

전세 보증금 지키기

세입자를 위한 실전 법률 가이드

믿음이 아닌 검증으로 지키는 법

'설마' 하는 순간 당신의 노후 자금이 사라집니다.

9천만 원이 5천만 원으로 줄어든 이유



김 씨는 법을 어기지 않았습니니다. 단지 '법의 순서'를 몰랐을 뿐입니다.
확정일자를 새로 받는 순간, **당신의 순위는 뒤로 밀려납니다.**

계약 만료 시점: 세입자의 3가지 선택

계약 만료 시점



1. 계약갱신요구권

법적 방패 (임대료 5% 상한, 중도 해지 가능)



2. 묵시적 갱신

자동 연장 (기존 조건 동일, 중도 해지 가능)



3. 합의 갱신

위험한 함정 (상한 없음, 중도 해지 불가)

대부분의 세입자는 자신이 어떤 길을 걷고 있는지 모릅니다.

주택임대차보호법 제6조의3: 세입자의 가장 강력한 방패



거절 불가

집주인은 정당한 사유 없이 거절할 수 없습니다.



5% 룰

임대료 증액은 5%를 초과할 수 없습니다.



해지권

언제든 통보 가능, 3개월 뒤 효력 발생.

단, 1회에 한하여 행사 가능합니다. (2년 + 2년 보장)

" 좋게 좋게 계약서 다시 씬시다"라는 말의 함정

	묵시적 갱신 / 갱신요구권	 합의 갱신 (재계약서 작성)
임대료 상한	 5% 제한 또는 동결 	 제한 없음 (위험) 
중도 해지	 가능 (3개월 후 효력) 	 불가능 (집주인 동의 필요) 
중개수수료	 임대인 부담	 세입자 부담 

 그냥 재계약서 쓰자고 해서 도장을 찍으면 '합의 갱신'이 됩니다.
반드시 **'갱신요구권을 행사한다'**고 명시해야 합니다.

Survivor's Manual

"내가 들어가서 살겠다"는 말은 명령이 아니라 **'주장'**입니다
("I Will Live There" Is Not a Command, It Is a 'Claim')



~~과거: 말의 시대 (The Era of Words)~~

현재: 입증의 시대 (The Era of Proof)

단순히 말만으로는 거절 사유가 되지 않습니다. 만약 거짓으로 드러나면 임대인은 손해배상 책임을 집니다. 기록을 남기세요.

“시세가 올랐으니 올려주세요”에 대처하는 법



알겠습니다. 5%만 올려서 계약서 다시 쓰시죠.

