



부동산 계약시 중요사항! 반드시 확인하세요



1. 계약 체결시 유의사항

- ▶ 임대인과 임차인 계약시
 - 신분증 · 등기사항전부증명서 등 확인
- ▶ 대리인과 계약시
 - 위임장 · 대리인 신분증을 확인
 - 임대인(또는 임차인)과 직접 통화하여 확인
 - 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금
 - ※ 계약서, 중개대상물 확인 · 설명서 꼼꼼히 확인 후 서명
- ▶ 대항력
 - 임차인은 잔금 후 전입신고, 확정일자 (해당 주민센터, 관할 등기소)를 꼭 받아야 함
 - 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하여야 함



2. 계약기간 중 유의사항

- ▶ 차임증액청구
 - 계약기간 중이나 묵시적 갱신 시 차임 · 보증금을 증액하는 경우에는 5%를 초과하지 못함
 - 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 증액하지 못함
- ▶ 월세 소득공제 안내
 - 근로소득이 있는 거주자, 「조세특례제한법」 제122조의3 제1항에 따른 성실사업자는 월세에 대한 소득공제를 받을 수 있음
 - 근로소득세 연말정산 또는 종합소득세 신고시 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번없이 126) 문의
- ▶ 묵시적 갱신
 - 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 1개월 전까지 임차인에게 통보
 - 임차인은 1개월 전까지 임대인에게 통보
 - 상대방에게 기간을 종료하겠다고거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 없으면 자동 갱신[갱신된 임대차의 존속기간은 2년]

3. 계약종료 시 유의사항

- ▶ 보증금액 변경시 확정일자 날인
 - 계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약 시 보증금을 증액한 경우
 - 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 다시 확정일자를 받아야 함
- ▶ 임차권등기명령 신청
 - 임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우
 - 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 관할 법원에서 임차권등기명령을 신청하여 받고
 - 등기부에 등재된 것을 확인하고 이사해야 우선변제 순위를 유지
 - 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있음