

자취·하숙 대학생들을 위한 임대차 길라잡이



자취방 구할 때 확인해야 하는 것?
계약서 작성할 때와 계약 후 이사할 때...
살면서 보일러가 고장 났을 때...
월세를 올려 달라고 하면 어떻게 해야 하지?
중도해지와 계약기간이 끝날 때는 어떻게?
하숙할 때 뭘 주의 할까?

이런 걸 알아야 집 떠나 개고생은 면할 수 있다!!



자취할 때 (월세·전세 계약) 알아야 할 8가지

* 대학생들의 주거문제

대학생 중 상당수가 집을 떠나 대학이 있는 지역에서 살면서 학교를 다니고 있습니다. 그러나 전국대학 기숙사 수용률이 평균 15%에 불과해, 대부분 학생과 학부모 스스로가 주거문제를 해결해야하는 상황입니다.

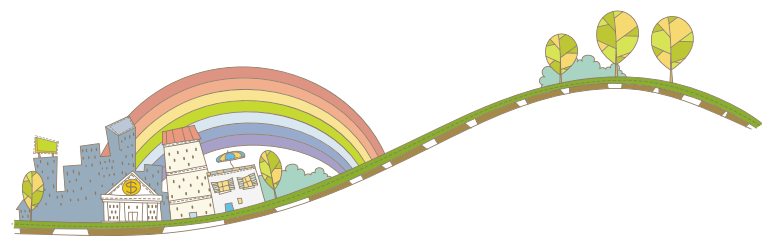
서울YMCA 대학생 신용지기(Campus & Society Watch)가 대학생들의 주거 실태를 조사해보니(09년 1~2월, 대학생 706명 대상, 월세(58%)·전세(13%)로 자취가 제일 많았고 그 외 하숙(36%), 고시원(22%) 등에서 살고 있었습니다(복수응답).

전·월세 자취 대학생은 방세 이외의 공동전기세·청소비 등 관리비를 제대로 고지 받지 못했고(23%), 이전 거주자의 공과금 납부(19%), 보일러 수리비 부담(14%), 전·월세 인상(12%) 등의 부당한 피해 경험이 있었습니다.

계약기간은 1년 이하가 가장 많았고(자취64%, 하숙81%), 개인사정에 따른 중도해지가 많았습니다. 또 전·월세 대학생의 68%가 전입신고와 확정일자를 받지 않은 점 등 계약에 따른 피해와 불편을 겪을 가능성이 많이 있었습니다.

서울YMCA 대학생 신용지기는 자취와 하숙하는 대학생이 임대차 관련 법률지식·경험·정보가 부족하기 때문에 겪을 수 있는 피해를 방지하고자, 대학생을 위한 임대차 길라잡이를 제작하였습니다.

이 리플릿보다 더 자세한 내용과 등기부등본 보는 방법, 용어설명, 계약서양식, 체크리스트는 e-BOOK과 YMCA신용사회운동 홈페이지(www.ycredit.kr)에서 볼 수 있습니다.



Q1 대학생이 된 연아가 학교근처에서 자취를 하려고 한다. 부동산 중개수수료(보증금 2천만원에 월세 20만원일 때 복비 17만원을 냄)를 절약하기 위해 전단, 인터넷에 게시된 내용을 보고 직거래로 방을 구하려고 한다. 무엇을 확인해야 할까?

A ① 직접 집을 방문하여 그 집의 상태를 잘 확인한다. 원룸의 경우 옵션으로 있는 세탁기·냉장고 등의 고장 유무, 주방·욕실의 수압, 배수상태, 고장여부 등을 확인하고 보일러도 가동해 본다. '체크리스트'(www.ycredit.kr에서 볼 수 있음)를 이용해 집의 상태와 주거환경을 확인하면 편리하다.



개인이 하는 직거래는 더욱 더 꼼꼼하게 확인하자!

② 등기부 등본을 반드시 확인해야 한다. 대법원 인터넷등기소(www.iros.go.kr)에서 열람하거나 발급받을 수 있다. 부동산 등기부는 부동산에 관한 권리관계와 현황을 기재하는 공적 장부로, 표제부(부동산의 표시), 갑구(소유권), 을구(소유권 이외의 권리)로 구성되어 있다. 자취 할 집과 표제부의 번지와 주소가 동일한 지, 갑구에 나와 있는 소유자와 집주인(임대인)은 같은 지, 가압류와 대출금(근저당)이 얼마나 있는지 확인한다. 기록된 내용이 사실과 다르거나 대출금이 많은 집은 피해야 한다.

