



# Index

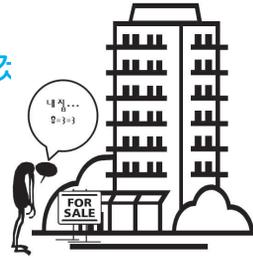
---



- Ⅰ 부동산 피해를방을 위한 용어 알아보기
- Ⅱ 주택임대차보호법
- Ⅲ 상가건물임대차보호법
- Ⅳ 췌! 이런 것에 주의하세요
- Ⅴ 이것만은 알아두세요
- Ⅵ 부동산정보 알아 볼 수 있어요

# I 부동산 피해예방을 위한 용어 알아보기

- ▣ 사기 : 나쁜 꾀로 남을 속임
- ▣ 허위 : 진실이 아닌 것을 진실인 것처럼 꾸민 것
- ▣ 과장 : 사실보다 지나치게 불려서 나타냄
- ▣ 과대 : 작은 것을 큰 것처럼 과장함
- ▣ 강통전세, 강통주택



## ▷ 강통주택이란 ?

부동산 시장 가격이 상승할 때 무리하게 대출을 받아서 전세를 끼고 구입한 주택이 주택시장의 침체로 매입한 주택의 가격이 내리는 바람에 대출금과 전세가격 이하로 떨어져 대출금과 전세를 돌려주고 난 다음 집주인의 몫은 한 푼도 없는 경우를 말합니다.

## ▷ 강통전세란 ?

예를들어 집주인이 은행 대출금 이자를 계속 연체하면서 집이 경매에 넘어가 버렸기 때문에 '아파트나 주택등에 전세로 들어간 사람이 전세보증금을 몽땅 날릴 처지에 놓여 있는 경우'를 말합니다.

## ▣ 기획부동산

기획부동산은 큰 필지의 싼 땅을 매입하여 기획하고 분할하여 파는 회사에 붙여진 이름으로 토지를 매매하는데 있어 공인중개사처럼 법적인 책임을 지지 않는다는 뜻입니다. 이들은 막대한 자금력을 가지고 조직적으로 부동산을 거래하는 과정에서 개발 가능성이 적은 토지를 사서 소비자에게 고가로 판매해 부당한 이득을 보고 있어 주의가 필요합니다.



## II 주택임대차보호법

부동산문제에 있어 정보에 취약한 소비자는 약자일 수 밖에 없습니다. 또한, 부동산거래에 있어 상대적으로 취약한 임차인이 보호받을 수 있는 권리는 따로 특별법으로 보장되어 있습니다.

### ① 대항력이 있습니다.

즉 임대차는 등기가 없어도 전입신고(주민등록)를 마치고 주택을 인도하여 거주하게 되면(대항요건) 제3자에 대하여 임대차의 내용을 주장할 수 있는 대항력이 생깁니다.(제3조 대항력 등)

### ② 존속기간을 보장받을 수 있습니다.

주택의 임대차 존속기간은 최저 2년입니다. 따라서 임대차 기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 때에도 최소한 2년의 임대차기간은 보장받을 수 있습니다.

단 임차인이 2년미만으로 기간을 정했다면 2년 미만을 주장할 수 있습니다. 즉 1년으로 임차인이 계약을 했다면 1년으로 할 수 있습니다.(법제 4 조 임대차기간 등)



### ③ 우선변제권

임차인이 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우에는 임차주택이 경매나 공매될 경우 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 우선적으로 변제받을 수 있는 권리입니다.(제 8 조 보증금 중 일정액의 보호)



#### ④ 소액임차인의 최우선변제권

임차인의 임차보증금이 소액인 경우 경매신청 등기전까지 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 확정일자를 받지 않은 경우에도 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리입니다.



#### ■ 최우선변제를 받을 임차인의 범위

주택임대차보호법 제8조에 따라 최우선 변제를 받을 수 있는 임차인은 보증금이 다음 각호의 구분에 따른 금액에 해당되는 임차인이어야 합니다.

담보권설정일	해당지역	소액보증금 적용범위	최우선 변제금액
2001.09.15~ 2008.08.20	서울시, 인천시, 수도권 중 과밀억제권역	4000만원	1600만원
	광역시 (군지역 및 인천시 제외)	3500만원	1400만원
	기타지역	3000만원	1200만원
2008.08.21~ 2010.07.25	서울시, 인천시, 수도권 중 과밀억제권역	6000만원	2000만원
	광역시 (군지역 및 인천시 제외)	5000만원	1700만원
	기타지역	4000만원	1400만원
2010.07.26~ 2013.12.31	서울특별시	7500만원	2500
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역	6500만원	2200
	광역시(인천,군제외) 안산, 용인, 김포, 광주시	5500	1900
	기타지역	4000	1400
(개정) 2014. .01.01	서울특별시	9500	3200
	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역	8000	2700
	광역시(인천,군제외) 안산, 용인, 김포, 광주시	6000	2000
	기타지역	4500	?



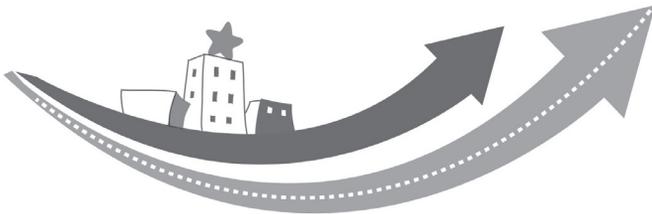
- 서울특별시...기준금액 9천오백만 원이하 최우선변제 금액 최대 3천2백만원
- 수도권 중 과밀억제권역 기준금액 8천만 원이하 최우선변제 금액 최대 2천7백만 원
- 안산시, 용인시, 김포시, 광주시 기준금액 6천만 원이하 최우선변제 금액 최대 2천만 원
- 그 밖의 지역 기준금액 4천5백만원 이하 최우선변제 금액 최대 1천5백만 원

☞ 만약 전세계약을 2014년 3월 15일에 계약을 하여도 등기부등본에 근저당설정이 2013년 12월 31일 되어있다면 서울인경우 보증금 범위가 7천5백만 원이하 최우선변제 금 최대 2천5백만원 입니다. 2010년 7월 26일부터 2013년 12.31일까지 기준에 해당하는 보증금 범위와 주택임대차보호법 최우선변제를 받습니다.

