

2020  
서울대 SEOUL NATIONAL  
UNIVERSITY  
자취가이드



[www.ziptoss.com](http://www.ziptoss.com)

2020  
서울대 SEOUL NATIONAL  
UNIVERSITY  
자취가이드





**안녕하세요. 2020 단과대학생회장 연석회의 의장단, 중앙집행위원장입니다.  
서울대학교에 입학하신 20학번 신입생 여러분을 진심으로 환영합니다.**

지금 이 자리에 오기까지 누구보다 많은 밤을 지새우고, 많은 싸움을 견뎌냈을 거라 생각합니다. 정말 고생 많으셨습니다. 고생의 시간만큼, 앞으로의 대학생활이 그 누구보다 희망차고 값진 경험으로 채워지길 기원하겠습니다. 입학 준비를 하며 가장 고민되는 것 중 하나가 바로 주거 문제입니다. 아마 많은 분들이 기숙사를 신청하거나 자취방을 알아보시게 될 겁니다. 한 학기동안 지낼 곳을 알아보실 때 도움을 드리고자 2020 단과대학생회장 연석회의 중앙집행위원회가 집토스와 함께 서울대학교 자취 가이드북을 준비해 보았습니다. 비록 얇은 책자 한 권에 불과하지만, 여러분의 행복한 자취생활에 도움이 되었으면 합니다.

앞으로도 연석회의는 학우분들이 보다 즐거운 대학 생활을 즐기실 수 있도록 돕기 위해 최선의 노력을 다 하겠습니다. 많은 관심과 응원 부탁드립니다.

2020 서울대학교 단과대학생회장 연석회의  
의장 철학과 17 정규성부위원장 원자핵공학과 17 최대영  
중앙집행위원장 컴퓨터공학부 17 한상현

# 2

# 들어가기

## 임대차 계약

한쪽이 상대방에게 집을 빌려 쓰게하고, 상대방은 이에 대해 일정한 대가를 지급하는 계약.

집을 빌려주는 사람을 임대인이라 하고, 집을 빌리는 사람을 임차인 또는 세입자라고 부른다.

## 보증금

일반적으로 중간에 세입자가 월세를 내지 않을 경우를 대비하여 받아두는 몇 달치 월세를 의미한다.

## 관리비

건물 관리 명목으로 받는 비용. 사실상 추가적인 월세라고 봐도 무방하다. 공과금(전기, 가스, 수도, 인터넷)이 얼마나 포함되어 있는지 꼭 확인하자. 모두 포함되어 있는 곳도 있고, 하나도 포함되어 있지 않은 곳도 있다.

대학생활의 로망 중 하나인 자취! 집은 먼데 기숙사에 떨어졌다면? 기숙사에 붙었는데 나 혼자 살고 싶다면? 그대는 이제 자취방을 구해야 할 때다. 어디에 있는 어떤 방을 구해야 하는지, 구할 때는 어떻게 해야 하는지, 자취와 관련된 하나부터 열까지 모두 여기서 설명해주겠다.

먼저, 자취를 하기 위해서는 자신의 집에 살거나 남의 집을 빌려 살아야 한다. 대부분의 학생들은 대학가 주변에 자신의 집을 사서 살지는 않고, 다른 사람으로부터 집을 빌려 산다. 이러한 임대차 계약\*의 종류에는 무엇이 있을까?

월세	전세
일정한 보증금*을 내고 매달 방값을 내는 계약이다. 통상적으로 보증금을 높일 수록 월세가 낮아진다.	입주할 때 큰 금액의 보증금을 내고 월세 없이 사는 것이다. 매달 추가적인 관리비*와 공과금만 내고 살면 된다. 요즘은 저금리 추세가 이어져 전세방을 구하기 매우 어렵다.

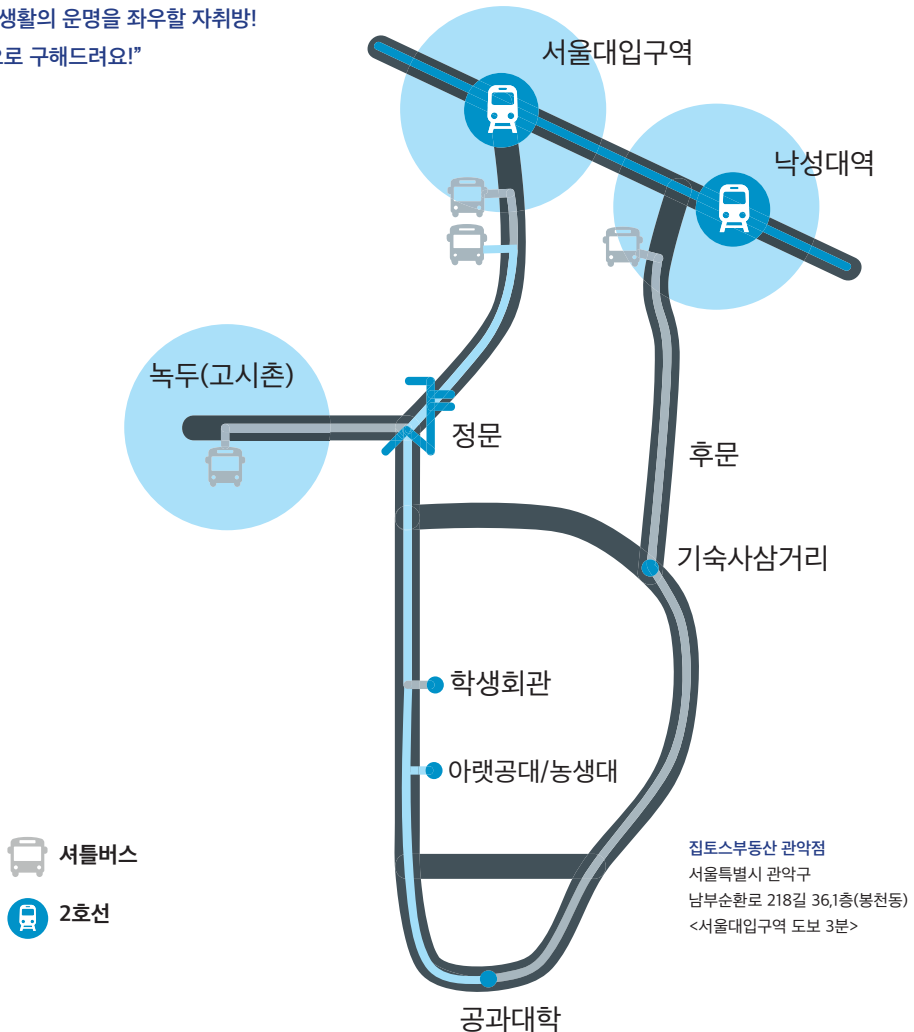
월세계약에서 보증금과 월세의 관계는 어떻게 정의될까? 간단하게 정리하자면, 보증금 100만원을 내는 것은 월마다 월세 1만원을 내는 것과 같다. 목돈을 은행에 맡기면 이자를 주는 것과 비슷한 개념이라고 보면 된다. 다만 요즘은 금리가 낮아 보증금을 높게 받으려고 하지 않는 편이다.(현재 100만원을 은행에 맡기면 월 이자가 1만원은 커녕 몇천원도 만나온다는 것을 생각해보면 된다). 따라서, 만약 보증금 500만원에 월세 40만원인 방의 보증금을 1000만원으로 올리면 월세가 35만원으로 내려간다. 하지만 이렇게 조정해 주는 것은 집주인 마음이며, 집주인이 원하는 보증금 액수 내에서만 가능하다는 것을 알아두자. 몇몇 집주인은 500만원의 보증금을 올려도 월세를 5만원이 아니라 3만원을 깎아주기도 한다.

