



경기도 안전전세 길목 지킴 운동 공인중개사 실천과제 서식



‘안전전세 길목 지킴 운동’ 실천 과제 안내문

① 전세피해 위험성이 있는 중개 물건지는 취급하지 않습니다.

- ① 과도한 선순위 채권이 설정된 물건지 ② 중개사고 물건지 ③ 신탁 등으로 소유 관계가 명확하지 않은 물건지 ④ 임대인이 권리관계 증빙 등의 자료 제공을 거부하는 중개 물건지 ⑤ 악성임대인 물건지

② 계약 전 임차인에게 체크리스트를 제공하여 함께 체크하며 계약을 진행합니다.

- ❖ 계약 전 임차인에게 체크리스트를 교부하고 계약 시 체크 할 수 있도록 안내합니다.
- ☑ 제공 : 임차인 체크리스트

③ 공인중개사사무소의 종사자 현황을 제공하고 중개자 정보를 알려 드립니다.

- ① 공인중개사 사무소 종사자 등록 현황을 작성하여 사무소 비치 및 교부
- ② 중개보조원은 물건지 설명, 현장 안내 등 임차인 응대 시 신분을 고지
- ③ 종사자 명함에 개업공인중개사, 중개보조원 등 직책을 명확히 표기
- ☑ 제공 : 공인중개사사무소 종사자 등록 현황

④ 동참 공인중개사사무소에서 부동산 전자계약이 가능하도록 합니다.

- ❖ 전자계약이 가능토록 전자계약시스템 회원가입 및 공인인증서 등록
- ☑ 제공: 전자계약시스템 사용법 안내서

⑤ 공인중개사는 계약 전 필수 핵심 체크 사항을 통해 중개 시 확인 사항을 철저히 점검합니다.

- ❖ 공인중개사는 중개 시 “필수 핵심 체크 사항”을 통해 다시 한번 확인합니다.
- ☑ 제공 : 공인중개사 중개 ‘필수 핵심 체크 사항’

⑥ 부동산 거래의 분쟁을 줄이기 위해 전세계약 특약조항을 명확히 합니다.

- ❖ 소유권이전 금지 등의 특약조항을 안내하고 임대인, 임차인과 협의하여 특약을 추가 합니다.
- ☑ 제공: 전세계약 포함 특약사항 안내

⑦ 공인중개사들은 임대인에게 중개 과정에서 필요한 권리관계 정보를 반드시 요청하여 이를 적법하게 제출받아 임차인에게 제공합니다.

- ① 전입세대 열람, 임대차 내역, 국세 및 지방세 납세 증명서 등의 권리관계 증빙내역을 반드시 제출하도록 안내 합니다. (미제출 시 그 사유를 임차인에게 고지)
 - ② 임대인 제공자료 목록을 사무실에 비치 합니다.
- ☑ 제공 : 중개 의뢰 시 임대인 필수 제공 목록

⑧ 공인중개사는 악성임대인 조회, 전입세대 열람, 납세 증명서 요구 등 권리관계 필수 확인 사항을 임차인에게 명확히 안내 하고 제공합니다.

- ① 악성임대인을 조회하여 임차인에게 안내합니다.
 - ② 전입세대 열람, 임대차내역, 지방세 납세증명서 등을 반드시 임대인에게 요구하여 임차인에게 제공합니다.
 - ③ 등기사항증명서 등본, 다세대주택의 공동담보 목록이 포함된 등기사항증명서 등본을 임차인에게 교부합니다.
 - ④ 전세보증금반환 보증 가입 가능여부를 임차인에게 안내합니다.
 - ⑤ 임차인에게 향후 전세사기 등으로 보증금 반환이 어려운 경우 경매 등으로 받을수 있는 최우선변제 금액(주택임대차보호법) 및 경매 시배당금액 등을 안내합니다.
- ☑ 제공 : ‘권리관계 필수 확인 사항’

⑨ 계약 후 권리관계를 다시 확인하여 임차인에게 안내합니다.

- ❖ 계약후 소유권 및 권리관계(등기사항증명서 확인)를 확인하여 임차인에게 문자로 안내합니다.

⑩ 임차인의 전세 피해는 함께 대응합니다.