인터넷이나 생활정보지를 통한 직거래는 다른 범행에 노출될 위험이 있을 수 있으므로 주의해야한다.

Q2 연아는 자취할 집의 내·외부 시설과 주거환경을 따져보고 등기부 등본을 열람한 후 괜찮은 집을 구하게 되었다. 자취계약을 하려면 무엇을 주의해야 하나?

A ① 계약서를 쓰기 전에 월세 이외에 들어가는 비용을 확인한다. 대학촌은 다세대·다가구 형태의 원룸이 많으므로 매월 내는 관리비(공동 전기요금, 청소비 등)와 인터넷이 설치되어 있는 지, 비용은 어떻게 내는 지 확인한다. 도배·장판은 집주인과 협의하여 결정한다(사용할 수 없는 정도의 상태라면 임대인에게 요구할 수 있다).

② 임대차계약서는 그 집의 등기부상의 소유자와 체결한다(계약서가 없다면 www.ycredit.kr 내려 받아 사용 가능). 대리인일 경우 대리위임장과 인감증명서, 주민등록증을 통해 신원을 파악하고 전화로 임대인의사를 확인해야 한다.

③ 계약기간은 신중을 기한다. 군 입대, 휴학 예정 등 자신의 학교생활을 감안해 적정한 기간으로 한다. 예상할 수 없는 경우를 대비해 특약사항에 '계약기간 중 어학연수, 교환학생 등의 사유가 있는 경우 임차인(세입자)은 계약해지할 것을 통지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 집주인(임대인)이 해지 통고를 받을 날로부터 1달 후에 생긴다'는 단서를 넣으면 손해 없이 계약을 종료할 수 있다.



계약의 이모저모를
다져보는 것이
꼭 필요해~

Q3 연아는 계약기간을 1년으로 하여 계약서를 작성하였다. 이제 자취집에서 걱정없이 학교를 다니면 되는 것일까?

A 계약 기간 중에 집주인이 변경되더라도 계약기간 동안(보증금이 있는 경우는 돈을 받을 때까지) 그 집에서 쫓겨나지 않고 안전하게 생활하려면, 입주 후 전입신고(주민등록이전)를 하고 계약서에 확정일자를 받아 두어야 한다. 특히 전세계약을 하였거나 보증금이 많은 월세의 경우는 반드시 동사무소에 전입신고를 하면서 바로 확정일자를 받아



전입신고, 확정일자를
받으면 더 안전해~

두어야 한다. 전입신고할 때 주의할 점은 동호수를 정확히 기재하여야 한다는 점이다. 전입신고 후에 주민등록등본을 떼어보면 전입신고가 제대로 되었는지 확인할 수 있다.

Q4 연아가 자취방에서 살던 중, 보일러에 고장이 났다. 그렇다면 연아가 직접 수리공을 불러서 수리하고 그 수리비를 지불해야 하는 것일까?

A 시설물보수(보일러, 수도 등)는 집주인에게 요구할 수 있다. 자취집에 하자가 발생하면, 집주인은 수리해서 완전한 상태로 세입자가 사용할 수 있도록 할 의무가 있기 때문이다. 다만 손쉽게 고칠 수 있거나 사소한 소모품 교환의 경우에는 집주인이 수리의무를 지지 않아도 된다.

Q5 계약기간 중에 집주인이 보증금과 월세를 올리려고 하는데 어떻게 응해야 할까?

A 원칙적으로 계약 기간 중에는 집주인의 인상 요구에 응하지 않아도 된다. 다만 주택임대차보호법에 급격한 경제사정 변동으로 월세·보증금 증가가 필요하다고 인정되면 집주인이 인상을 요구할 수 있다는 규정은 있으나 현실에 적용되는 경우는 흔치 않다. 이 경우도 계약을 체결한 날로부터 1년이 지난 뒤에 또 범위는 월세 및 보증금의 5%이내에서 인상을 요구할 수 있지만 세입자가 응하지 않는다면 마땅한 방법은 없다.



계약기간이니깐
걱정말아요~

주택임대차보호법에 의하면 임대차기간은 2년이며 1년으로 계약한 경우도 세입자가 원하면 2년으로 인정된다. 그러므로 일단 계약을 체결하면 2년의 기간이 보장되고 그 기간 내에는 인상요구에 응할 필요가 없다고 보면 된다.

