

## 피해 시 행동요령 및 관련기관 연락처

### □ 전 · 월세보증금 지원센터

- 전 · 월세보증 지원 상담(이사시기 불일치 대출, 신혼부부 대출 지원 등)
- 주택임대차 분쟁조정
- 상담센터 이용방법
  - 이용시간 : 월 ~ 금요일 09:00 ~ 17:00
  - 전화상담 : 02-2133-1200~8(<http://cb-counsel.seoul.go.kr/callMain.do>)

### □ 상가임대차 상담센터

- 대상 : 상가임대차 문제로 겪고 있는 (예비)임차인, 임대인
- 상담분야
  - 안전한 임대차 계약 또는 갱신 · 해지
  - 권리금 회수 및 임대료 증감
  - 상가건물임대차 관련사항
- 이용방법
  - 이용시간 : 월 ~ 금요일 09:00 ~ 18:00
  - 전화상담 : 02-2133-1211, 국번없이 120
  - 방문상담 : 눈물그만상담센터 홈페이지<<https://tearstop.seoul.go.kr>>에서 방문상담 예약 후 상담센터방문<중구 무교로21, 더익스체인지서울 3층>
  - 온라인 상담 : 눈물그만상담센터 홈페이지의 상가임대차 상담게시판 이용

### □ 개업공인중개사의 중개피해 발생에 따른 행동 요령

- 개업공인중개사의 고의 · 과실로 인한 피해
  - 손해배상책임보증 보험에 의거 1억원 이하 보전(초과 손해금액에 대하여는 별도의 민사소송을 제기)
- 무자격자의 불법행위로 인한 피해
  - 관할 경찰서에 신속하게 고발하여 불법사항 수사 및 형사처분 조치
  - 재산상 피해액에 대하여는 별도의 민사소송을 제기

### □ 자치구 부동산중개업 상담부서

구 분	담당부서	전화번호	FAX	구 분	담당부서	전화번호	FAX
서울시	토지관리과	2133-4675	2133-4910	서대문구	지 적 과	330-1245	330-1498
종로구	토지관리과	2148-2901	2148-5832	마포구	부동산정보과	3153-9531	3153-9549
중구	토지관리과	3396-5911	3396-8808	양천구	부동산정보과	2620-3477	2620-4433
용산구	부동산정보과	2199-6341	2199-8323	강서구	부동산정보과	2600-6890	2600-6638
성동구	토지관리과	2286-5372	2286-5921	구로구	부동산정보과	860-2803	860-2626
광진구	부동산정보과	450-7742	453-2586	금천구	부동산정보과	2627-1331	2627-2279
동대문구	부동산정보과	2127-4191	3299-2635	영등포구	부동산정보과	2670-3726	2670-3549
종랑구	부동산정보과	2094-1481	2094-1469	동작구	부동산정보과	820-9075	820-9930
성북구	지 적 과	2241-4611	2241-6600	관악구	지 적 과	879-6610	879-7836
강북구	부동산정보과	901-6601	901-6570	서초구	부동산정보과	2155-6905	2155-6929
도봉구	부동산정보과	2091-3701	2091-6272	강남구	부동산정보과	3423-6305	3423-8855
노원구	부동산정보과	2116-3622	2116-4624	송파구	토지정보과	2147-3055	2147-3882
은평구	지 적 과	351-6771	351-5645	강동구	부동산정보과	3425-6181	3425-7249

## 부동산 임대차계약 시 꼭 확인해야 할 사항

### □ 계약시 필수 확인서류

- 등기부등본 : 등기부등본과 신분증 등을 통해 계약 당사자가 맞는지, 적절한 임대·임차 권한이 있는지 확인. 선순위 담보권자 및 금액 확인 후 계약체결여부 결정
  - ※ 대리인의 경우 위임장, 인감증명서, 대리인 신분증 등을 추가로 확인
- 건축물대장 : 임차목적물의 용도, 면적, 위반건축물 등을 건축물대장으로 확인 후 계약체결여부 결정
- 중개대상물 확인·설명서 : 중개대상물 확인·설명서에 누락여부, 임차주택에 방문해 실제 중개대상물 상태 확인
  - ※ 사전 수리가 필요한 것은 계약 체결 당시 임차목적물의 사용 수익 상태를 상호 협의

### □ 거래금액은 반드시 등기부등본에 기록된 실소유자 명의 통장으로 입금

### □ 개업공인중개사의 자격 및 중개사무소 등록여부 확인

- 부동산중개사무소에 게시되어 있는 개업공인중개사 자격증(사진) 및 개설 등록증이 일치 하는지 확인
  - ※ 공인중개사 자격증이 없는 중개보조원은 계약서 작성 등 중개행위를 할 수 없음

### □ 전세보증금 반환보험 가입 권유

- 내용 : 임차인이 임대차계약 종료시 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못할 경우에 대비 하여 보증기관의 보증보험 상품에 가입
- 가입방법 : 해당보증기관에 문의
  - 도시주택보증공사(HUG) : 1566-9009(<http://www.khug.or.kr>)
  - 서울보증보험 : 1670-7000, 02-3671-7000, 080-666-0021(<https://www.sgic.co.kr>)

### □ 주택을 인도받고, 동주민센터 전입신고 시 임대차계약서에 확정일자를 날인받아 대항력과 우선변제권 취득

#### < 전세보증금 피해 사례 유형 >

##### ▪ 갭투자 전세피해

- 임차주택의 매매대금을 부풀려 임대보증금을 과도하게 설정하여 전세 보증금의 일부를 돌려받지 못하는 사례
- 금융기관으로부터 대출받은 사실과 공시되지 않은 권리관계를 숨기고 임차인과 전세계약을 체결하여 전세금을 되돌려 받지 못하는 사례
  - ※ 다세대, 다가구주택 등 신규주택 분양을 받은 자 또는 민간임대주택 사업자와 임대차계약 주의

##### ▪ 신탁된 주택의 임대차 피해

- 신탁된 주택의 경우 법률상 소유자는 신탁회사인데, 위탁자(전소유자)와 임대차하여 보증금을 돌려받지 못하는 사례

##### ▪ 건물관리인 등에 인한 피해

- 임대인(건물주)으로부터 관리를 위임받은 관리인 또는 대리인이 임대인과 월세계약을 체결하고, 임차인과는 전세계약으로 전대계약을 체결하여 전세보증금을 가로채는 사례
  - ※ 오피스텔, 원룸 등은 대부분이 월세계약으로 전세계약 체결 시 주의

##### ▪ 주변 거래가격보다 저렴하다고 유인한 사례

- 거짓된 정보나 언행으로 주변시세보다 20~30%정도 저렴하다고 유인하여 다수의 임차인과 거래계약서를 체결한 후 계약금 또는 전세보증금을 착복하는 사례

» 임대차계약 시 갭투자 물건(매매가 대비 전세가 비율이 지나치게 높은 물건)이 의심되면 계약 체결에 유의하시기 바랍니다. 전세보증금 피해, 사전예방이 최선입니다.