위험! 합의 갱신이 되어버림



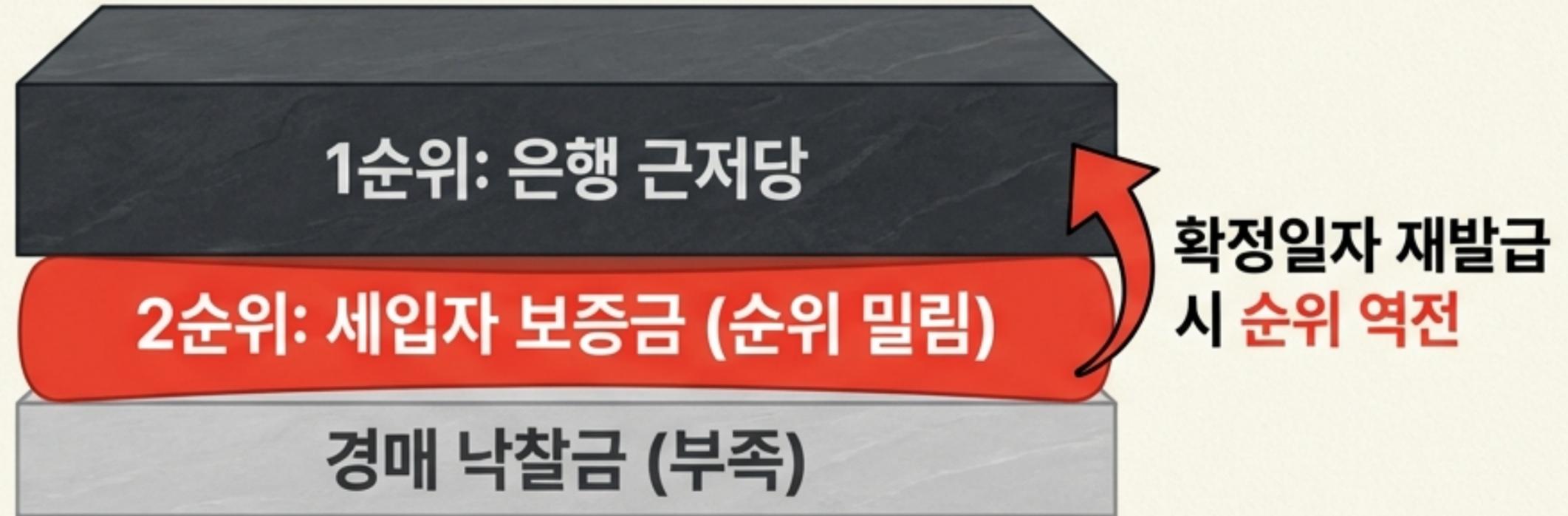
주택임대차보호법 제6조의3에 따른
계약갱신요구권을 행사하여 5% 증액에 동의합니다.

안전! 권리 보존

돈을 주는 것이 문제가 아니라, 어떤 명분으로 주는지가 중요합니다.

