

# 📋 전세 재계약 안전 체크리스트

⚠️ 경고: 재계약 도장을 찍기 전, 아래 항목에 하나라도 체크가 안 된다면 잠시 멈추셔야 합니다.

## 1. 계약 만료일 확인 (D-6 개월 ~ D-2 개월)

### □ 계약갱신요구권 행사 기간 내인가요?

법적으로 계약 만료 6 개월 전부터 2 개월 전까지 의사를 통보해야 효력이 있습니다. 이 기간을 놓치면 임대인 동의 없이 갱신이 불가능할 수 있습니다.

## 2. 등기부등본 '을구' 확인 (필수)

### □ 오늘 날짜로 '을구'를 확인하셨나요?

처음 입주할 때 없었던 새로운 대출(근저당)이나 압류가 설정되었는지 반드시 확인해야 합니다. 새로운 근저당이 있으면 보증금 순위가 밀릴 수 있어 매우 위험합니다.

## 3. 갱신 방식 명확화

### □ 어떤 형태의 재계약인지 구분하셨나요?

- ① 계약갱신요구권 행사: 5% 상한 적용, 중도 해지 가능.
- ② 묵시적 갱신: 조건 동일, 언제든지 해지 통보 가능.
- ③ 합의에 의한 재계약: 5% 상한 없음, 중도 해지 시 임대인 동의 필요.

Tip: 단순히 "재계약합시다"라고 하면 '합의 갱신'으로 간주되어 불리할 수 있습니다.

## 4. 증액 상한선 확인 (5%)

### □ 보증금 인상액이 5% 이내인가요?

'계약갱신요구권'을 행사할 때만 법적으로 5% 상한이 강제됩니다. 합의 갱신이라면 5%를 초과할 수 있으니 주의하세요.

## 5. 확정일자 유지 여부 (매우 중요)

### □ 기존 확정일자를 유지하셨나요?

보증금 변동 없음: 절대 새로 확정일자를 받지 마세요. 기존 순위가 유지됩니다.

보증금 증액: '증액된 금액'에 대해서만 별도의 계약서를 쓰고, 그 부분만 확정일자를 받으세요. 전체 금액에 대해 새로 받으면 기존 순위를 상실합니다.

## 6. 의사표시 기록 보관

### □ 집주인과의 대화를 저장해 두셨나요?

"계약갱신요구권을 행사합니다"라는 명확한 문구가 담긴 문자, 카카오톡, 내용증명을 남겨야 합니다. 말로만 한 약속은 법적 효력을 입증하기 어렵습니다.

이 체크리스트는 전세 재계약 시 중요한 사항을 정리한 것입니다.  
법적 판단이 필요한 경우 전문가의 상담을 받으시기 바랍니다.