Q6

연아는 갑자기 해외 교환학생으로 가게 되어 계약기간을 다 채우지 못하고 비워주어야만 한다. 이 경우 어떻게 해야 손해를 최소화하면서 계약을 해지할 수 있을까?

A

만약 이런 경우에 중도 해지할 수 있다는 내용(특약)이 계약서에 있다면 해지통보하고 손해없이 방을 비워줄 수 있다. 그러나 특약도 없고 계약을 종료하는 것에 집주인과 합의가 되지 않는다면 보증금에서 월세를 공제당하는 등의 손해를 감수해야 한다. 이럴 때는 스스로 새로운 세입자를 구함으로써 해결하는 것이 좋다.

Q7

1년으로 정한 계약기간이 몇 달 뒤에 끝나게 되는데, 연아는 재계약하기 귀찮아 그냥 살다가 사정이 생기거나 더 좋은 방이 나오면 이사하려 한다. 이 경우, 손해 없이 보증금을 돌려받고 나갈 수 있을까?

A

재계약 없이 거주하게 되면 법률에 의해 종전의 전/월세 계약과 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 이 경우에는 존속기간을 2년으로 본다(개정 주택임대차보호법 09.08.09.시행). 다만, 세입자는 언제든지 해지를 할 수 있다. 해지효력은 해지 통보 후 3개월이 지나면 발생한다. 재계약 할 의사가 없다면 계약만료 1개월 전까지는 해지하겠다는 의사를 명확히 해야 한다.

재계약할 생각이 없다면 의사를 명확히!!!

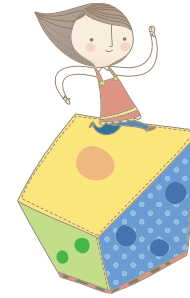


Q8

자취나 하숙생활에 따른 임대차계약 등에 대해 궁금한 사항이 있거나 피해를 겪었을 때 상담을 받을 수 있는 곳은?

A

서울YMCA 시민중계실에서 상담(<http://consumer.ymca.or.kr>, 02) 733-3181)한다. 또 대학생들의 주거 관련 의견이나 제안, 필요한 서식이 있을 때는 신용사회운동사무국(www.ycredit.kr, 02) 725-1401)으로 연락한다.



하숙 계약에 대처하는 자세 3가지

1

하숙은 방세 외에 식비(선택)를 받고 밥을 제공하므로 식사상태, 집주인에 대한 정보를 미리 알아본다(이미 하숙하고 있는 학생 등에게 물어본다). 또한 화장실, 세탁실, 목욕실을 공동으로 사용하므로 시설이 충분한지 등을 잘 살펴야 한다.

2

미리 몇 달치의 하숙비를 선납 받는 경우는 계약에 신중을 기하여야 한다. 불가피하게 하숙해야 할 상황이라면 중도해지 시에 선납금을 반환한다는 내용을 특약사항으로 넣어 계약서를 작성한다.

3

하숙집에서 월 하숙비 외에 보증금을 받는 경우도 있다. 이 경우도 중도해지 시에 보증금을 반환한다는 내용을 계약서에 특약사항으로 넣는다.

이 리플릿은 서울YMCA에서 대학생 세입자의 피해를 방지하고 정보를 제공하고자 만든 자료입니다. 좀 더 자세한 내용은 e-BOOK과 홈페이지(www.ycredit.kr)에서 볼 수 있고 계약서와 체크리스트 등을 홈페이지에서 내려 받을 수 있습니다.

서울YMCA의 건강한 신용사회만들기 캠페인은

삼성카드  에서 후원하고 있습니다.



서울YMCA 신용사회운동사무국

주소 _ 서울시 종로구 종로2가 9번지 서울YMCA | www.ycredit.kr | Tel _ 02) 725-1401 Fax _ 02) 734 - 3904

만든 곳

서울YMCA 신용사회운동사무국

만든 이

서울YMCA 대학생 신용지기(Campus & Society Watch) 제1기 (2008 -2009)

박봉을, 박영광, 이재하, 정철영, 지선, 표광민, 황민

자문 및 감수

김대일 변호사(서울YMCA 시민권익변호인단)

이한무 변호사(서울YMCA 시민권익변호인단)

※ 친환경용지인 재생지로 만들었습니다.