### ⑤차임 등의 증감청구권

당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. (제 7 조 차임 등의 증감청구권)

다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다. (증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 보증금을 월세로 전환 시 10%를 넘지 못합니다.)





### III

## 상가건물임대차보호법

영세임차인들의 권리를 보호하고 고도한 임대료 인상을 막기 위해 제정된 법 상가건물임대차보호법은 상가건물 임차인 중 일정 보증금 이하의 임차인만을 보호합니다.

일정 보증금 이하의 상가건물 임차인은 일정한 요건을 갖춘 경우에는 대항력, 우선변제권, 존속기간 등의 보호를 받을 수 있습니다.

### ① 일정보증금 이하 (제2조 적용범위)

2014. 01. 01 시행

지 역	금 액
서울특별시	4억원 이하
수도권중 과밀억제권역(수도권정비계획법에 의한, 서울시제외)	3억원 이하
광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)	2억4천만원 이하
그밖의 지역	1억5천만원 이하

• 환산보증금 산정방식 = ( 월임대료 × 100 ) + 임대보증금

### ② 일정한 요건

임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 첫째, 건물의 인도와 둘째, 사업자등록이 가능한 건물에 사업자등록 신청을 하면 그 다음 날부터 제 3 자에 대하여 효력이 생깁니다. ( 제 3 조 대항력 등 )

### ③ 임차인의 지위유지

대항력을 갖춘 임차인은 상가건물이 매매, 경매 등의 원인으로 소유자가 변경된 경우에도 새로운 소유자가 임대인의 지위를 승계하게 되어 임차인의 지위가 유지됩니다. ( 제 3 조 2 항, 3 항 )

즉 상가건물이 경매, 매매 등으로 그 건물의 소유자가 변경되어도, 임차인은 임대차 기간이 만료될 때까지 계속 상가건물을 사용 수익할 수 있고, 또한 보증금을 전액 반환받을 때까지 상가건물을 비워주지 않아도 된다. ( 제 9 조 )



#### ④임대차 기간 보장

기간을 정하지 않았거나 기간을 1년 미만으로 정한 상가건물 임대차는 그 기간을 1년으로 봅니다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다.(제 9 조 임대기간 등)

#### ⑤임차인의 계약갱신 요구

전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 한 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 수 있고, 임대인은 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없습니다.(제 10 조 계약갱신 요구 등)

#### ⑥우선변제권의 인정

임차인이 상가건물의 인도와 사업자등록 신청을 하고, 세무서장으로부터 임대차계약서상 확정일자를 받은 경우에는, 임차건물의 경매 또는 공매 시 그 건물의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다.(제 5 조 보증금의 회수)

#### ⑦소액보증금의 최우선변제권 (제 4 조 보증금 중 일정액의 보류)

소액임차인은 임차건물이 경매 또는 공매로 소유권이 이전되는 경우, 집행절차에 참가하여 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 배당받을 수 있다.

2014. 01. 01 시행

지역	소액보증금	최우선변제금액
서울특별시	6,500만원	2,200만원
수도권중 과밀억제권역 (수도권정비계획법에 의한, 서울시제외)	5,500만원	1,900만원
광역시(군지역과 인천광역시지역 제외) 안산시,용인시, 김포시 및 광주시	3,800만원	1,300만원
그밖의 지역	3,000만원	1,000만원



■ 법적용대상 및 최우선 변제금액

담보권 설정일	해당지역	우선변제범위 (보증금기준)	소액보증금 적용범위	최우선 변제금액
2002. 11. 1~ 2008. 8. 20	서울특별시	2억4천만원 이하	4500만원 이하	1350만원 까지
	과밀억제권역(서울특별시제외)	1억9천만원 이하	3900만원 이하	1170만원 까지
	광역시(군지역 및 인천광역시 제외)	1억4천만원 이하	3000만원 이하	900만원 까지
	기타	1억4천만원 이하	2500만원 이하	750만원 까지
2008.08.21~ 2010.07.25	서울특별시	2억6천만원 이하	4500만원 이하	1350만원 까지
	과밀억제권역(서울특별시제외)	2억1천만원 이하	3900만원 이하	1170만원 까지
	광역시(군지역 및 인천광역시 제외)	1억6천만원 이하	3000만원 이하	900만원 까지
	기타	1억5천만원 이하	2500만원 이하	750만원 까지
2010.07.26~ 2013.12.31	서울특별시	3억원 이하	5000만원 이하	1500만원 까지
	과밀억제권역(서울특별시제외)	2억5천만원 이하	4500만원 이하	1350만원 까지
	광역시(과밀억제권역에 포함된 지역, 군지역제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	1억8천만원 이하	3000만원 이하	900만원 까지
	기타	1억5천만원 이하	2500만원 이하	750만원 까지
(개정) 2014. .01.01	서울특별시	4억원 이하	6500만원 이하	2200만원 까지
	과밀억제권역(서울특별시제외)	3억원 이하	5500만원 이하	1900만원 까지
	광역시(과밀억제권역에 포함된 지역, 군지역제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	2억4천만원 이하	3800만원 이하	1300만원 까지
	그밖의 지역	1억5천만원 이하	3000만원 이하	1000만원 까지

- 임차인의 의무 : 사업자등록증을 내고 세무서에서 확정일자를 받아야함.
- 보증금 환가방법 : 보증금 + (월세 × 100) = 적용대상금액
- 임대료 증액청구
  - 1년이내에는 하지 못한다.
  - 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 9의 금액을 초과하지 못한다.



# IV 싣! 이런것에 주의하세요

## 1. 기획부동산 피해

### 1) 기획부동산이란 무엇인가?

사실 기획부동산은 법적인 용어가 아니어서 정확한 정의를 내리기는 어렵지만, “기획”이라는 말에서 느껴지는 것처럼 철저하게 계획하고 조직적으로 부동산을 거래하는 조직체로 볼 수 있습니다. 이들은 막대한 자금력을 가지고 조직적으로 부동산을 거래하는 과정에서 개발 가능성이 적은 토지를 사서 소비자에게 고가로 판매해 부당한 이득을 보고 있어 주의가 필요합니다.