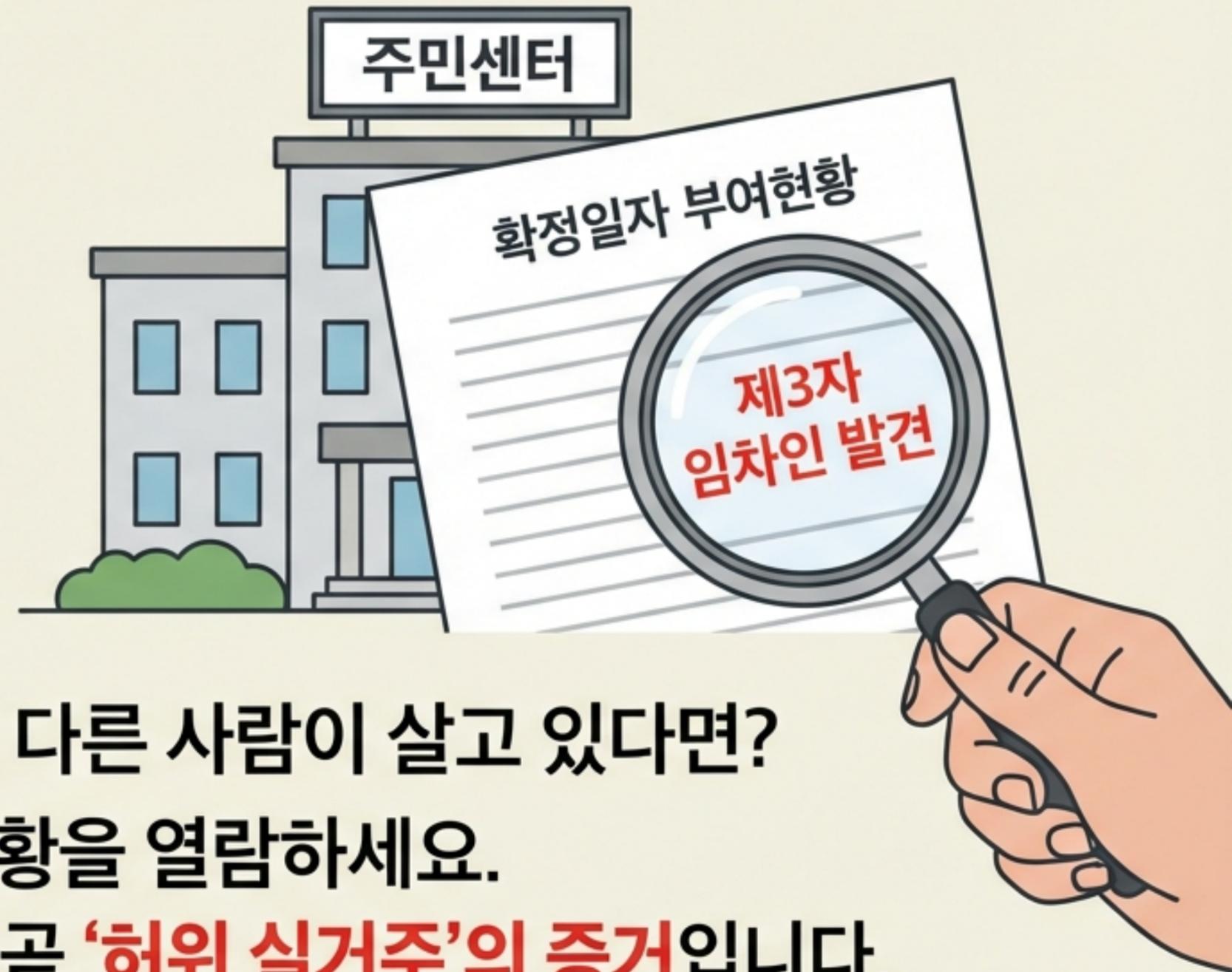
절대 하지 말아야 할 행동: 확정일자 다시 받기

담보 샌드위치



보증금 증액이 없다면 확정일자는 절대 다시 받지 마세요.

집을 비운 뒤에도 당신의 당신의 권리는 끝나지 않았습니다



상황: ‘내가 살겠다’고 해서 나갔는데, 다른 사람이 살고 있다면?

행동: 동사무소에서 확정일자 부여현황을 열람하세요.

새로운 세입자가 있다면 그것이 곧 **‘허위 실거주’의 증거**입니다.

허위 실거주가 확인되었다면? 손해배상 계산법

MAX (가장 큰 금액 청구)

3개월분 임대료

환산 월차임 × 3개월

실제 손해액

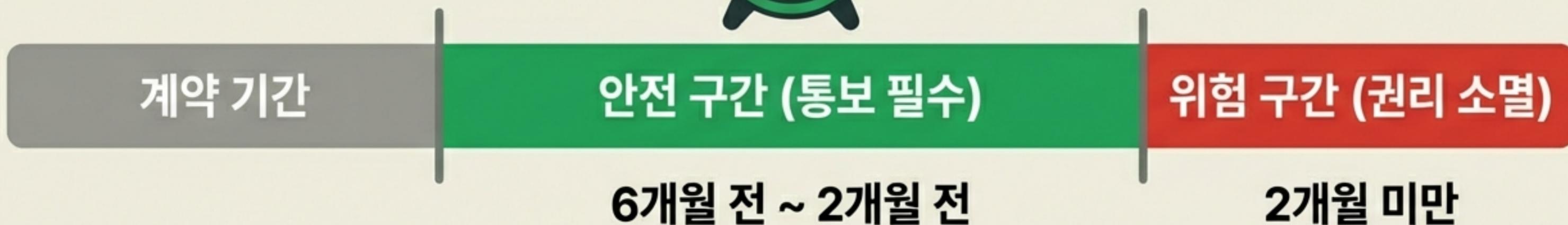
이사비 + 중개수수료
+ 전입신고 비용

임대료 차액 2년분

(새로운 세입자 임대료
- 기존 임대료) × 24개월

Note: This is usually the most powerful compensation.