- ❖ 계약 후 임대인이 보증금을 돌려 주지 않는 경우 임차인에게 안내 합니다.
 - ① 내용증명 보내기 ② 임차권 등기 명령 신청 ③ 지급 명령 신청 등 안내
- ☑ 제공: 임대인 피해 공동 대응 방법 안내서

VI

실천과제에 따른 제공 문서

1 공인중개사사무소 종사자 등록 현황




공인중개사사무소 등록현황

상 호 명	
등록번호	
주 소	



경기부동산포털
(등록확인)

대표 개업공인중개사	소속공인중개사	중개보조원	추가
3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진
이름	이름	이름	이름
추가	추가	추가	추가
3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진
이름	이름	이름	이름

종 사 자	역할 및 정의	자격증 유무	계약서 작성 가능 유무	계약서 서명 단독날인
개업공인중개사(대표)	공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자	○	○	○
소속공인중개사	개업공인중개사에 소속된 공인중개사로 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자	○	○	X
중개보조원	공인중개사가 아닌 지로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 전매 안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자	X	X	X

□ 작성 방법

1. 상호명, 등록번호, 주소, 사진, 직책은 한글 수정가능
2. 다운로드 받아 개별 작성 후 사용 (별도 첨부 참조)

공인중개사사무소 등록현황

상 호 명		 경기부동산포털 (등록확인)
등록번호		
주 소		

대 표 개업공인중개사	소속공인중개사	중개보조원	추가
3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진
이름	이름	이름	이름
추가	추가	추가	추가
3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진	3cm x 4cm 사진
이름	이름	이름	이름

종 사 자	역할 및 정의	자격증 유무	계약서 작성 가능 유무	계약서 서명 단독날인
개업공인중개사(대표)	공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자	O	O	O
소속공인중개사	개업공인중개사에 소속된 공인중개사로 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자	O	O	X
중개보조원	공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장 안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자	X	X	X



2 임차인 계약체결시 체크리스트

계약 시 임차인 Check List

무엇을 확인하나요?	세부적으로 볼 사항은?	Check
☐ 공인중개사 정상 영업 여부	❖ 공인중개사사무소 등록 현황 확인 ○ 개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원 신분 확인 ※ 경기부동산포털, 브이월드 등에서 확인 가능	☐
☐ 임대인(대리인) 신분 확인	❖ 임대인(대리인) 신분 확인 ○ 대리인 계약 시 대리권 유·무 및 위임내용 확인 ※ 위임장, 위임인과 수임인 신분증 ○ 신탁 등기된 부동산 계약은 신탁회사(수탁자)가 임대인(위탁자)에게 계약체결 권한 부여시 이를 증명할 서류 확인 ※ 임대 동의서(법인인감 날인), 법인인감, 신탁원부 등	☐
☐ 주택 상태	❖ 불법 건축물 및 무허가 주택 여부 확인 ○ 건축물의 주 용도 확인 (실 용도와 일치하는지 여부) ○ 위반 건축물(건축물대장) 여부 확인 ○ 주택의 현재 상태를 확인 ※ 이상이 있는 경우 임대인의 하자보수 가능 여부 확인 및 특약사항에 명시 요구	☐ ☐
☐ 적정 시세 확인	❖ 보증금 적정 여부 확인 ○ 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)을 통해 시세(매매가) 확인 ○ 전세가율 (전세보증금/시세) 확인 ※ 보증금이 시세의 80% 이상인 경우는 주의 필요	☐
☐ 선 순위 권리관계	❖ 전세보증금 안전 여부 확인 ○ 근저당권, 전세권 등 선순위 채권 확인 ※ 계약 당일 등기사항증명서를 확인 ○ 단독주택(다가구주택)의 경우 선순위 보증금 확인 ※ 전입세대 열람 내역, 확정일자 부여 현황, 임대차 보증금 등을 확인	☐
☐ 임대인 세금 체납 여부	❖ 보증금을 돌려받지 못할 위험성 확인 ○ 임대인 국세, 지방세 완납증명서 확인 ※ 계약체결 후에는 임대인 동의 없이 미납 국세 확인 가능	☐
☐ 주택 임대차 표준계약서 활용	❖ 권리보장 특약이 명시되어 있는지 확인 ※ 계약서상 불리한 특약이 있는지도 확인 (무효)	☐
☐ 전세보증금 반환보증보험 가입	❖ 전세보증금 반환보증보험 가입 가능 여부 확인	☐
계약 후 체크리스트	○ 이사 당일에 전입신고 _ 주민센터 ○ 계약 후 ‘주택 임대차 계약 신고’ _ 주민센터(30일 이내에 가능) ○ 전세보증금 반환보증 가입	