### 2) 사기유형 및 피해사례

#### (1) 사기유형

- ① 개발이 불가능한 토지를 분양 : 보전녹지지역의 토지나 간척지 일대 토지를 개발할 수 있는 것처럼 속여서 높은 가격에 분양하여 폭리를 취하는 경우
- ② 분양과정에서 허위 개발계획 제시 : 확인되지 않은 개발계획 제시하거나 해당 토지가 추진 중인 개발계획과 직접 관련이



있는 것처럼 선전, 또는 확정되지 않은 계획을 확정된 것처럼 과장

③ 접근성, 수익성 등 과장 : 실증할 수 없는 내용으로 교통사정이나 거리 표현하거나 수익률 과장. 예를 들어 ‘OO IC 5분 거리’, ‘주변시세의 60%’ 등

④ 중개사 자격 없이 ‘컨설팅’, ‘투자개발’등의 상호 사용 : 공인중개사 자격 없이 컨설팅, 투자개발을 가장해 부동산 중개영업을 하는 것은 모두 불법! 이들 무자격자들은 분양 후 사업장을 폐쇄하거나 법인을 변경하는 경우가 많아 피해구제에 어려움을 겪을 수 있습니다. 최근에는 ‘OO연구소’, ‘OO개발공사’등의 명칭을 사용하여 공공기관 등으로 착각하게 되는 경우도 있으니 조심해야 합니다.

⑤ 개인등기 아닌 공유 지분으로 등기 : 기획부동산의 주요대상인 토지의 경우 개개의 소비자들 앞으로 단독으로 분할되어야만 제대로 된 재산권행사를 할 수 있는데 현행 법규하에서는 단독명의로 분할하기가 쉽지 않을 수 있습니다. 토지분할을 위해서는 지자체로부터 허가를 받아야하는데 투기우려와 난개발 우려로 지자체가 엄격하게 심사하는 경향이 있고, 여러 사람의 이해관계가 얽혀 있기 때문입니다. 요행히 단독으로 분할되더라도 분할된 부분들 중에서 도로와 접할 수 없는 소위 “맹지”가 되는 토지부분은 향후 토지이용에 있어 큰 제한을 받게 될 수밖에 없어 재산적인 가치가 크게 떨어집니다.

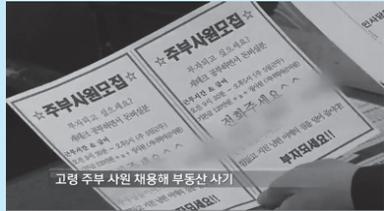
▶ 기획부동산은 위의 방식중 하나만을 활용한다기보다는, 여러 가지 유형을 복합적으로 이용하는 것이 일반적임

▶ 최근에는 “실제 소유권을 갖지 않은 상태”에서 (매매계약만 체결한 상태, 사용 승낙이나 임대만 받은 상태) 부동산을



투자자에게 팔고 도주하거나 취업을 원하는 사람들을 높은 급여와 좋은 근무조건으로 유혹해 고용하여 땅을 사게 한 후 다른 사람을 소개시키는 방식의 “다단계방식”을 취하는 등 신종 사기수법도 기승을 부리고 있습니다.

»» 신종 기획부동산 사기 기사 2013.05.09. ««



투자 가치가 적은 토지를 몇 배 부풀려 팔아넘기는 기획부동산 사기가 다단계 영업 방식으로 진화하면서 피해를 키우고 있습니다.

(2) 피해사례

① 지분등기 + 투자회사 문제

A 씨는 이웃이 “용인에 있는 땅을 샀는데 그곳이 많이 발전하면서 몇 배나 올랐다” 고 소개해주며 강남에 있는 사무실에 같이 가서 용인 국도 예정부지 옆이라며 큰 평수 중 100 평을 5천만원에 구입하였음. 땅에 은행담보설정이 되어있었는데 6개월 내에 해지해준다고 한 후 계약하고 소개하는 이웃도 문제가 있을시 책임진다는 각서 받고 지분등기 받았음. 설정부분은 3년이 다되도록 그대로 있고 회사도 없어지고 연락두절. 등기부등본을 보고나서야 그 땅위로 40명 정도가 같은 사정임을 알게 되었음.



② 허위개발계획제시 + 지분등기

B 씨는 분양사업자를 통해 인근에 ‘고속도로와 철도가 곧 개통하고, 인근에 신도시가 생겨 투자가치도 있을 것’이라는 말을 듣고 전원주택을 짓기 위해 임야의 지분을 구입. 곧 개통될 것이라던 도로와 철도는 이용가능시기가 5~10년 이후였고 해당 시군에 확인결과 구입한 토지 근처에 신도시 추진 사실도 없었으며, 지자체에서 난개발을 사유로 건축허가에 필요한 토지분할, 형질변경을 제한하고 있어 주택 건축이 어려움 상황임.

③ 허위개발계획제시 + 수익성 과장광고

C 씨는 2012년 7월 초에 지인에게 전북김제시청 주변 땅을 소개받고 (주)E\*\*\* 컨설팅이라는 회사를 통하여 구입.

곧 개발되어 2~3년 안에 가격이 뿔 거라며 현재 도로를 닦는 중이고 신도시 개발 및 시청과 근접지역으로 변화가라고 광고하여 구입하였으나 계약성사 전까지는 정확한 주소를 알려줄 수 없다하여 현 시세 확인 및 등기부열람을 할 수 없었고 계약이 끝난 후에야 개발계획은 미지수이며 주변시세보다 평당 20만원 가까이나 더 주고 샀음을 알게 됨.



④ 소유권 없는 회사에서 토지판매

\*\* 인터내셔널이라는 기획부동산에서 남이섬 인근 6,600m<sup>2</sup> 토지를 자신의 명의로 매매 계약하고 투자자들에게 “땅을 매입한 후 7개월 뒤에 분양하여 이익금을 돌려주겠다.” 고 속여 토지매입대금을 투자 받은 후에 소유주와의 계약을 파기한 후에 도주함.





### 3) 소비자유의사항 및 대처방안, 속지 않는 법

#### (1) 기획부동산의 영업형태 - 의심하세요!!

- 텔레마케팅 부동산 사기 : 전화 관측으로 일단 조금이라도 관심을 보이면 지속적으로 연락을 하며 끈질기게 설득하는 것이 대부분입니다.
- 지하철이나 고가, 도로에 광고지를 붙이거나 현수막을 걸어 과대광고로 유혹합니다.
- 무료투자강연회, 투자설명회, 재테크강연회라는 명목으로 투자자모집: 특히 선착순 한정모집이라고 참여를 유도하는 투자설명회나 강연회는 조심해야 합니다.
- 인터넷 동호회: 부동산경매나 재테크관련 동호회 개설하여 회원들에게 영향력 행사. 상담이나 정보제공을 가장하여 영업을 하기도 합니다.



