

구해줘, 내 월세

2025-02-15 은종민

목차

- 집 구하기
- 임대차계약
- 입주
- 거주
- 퇴거



<https://uook.com/r/l>

집 구하기

맞는 집

- 집 조건
 - 면적, 방개수, 복층, 채광, 환기, 조망, 수압, ...
 - 층간소음, 누수, ...
- 가격과 기간
 - 전세, 월세
 - 보증금, 차임(월세)
 - 보통 2년 + 2년
- 환경(교통)
 - 출퇴근, 생활편의시설, ...
- 내 조건
 - 반려동물, 소음, 엘리베이터, ...

공공 임대주택

- LH

- <https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/wt/wrtanc/selectWrtancList.do>

- SH

- https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/program/S1T294C297/www/brd/m_247/list.do?multi_itm_seq=2

- 경기도

- <https://apply.gh.or.kr/sb/sr/sr7150/selectPbancRentHouseList.do>

- Distill Web Monitor (web update monitor)

- <https://chromewebstore.google.com/detail/inlikjemeeeknofckkjolnjbpehgadgge>

민간 임대주택

- 렌트홈

- <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/gis/rentHome.d>

오

- 장기(10년), 단기(6년) 거주 보장 (임대등록일로부터)

- 임대인의 보증금 반환 보증보험 의무 가입

- 보험료 부담

- 임대인: 75%

- 임차인: 25%

- 의무가 아닌 예외 있음.

임대차계약


임대차 계약 흐름

- 계약금의 일부 지급 ← 선택적
- 계약서 작성
 - 임대인은 누구
 - 특약
 - 받을 서류
 - 계약금 지급 - 임대인에게
- 잔금 지급 및 이사
 - 전입신고, 확정일자

임대차 계약 전

- 계약서 초안 주세요~
 - 원하는 사항(주차, 반려동물, 입주 전 도배·청소 등)이 다 들어있는지 확인
- 권리의 문제
 - 누구와 계약하나
 - 누구에게 보증금을 지급하나
- 웬만하면
 - 다가가구 전세는 기피

등기사항증명서 - 요약을 보자

열람 방법은  에 조금씩 나올...

부동산 등기사항증명서 열람·발급 신청결과

음영화 요청결과	미열람·미발급	재열람	전자제
----------	----------------	-----	-----

- 주요 등기사항 요약표 열람을 원하시는 경우 **등기사항요약의 요약란**에 체크하면 열람 가능합니다.
- 미열람·미발급 내역은 **결제 후 3개월** 경과시 삭제되며, 재열람은 **열람 후 1시간 이내**에 가능합니다.
- **소재지번 수정시** 발급을 열람으로 열람을 발급으로 수정할 수는 없으며, 다통 결제 후 1통이상 발급된 등기사항증명서의 수정 또한 불가능합니다.
- 결제취소는 당일 결제한 건에 대해서만 가능합니다.
- 인터넷으로 등기사항증명서 전부/일부를 발급받는 과정에서 **위변조하는 행위**는 형법 제225조(공문서 등의 위조변조) 또는 제227조의 2(공전자기록 위작변작)의 규정에 따라 수 있습니다.
- 결제가 완료된 열람용 등기사항증명서 중 일괄열람출력(발급제외)을 원하시는 경우 2건이상 체크한 후 '**일괄열람출력**' 버튼을 선택하면 화면으로 표시되지 않고 인쇄만 가능할 때까지 일괄열람출력가능)

결제일자 * -

전체 1 건

<input type="checkbox"/>	번호	결제일시	열람·발급 가능일시	부동산고유번호/부동산표시	등기유형/ 등기상태	(주민)등록번호	잔여/ 결제통수	희망 발급통수	열람·발급/ 등기사항요약	소재지 수정
<input type="checkbox"/>	1	2025-02-03 17:37	2025-05-03 17:37	[집합건물] 경기도 성남시 분당구 판교대장...	전부 현행	미공개 <input type="button" value="변경"/>	1/1통	1 ▾	열람 <input checked="" type="checkbox"/>	수정

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1 [REDACTED] 5

[건물] 세종특별자치시 [REDACTED]

1. 소유지분현황 (갑구)

등기번호	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최 [REDACTED] (소유자)	550803-*****	단독소유	세종특별자치시 [REDACTED]	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년3월26일 제21796호	청구금액 금55,000,000 원 채권자 주식회사 이지바이오	최 [REDACTED]
6	강제경매개시결정	2024년4월25일 제29780호	채권자 신주식	최 [REDACTED]
8	압류	2024년8월2일 제54372호	권리자 국	최 [REDACTED]
9	압류	2024년11월11일 제75903호	권리자 세종특별자치시	최 [REDACTED]

3. 근저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년10월11일 제66700호	임차보증금 금55,000,000원 임차권자 신주식	최 [REDACTED]
2	임차권설정	2024년1월8일 제1327호	임차보증금 금55,000,000원 임차권자 박종석	최 [REDACTED]
3	임차권설정	2024년3월27일 제22258호	임차보증금 금50,000,000원 임차권자 박성현	최 [REDACTED]
4	임차권설정	2024년5월1일 제31313호	임차보증금 금55,000,000원 임차권자 허진성	최 [REDACTED]
5	임차권설정	2024년10월22일 제72067호	임차보증금 금60,000,000원 임차권자 <u>한국토지주택공사</u>	최 [REDACTED]

등기 요약 보기

요약 1에 있는
소유자와 계약 && 금원
지급

요약 2에 어떤
내용이든
원가가 있다면 -> 말소

요약 3에 있을 수 있는
내용 '근저당권'만

임대차 계약 특약

- 선순위 말소 특약 - 임차인이 직접 지급

24년 3월에 오피스텔 전세중개를 했는데요.



