

전세 계약 체크리스트

계약 전부터 입주까지 확인할 20가지. ‘필수’는 하나라도 빠지면 계약을 멈추세요.

집 주소

보증금 / 월세

계약일 · 잔금일

계약 전

- ☐ **등기부등본을 직접 발급해 현재 소유자를 확인했다** 필수

중개사가 준 출력물이 아니라 직접 열람하세요. 갑구의 마지막 소유권 기록이 현재 소유자입니다.
어디서: 대법원 인터넷등기소, 열람 700원
- ☐ **갑구에 가압류·압류·가처분·경매개시결정·신탁 기록이 없다** 필수

하나라도 있으면 계약을 멈추세요. 신탁등기가 있다면 신탁원부로 임대 권한과 신탁회사 동의 여부를 확인해야 합니다.
어디서: 등기부 갑구
- ☐ **근저당 채권최고액과 내 보증금의 합이 시세의 70% 이하다** 필수

을구의 채권최고액(대출 잔액이 아님)을 기준으로 계산하세요. 70%를 넘으면 집값이 조금만 떨어져도 보증금이 위험합니다.
어디서: 등기부 을구, 실거래가
- ☐ **실거래가로 매매 시세와 전세 시세를 확인했다**

같은 단지·비슷한 면적의 최근 거래를 보세요. 주변보다 유난히 싼 전세나 시세보다 높은 전세는 의심해야 합니다.
어디서: 국토교통부 실거래가 공개시스템
- ☐ **건축물대장에서 용도와 위반건축물 여부를 확인했다**

위반건축물이거나 근린생활시설을 주거용으로 쓰는 집은 전세대출과 보증보험 가입이 거절될 수 있습니다.
어디서: 정부24, 무료 열람
- ☐ **집주인의 국세·지방세 체납 여부를 확인했다** 필수

임대인은 계약 때 납세증명서를 보여 줘야 합니다. 보증금 1천만원을 넘는 계약을 맺었다면 임대차 시작일까지 집주인 동의 없이도 세무서와 지자체에서 미납 세금을 열람할 수 있습니다.
어디서: 세무서, 시·군·구청
- ☐ **다가구주택이라면 먼저 들어온 세입자의 보증금을 확인했다**

집주인 동의를 받아 확정일자 부여현황과 전입세대확인서를 떼면 선순위 보증금을 알 수 있습니다.
어디서: 주민센터, 확정일자 부여현황 600원
- ☐ **전세보증금반환보증에 가입할 수 있는 집인지 확인했다**

HUG 기준으로 보증금과 선순위 채권의 합이 주택가격의 90% 이내여야 하고, 공인중개사를 통한 계약이어야 합니다.
어디서: HUG·HF 상담, 안심전세업
- ☐ **중개사무소 등록과 손해배상 보장 가입을 확인했다**

사무소에 등록증, 자격증, 보증 증서가 걸려 있는지 보세요. 설명하는 사람이 공인중개사인지 중개보조원인지도 물어보세요.
어디서: 시·군·구청, 서울부동산정보광장
- ☐ **안심전세앱으로 임대인의 보증사고 이력을 조회했다**

공인중개사를 통해 계약 의사가 확인되면 임대인 동의 없이도 대위변제 이력, 보증금지 대상 여부 등을 볼 수 있습니다. 결과가 나오기까지 며칠 걸릴 수 있고 월 3회까지 조회할 수 있으니 계약 일주일 전쯤 신청하세요.
어디서: HUG 안심전세앱

계약하는 날

- ☐ **계약 상대가 등기부상 소유자 본인이다** **필수**
신분증으로 이름과 생년월일을 대조하세요. 대리인이라면 소유자 인감이 찍힌 위임장과 인감증명서를 받고, 소유자와 직접 통화해 확인하세요.
- ☐ **계약금은 소유자 명의 계좌로 보냈다** **필수**
중개사나 대리인, 제3자 계좌로 보내면 나중에 다툼이 생겼을 때 돌려받기 어렵습니다.
- ☐ **계약 당일 등기부를 다시 열람했다**
며칠 사이에 근저당이 추가되거나 가압류가 들어오는 경우가 있습니다.
어디서: 인터넷등기소
- ☐ **임차인을 보호하는 특약을 넣었다**
잔금 다음 날까지 담보 설정 금지, 보증보험 가입 불가 시 계약 해제, 체납 발견 시 해제 같은 문구를 넣으세요.
- ☐ **중개대상을 확인·설명서와 보장 증서 사본을 받았다**
확인·설명서에는 권리관계, 신탁·공동담보 여부, 관리비 등이 적힙니다. 설명과 다르면 중개사 책임을 묻는 근거가 됩니다.

잔금과 입주

- ☐ **잔금 치르기 직전 등기부를 다시 확인했다** **필수**
계약 뒤 새로 생긴 권리가 없는지 보세요. 문제가 생겼다면 잔금을 보내기 전에 멈춰야 합니다.
- ☐ **잔금도 소유자 계좌로 보내고 영수증을 받았다**
이체 내역과 함께 보증금 영수증을 받아 두면 나중에 보증금 반환을 다룰 때 증거가 됩니다.
- ☐ **입주 당일 전입신고를 하고 확정일자 받았다** **필수**
대항력은 입주와 전입신고를 마친 다음 날 0시부터 생깁니다. 하루라도 늦으면 그사이 생긴 근저당보다 순위가 밀릴 수 있습니다.
어디서: 전입신고 정부24·주민센터, 확정일자 주민센터·등기소(온라인은 평일 16시 전 신청)
- ☐ **임대차 신고를 했다**
보증금 6천만원 초과 또는 월세 30만원 초과 계약은 30일 안에 신고해야 합니다. 신고할 때 계약서를 함께 내야 확정일자도 받은 것으로 처리됩니다.
어디서: 부동산거래관리시스템, 주민센터
- ☐ **전세보증금반환보증에 가입했다**
잔금일과 전입일 중 늦은 날부터 계약 기간의 절반이 지나기 전까지 신청할 수 있습니다. 미루지 말고 입주 직후 가입하세요.
어디서: HUG, HF, SGI서울보증

에듀랜드 부동산 학습 라이브러리 · 2026.10.23 기준 · 일반적인 정보이며 법률 자문이 아닙니다. 계약 당일과 잔금 직전에 등기부를 다시 열람하세요.
비영리 목적이라면 출처(eduland.or.kr)를 밝히고 자유롭게 인쇄·배포할 수 있습니다.