(2) 계약 전 사전확인 필수 - 확인하세요!!

정보시스템명	확인가능정보
토지이용규제정보시스템 ( <a href="http://luris.mltm.go.kr">luris.mltm.go.kr</a> )	용도지역, 기구 등의 지정 현황
	개발행위 제한 내용
	토지이용계획 열람 등
한국토지정보시스템 ( <a href="http://klis.seoul.go.kr">klis.seoul.go.kr</a> )	지적도(임야도)등본 열람
	토지이용계획 열람 등
산지정보시스템 ( <a href="http://www.forestland.go.kr">www.forestland.go.kr</a> )	필지정보(주소, 면적, 경사도, 지형 등)
	위치정보, 산지전용 인허가정보 등

- 개발계획을 제시한다면 허위개발계획이 아닌지 확인-지자체문의, 현지방문
  - » **금요일 오후는 피하세요!** - 개발계획을 관공서에 직접 확인하는 것이 필요합니다.
- 현장답사를 통해 현지 교통사정, 주변시세확인
  - » 허위지도를 사무실에 가져다놓고 영업을 하는 업체도 있어요. 반드시 현장에 가서 교통사정은 어떤지 주변시세는 얼마나 하는지 확인해야 합니다.
- 믿을만한 업체인지 알아보세요!-법인등기부등본 열람, 등록된 중개업자인지 확인
  - » 대법원인터넷등기소([www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr))에서 법인등기부등본 확인 가능합니다.
  - » 사업자등록증의 업종이 '개발업'인지, 회사의 신용이나 설립연도, 소재지가 자주 변경되지는 않았는지 체크하여야 합니다.



(3) 계약서에 명시하세요!!

계약체결시 계약 내용의 기본사항은 물론 계약 위반시 배상문제, 분양사업자가 구두로 약속한 내용도 반드시 계약서에 기재하고 증거를 남겨야 혹시 모를 사고에 대비할 수 있습니다.

## 2. **상가, 건물 등 분양업체 허위과장 광고 소비자피해**

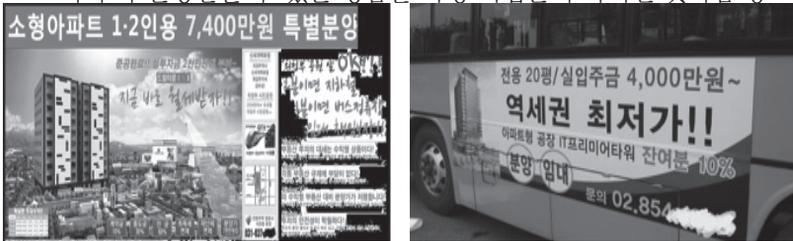
### 1) **상가, 오피스텔 등 허위과장 광고 유형 및 피해사례**

(1) 허위과장광고유형

- 확정수의 보장기간 누락으로 장기간 보장되는 것처럼 광고
- 대형학원, 서점, 유명브랜드 매장 등이 입점확정된 것처럼 광고  
... 입점의향서와 임대계약서는 구분해야!
- 객관적 근거 없이 예상수익률을 크게 부풀리거나 독점상가 인양 광고
- 소유권이전등기 불가능 건축물이지만 가능하다고 광고
- 중도금무이자 사실과 다르게 광고-실제로 분양가에 포함된 경우가 있음
- 중요표시 누락: 건축허가 취득여부, 대지소유권 확보여부, 신탁계약 체결여부 등 분양대금 관리방법, 시행사, 시공업체명, 분양물의 용도, 규모, 지번 등
- 분양상가의 일부만 임대되었음에도 불구하고 전체상가가 임대된 것처럼 광고



- … 계약 후 해지된 경우 있음.
- 실제로는 없지만 단지 내 편의 시설이 있다고 광고하거나 주변 편의시설(지하철 병원 등), 생활기반시설에 인접한 것처럼 광고
- 누구나 분양받을 수 있는 상품을 특정 직업군의 사택인 것처럼 광고



## (2) 피해사례

- ① 2004년 "외국 유명 백화점 브랜드 입점 확정, 월 12% 임대료 약속서 발급" 등의 내용이 기재된 명동의 H상가 분양광고를 보고 상가를 분양받았으나 이후 상가 시행사 측이 당초 약속과 달리 외국 유명 백화점을 입점을 시키지 않아 손해를 입었다며 분양대금과 개발비를 돌려달라고 소송한 건에 대하여 2006년 10월, 서울중앙지법법원 민사20부는 "허위,과장 광고가 아니었다면 원고가 계약을 체결하지 않았을 것이므로 시행사는 원고에게 모든 대금을 반환하라"고 원고승소 판결을 내린 바 있다.
- ② 인천 영종하늘도시 5개 아파트 분양계약자 2,099명이 시공사 현대건설 등 5개 건설사와 금융기관을 상대로 낸 분양계약 취소·해제 및 손해배상 청구소송에서 원고 일부 승소 판결을 받으며 있다. 분양계약 자체를 해지할 수는 없지만 건설사들이 분양가의 평균 12%를 배상해야 하는데, 건설사들이 분양 당시



제3연륙교와 제2공항철도, 학교 신설에 대해 허위·과장광고 했음을 인정했기 때문. 2014년 개통 예정이던 무료 도로인 제3연륙교(영종~청라)는 아직 착공조차 못한 상태. 또 인근에 들어설 예정이던 밀라노디자인시티와 영종브로드웨이, 에잇 시티 등의 대형 개발사업들은 늦어지거나 이미 무산. 특히 건설사들이 이곳에 10여 개 학교가 들어설 것이라고 광고한 것과는 달리 초·중·고교도 1개교씩만 들어서 있을 뿐입니다.