2025.02.12. 17:02 조회 539

안녕하세요 지방에서 중개활동을 하고있는 개공입니다.

제가 작년 3월에 선순위저당권이 있는 오피스텔에 은행 전세자금대출을 받아서 전세로 들어오는 세입자를

받았는데요 특약사항에 임대인은 전세금 수령즉시 대출금을 상환한다 라고써있고요,

통화상으로도 상환했다했는데 알고보니 상환을 안했습니다.

제가 특약사항과 확인설명서에

전세금의 일부나 전부를 돌려받지 못할수 있음.

전세금을 보호받기 위해서 임차인은 계약후 전세보증보험 가입해야한다.

라고 까지 기재해 놓았는데 이런경우 경매 넘어가려는듯 한데 어떻게 처리되나요?

임대차 계약

- 특약
 - 임대인 귀책사유로 대출 불가시 계약 해제
 - 예: 불법건축물
 - 추가 담보시 통지 (X)
 - 소유자 변동시 임차인에게 통지 (O? X?)
 - 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우, 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기하면 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않음
← 2001다64615

임대차 기간 (주택임대차보호법)

- 주임법에 따른 기간
 - 2년으로 본다.
 - 2년 미만으로 정했다면 임차인만 주장 가능
- 묵시적 갱신
 - 6개월 전부터 2개월 전까지
- 계약갱신청구권 (aka 2+2)
 - 6개월 전부터 2개월 전까지 '더 살꺼야' 통지 가능
 - '주인이 거주할 예정' 등으로 거절하고 다른 사람에게 임대차하는 경우 손해청구 가능

입주

임대차 입주일

★ 묻지도 따지지도 말고 ★

대항력 \leq 인도 + 전입신고

우선변제권 \leq 대항력 + 확정일자

= 인도 + 전입신고 + 확정일자

사진(+동영상)

원상복구의 기준

임대인과 공인중개사에게 전송

보증금반환보증보험 가입

- 한국주택금융공사(HF)
 - 연 0.02% ~ 0.04%
 - https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02_05_01.do
- 주택도시보증공사(HUG)
 - 연 0.115% ~ 0.154%
 - <https://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000001.jsp>
- SGI서울보증
 - 연 0.183% ~ 0.208%
 - <https://www.sgic.co.kr/biz/ccp/index.html?p=CCPPRD040101F01>
- 등기 요약 2에 기재내용 있으면 가입 ❌

살면서

보증금과 차임 증감청구

- 요건
 - 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때
- 청구 시기
 - 감액은 아무때나
 - 증액은 계약일 또는 증액일로부터 1년 이후
- 청구 가능 금액
 - 감액은 제한 없음
 - 증액은 5% 제한
 - 계산기

<https://www.renthome.go.kr/webportal/minwon/common/rncrgAtmcCalc/rncrgAtmcCalcPopup.open>

임대인의 수선의무

- 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
 - 전세 vs 월세 - 관계없이 임대인이 부담, '전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 한다.'(민법 309조는 전세권자에게 적용되는 내용)
 - '임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것'은 임차인이 수선해야함

사용 수익 불가시 비율 감액이나 해지

- > 제627조(일부멸실 등과 감액청구, 해지권)
 - ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.
 - ② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

보존행위

- 제624조(임대인의 보존행위, 인용의무)
임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.
- 제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

임차인의 손해 확산 책임

- 제634조(임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

필요비와 유익비

- 제626조(임차인의 상환청구권)

- ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

- ② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

- 원상복구 특약이 있는 경우 필요비와 유익비를 청구할 수 없음 (94다20389)

부속물매수청구권

- > 제646조(임차인의 부속물매수청구권)
 - ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
 - ② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.
- 부합물과 부속물
 - 부합물
 - 뗄 수 없는 / 분리하면 훼손 || 분리에 과도한 비용
 - 천장형에어컨, 붙박이장
 - 부속물
 - 뗄 수 있는
 - 가스레인지, 도어락, 방충망

청구기간

- 제617조(손해배상, 비용상환청구의 기간) 계약 또는 목적물의 성질에 위반한 사용, 수익으로 인하여 생긴 손해배상의 청구와 차주가 지출한 비용의 상환청구는 대주가 물건의 반환을 받은 날로부터 6월내에 하여야 한다.

퇴거

퇴거

- 중도 퇴거
 - 중개보수 위험
 - 묵시적 또는 계약갱신 청구권으로 갱신한 경우라면 아무때나 해지 통지 후 3개월 후 효력
- 퇴거 준비
 - 만기 2개월 전까지 통지해야 묵시적 갱신 방지
 - 여유롭게 통지
- 퇴거일
 - 공동 상태(하자, 청소 등) 확인
 - 보증금 반환 <-> 주택 반환(집 비번 알려주기)
 - 장기수선충당금 반환

질문 ?