SEOUL HOMES

외국인 집 구하기 체크리스트 (20가지)

서울홈즈 가이드에 나온 내용을 단계별로 한 장에 모았습니다. 인쇄하거나 PDF로 저장해 집을 보러 갈 때 가져가세요.

집을 찾기 전

- [ ] 1. 월세(보증금+월세)가 처음 오는 분께 가장 부담이 적습니다. 전세는 큰 목돈이 필요합니다.
- [ ] 2. 월세·보증금 외에 관리비, 중개보수(지자체 조례로 상한), 공과금 설치비까지 예산에 넣으세요.
- [ ] 3. 여권(외국인등록증이 있으면 함께)과 가능하면 한국 은행 계좌를 준비하세요.

집을 볼 때

- [ ] 4. 공인중개사와 함께 실제 그 집을 직접 보세요. 보지 않은 집에 '가계약금'을 보내지 마세요.
- [ ] 5. 관리비에 무엇이 포함되는지, 계약 기간, 풀옵션 여부를 물어보세요.
- [ ] 6. 주변 비슷한 집보다 월세·보증금이 지나치게 싸면 의심하세요.

계약하기 전

- [ ] 7. 등기부등본은 직접 떼어 보세요(인터넷등기소 iros.go.kr). 상대가 준 사본만 믿지 마세요.
- [ ] 8. 갑구: 소유자 이름이 계약서·신분증과 정확히 같은지, 압류·가압류가 없는지 확인하세요.
- [ ] 9. 을구: 내 보증금과 모든 선순위 채무를 더해 집값보다 충분히 낮은지 확인하세요(흔히 쓰는 기준은 시세의 약 70% 이하).
- [ ] 10. 소유자가 아닌 사람이 계약하면, 위임 사실을 소유자에게 직접 확인하세요.
- [ ] 11. 관리비, 계약 기간, 갱신 조건을 포함해 모든 조건을 계약서에 적으세요.

돈을 보낼 때·입주할 때

- [ ] 12. 계약금(보통 약 10%)은 계약할 때, 잔금은 입주일에 내세요.
- [ ] 13. 돈은 계좌이체로, 등기부상 소유자 명의 계좌로만 보내세요.
- [ ] 14. 잔금 날 등기부등본을 다시 떼어 새 근저당이나 소유자 변경이 없는지 보세요.
- [ ] 15. 영수증, 메시지, 서명한 계약서를 모두 보관하세요.
- [ ] 16. 입주 당일 주민센터에서 전입신고(외국인은 체류지 변경신고)와 확정일자를 받으세요.
- [ ] 17. 전세처럼 보증금이 크면 전세보증보험(HUG 등)을 검토하세요. 가입은 계약 기간의 절반이 지나기 전에 해야 합니다.
- [ ] 18. 90일 넘게 머무르면 입국 후 90일 안에 외국인등록을 하세요.

보증금을 못 돌려받을 때

- [ ] 19. 먼저 이사 나가지 마세요. 나가야 한다면 법원에 임차권등기명령을 먼저 신청하세요.
- [ ] 20. 주택임대차분쟁조정위원회 조정, 속았다면 경찰 신고, 보험이 있으면 HUG 청구를 하세요.

이 체크리스트는 일반 정보이며 법률 자문이 아닙니다. 자세한 내용은 서울홈즈 가이드를 참고하세요.
https://seoulhomes.kr/ko/properties/guide/renting-checklist/