〈2013.2.4. YTN〉

## 2) 소비자유의사항

### (1) 광고를 **꼼꼼히 보세요!**

- ‘최고’, ‘최고급’, ‘수익률최고’등 화려한 문구 주의
- 수익률을 은행보다 몇 배 높게 책정하는 광고 조심
- ‘조망권, 쾌적한 환경’: 실제로 단지 내 모든 가구에 적용되지 않는 경우가 많으니 주의
- 시행사와 시공사 구분해서 살펴야 합니다.
- 분양광고 용어 이해: 전용면적과 공용면적, 표시된 분양가구수에 재개발이나 재건축 조합원우선공급분을 포함하여 실제 일반분양 가구 수보다 부풀려 광고하는 경우가 있으니 주의
- ‘변경 가능’, ‘예정’ 등 작게 쓰인 글씨를 확인

(2) 분양현황, 상권, 용자여부 등의 사항을 **꼼꼼히 직접 확인** 후 계약을 체결하세요.

(3) 계약을 체결할 경우 중요 사항을 **계약서에 명시**하고 **증거자료를 확보**하세요.

- 광고지는 보관하는 것이 좋습니다.



### 3. 전세사기 피해

#### 1) 전세사기란?

전세사기란 최근 전세수요 증가 등을 틈타전셋집을 구하는 서민을 대상으로 건물관리인, 부동산중개인 등이 전세보증금을 빼돌리는 전세계약 사기사건을 말합니다.

#### 2) 전세사기 유형 및 피해사례

##### (1) 사기유형

- ① 건물관리인의 이중계약 : 임대인으로부터 부동산관리 및 임대차 계약을 위임받은 중개업자나 건물관리인이 임대인에게는 월세계약을 했다고 하고, 실제 임차인과는 전세계약을 하여 전세보증금을 가로채는 경우
  - » 임대인은 월세계약을 위임했으나 부동산관리인 등이 전세계약으로 변경계약





- ② 중개업등록증, 신분증 위조 : 무자격자가 중개업등록증 또는 자격증을 대여해 중개사무소를 차리고, 다른 사람과 공모하여 월세로 여러 채의 주택을 임차한 뒤, 중개업자와 집주인으로 신분을 위장하고 여러 전세 구입자와 중복계약을 체결하여 전세보증금을 가로채는 경우
- ③ 소유권 없는 사람이 임대계약 : 월세 계약을 하고 입주한 사람이 집주인 행세를 하면서, 다른 임차인과 전세계약을 한 뒤 보증금을 가지고 자취를 감추는 경우

## (2) 피해사례

### ① 위임 없는 건물관리인과 계약한 사례

A씨는 건물관리인이자 공인중개사의 소개로 전세계약. 계약서 작성시 주인과 통화하고, 계약하는 과정에서 잔금을 수표로 공인중개사에게 줌. 위임장에 주인 인감도장이 아닌 막도장이 찍혀 있어서 다시 보관을 요구했지만 중개사는 무응답. 불안한 마음에 주인과 통화해서 주민등록증 진위확인 ARS도 시행.

어느 날 집주인과 다른 공인중개사가 오더니 위임 없는 계약이라며 함께 소송할 것을 요청. 알고보니 공인중개사 쪽에서 주인에게는 월세로 알려놓고 A씨와는 전세 계약을 한 것. 주인은 A씨와 통화한 적이 없고 주민번호 발급일자도 말해준 적이 없다고 함. 소개자가 다른 사람과 공모하여 전세금을 가로챈 것으로 추정.





② 확인되지 않은 대리인과의 계약/  
대리인에게 포괄적 위임

B씨는 건물 관리인과 원룸 계약을 함. 계약기간이 다되어서 관리인에게 전화를 하니 연락 두절되었고 원래 건물주가 나타나서는 이방이 나갔는지도 몰랐다면서 언제부터 살았냐고 물음.



관리인하고 계약한 계약서를 가져다 주니 도장도 본인 것이 아니라고 함.

어떻게 1년이 넘도록 방에 사람이 들어왔는지 모를 수가 있냐고 하니 가끔 와서 보면 방에 불이 꺼지고 사람이 없는 것 같아서 자기는 관리인 말만 믿었다고 함. 건물주는 관리인이 본인한테는 아직 방이 나가지 않았다고 하고는 보증금이랑 매달 월세도 한 푼도 받아보지 못했다고 함. 관리인은 계속 연락두절상태임.

③ 부동산 이중계약

C씨는 아파트 매매 계약을 하고 계약금과 중도금으로 1억2천7백만원(계약금 2천7백, 중도금 1억)을 지급하고 잔금을 지급하며 입주할 하는 것으로 협의하였으나, 중도금 치를 때 현재 그곳에 거주자가 있다는 사실을 알게 됨. 소유주에게 말하니 '잠시 거주하는 것이고 곧 이사를 갈 것' 이라고 함. 잔금을 치르고 입주하기로 한 날, 집을 찾아가보니 이사를 가지 않았기에 거주자에게 물어봤더니 얼마 전 1년 계약을 했고 이사 계획 전혀 없다하고 소유주와는 연락두절. 부동산에서도 이런 상황 전혀 몰랐었다고 함. C씨는 법적으로 현재 소유주가 아닌 이상 비워달라고 할 수도 없는 입장임.

### 3) 소비자 유의사항 및 대처방안

#### (1) '임대인'의 유의사항

① 「전·월세 계약에 대한 모든 권한 위임」과 같은 포괄적 위임은 자제해야 합니다.

» 건물관리인에게 임대인의 인감증명서, 도장, 통장을 맡기고 임대차 관리 및 전·월세 보증금 관리를 포괄적으로 위임할 경우 전세사기 사건을 유발할 가능성이 매우 높고, 임대인에게 가장 큰 책임이 있음을 명심하세요!

② 건물관리인이 임대인 의사와 다르게 계약을 하지 못하도록 위임사항을 명확히 할 것!

