세보증금을 지키기 위한

전세계약 유의사항



부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY



국토교통부



HUG 주택도시보증공사



한국부동산원