# 어디에서 살아야 할까?

# 3

서울대생들의 자취 고민을 가장  
가까이에서 해결해주고 있는 집토스 관악점!  
그리고 직접 살아 본 선후배들이 꼼꼼하게  
선정한 단과 대학별 자취 추천 구역

“대학생활의 운명을 좌우할 자취방!  
0원으로 구해드려요!”



	서울대입구	낙성대	녹두(고시촌)
시 세	보증금 500~1000만 원 월 45~55만 원	보증금 500~1000만 원 월 40~50만 원	보증금 100~500만 원 월 30~40만 원
교 통	본부행 셔틀/윗공대행 셔틀 5513, 5511 버스 (학내경유) 정문까지 가는 버스도 많음	기숙사삼거리/윗공대행 셔틀 관악02 마을버스 (학내경유)	본부행 셔틀 5516 버스 (학내순환) 걸어서 통학 가능한 거리

## 단과대학별 자취 추천지역

**경영대 / 생활대 / 자유전공** 학교 정문에서 가까운 곳에 위치하여 서울대입구나 녹두 셔틀버스를 타기엔 좋지 않다. 5511 버스를 타거나 정문까지 오는 버스를 타고 정문에서 걸어오는 방법이 있다. 녹두에서는 걸어서 등교하기도 한다. 서울대입구나 학교 가까운 쪽의 녹두가 통학하기 좋다.

**사회대** 100% 만족스러운 통학수단은 없다. 서울대입구, 녹두행 셔틀정류장에서도 약간 거리가 있지만 걸어갈만하다. 녹두에서는 걸어서 등교하기도 한다. 5513, 5511 또는 5516 버스를 타도 된다. 녹두나 서울대입구 모두 통학하기 좋다.

**음미대** 서울대입구, 녹두행 셔틀정류장과 약간 거리가 있지만 걸어갈 만 하다. 5511 버스를 타도 된다. 관악02를 타고 기숙사삼거리에서 내려서 걸어내려오는 방법도 있다. 녹두나 서울대입구가 무난하며 낙성대에서도 통학할 수 있다.

**인문대** 서울대입구, 녹두행 셔틀정류장에서 가깝다. 그리고 관악02가 하차하는 노천강당에서도 멀지 않다. 녹두, 서울대입구, 낙성대 어디서든 무난히 학교에 갈 수 있다.

**사범대** 관악02를 타고 노천강당이나 기숙사 삼거리에서 내리면 바로 사범대다. 다른 곳보다는 낙성대를 추천한다.

**자연대** 캠퍼스 정중앙에 위치하는 자연대는 서울대입구, 녹두행 셔틀정류장에서 가깝다. 일명 서세권. 녹두와 서울대입구 두 곳이 학교 가기 제일 편하다. 5513 또는 5516 버스를 타도 된다.

**아랫공대 / 농생대** 서울대입구, 녹두행 셔틀정류장에서 약간 거리가 있지만 걸어갈 만 하다. 5513 또는 5516 버스를 타도 좋다. 서울대입구에서 출발하는 윗공대행 셔틀도 정차한다. 서울대입구나 녹두가 통학하기 좋다.

**윗공대** 홀로 외롭게 떨어져있는 윗공대. 서울대입구/낙성대에서 윗공대행 셔틀을 타거나 (일부시간만 운행) 낙성대에서 관악02를 타면 올 수 있다. 5511, 5513, 5516 버스도 학교를 한 바퀴 돌면서 이곳을 지나간다. 동선상 낙성대에서 후문을 통해 가는게 가장 가깝다. 낙성대를 추천한다.

## 부동산 중개업소

흔히 부동산이라고 부르는 곳이다. 이곳에 집주인들이 내놓은 방들이 있어서 가서 직접 보고 계약을 한다.

## 중개보수

평균 20-30만원이며 복비계산기로 검색하면 상한금액을 계산해볼 수 있다.

## 집토스

중개수수료 무료  
부동산 서비스  
<https://ziptoss.com>

## 스누라이프

서울대 커뮤니티포털  
<http://snulife.com>

## 내 취향 알아보기

싼 게 비지떡이란 말처럼, 방은 철저하게 비싼 방이 좋다. 그렇지만 같은 가격이라면 내 취향에 맞는 방을 구해야 한다. 방 가격에 영향을 미치는 요소는 다음 두 가지로 축약해볼 수 있다.