3 공인중개사 전세계약 시 ‘필수 핵심 체크 사항’

계약 전		
항 목	세부 내용	확인여부
주변 시세 확인	❖ 적정 전세가율 확인 및 시세 고지	[]
	· 국토교통부 실거래가 공개시스템 · 부동산테크 (전세가율 확인) · 네이버, 한방 등 시세정보 업체 (주변 시세)	
소유자 및 선순위 권리관계 확인	❖ 소유권, 근저당권, 전세권 등 규모 확인	[]
	· 등기소 또는 인터넷등기소 (등기사항증명서)	
건축물대장 확인	❖ 건축물의 허가 상태 및 불법건축물 여부 확인	[]
	· 정부24 (건축물대장)	
임대인 세금 체납 여부 확인	❖ 임대인의 국세, 지방세 미납 내역 확인	[]
	· 국세 : 세무서 또는 홈택스 · 지방세 : 주민센터 또는 위택스	
확정일자 부여 현황 확인	❖ 임대인에게 확정일자 부여 현황을 확인	[]
	· (방문) 주소지 관할 행정복지센터 · (온라인) 인터넷등기소	
전입세대 열람 내역 확인	❖ 다가구주택 중개 시 건물 전체 보증금 확인	[]
	· 주소지 관할 행정복지센터 또는 구청 ※ 온라인 발급 불가	[]
전세보증금 반환보증 가입 가능 여부 확인	❖ 반환보증 가입 가능 여부 확인	[]
	· HUG주택도시보증공사(1566-9009) · SGI서울보증보험 (1670-7000)	
전세 피해 위험성 여부 확인	❖ 과도한 선순위 채권이 설정된 물건지 ❖ 중개사고 물건지 ❖ 소유관계가 명확하지 않은 물건지 ❖ 임대인이 자료 제공을 거부하는 중개 물건지 ❖ 악성 임대인 물건지	[]
	※ 전세 위험성을 임차인에게 고지 / 중개 x	

전자계약 준비 및 안내	❖ 부동산전자계약 가능토록 준비 및 안내	[]
	※ 전자계약시스템 회원가입 및 공인인증서 등록	
중개보조원 관리	❖ 중개보조원에 의한 계약서 작성 철저히 배제	
	※ 중개보조원이 계약서 작성 및 중개에 관여하지 않음을 임차인에게 고지	
소속공인중개사 작성 계약서 확인	❖ 소속공인중개사 계약서 작성 시 철저히 검토	
	※ 계약서 작성 시 소속 공인중개사가 검토하며, 임차인에게 소속공인중개사 임을 명확히 안내	

계약 체결 시(당일)		
항목	세부 내용	확인여부
임차인에게 전세계약 시 체크리스트 제공	❖ 임차인에게 체크리스트 교부 및 안내	[]
	※ 계약 시 체크리스트를 함께 확인하며 진행	
공인중개사사무소 현황 및 신분 고지	❖ 중개 시 공인중개사사무소 등록 현황 교부	[]
	❖ 계약 시 중개자 신분을 고지	
	※ 공인중개사사무소 등록 현황을 사무실에 비치	
주택 임대차 표준계약서 사용	❖ 법무부의 표준계약서 계약서 활용	[]
작성 임대인 조회 및 안내	❖ 작성임대인을 조회하여 임차인에게 안내	[]
	· 국토교통부 안심전세 앱을 통해 확인 가능	
계약 당일 기준 등기사항증명서 확인 (소유자 및 선순위 권리관계)	❖ 등기사항증명서 권리관계 확인 철저	[]
	· 계약 당일 등기사항증명서 확인 · 공동담보 물건 목록이 포함된 등기사항증명서를 임차인에게 교부 · 전체 담보 물건지를 확인하여 설명서에 기재 · 가압류, 가처분, 예고등기 등의 실제 권리관계	