③ 계약시 반드시 임차인과 통화하고 월세 및 보증금은 임대인 본인의 계좌로 직접 수령하는 등 관리인이 수령하지 못하도록 조치할 것

④ 임대차 계약이 전세계약인지, 월세계약인지 전화나 현장방문을 통하여 계약사항을 주기적으로 확인





## (2) ‘임차인’의 유의사항

- ① 중개업자와 거래 상대방의 신분을 확인하고 거래하여야 합니다.
- ② 시세보다 거래조건이 좋을 경우 의심!
- ③ 실 소유자 여부를 직접 확인하고 소유자 명의 통장으로 입금해야 합니다.
  - ▶ 등기권리증, 신분증, 공과금영수증 등으로 실제소유 여부 등을 직접 확인
  - ▶ 등기부상 소유자 명의 통장으로 입금해야. 건물관리인, 부동산 중개업자 등에게 입금은 절대금지!
- ④ 중개업소의 등록여부 · 중개업자의 신분을 확인
  - ▶ 해당 시군구에 등록된 중개업자인지 여부를 확인
  - ▶ 사진 신분증 및 얼굴을 대조하여 진위여부 확인

### ▣ 신분증 확인방법 ▣

- **육안확인** : 신분증의 사진, 글자 등의 이상여부 확인
- **ARS 확인** : ARS 1382로 전화 후 주민등록번호, 주민등록증발급일자를 입력하면 분실 주민등록증 여부, 주민등록 번호 오류, 말소 등 확인 가능

- ⑤ 동사무소에 전입신고시 임대차 계약서에 확정일자를 날인 받아 우선변제권을 취득해야 합니다.

(3) 중개피해 발생시에는..

- ① 중개업자의 고의·과실로 인한 피해 발생시
  - 손해배상책임보증보험에 의거하여 1억원 이하 보전
  - 초과 손해액에 대해서는 별도의 민사소송 제기
  
- ② 무자격자의 불법행위로 인한 피해시
  - 신속히 관할 경찰서에 고발/ 불법사행 수사 및 형사처분 조치
  - 재산상 피해액에 대해서는 별도의 민사소송 제기





# V 이것만은 알아둬시다!!!

## 1. 확정일자

서류준비(계약서, 신분증) ▶ 주민센터 또는 등기소, 공중사무실  
▶ 확정일자 신청 ▶ 계약서에 확정일자

(예시문)임대차계약서

**부동산의 표시**  
소재지 : 서울 강남구 신림동 1201  
건물의 표시 구조 및 용도 : 신림동 벚꽃로 2층 주택 면적 : 1. 2층 각 100㎡  
임대할 부분 : 2층 100㎡ 전부  
(임대할 부분이 건물의 일부인 경우에는 도면을 작성하여 붙인다)

**당사자의 표시**  
**임대인** 이름(회사명과 대표자) : 홍길동  
주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 중구 서소문동 123  
주민등록번호(사업자등록번호) : xxxxxxx-xxxxxxx  
전화번호 : (02) 123-4567  
**임차인** 이름(회사명과 대표자) : 이태백  
주소(회사본점이 있는 곳) : 서울 강남구 도곡동 123-45  
주민등록번호(사업자등록번호) : xxxxxxx-xxxxxxx  
전화번호 : (02) 532-1234

임대인과 임차인은 다음과 같이 임대차계약을 맺기로 한다.

제1조(보증금 및 그 지급시기) 임대차부동산에 대한 임대차보증금 및 그 지급시기를 아래와

하게, 드난, 원래지면, 지인 중 불가항력으로 인하여 임차인에게 손해가 발  
은 책임을 지지 아니한다.  
하는 사항)

① \_\_\_\_\_  
② \_\_\_\_\_  
③ \_\_\_\_\_

2007년 1월 1일

임대인 홍길동 (서명 또는 인)  
대리인 \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)  
(대리인의 주민등록번호: \_\_\_\_\_)

임차인 이태백 (서명 또는 인)  
대리인 \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

환  
영  
증  
인  
일  
인

1106-203 01042141 호  
2008년 2월 30일  
요사채무서장 인



## 2. 등기부등본 알기

표제부	부동산의 소재, 지번, 구조, 종류, 면적 등 기재
갑구	소유권자의 표시사항(소유권이전, 현재의 소유자, 압류, 가압류, 가처분, 경매신청, 예고등기, 가등기 등)
을구	소유권이외의 권리관계(근저당권, 저당권, 전세권 등 권리관계의 변경 이전, 말소 기재 등)

### 1) 표제부

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물

[인용] 경기도 서울시 정자동      고유번호 13 2 10

표지번호	필수	소재지번 및 건물번호	건물 내역	등기월일 및 기타사항
1	2002년 필 필	경기도-서울시-정자동-	대한건설(주)에의양-물산관리(주)에서양-수출 단독주택(사과구주대) 1층-104-050㎡ 2층-104-050㎡ 3층-104-050㎡	
2	경기도 사용자 정활동 [도포명주소] 경기도 사용자	물산관리(주), 물산관리(주)에서양 3층 단독주택(사과구주대) 1층-104-050㎡ 2층-104-050㎡ 3층-104-050㎡		도포명주소 2011년12월22일 등기

**열**      **필**      **용**

순번번호	등기 목적	일수	등기월일	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2002년 필 필 제11 조		소유자 10- ***** 이름-장남규-세록등-10
1-1	1번등기명세인표시정정	2002년 필 필 제11 조	진정목적	세양수과-주소-서울-강남구-세곡등-10
1-2	1번등기명세인표시변경	2002년 필 필 제11 조	정정목적	세양수과-주소-서울-강남구-세곡등-10

발행일자 : 2012년08월14일 12:42:08.030      1/3

### 2) 갑구

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물

[인용] 경기도 서울시 정자동      고유번호 13 2 10

표지번호	필수	소재지번 및 건물번호	건물 내역	등기월일 및 기타사항
1	2002년 필 필	경기도-서울시-정자동-	대한건설(주)에의양-물산관리(주)에서양-수출 단독주택(사과구주대) 1층-104-050㎡ 2층-104-050㎡ 3층-104-050㎡	
2	경기도 사용자 정활동 [도포명주소] 경기도 사용자	물산관리(주), 물산관리(주)에서양 3층 단독주택(사과구주대) 1층-104-050㎡ 2층-104-050㎡ 3층-104-050㎡		도포명주소 2011년12월22일 등기

**열**      **필**      **용**

순번번호	등기 목적	일수	등기월일	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2002년 필 필 제11 조		소유자 AAA 10- ***** 이름-장남규-세록등-10
1-1	1번등기명세인표시정정	2002년 필 필 제11 조	진정목적	AAA 의-주소-서울-강남구-세곡등-10
1-2	1번등기명세인표시변경	2002년 필 필 제11 조	정정목적	AAA 의-주소-서울-강남구-세곡등-10