### 1. 넓이

### 2. 방 상태 (가구옵션 + 깔끔한 정도 등)

대체로, 같은 가격이라면 넓은 방이 넓이가 넓다. 먼저 가능한 보증금과 월세를 대략적으로 생각해보고, 넓더라도 넓은 방을 원하는지 혹은 조금 좁더라도 깔끔한 곳을 원하는지 생각해 보자.

## 직거래와 부동산 중개

방을 구하는 방법은 크게 부동산 중개와 직거래로 나뉜다.

중개를 통하게 되면 부동산 중개업소\*에 가서 중개사와 함께 매물을 직접 보고 계약을 진행하게 된다. 부동산 중개업소들은 거래 보증보험에 가입되어 있으며, 거래 안전이 보장된다. 단, 계약 시 중개보수\*를 지급해야 한다. (현재 집토스\*에서는 세입자들에게 중개보수를 받지 않고 무료로 안전하게 방을 중개해주고 있다!)

서울대 주변의 원룸 직거래는 보통 스누라이프\* 복덕방 게시판을 통해 이루어진다. 계약 만료 전에 나가는 세입자나 집주인이 직접 올린 매물 정보를 보고 거래하게 된다. 단, 이 경우 거래 안전에 반드시 주의해야 한다!

부동산 거래는 몇 만 원 짜리 중고 물품 거래가 아니다. 이 사람이 진짜 주인이 맞는지, 돈을 넣는 계좌는 주인 것이 맞는지, 건물의 권리 상태는 어떠한지 꼼꼼히 따져보아야 한다. 실제로 대학가 주변 원룸 직거래 피해 사례가 매우 많다는 것에 경각심을 가져야 한다.



	부동산 중개	직거래
장점	매물 추천부터 방문, 계약까지 다 알아서 해준다.	중개보수(복비)가 들지 않는다.
단점	중개보수(복비)가 발생한다.	등기부등본 체크 등 계약 관련한 사항을 모두 알아서 해결해야 한다.

## 반전세

보증금을 일반 월세보다는 많이 내는 편이지만 전세처럼 월세를 아예 내지 않는 것이 아니라, 적당한 보증금에 낮은 월세를 내는 계약을 의미한다. 집주인들에게 전세가 불리하다는 인식이 널리 퍼지면서 기존 전세방들이 점점 반전세로 돌아서는 추세다.

## 용자

건물을 담보로 돈을 빌리는 것

## 전세? 월세? 예산 정하기

서울대 주변에서는 전세방 구하기가 쉽지 않다. 좋은 방을 빠르고 쉽게 구하려면, 수요에 비해 공급이 부족한 전세보다는 월세방을 찾아보는 것이 좋다. 단, 목돈이 있는 경우에는 월세보다 전세가 확실히 부담이 적기 때문에 전세를 알아보게 되는데, 요즘에는 기존에 전세를 받던 집주인도 조금씩 월세를 함께 받는 반전세\*로 전환하는 추세라 어느정도의 월 부담금을 감안해야 할 수도 있다. 예산을 정하려면 시세를 파악해야 하는데, 집토스에서 제공하는 서울대 주변의 매물정보를 통해 시세를 파악해보도록 하자. 비싼 집은 대체로 비싼 이유가 있고, 저렴한 집은 저렴한 이유가 있다. 다만 앞에서 언급했듯이 같은 가격이라도 가격대비 넓은 방, 가격대비 깔끔한 방 등이 있기 때문에 자신의 취향에 따라 정해진 예산에서 가장 최적의 조건을 지닌 방을 찾아 입주하면 된다.

## 전세 방 안전하게 거래하기

보증금이 높은 임대차 계약을 할 때에는 신경을 많이 써야 한다. 보증금을 돌려받지 못할 수도 있기 때문이다. 용자\*가 있는 건물은 건물주가 빌린 돈의 이자나 세금을 잘 내지 않는다면 건물이 경매에 넘어가게 된다. 경매 낙찰 금액에서 용자를 제하고 남은 부분이 그 건물에 살고 있던 세입자들에게 분배되는데, 이 금액이 충분하지 않다면 보증금을 잃게 된다. 부동산 중개업소를 통해 계약을 하면 해당 건물의 권리 상태를 분석하고, 안전하게 계약을 진행해 준다. 게다가 만약 계약과 관련한 사고가 발생하더라도 중개 보증보험을 통해 손해를 배상 받을 수 있다. 중개사 없이 주인과 직접 거래한다면 중개보수를 내지 않는 대신, 이러한 보상을 전혀 받을 수 없다.

## 인터넷등기소

등기부등본을  
온라인으로 발급하거나  
열람할 수 있다.  
<http://www.iros.go.kr>

## 선순위 임차보증금

먼저 건물에 살고 있던  
세입자들 보증금의 합계  
총액.  
이미 선순위로 들어가  
있는 임차보증금이 많은  
경우 순위가 밀려 좋지  
않다.





따라서 한 번에 큰 금액이 오가는 전세는 공인중개사를 통하여 안전하게  
거래하는 것을 추천한다. 집토스의 무료중개 서비스도 일반 부동산과 마찬가지로  
보증보험이 제공된다.

해당 건물에 용자가 얼마나 있는지 알아보려면 등기부등본(등기사항증명서)  
을 찾아보면 알 수 있다. 대법원 인터넷등기소\*에 들어가서 건물의 주소를  
입력하면 온라인으로 쉽게 열람이 가능하다. 또한 선순위 임차보증금\*도  
알아봐야 한다. 아파트, 빌라처럼 호실마다 개별 등기가 되어있는 오피스텔  
의 경우에는 중요하지 않지만, 그렇지 않은 건물은 주인에게 물어보는 것 밖  
에 답이 없다.

그래서 원룸 전세가 아파트 전세보다 더 위험하다는 거다. 대개 중개사가  
확인해 주지만, 깜빡하거나 실수로 확인하지 않고 넘어갈 수도 있으니 '선순위  
임차보증금도 확인해주세요.'라고 짚고 넘어가자. 건물에 잡혀있는 용자 금액  
과 선순위 임차보증금 총액의 합이 건물 시세의 80%가 넘어가면 안전하지는 않  
은 건물이니 방이 좋더라도 한 번 더 신경 쓰고 넘어가자.