골든타임: 계약 만료 6개월 전부터 2개월 전까지



**이 기간을 놓치면 갱신요구권 자체가 소멸됩니다.
달력에 알람을 설정하세요.**

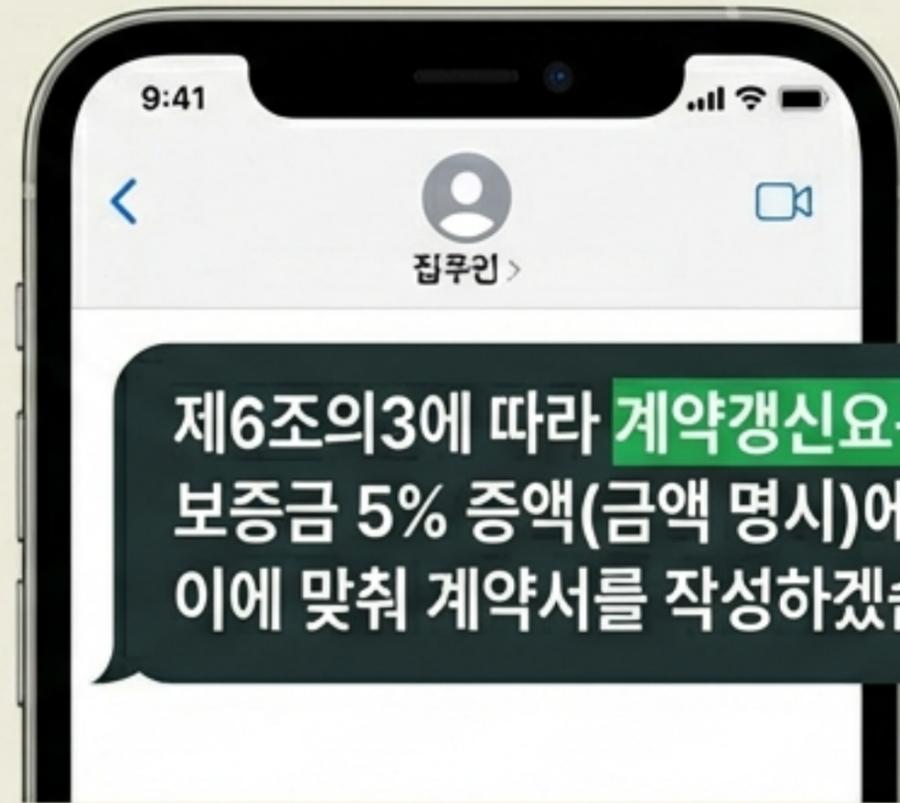
고민하지 말고 복사해서 쓰세요: 상황별 필수 문자

갱신 통보용



안녕하세요. 주택임대차보호법 제6조의3에 의거하여 계약갱신요구권을 행사하고자 합니다. 기존 계약과 동일한 조건으로 2년 더 거주하겠습니다.