	정확히 파악 ※ 등기사항에 대해 임차인에게 반드시 안내	
임대인(대리인) 신분 확인 철저	❖ 위임인과 수임인의 신분증 확인 ▶ 위임장의 위임 범위 및 진위 여부 확인 ▶ 계약서 및 중개대상물 확인 설명서에 위임 관련 사항 명확히 기재	[]
신분증 진위 확인	❖ 주민등록증 진위 확인 · (인터넷)민원24, e운전면허 / (전화) ARS 1382	[]
다가구(단독)주택 임대차 임차보증금 확인	❖ 임대차 계약 시 건물 전체 보증금 확인 · 임대인에게 선순위 임차보증금 및 임차 기간에 관한 자료 요청 · 자료를 거부할 경우 확인 설명서에 기재 · 선순위 임차인의 수와 임차보증금 합계를 임차인에게 설명 ※ 실천과제 붙임 문서 ‘임대차 내역 및 보증금 확인서’ 작성 교부	[]
신탁등기가 있는 건물 중개 시	❖ 신탁등기 건물 중개 시 소유관계 확인 · 신탁번호 확인 후 신탁원부를 발급 받아 확인 · 신탁계약 내용 및 실권리자 확인 · 신탁원부에 명시된 사항 준수 · 수탁자의 전세 동의서(위탁자에게) 확인	[]
비주거용 중개 시	❖ 상업용 건물 관리 규약 확인 ※ 중개물건이 용도와 설치 목적 부합 여부 확인	[]
최우선 변제 금액 확인	❖ 최우선변제금을 확인하여 임차인에게 설명 · 법원 홈페이지, 주택임대차보호법 시행령 확인	
전세계약 특약 조항 명확화	❖ 전세계약 특약 조항을 임대인 임차인에게 안내 동의 시 특약 조항 삽입	[]
입금 계좌 확인	❖ 타인 명의 계좌 입금 요구 시 확인 철저	[]

4 전세계약 포함 특약사항 안내

- ☐ 아래의 특약내용을 추가 할 수 있음을 임대인, 임차인에게 안내하고 동의한 경우 특약사항에 첨부합니다.

분 류	특약 내용
전세자금 대출	본 계약은 임차인의 전세자금 대출을 전제로 하며, 전세자금 대출이 불가할 경우 계약금을 즉시 반환하기로 한다. 임대인 또는 임차목적물의 하자로 인하여 전세 자금 대출이 미승인된 경우, 계약은 무효로 하며 임대인은 계약금을 임차인에게 즉시 반환하기로 한다.
전세금 반환 보증 보험	임대인은 임차인의 보증보험 가입을 위해 필요한 절차에 적극 협조하기로 한다. 임대인 또는 임차목적물의 하자로 인한 보증보험 가입 미승인 시, 계약은 무효로 하며 임대인은 계약금, 중도금, 잔금 등 지급한 금원 전액을 즉시 반환하기로 한다.
등기사항증명서상 권리 변경	임대인은 잔금 지급일 익일까지 담보권이나 전세권 등 새로운 권리를 발생시키지 않는다.
소유권 변경 신청 금지	임대인은 잔금지급일 또는 보증보험 가입 예정일 당일까지 소유권 이전 등기를 신청하지 않는다.
체납 세금 고지	임대인은 국세, 지방세, 근저당권의 이자 체납이 없음을 고지하도록 하고, 임차인이 세금 체납 내역을 확인하는 것에 협조한다. 만일 세금 체납이 있음이 확인될 경우 잔금일 이전까지 체납액 전액을 상환하며, 상환하지 않을 시 모든 계약은 무효로 하고 지급한 계약금, 보증금, 잔금 모두를 즉시 반환하기로 한다.
소유권 변경 고지 의무	임대인은 계약 기간 중 매매 또는 담보 제공을 하는 경우 임차인에게 통보하여 주기로 한다 이 경우 임차인은 신규 임대인의 지위 승계를 거부하고 임대차계약을 종료할 수 있다.
계약 만료 시 보증금 반환	임대차계약 만료일에 타 임차인의 임대 여부와 관계없이 전세 보증금을 즉시 반환하기로 한다.