## 집토스 리뷰 활용하기

집토스에서는 살아본 사람들이 남긴, 집에 대한 솔직한 후기들이 공유되고  
있다. 방을 계약하기 전에 현재 살고 있는 사람들이 남긴 평가가 혹시 있는지  
찾아보도록 하자. 그리고 나중에 방을 나갈 때도 살았던 집에 대한 평가를 남겨  
주면 다른 학우들에게 도움이 될 것이다.

<p>▲▲오피스텔 ★5.0</p> <p>한줄평가 매우 추천 관리비 관리비 별도, 수도, 전기, 가 스 요금 별도 장점 역세권임에도 불구하고 매우 저렴한 가격, 방충 매우 잘 됨, 소음 도 거의 없는.... 단점 1층 편의점 때문에 살짝 시끄 러운 정도</p> <p>방음  방충 </p>	<p>○○빌라 ★3.5</p> <p>한줄평가 가격만큼, 관리 잘되고 있 고 건물깨끗해서 같은 가격에 원룸 들에 비해 훨씬 깔끔함 관리비 수도 인터넷 6만원 장점 신축이라 깔끔하고 화장실 물 소리는 들리지만 방음이 잘됨. 깔끔. 단점 엘리베이터 없음.</p> <p>방음  방충 </p>
---	--

# 5

## 계약은 어떻게 해야할까?

부동산 중개업소를 통한다면 계약을 알아서 다 해 줄 것이다. 하지만 직거래를 할 때엔 꼼꼼히 따져보며 진행해야 한다. 거래할 때 신경 써야 할 몇 가지 중요 포인트를 소개한다.

### 1) 계약금\* 송금

방을 보고 왔는데 마음에 들어서 계약을 할 때 계약금을 송금해야 하는 경우가 있다. 계약을 바로 하지 않는 경우에는 가계약금\*을 보내기도 하는데, 돈을 송금하기 전에 계좌 예금주가 건물 주인이 맞는지 꼭 확인하자. 이는 등기부등본을 통해 알 수 있다.

### 2) 등기부등본\*(등기사항증명서) 확인

등기부등본은 건물을 누가 갖고 있고, 건물을 담보로 빚을 낸 것이 있는지 등을 알려준다. 크게 세 가지 영역으로 나뉜다.

표제부 (건물의 표시)	갑구(소유권)	을구(소유권 이외)
건물 면적 등에 대한 정보가 담겨 있다.	주인이 누구인지 말해 준다! 한 사람이 갖고 있을 수도 있고, 여러 사람이 조금씩 나눠서 갖고 있을 수도 있다.	여기에 건물을 담보로 한 빚(용자)이 얼마인지 나온다. (없으면 을구 자체가 나오지 않는다)

갑구는 보는 것이 어렵지 않고, 소유권에 관한 사항만 나와있기 때문에 현재 유효한 사항만 보면 현재 소유자가 누군지 확실하게 나온다.

이 소유자와 집주인이 일치하는지 계약 시 꼭 신분증을 확인해야 한다.

을구는 함께 예시를 보면서 조금 자세하게 따져보도록 하자. 전세 계약에서는 이 을구를 꼼꼼하게 보는 것이 중요하다.

### 계약금

계약 체결 시 지불하는 금액. 통상 보증금의 10%를 받는다. 계약 취소 시 돌려받을 수 없으며 집주인이 파기하는 경우 2배를 보상받을 수 있다.

### 가계약금

계약서를 쓰기 전에 짐의 용도로 보내는 돈을 통상 가계약금이라 칭하며, 계약금과 동일한 효력을 지니지만 액수는 20-50만원 정도로 낮다.

### 등기부등본

부동산에 관한 권리를 적어 놓는 장부.  
<http://www.iros.go.kr>에서 열람할 수 있다. (열람 수수료 700원)

## 근저당

채무자가 채무를 이행하지 못할 때를 대비하여 미리 특정 부동산을 담보물로 저당 잡아놓는 것

## 주택임대차보호법

주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장할 목적으로 제정된 법률

【 을 구 】				(소유권 이외의 권리에 관한 사항)
순위 번호	등 기 목 적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
9	근 저 당 권 설 정	2004년 5월 4일 제 33333 호	2004년 5월 4일 설정 계약	채권최고액 금 1,000,000,000원 채무자 홍길동 서울특별시 관악구 관악로13길 25 217호 근저당권자 주식회사농두은행 111111-0000000 서울특별시 관악구 관악로 공동담보 토지 서울특별시 관악구 봉천동 111-11
10	근 저 당 권 설 정	2004년 6월 4일 제 44444 호	2004년 6월 4일 설정 계약	채권최고액 금 500,000,000원 채무자 홍길동 서울특별시 관악구 관악로13길 25 217호 근저당권자 주식회사농두은행 111111-0000000 서울특별시 관악구 관악로 공동담보 토지 서울특별시 관악구 봉천동 111-11

근저당\*은 건물을 담보로 돈을 빌리는 것이다. 위와 같은 경우, 건물에는 총 15억 원(10억+5억)의 빚이 있다고 보면 된다. 채권자가 1금융권인 경우, 대부분 실제 빌린 돈의 120%를 채권최고액으로 설정한다. 돈을 빌리게 되면 이자 등이 발생하여 실제 채무가 빌린 돈보다 커질 가능성이 있기 때문이다.

## 3) 계약 기간

월세의 경우 1년, 전세의 경우 2년이 일반적이다. 세입자는 계약 기간이 짧을 수록 유리하다. 계약을 해 놓고 기간을 채우지 못하고 중도 퇴실을 하게 된다면 다른 세입자를 구하기 전까지 보증금을 돌려받지 못하고 월세를 내야 하기 때문이다. 반면 기간을 짧게 계약했다라도, 세입자는 주택임대차보호법\*에 의해 최소 2년동안은 거주가 보장된다. 이처럼 계약 기간이 짧을수록 집주인에게 불리하기 때문에, 몇 개월짜리 단기 계약은 계약가능한 매물이 적으며, 보증금이 낮고 월세가 비싼 경우가 많다.