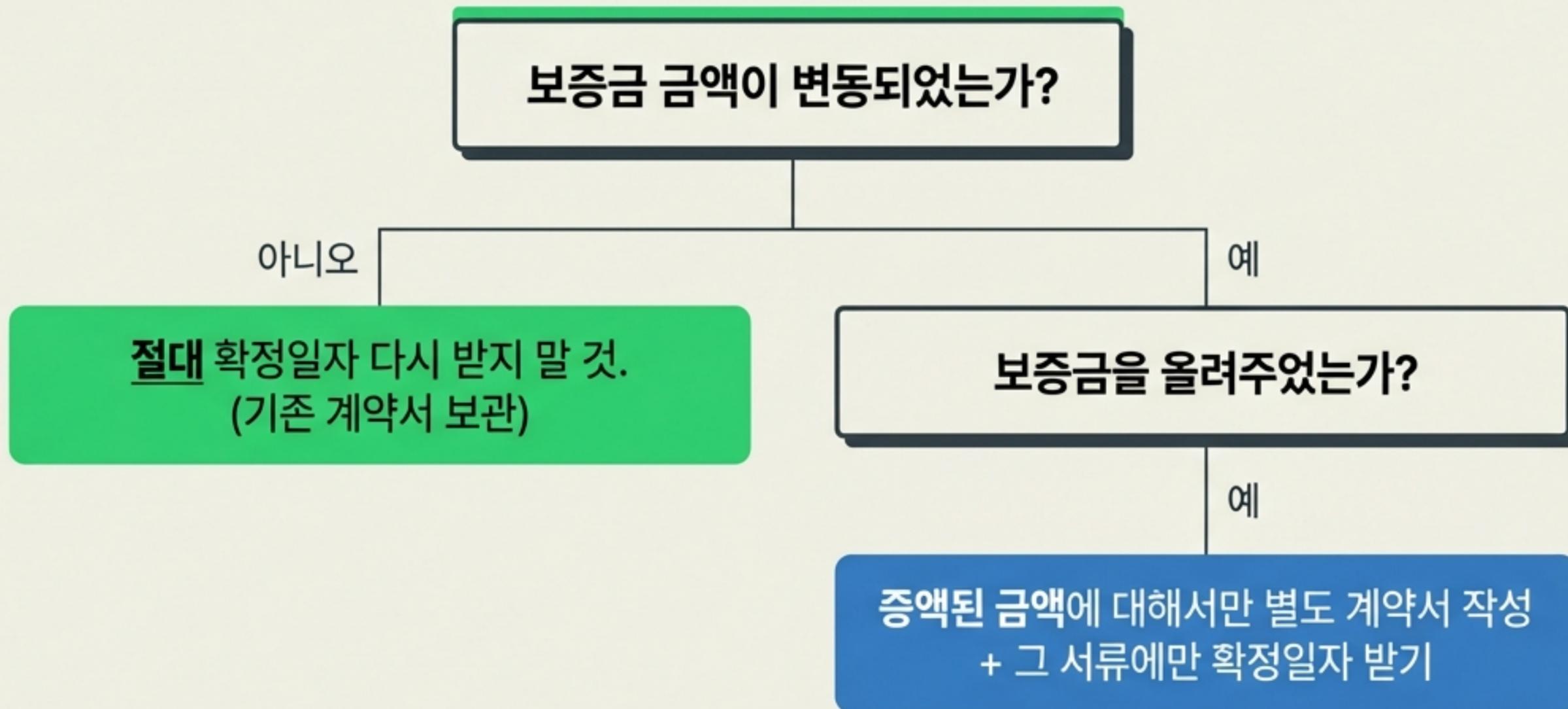
증액 동의용



제6조의3에 따라 계약갱신요구권을 행사하며, 보증금 5% 증액(금액 명시)에 동의합니다. 이에 맞춰 계약서를 작성하겠습니다.

내용증명이 가장 확실하지만, 구체적인 내용이 담긴 문자나 카카오톡도 법적 효력이 있습니다.

확정일자 부여의 절대 원칙



계약 전 등기부등본 [을구] 확인 필수

내 보증금을 지키는 4가지 습관



날짜 확인

만료 **6개월 전** 알람 설정하기.



등기부 열람

계약 전 등기부등본 **'을구'**에서 숨겨진 빛 확인.



기록 남기기

모든 합의는 문자나 내용증명으로 남기기.



사후 확인

이사 후 **확정일자 부여현황** 열람.



계약 전 등기부등본 [을구] 확인 필수

법은 ‘착한 사람’이 아니라 ‘기록하는 사람’의 편입니다



‘나는 법대로 했는데 왜?’라는 질문의 답은 법적 의미를 알고 행동했는가에 있습니다.
오늘 이 가이드가 여러분의 소중한 보금자리를 지키는 방패가 되기를 바랍니다.

 안전 체크리스트 및 문자 상용구 다운로드