발행일자 : 2012년08월14일 12:42:08.030      1/3



IV. 이것만은 알아둬시다!!!

[인용] 경기도 사용자 정보통				고유번호 1355-2002-009819	
순번번호	동기 목적	접수	동기 원인	관리자 및 기타 사항	
2	소유권이전	2003년 1월 3일	2003년 1월 3일	소유자 BBB	주-****
2-1	2번동기정보인포사전명		2003년 1월 3일	BBB의 주소 사용 영장포구	2003년 1월 3일 부기
3	소유권이전	2005년 1월 4일	2005년 1월 4일	소유자 CCC	주-****
3-1	3번동기정보인포사전명		2005년 1월 4일	CCC의 주소 사용영장시 상담구	2005년 1월 4일 부기
4	소유권이전	2011년 1월 7일	2011년 1월 7일	소유자 DDD	주-****
[ 일괄 ] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)					
순번번호	동기 목적	접수	동기 원인	관리자 및 기타 사항	
1	간사당권설정	2002년 1월 7일	2002년 1월 7일	제원회금액 150,000,000원	채무의 AAA
주-**** 서울-****구-****동 간사당권자 국민은행영업부 인공 인공수 (동행계정)					

발달일자 : 2012년01월14일 13:21:08:010

2/3

3)을구

[인용] 경기도 사용자 정보통				고유번호 1355-2002-009819	
순번번호	동기 목적	접수	동기 원인	관리자 및 기타 사항	
2	소유권이전	2003년 1월 3일	2003년 1월 3일	소유자 BBB	주-****
2-1	2번동기정보인포사전명		2003년 1월 3일	BBB의 주소 사용 영장포구	2003년 1월 3일 부기
3	소유권이전	2005년 1월 4일	2005년 1월 4일	소유자 CCC	주-****
3-1	3번동기정보인포사전명		2005년 1월 4일	CCC의 주소 사용영장시 상담구	2005년 1월 4일 부기
4	소유권이전	2011년 1월 7일	2011년 1월 7일	소유자 DDD	주-****
[ 일괄 ] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)					
순번번호	동기 목적	접수	동기 원인	관리자 및 기타 사항	
1	간사당권설정	2002년 1월 7일	2002년 1월 7일	제원회금액 150,000,000원	채무의 AAA
주-**** 서울-****구-****동 간사당권자 국민은행영업부 인공 인공수 (동행계정)					

발달일자 : 2012년01월14일 13:21:08:010

2/3

[인용] 경기도 사용자 정보통				고유번호 13 2 19	
순번번호	동기 목적	접수	동기 원인	관리자 및 기타 사항	
				관할당부 표지 경기도 사용자 정보통	
1-1	1번근거당권변경	2003년 1월 3일	2003년 1월 3일	채무자 BBB	서울-****구****동
1-2	1번근거당권변경	2005년 1월 4일	2005년 1월 4일	채무자 CCC	서울-****구****동
1-3	1번근거당권변경	2012년 1월 5일	2012년 1월 18일	채무자 DDD	경기도 전주시 (장류)

일괄용

관할당부소 수형계정된 전산처리 사용자용구소



### 3. 부동산 중개수수료 초과징수 소비자피해

#### 1) 부동산 중개수수료 초과징수 행위란?

매도인(임대인)에게는 시세보다 높은 가격으로, 매수인(임차인)에게는 시세보다 낮은 가격으로 거래를 성사시키겠다는 명목으로 법정수수료 외에 별도의 수수료를 요구하는 행위입니다.

#### 2) 소비자유의사항 및 대처방안

- (1) 시 및 자치구 중개민원신고센터에 문의하거나 중개업소에 게시된 중개수수료 요율표를 확인하세요.
- 모든 중개업소에는 중개수수료 요율표를 게시하도록 규정되어 있습니다.

» 중개수수료 간단정리표.

구분	거래가격	요율	한도액
매매	5,000만원 미만	0.6	25만원
	5,000만원 ~ 2억원 미만	0.5	80만원
	2억원 ~ 6억원 미만	0.4	한도없음
임대차	2,000만원 미만	0.5	7만원
	5,000만원 미만	0.5	20만원
	5,000만원 ~ 1억원 미만	0.4	30만원
고급주택	1억원 ~ 3억원 미만	0.3	한도없음
	6억원 이상 (매매)	법정 중개수수료를 0.2~0.9 범위내에서 중개의로인과중개업자간의 상호계약에 따라 합의 결정	
	3억원 이상 (임대차)	법정 중개수수료를 0.2~0.9 범위내에서 중개의로인과중개업자간의 상호계약에 따라 합의 결정	
월세	(보증금 + (월세액 × 100) × 임대차요율		



(2) 서울시홈페이지 ‘부동산중개수수료 계산하기’ 참조  
(<http://land.seoul.go.kr>)

(3) 초과 지급했을 경우에는 영수증을 첨부하여 관할 구청 민원실에 신고



#### 4. 사전설명 없이 하자있는 증개물건을 증개하는 행위

1) 건축물 내·외 시설물 상태, 공법상 이용제한 등 거래 부동산에 대한 사전설명을 소홀히 하여 계약해지 등 재산상 손실을 발생시키는 행위

#### 2) 피해사례

##### A씨의 이야기

서울 구로에서 다세대주택 전세 1억 1천만 원에 살고 있습니다. 2013년 6월말에 입주했습니다. 이사하는 날 보니 집안 곳곳에 곰팡이가 엄청나게 많아서 도배를 하지 않을 수 없는 상황인 것입니다. 계약하는 날 집주인이 도배는 못해준다고 말을 해서 결국 제가 도배사를 불러다가 도배를 했습니다.

그런데 여름이 지나고 가을겨울이오니 또 집안 곳곳에 곰팡이가 생기는 것입니다. 저는 단순한 곰팡이인줄 알았는데 알고 보니 결로현상으로 인해 베란다를 확장한 거실벽면과 작은방벽면에서 물이 고여서 도배지가 축축하고 곰팡이도 올라오고 장판위에도 물이 흥건한 것입니다. 처음에는 누수



인 줄 알았는데 알고 보니 결로 현상이더군요.

그래서 주인한테 연락하자 집에 찾아오더니 오히려 저희가 보일러를 많이 안틀어서 그렇다고 합니다. 싸우고 결국 고쳐 주기로 했으면서 계속 연락이 없습니다.