# 6

## 계약 이후에는 뭘 해야할까?

조물주 위에 건물주라고 했던가. 우리 세입자들은 을, 가끔은 병의 위치에 서기 마련이다. 이런 우리를 위해서 나랏님께서 친히 '주택임대차보호법'이라는 울타리를 만들어 주었다. 단, 주택임대차보호법에 의해 보호를 받기 위해서는 해당 집에 실제로 거주하여야 하고, 반드시 전입신고를 해야 한다.

### 전입신고를 받으면?

보증금 액수가 정말 적은 게 아니라면, 전입신고는 필수적이다. 전입신고를 하게 되면 건물이 경매에 넘어가더라도 최대 3700만원까지 최우선변제\*를 받을 수 있다.

### 확정일자를 받으면?

동사무소에서 내 계약서에 확정일자를 받으면, 건물이 경매에 넘어갔을 때 앞서 언급한 전입신고를 통해 돌려받고 남은 부분을 순서대로 받을 수 있다. 물론 확정일자를 받기 전에 집주인이 돈을 빌려 근저당권이 설정되어 있다면 먼저 돈을 갚고 난 이후에 남은 돈을 가져가게 되지만, 확정일자를 받은 이후에 집주인이 돈을 빌리게 되면 내 보증금을 돌려주는 것이 우선순위가 된다. 확정일자는 선택이 아닌 필수다.

### 전입신고와 확정일자 받는 법

오프라인으로는 동주민센터에 계약서를 지참하고 방문해서 전입신고와 확정일자를 받을 수 있고, 온라인으로는 민원24\*에서 전입신고를, 인터넷 등기소\*에서 확정일자를 받을 수 있다.

### 최우선변제

경매에 넘어간 건물에서 다른 빚을 갚기 전에 소액보증금을 먼저 돌려 받을 수 있도록 하는 것. 2019년 기준으로 서울시 소재 주택은 총 보증금이 1억1천만원을 넘지 않는 세입자에게 3700만의 금액을 최우선변제 하도록 되어있다. 자세한 사항은 주택임대차보호법 시행령 10조와 11조에 정의되어 있으니 참고.

### 민원24

정부 전자민원포털  
<http://www.minwongokr>

### 인터넷등기소

등기부등본 발급사이트  
<http://www.iros.go.kr>

## 목적적 갱신

임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 계약 갱신 및 해지에 대한 말이 오가지 않은 경우, 계약 기간이 끝난 때에 동일한 조건으로 다시 계약이 갱신된 것으로 보는 것

## 전대차

임대인의 동의가 있는 경우에만 허용되며 (민법 629조 1항), 임대인의 동의없이 무단으로 임차물을 전대한 경우는 임대인이 임대차 계약을 해지할 수 있다.

## 사례로 보는 임대차 지식 1

정근이는 2017년 3월 3일부터 1년 계약을 하고 원룸에 살았어요. 1년이 빠르게 지나 2018년 2월 28일이 되었고, 이제 집으로 내려가려고 원룸 이사 준비를 시작했어요. 주인에게 보증금을 돌려 달라고 말했는데, “나간다고 왜 미리 말 안 했어? 못 돌려줘!” 라는 소리를 듣게 되었어요. 억울한 정근, 주인의 갑질에 당한 걸까요?

-> 아니에요! 만기 퇴실 예정이라면 만기 한 달 전까지 퇴실할 것이라고 주인에게 통보해야 합니다! 그렇지 않으면 이전 계약 가격 및 기간대로 계약이 자동으로 갱신됩니다. 이를 목적적 갱신\*이라고 부르죠.

이 경우 세입자가 퇴실하겠다고 하면 3개월 내에 계약을 해지해주어야 하지만, 이 3개월동안 새로운 세입자가 들어오지 않으면 방을 뺄수가 없습니다. 따라서 퇴실할 때는 반드시 계약만료 1달 전까지 집주인에게 말씀하세요.

## 사례로 보는 임대차 지식 2

다민이는 1년 계약을 했는데, 주인과 아무 말 없이 1년이 찬 이후 3개월을 더 살고 있어요. 그러다가 3개월 후 방을 빼게 되어서 주인에게 연락을 드렸습니다. 그 이야기를 들은 주인은 계약이 자동으로 연장되었으니 세입자를 구하던가 복비를 내야지 나갈 수 있다고 하였습니다.

-> 재계약을 하지 않아 묵시적으로 계약이 갱신된 경우인데요, 이 때 세입자가 퇴실 통보를 하면 통보한 날로부터 3개월 이내에 주인은 계약을 해지해야 합니다! 따라서 나가기 3개월 전에만 미리 말을 하면 세입자를 구해주거나 복비를 내 줄 의무가 전혀 없습니다.

## 사례로 보는 임대차 지식 3

정근이는 1년 계약을 하고 7개월을 살던 중 갑작스레 군대를 가게 되어 집을 비우게 되었어요. 이 때 정근이는 어떻게 해야 할까요?

### ① 친구를 데려와 자기 대신 월세를 내면서 5개월을 살게 한다.

-> 이렇게 임대차 계약 내에서 새로운 계약을 체결하는 것을 전대차\*라고 하고, 원래는 집주인의 허락을 꼭 받아야 합니다. 방학마다 이렇게 방을 내놓고 구하는 사람들이 많지만 집주인의 허락이 없는 경우 위법이라는 점! 기억해주세요.

## ② 새로 1년 계약을 할 사람을 찾는다.

-> 주인에게 말하고 새로 계약할 사람을 구하면 됩니다. 새로운 세입자가 들어오는 때에 맞추어 보증금을 돌려받고 나갈 수 있어요. 이 때 부동산을 통한 다면 주인이 내야 할 중개수수료(복비)를 부담해야 합니다.

## 사례로 보는 임대차 지식 4

다민이는 전세 8000만원으로 원룸을 구해 살고 있는 도중, 살고있는 건물이 경매에 넘어갔으니 배당요구\*를 할 수 있다는 등기를 받았어요. 전입신고와 확정일자 2013년 12월 1일자로 되어있고, 등기부등본을 떼어보니 2013년 초에 근저당권설정 15억이 되어있습니다. 이 경우 다민이는 보증금을 최우선으로 변제받을 수 있을까요?