5 중개 의뢰 시 임대인 필수 제공 목록

- 임대인은 아래 서류를 반드시 제공하여 임차인에게 투명한 정보를 제공하고 안전한 계약을 체결할 수 있도록 협조해 주시기 바랍니다.

구분	제출 서류
등기사항증명서	해당 부동산의 소유권, 저당권, 가처분 등의 권리관계를 확인할 수 있는 서류 ※ 당일 발급된 등기사항증명서 등본 제출
임대차계약서 사본 (기존 임차인이 있는 경우)	기존 임차인과의 계약서 사본 제공
건축물대장 및 토지대장	해당 부동산이 위치한 토지 및 건축물에 대한 정보를 확인할 수 있는 서류
시설물 관리비 명세서	아파트나 오피스텔 등 공동주택의 경우, 관리비 명세서 제공 (정액 관리비 여부, 관리비에 포함된 비목 및 비목별 금액을 확인할 수 있는 세부 내역)
임대인 신분증 사본	임대인의 신원을 확인할 수 있는 신분증 사본
주택 임대 사업자 등록증 (등록된 경우)	임대 사업자로 등록된 경우, 임대 사업자 등록증
전입세대 열람 내역	현재 해당 부동산에 전입된 세대의 내역을 확인할 수 있는 서류
임대차 내역	해당 부동산의 이전 임대차계약 내역을 확인할 수 있는 서류
납세 증명서	국세 납부 상태를 확인할 수 있는 서류
지방세 납세증명서	지방세 체납 여부를 확인할 수 있는 서류
확정 일자 부여 현황	세대별 전입세대 현황을 확인할 수 있는 서류
전세보증금 반환 보증금 가입 가능 여부 확인 서류	해당 부동산이 전세보증금 반환 보증금 가입이 가능한지 여부를 확인할 수 있는 서류

6 임차목적물 권리관계 확인서

임차목적물 권리관계 확인서

① 부동산의 표시	소재지			
	용도		면적	
	임대할부분			
② 권리관계 확인사항	신탁등기 권리확인	수탁자 동의 [여 / 부] 해당없음 []		
	공동담보 다세대주택 정보제공	공동담보 목록 및 등기사항증명서 제공 [] 해당없음 [] 공동담보 주택에 대한 경매절차 및 권리관계 안내 [여 / 부]		
	확정일자 부여현황	제공 [여 / 부] 기준시점 [년 월 일]		
	전입세대 열람내역	제공 [여 / 부] 열람기준일 [년 월 일]		
	임대차내역 및 보증금	임대차 내역 및 보증금 확인서 제공 [] 해당없음 [] ※ 다가구주택 · 공동담보 다세대 주택 작성		
	국세 및 지방세 체납정보	국세	체납 [여 / 부] 체납액 []	
		지방세	체납 [여 / 부] 체납액 []	
	전세보증금 반환보증 가입	가능 [] 불가능 [] 불가능 사유 []		
	다주택 소유 여부	임대사업자 등록 여부 [여 / 부]		
		소유 임대 물건 현황: [호]		
임대인 자료 미제공 사유				

임대인은 위 확인 내용이 사실과 동일함을 확인하며, 임차인은 개업공인중개사로부터 위 임차목적물에 관한 권리관계에 대하여 설명을 듣고 권리관계 확인서 및 증명서류를 수령합니다.

년 월 일

③ 서명란	개업공인중개사	(서명 또는 날인)
	임대인	(서명 또는 날인)
	임차인	(서명 또는 날인)

7 임대차 내역 및 보증금 확인서

임대차 내역 및 보증금 확인서

(다가구주택 · 공동담보 다세대주택 임대차 계약용)

▷ 임차목적물 소재지:

(단위:원)

층수	호수	방수	보증금	월차임	계약일	비고
합계						

임대인은 위 확인내용이 사실과 동일함을 확인하며, 임차인은 개업공인중개사로부터 위 확인내용에 관한 설명을 듣고 확인함

년 월 일

개업공인중개사	(서명 또는 날인)
임대인	(서명 또는 날인)
임차인	(서명 또는 날인)