

전월세 계약 체크리스트

계약 전 → 계약 당일 → 잔금·입주 → 만기. 순서대로 하나씩 표시하면 됩니다.

먼저: 아파트가 아니면, 전세 말고 월세입니다

빌라(다세대·연립), 원룸 건물(다가구), 오피스텔이라면 보증금을 낮춘 월세를 고르세요. 이런 집은 시세를 정확히 아는 사람이 없고, 만기에 돌려받는 돈은 대개 다음 세입자의 돈이라 새 세입자가 안 들어오면 길이 막힙니다. 월세는 잃을 수 있는 돈의 크기 자체를 줄입니다.

아파트 전세도 안심할 수는 없습니다. 전세라면 아래 항목을 하나도 빠지 마세요.

1 계약 전

계약 일주일 전 ~ 사흘 전

- ☐ 계약 일주일 전, HUG **안심전세앱**으로 집주인 보증 이력 조회를 신청했다 (결과까지 며칠 걸림)
- ☐ 등기부(인터넷등기소, 700원) **갑구**에서 소유자와 압류·가압류·경매 기록을 봤다
- ☐ **율구**의 채권최고액과 근저당 설정일을 적어 두었다
- ☐ 소유자 칸에 신탁회사가 있으면 **신탁원부 전체**와 임대 동의서를 확인했다 (요약 한 장으로 끝내지 않기)
- ☐ **건축물대장**(정부24, 무료)에 위반건축물 표시가 없고, 용도가 주택인지 봤다
- ☐ 부동산공시가격알리미에서 공시가격을 찾아 **보증 한도**를 계산했다 (빌라는 보증금이 공시가격의 126%를 넘으면 HUG 보증이 어렵습니다)
- ☐ 다가구라면 다른 방들의 선순위 보증금과 **최우선변제**를 근저당 설정일 기준·집값 절반 한도로 다시 계산했다

2 계약 당일

중개사무소에서

- ☐ 아침에 **오늘 날짜 등기부**를 다시 떼어 며칠 전과 달라진 기록이 없는지 확인했다
- ☐ 신분증, 계약서 임대인, 등기부 소유자, 입금 계좌 예금주 **이름이 모두 같다**
- ☐ 집주인 대신 다른 사람이 나왔다면 위임장과 인감증명서를 받고, 소유자 본인과 직접 통화했다
- ☐ 국세·지방세 **납세증명서**와 **확정일자 부여현황**을 받았다
- ☐ 특약 세 줄을 계약서에 넣었다

- 권리 변동 금지 — 전입신고 다음 날까지 근저당 설정·소유권 이전 금지, 어기면 해제와 전액 반환
- 보증 불가 시 해제 — 내 잘못 없이 보증 가입이 안 되면 해제, 받은 돈 7일 안 반환
- 소유자 변경 통지 — 계약 기간 중 집을 팔면 미리 서면으로 알림

- ☐ 계약금은 반드시 **등기부 소유자 명의 계좌**로 보냈다
- ☐ 중개대상물 확인·설명서의 빈칸(선순위 보증금, 체납 확인, 최우선변제)을 묻고 나서 서명했다

3 잔금·입주

잔금 날과 그 주

- ☐ 계약 후 30일 안에 **주택임대차신고**를 했다 (확정일자가 자동으로 찍힘)
- ☐ 잔금 보내기 **직전**에 등기부를 한 번 더 뺐다 (새 기록이 있으면 송금을 멈추고 특약으로 협의)
- ☐ 잔금을 소유자 계좌로 보내고 열쇠·비밀번호를 받았다
- ☐ 이사와 **전입신고**를 **같은 날** 했다 (다세대는 동·호수를 등기부와 똑같이)
- ☐ 확정일자를 아직 안 받았다면 이날 함께 받았다
- ☐ 잔금 뒤 바로 **전세보증금반환보증**을 신청했다
- ☐ 짐 풀기 전 집 안을 **영상**으로 찍어 그날 집주인에게 문자로 보냈다
- ☐ 계약서, 신고필증, 보증서를 한 파일에 모아 두었다

4 만기

만기 6개월 전부터

- ☐ 만기 **6~2개월 전** 통지 기간을 달력에 적었다 (서로 아무 말이 없으면 같은 조건으로 묵시적 갱신)
- ☐ 더 살고 싶으면 **계약갱신요구권**을 한 번 쓸 수 있다는 걸 안다 (2년 연장, 인상은 5%까지)
- ☐ 나가기로 했다면 의사를 **문자나 내용증명**으로 남겼다
- ☐ 갱신한다면 4월 말 새 공시가격으로 보증 한도를 다시 계산하고, 보증·전세대출도 함께 연장했다
- ☐ 생활 흠집과 햇빛에 바랜 벽지는 세입자가 고칠 의무가 없다는 걸 안다

보증금이 안 나올 때

- ☐ 전입을 옮기기 **전에** 대법원 전자소송으로 **임차권등기명령**을 신청했다 (보통 2주~한 달)
- ☐ 등기부에 ‘주택임차권’이 올라간 걸 **직접 본 뒤에** 이사했다
- ☐ HUG 보증에 가입돼 있다면 이사 전에 보증 이행 절차를 HUG에 물었다

한눈에 보는 날짜

언제	할 일	어디서
계약 일주일 전	집주인 보증 이력 조회 신청	HUG 안심전세업
계약 사흘 전쯤	등기부·건축물대장·공시가격 확인, 보증 한도 계산	인터넷등기소, 정부24, 공시가격알리미
계약 당일	등기부 재확인, 이름 대조, 납세증명서, 특약, 소유자 계좌로 계약금	중개사무소
계약 후 30일 안	주택임대차신고(확정일자 자동)	주민센터, 부동산거래관리시스템
잔금 날	등기부 재확인 → 잔금 → 이사 → 같은 날 전입신고	인터넷등기소, 정부24
잔금 직후	전세보증금반환보증 신청	HUG(또는 HF·SGI), 은행
만기 6~2개월 전	갱신할지, 나갈지 서로 알리기	문자·내용증명
돈이 안 나오면	임차권등기명령 신청, 등기 확인 뒤 이사	대법원 전자소송

이 체크리스트는 일반적인 정보이며, 계약마다 사정이 다릅니다. 금액·기준은 2026년 10월 기준이고 바뀔 수 있습니다. 애매한 부분은 대한법률구조공단(국번 없이 132), HUG 전세피해지원센터, 지자체 전세피해 상담 창구에 물어보세요.

보증 한도 126% 계산, 다가구 최우선변제 계산 예시, 특약 문구 전문은 『**읽지 않는 연습**』 9장 「**첫 방을 계약하는 날**」에 있습니다.