-> 먼저 배당신청은 무조건 해야 하며, 최우선 변제가 가능한지 판단하는 기준 날짜는 최초 근저당이 설정된 날이 됩니다. 2013년에 최초 근저당이 설정되었다면 보증금 7500만원 이하 소액 임차인이 최대 2500만원까지 최우선 변제를 받을 수 있습니다. (계속 법이 개정되고 있으므로 시기를 꼭 따져봐야 합니다. 2018년 9월부터는 1억 1천만원 이하 / 3700만원입니다.)

따라서 보증금 8000만원이면 최우선 변제에는 해당하지 않고, 확정일자도 2013년 12월이기 때문에 2013년 초에 설정된 근저당권이 우선적으로 해결된 이후 후순위로 배당을 받게 됩니다. 아마 다민이는 보증금을 한 푼도 돌려받을 수 없을지도 모릅니다. 전세 계약 시에는 언제나 공인중개사와 꼼꼼하게 권리분석\* 후 계약을 진행하세요!

## 배당요구

경매로 팔린 건물의 매각 대금 배당을 요구하는 것

## 권리분석

부동산을 안전하게 거래하기 위해 부동산의 권리 및 관계관계 등에 하자가 있는지 여부를 조사, 확인, 분석하는 작업

# 자취 체크 리스트

7

## ✓ 집 주변 체크

- **교통** 교통이 좋아야 삶이 편하다. 지하철역이나 버스 정류장이 근처에 있는지 미리 확인하자.
- **편의, 의료시설** 혼자 사는데 배고프고 아프면 서럽다. 편의점이나 마트 같은 편의시설과 의료시설이 있는지 미리 확인하자.
- **CCTV** 치안 유지를 위한 건물 방범용 CCTV가 집 주위에 있는지 미리 살피자. 내가 거주하게 될 자취방 건물의 보안 상태도 점검하자.

## ✓ 집 내부 체크

- **충간 소음 확인** 옆 방 tmi는 알고 싶지 않다. 벽을 두드렸을 때, 가볍고 빈 소리가 난다면 충간, 벽간 소음이 있을 수 있다.
- **수압 / 물 온도 확인** 찌 죽어도 뜨거운 물 샤워 협회가 아니라면 냉/ 온수가 잘 나오는지, 수압은 적당한지 꼭 확인하자.
- **변기 수압** 변기 수압이 약하면 변기가 자주 막혀 골치 아픈 일이 많이 생기니 변기 수압을 확인해야 한다.
- **배수관 누수** 그냥 지나친다면 이사 후 세면대에서 올라오는 악취와 곰팡이, 각종 벌레로 골치 아프다. 문제가 있다면 당장 말하자.
- **전원/콘센트 점검** 스위치를 껐다 켜다 반복해보며 불이 잘 들어오는지 전구 전원을 점검하자. 또, 휴대폰 충전기로 간편하게 콘센트가 제대로 작동하는지 점검할 수 있다.

## ✓ 놓칠 수 없는 선순위 항목

이 모두를 만족하는 자취방이 있으면 좋겠지만, 아쉽게도 그런 자취방은 찾기 조금 어려울 거예요.  
현재 나의 예산이나 지역 상황에 맞는 내 자취방 조건을 정리해 볼까요?

- ✓ \_\_\_\_\_
- ✓ \_\_\_\_\_
- ✓ \_\_\_\_\_
- ✓ \_\_\_\_\_



# 이사 체크 리스트

## 8

- **집주인에게 통보** 만기퇴실 예정이라도 집주인에게 최소 한 달 전에 퇴실을 알려야 한다.  
최소 한 달 전까지 통보하지 않을 경우, 이전 계약이 자동으로 갱신되는 “묵시적 갱신”이 성립하게 되어 3개월 동안 퇴실이 불가할 수 있으니 주의하자!
- **가구 배치구상** 이사 갈 집의 전압 콘센트 위치, 방 크기, 창문 위치 등을 고려하여 내가 원하는대로 가구 배치를 구상해보자. 또, 도시가스, 가스레인지 등 계약 옵션을 고려하여 구매항목을 정하고 예약 신청해야 한다.
- **이사업체 선정** 이사업체를 이용한다면 한 달 전부터 3~4개의 업체의 견적을 비교한 후 계약하자.  
사다리차 이용 등의 추가금 여부 확인도 필수다.
- **짐 줄이기** 불필요한 물품, 옷, 가구를 미리 정리해 두면 이삿날 좀 더 편리하다. 큰 가구를 버릴 땐 폐기를 스티커 구입하는 것 잊지 말자. (정부24)
- **우편물 주소변경** 은행, 카드사와 같은 금융기관, 통신사에서 우편물을 받는 경우 주소 변경을 알려야 한다. 우체국 주소변경 서비스를 통해 우편물 주소를 이전할 수 있다. 이외에도 우유, 신문, 잡지 등 정기 배달 서비스를 이용하고 있으면 미리 주소를 변경하는 게 좋다.
- **서비스 신청** 필요한 가구를 사거나 인터넷 등 신규 서비스를 신청할 경우 예약하자. 가구의 경우 배송까지 일정 기간이 소요되므로 미리 사 배송 일정을 확인해야 한다.
- **공과금 정리** 기존 집에서 사용한 전기, 가스, 수도 사용량을 확인하고 미납한 공과금을 정산하자.  
사용량을 미리 확인해야 추후 요금이 과도하게 부과되는 등의 불미스러운 사건을 방지할 수 있다.
- **반려 동물 거쳐 마련** 반려동물이 있다면 이사 당일 동물의 거처를 미리 정하자.
- **전입신고&확정일자** 전입신고를 하고 확정일자를 받아 전세금설정을 해야 주택임대차보호법에 의해 보증금을 보호받을 수 있다.
- **이사 전 공실 사진 찍기** 퇴실 시 괜한 덤터기를 쓰지 않기 위해 미리 손상이 있는 부분은 사진을 찍어 두는 것이 좋다.

