

전세 사기 예방, 꼭 확인해야 할 8가지

압류 및 세금체납 등 권리제한사항이 있거나, 매매가격보다 과도하게 높은 전세가격 등으로

보증금을 돌려받지 못하는 전세사기!

전세사기 예방을 위해 **꼭 확인해야 할 8가지, 함께 살펴봅시다!**

전세계약 전 체크해야 할 8가지

1.적정 전세가격 확인하기

▶ 서울시 전세가격상담센터

(※전세계약 예정가격에 대하여 전문 감정평가사가 현 부동산 시세 대비 대출 설정액 및 보증금 총액 등을 고려하여 매매가격 대비 적정여부를 상담하는 센터)

○대상자: 서울시 소재 전세 계약 예정자

○신청방법: [서울부동산정보광장\(land.seoul.go.kr\)](http://land.seoul.go.kr)에서 온라인 신청

○상담내용: 상담 신청 후 접수 결과 문자 통보 → 2일 내(공휴일 제외) **감정평가사 유선상담**

○문의처

-전세가격 상담

접수문의: 서울시 토지관리과 02-2133-4675

결과문의: 한국감정평가사협회 02-3465-9882

-주택임대차관련 법률상담

법률구조공단: 132

전월세종합지원센터: 02-2133-1200~8

(※세입자들의 보증금으로 인한 불안감을 해소하고 주거권을 보호하기 위해 임대차에 관련된 모든 사항을 상담하고 지원하는 센터)

2.전세가율 확인하기

○전세가율=전세가격/매매가격 **80% 초과 시 위험!**

3.등기부등본 확인하기

①임차주택의 근저당 등 과다한 대출 여부

②압류, 처분금지 등 권리제한사항 여부

③임차주택의 신탁등기 여부/신탁원부 내용

-등기소 방문, [인터넷등기소\(iros.go.kr\)](http://iros.go.kr), 무인민원발급기에서 확인 가능!

4.건축물대장 확인하기

○무허가, 불법건축물 등록 및 주택용도 여부 확인

○[정부24\(www.gov.kr\)](http://www.gov.kr), 모바일 등으로 열람 가능

-건축물대장에 '근린생활시설'이 있다면? 주택이 아닙니다!

주거용 건축물이 맞는지 꼭 체크하세요!

5.임대인 체납세금 등 확인하기

▶ 임대인 미납국세열람 신청

임대인이 미납한 국세가 있을 경우 경매나 공매 등으로 건물이 처분되면 **임차보증금을 돌려받지 못할 수 있어요!**

○신청시기: 임대차 계약 전 또는 임대차 계약일~임대차기간 시작일까지

○신청방법: 열람신청서, 신분증, 임대차계약서 등을 지참하여 전국 세무서 방문 →열람 신청

-임차보증금 1천만 원 초과 시에는 임대차 계약 체결 후 **임대인 동의 없이 열람 가능**

*임대차 계약 전이거나 보증금 1천만 원 이하 계약은 동의 필요

6.공인중개사 및 집주인 확인하기

-개업한 공인중개사가 자격등록 후 **정상영업 증인지 확인**(공인중개사협회에서 확인 가능)

-계약 당사자가 등기부등본, 건축물대장 상 **소유자와 동일한지 신분 확인**

7.중개물건 등록 확인하기

-지역 내 **다수의 중개업소에 등록되어 있는지 확인하기**

8.보증보험 확인하기

-HUG(주택도시보증공사) 등 **보증 신청 가능 여부 확인하기**

전월세종합지원센터

(※세입자들의 보증금으로 인한 불안감을 해소하고 주거권을 보호하기 위해 임대차에 관련된 모든 사항을 상담하고 지원하는 센터)

○상담서비스: 변호사·법무사·공인중개사 등 **상주 전문인력이 무료로 전세사기 또는 갯통전세 관련 상담 서비스 제공**

○전세피해확인서 발급 안내 및 접수 서비스: 확인서를 발급받은 전세피해 임차인은 정부의 저리 기금 대출(금리 1~2%대) 상품 및 긴급 주거지원 등 이용 가능

○위치: 서울시청 서소문별관 1동 1층 상담실(서울특별시 중구 덕수궁길 15)

○대표번호: 02-2133-1200~8

○운영시간

-평일:9시~20시

-주말/휴일:10시~16시

*점심시간(12~13시)제외

서울외국인주민지원센터

○상담 및 통역 서비스: 변호사 및 다국어 상담원이 무료로 상담 및 통역 서비스 제공(한국어, 영어, 중국어, 베트남어, 몽골어, 러시아어, 우즈베크어, 우르두어)

상담 구분	상담일시	연락처
변호사	월, 수, 금, 일요일 14:00~17:00	02-2229-4912
영어	월~금 09:00~18:00	02-2229-4912
중국어	일~금 09:00~18:00	02-2229-4911
베트남어	월, 목, 일요일 10:00~18:00	02-2229-4914
몽골어	목, 일요일 10:00~18:00	02-2229-4915
러시아어	수, 금요일 10:00~18:00	02-2229-4916
우즈베크어	목, 일요일 10:00~18:00	02-2229-4916
우르두어	일요일 10:00~18:00	02-2229-4913

○대표번호: 02-2229-4900

○운영시간

-평일/일요일:9시~18시

*점심시간(12~13시)제외

-토요일: 휴관

*출처 : 서울특별시 '내 손안에 서울' 카드뉴스

*번역 : 서울외국인주민지원센터 02-2229-4907 (2023. 6. 16.)