### B씨의 이야기

서울시 관악구 봉천동에 월세방을 구하고 계약금을 지불하였습니다. 습기가 없다고 부동산업자, 주인아주머니에게 통지를 받은 것이 전부입니다. 입주 전 며칠간 집을 옮기는데 보일러를 끄니 곰팡이 냄새가 진동을 하더군요. 3일간 집을 옮겨놓으며 방을 둘러보았는데 그 방에 30분 정도 있었을 뿐인데 현기증이 나고 머리가 아파왔습니다.

또 장롱을 옮기던 중에 바닥이 완전히 기울어 있다는 것을 발견했습니다. 가구를 모두 빼자 육안으로 확인될 정도로 바닥이 기울어 있었습니다. 중개사는 하자를 미리 알지 못했고 당연히 저에게 미리 정확히 설명하지도 않았습니다.



수리를 요구하자 주인은 하자 있음을 인정하고 계약 파기를 원했으나 중개사에서는 계약파기로 인해서 주인에게 받지 못한 중개료를 제게 요구하고 있습니다.



### 3) 소비자유의사항

- (1) 계약체결시 ‘중개대상물 확인·설명서’ 교부를 요구하세요.
- (2) 중개대상물 확인·설명서에 세부기재사항이 제대로 작성되어 있는지 확인
  - ① 중개대상물 확인·설명서는 총 4개 파트로 구성되어 있습니다.
    - i) 단순 확인 가능한 기본 확인사항인 ‘중개업자 기본확인사항’
    - ii) 보다 세밀한 주의를 요하는 세부 확인사항인 ‘중개업자 세부확인사항’
    - iii) 중개수수료에 관한 ‘중개수수료 등에 관한 사항’



iv) 거래물건에 대해 매수인과 매도인의 확인과 중개업자가 충분히 설명하였음을 증명할 수 있는 ‘서명’

② 중개업자 기본 확인사항에는 토지의 소재지와 건물의 준공 연도, 면적 등의 정보와 등기부등본상의 권리사항, 건물소재 토지의 이용계획, 제한 및 거래 규제사항, 매수 주택 인근의 편의시설, 학교, 교통시설 등의 정보를 담은 입지조건, 기타 거래예정금액과 매수 시 부담할 세율 등의 정보를 담고 있습니다.

③ 중개업자 세부 확인사항은 기본 확인사항 외에 서류상 확인이 힘든 실제 권리사항과 수도, 전기, 가스, 승강기, 소방, 난방, 배수 등의 노후도나 고장 유무에 대한 사항을 담고 있습니다. 그 밖에도 벽면 및 도배상태, 일조량과 소음 등의 환경조건에 대한 부분도 중개업자를 통해 확인할 수 있습니다.

(3) 계약하기 전에 임차하는 건물의 상태, 구조, 환경 및 누수 등 하자 여부를 낮 또는 조명이 밝은 상태에서 꼼꼼히 확인하세요.



## 5. 공인중개사 자격증 대여 및 양도행위

- 1) 소비자유의사항 및 대처방안
  - 대부분의 중개 사고는 무자격자에 의해 발생하므로 각별한 주의가 필요합니다!
  - (1) 중개업소에 게시되어 있는 자격증과 중개업자가 일치하는지 확인 - 사진 확인 필수!
  - (2) 계약서 작성은 반드시 공인중개사가 해야 하며 중개보조원의 대리작성은 위법입니다!





VI

부동산 정보 알아볼 수 있어요

구 명	담당부서	전화번호	구 명	담당부서	전화번호
서울시	토지관리과	2133-4676	서대문구	지적과	330-1237
종로구	토지정보과	2148-2903	마포구	지적과	3153-9532
중구	토지관리과	3396-5912	양천구	부동산정보과	2620-3474
용산구	지적과	2199-6972	강서구	부동산정보과	2600-6896
성동구	토지관리과	2286-5374	구로구	부동산정보과	860-2804
광진구	지적과	450-7750	금천구	부동산정보과	2627-1332
동대문구	부동산정보과	2127-4193	영등포구	부동산정보과	2670-3722
중랑구	부동산정보과	2094-1482	동작구	지적과	820-9077
성북구	지적과	920-3498	관악구	지적과	880-3623
강북구	부동산정보과	901-6572	서초구	부동산정보과	2155-6903
도봉구	부동산정보과	2091-3704	강남구	부동산정보과	3423-6305
노원구	부동산정보과	2116-3621	송파구	토지관리과	2147-3072
은평구	지적과	351-6764	강동구	부동산정보과	3425-6183



## 각종 필요사이트

- 국토교통부 [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)
- 대법원 인터넷 등기소 [www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr)
- 한국공인중개사협회 [www.kar.or.kr](http://www.kar.or.kr)
- 한국소비자원 [www.kca.go.kr](http://www.kca.go.kr)
- 서울부동산 정보광장 [land.seoul.go.kr](http://land.seoul.go.kr)

## 소비자상담실 연락처

- 미래소비자행동 : 02-706-1372
- 기획부동산 피해 관련상담:  
소비자 상담센터(국번없이 1372)
- 서울시 민생침해 시민참여센터 '눈물 그만'  
[seoul.go.kr/tearstop/](http://seoul.go.kr/tearstop/)

## 공 통

- 서울지방경찰청 (<http://www.smpa.go.kr>)
- 한국소비자원 (<http://www.kca.go.kr>)
- 소비자종합정보 (<http://www.consumer.go.kr>)
- 국민권익위원회 (<http://www.acrc.go.kr>)
- 대한법률구조공단 (<http://www.klac.or.kr>)
- 국민신문고 (<http://www.epeople.go.kr>)
- 서울시 무료법률상담센터 (<http://legal.seoul.go.kr>)



# 부동산 피해!! 예방할 수 있습니다

- ▶ 발행처 : 미래소비자행동
- ▶ 발행인 : 김 영 주
- ▶ 편집인 : 이 정 수
- ▶ 발행일 : 2014년 4월

[www.consumeraction.or.kr](http://www.consumeraction.or.kr)

• 본 자료는 소비자기본법 제13조, 14조에 근거하여 소비자에게 올바른 정보를 제공하기 위한 것으로 선거법규정을 준수합니다