## 자취생 추천 생활용품

**청소용 테이프 클리너** 작은 방에 진공청소기는 부담스럽고, 빗자루는 공기를 더럽힌다. 하지만 방이 작다고 털이나 먼지가 적게 발생하는 것은 아니다. 이 때 일명 짹짹이롤러가 해답이 될 수 있다.

**물티슈** 걸레를 빨기 귀찮은 자취생들에게 최고의 아이템! 물걸레 대신 물티슈로 청소하자.

**전기장판** 겨울철 난방 잘못 땀다가는 가스비 폭탄을 맞을 수 있다. 어차피 이불 밖은 위험하니깐 전기장판으로 포근하게 생활하자.

**단열용품** 겨울철 꼭 필요한 물품. 뽁뽁이를 창문에 퍼바르고 문풍지를 바람이 새는 문틈에 붙여놓으면 따뜻한 겨울을 보낼 수 있다.

**제습제, 탈취제** 자취방이 잘못 지어진 경우나 반지하인 경우 습기가 차 결로현상이 생기는 경우도 있고, 하수구에서 냄새가 올라오는 방도 있다. 제습제와 탈취제는 이런 경우 필수적이다. 특히 돈이 있는 경우에는 제습기를 구매하여 습한 날이나 빨래하는 날에 틀면 강력한 효과를 볼 수 있다.

**빨래 건조대** 특히나 공동생활공간에서 세탁과 건조를 하는 경우 개인 건조대가 없으면 분실위험이 더욱 커진다. 따라서 개인 빨래 건조대는 미리 챙겨두자.

**행거** 옷장이 작아 옷을 둘 곳이 없다면 행거를 설치해서 옷을 걸자.

접이식 테이블 앉아서 사용하는 접이식 테이블을 사면 밥을 먹을때나 친구들을 초대해서 간단하게 맥주 한 잔 할때 요긴하게 쓰일 수 있다. 물론 책상이 따로 없는 경우 앉아서 공부를 할 수도 있다.

**화장실 클리너** 화장실, 또는 샤워실은 가장 습한 공간이다. 시간이 지나면 곰팡이나 찌든때가 낀다. 화장실 클리너를 미리미리 준비해 두자.

**배수관 세척제** 하수구가 막혀서 안 내려갈 때가 있다. 이 때는 배수관 세척제를 구입하자. 매우 저렴하고(약 2천원) 손쉽게 막힌배수관을 뚫을 수 있다.

**무선 공유기** 와이파이기가 필요하다면 미리 개인 무선 공유기를 준비해 두자.

**멀티탭** 전기를 쓰는 물건들은 많은데 자취방에 콘센트는 몇 개 없다. 멀티탭을 미리 준비해 두자.

**밀폐용기** 냉장고나 냉동실에 음식이나 식재료를 넣어놓을 때 밀폐용기를 이용하면 좋다.

**빨래바구니** 공동으로 세탁실을 사용하는 경우에는 꼭 필요한 물품. 그렇지 않더라도 빨래바구니에 빨래를 담아놓으면 빨래를 모으기 쉬워서 좋다.

**전자레인지** 누군가에게는 필수가 아닐 수도 있지만, 전자레인지가 있으면 각종 생활에서 편의성이 증가하게 된다. 음식을 데워먹을 때, 냉동식품을 녹일 때 등 다양한 용도로 쓰이며 인터넷에 전자레인지 활용법이라고 검색하면 정말 어마어마하게 다양한 활용법이 나오니 참고하자.

**커피포트** 집에서 커피나 차를 마신다면 유용하게 쓰일 수 있다. 가스레인지나 인덕션이 없어도 커피포트 하나정도 구비해놓으면 집에서 컵라면 정도는 먹을 수 있게 된다.

## 보일러 사용 팁

개별 난방으로 보일러를 쓴 만큼 요금을 내야 한다면... 도시가스 고지서는 굉장히 두려운 존재이다. 방마다 효율에 따라 가스비는 굉장히 버라이어티하게 나오게 되는데, 최대한 효율적으로 아낄 수 있는 방법을 소개한다.

### 1) 온수 온도는 '저온'으로!!

온수가 난방보다 가스를 많이 먹는다! 난방은 데운 물을 뽕뽕 돌리는 거지만, 온수는 데운 물을 계속 뿜어내는 것이기 때문이다. 대부분의 보일러 조절기는 온수 온도를 따로 설정할 수 있는데, 이것을 '고온'으로 해 두면 너무 뜨거워서 쓸 때 찬 물을 섞어서 쓰게 된다. 비효율적이다! 저온 혹은 중간 온도로 해 두는 것이 낫다.

### 2) 동파 방지를 위한 팁!

날씨가 추운 겨울에는 보일러 배관이 얼거나 동파될 수 있다. 보일러는 배관이 얼지 않을 정도로 자동으로 돌아가는 기능이 있으니 쓰지 않더라도 전원은 켜두도록 하자. 보일러 자체가 집 밖에 있는 경우는 동파 위험이 더더욱 크기 때문에, 정말 추운 날은 수도꼭지를 온수로 돌려놓고 물을 한 방울씩 떨어지게 해놓자. 그러면 동파를 완전히 방지할 수 있다.

## 쓰레기 버리는 팁

자취생활에서 가장 힘든 고충 중 하나는 바로 끝도없이 나오는 쓰레기가 아닐까? 크게 쓰레기는 일반쓰레기와 재활용쓰레기, 그리고 음식물쓰레기로 구분할 수 있다. 일반쓰레기와 음식물쓰레기 전용 봉투를 따로 구입해서 버려야 한다. 재활용쓰레기는 모아서 집 앞에 내놓거나 오피스텔인 경우 건물 쓰레기장에 가서 버리면 된다. 쓰레기 봉투는 인근 편의점에서 현금으로 구매할 수 있다. 너무 용량이 큰 것을 구매하면 쓰레기통이 꽉 차는데 오래걸려 자취방에 쓰레기 냄새가 가득할 수 있으니 적당한 용량으로 사도록 해야 한다. 귀찮다고 음식물을 번기에 버리다 보면 번기가 막힐 수 있으니 주의할 것.

## 인터넷 쇼핑물 활용하기

인터넷 쇼핑물에서는 저렴한 가격에 생필품들을 구매할 수 있다. 상하지 않는 라면, 참치캔, 생수, 즉석밥 등은 아무래도 주변 마트보다 저렴한 가격에 배송까지 되니 인터넷에서 구매하는 것이 편리할 수 있다. 그러나 마트에서 직접 눈으로 보고 사는 것의 장점도 있으니 마트가 가깝다면 굳이 인터넷 쇼핑물을 활용하지 않아도 좋다. 다만 생수는 많이 무거우니 되도록 인터넷으로 배송시켜 먹는 것을 추천한다.

# 자취방 청소 꿀팁

# 10

## 1) 주방

**배수구** 싱크대 배수구에 10원짜리 동전을 3~5개 정도 넣어두면 세균발생을 방지하고 냄새 또한 잡을 수 있다.

**도마** 도마에 굵은 소금을 뿌리고 잘 문질러 준 뒤 3분 후에 씻어내면 된다.

**후라이팬** 식초와 밀가루, 뜨거운 물을 각각 1:1:1 비율로 섞은 뒤 수세미로 가볍게 문질러 주면 기름때와 탄 자국이 없어진다.

**전자레인지** 전자레인지용 그릇에 식초 두 스푼과 레몬주스 두 스푼, 그리고 물 두 컵을 넣은 뒤 3분 돌리고 마른행주로 닦으면 된다.

**기름때** 가스레인지 주변의 기름때는 치약을 활용하여 지울 수 있다. 치약을 안 쓰는 칫솔에 묻혀서 닦아보자.

**수세미** 밀폐 용기 혹은 지퍼백에 물과 식초를 2:1 비율로 넣고 그 속에 수세미를 담아 보관하면 잔세균을 잡아주어 보다 위생적으로 수세미를 관리할 수 있다.

## 2) 욕실

**거울** 물 자국으로 얼룩진 거울에는 린스를 활용하자. 마른걸레에 린스를 묻힌 뒤 거울을 닦으면 된다. 린스는 김 서림 방지에도 탁월한 효과가 있다고 한다.

**타일** 욕실 타일은 감자 하나로 해결할 수 있다. 타일에 낀 곰팡이는 감자로 닦으면 말끔히 사라진다. 물때가 잘 끼는 틈새는 감자 껍질로 문지르면 된다.

**변기** 먹다 남은 콜라가 있다면 변기 청소에 활용하자. 콜라를 변기에 부은 후 1시간 뒤에 물을 내리면 변기가 깔끔해진다. 콜라의 시트르산 성분이 변기의 찌든 때를 벗겨 주기 때문이다.

**수도꼭지** 수도꼭지에 생긴 얼룩은 식초나 치약을 사용하면 쉽게 사라진다. 휴지에 식초를 적서 수도꼭지를 감싸고 5분 후에 칫솔로 닦아보자. 한동안 얼룩이 지지 않을 것이다.

**환풍기** 욕실 청소 시 환풍기를 놓치기 쉽다. 환풍기 청소는 어렵게 느껴지지만 알고 보면 간단하다. 커버와 날개에 밀가루를 뿌린 후 3분 후에 세제로 씻으면 말끔해진다.

**천연 세제** 욕실을 청소할 때 락스를 쓰고 싶지 않다면 방법이 있다. 흑설탕과 식초를 1대1 비율로 섞어 천연 세제를 만들어 보자. 전반적인 욕실 청소가 가능하다.

### 3) 거실

**전선** 드라이기, 휴대폰 충전기, 고데기 등으로 전선이 복잡할 땐 정리해서 휴지심 안으로 넣어 보자.

**이불** 이불에 묻은 먼지를 간단하게 제거하고 싶다면 테이프 클리너를 활용하면 된다.

#### 올바른 분리수거 방법

기본적으로 캔, 병, 플라스틱 등 무언가를 담을 수 있는 모양으로 이루어진 것은 그 안에 담배꽂이나 다른 재질의 쓰레기가 들어있지 않도록 모두 제거해야 한다. 또한 상표나 안내 문구 등이 적힌 스티커 등의 이물질도 모두 제거해야 한다는 점, 기억하자.

**캔류** 내용물을 비우고 물로 행군 후 압착해준다. 플라스틱 뚜껑 등 이물질은 제거해야 한다. 부탄가스, 살충제 용기는 구멍을 뚫어 내용물을 비운 후 봉투에 담아 배출해야 한다.

**종이** 종이만 묶음 해서 버리고, 이물질이 있는 경우 제거 후 투명 봉투에 담아 배출해야 한다. 비닐 코팅된 광고지, 공책의 스프링 등 이물질이 섞이면 재활용이 불가능하다. 상자류는 펼쳐 압축해서 부피를 최소화하자.

**비닐류** 이물질 및 부착 상표 등을 완전히 제거한 후 투명 봉투에 담아 배출한다. 유색 비닐은 재활용이 불가능하다.

**스티로폼** 이물질을 제거한 후 끈으로 묶어서 배출한다. 이물질이 많이 묻어 있거나 타 물질로 코팅된 것은 재활용이 어려우므로 규격 쓰레기봉투에 담아서 배출한다.

**폐형광등, 폐건전지** 주택 내에 마련된 분리 수거함, 또는 동 주민센터나 경로당, 마트 주변 등 본인의 거주지의 주변에 설치된 분리 수거함에 깨어지지 않은 상태로 배출한다.

**의약품** 약국에 설치되어 있는 분리 수거함에 배출한다.

**일반 쓰레기** 소뼈, 돼지뼈, 닭 뼈, 생선가시, 갑각류의 껍질, 계란 껍데기, 한약 찌꺼기, 차 찌꺼기, 호두 껍질, 밤 껍질, 땅콩 껍질, 복숭아·살구·감 등의 핵과류 씨, 파뿌리, 양파 껍질, 마늘 껍질 등은 음식을 쓰레기로 헛갈리기 쉽지만 일반 쓰레기로 분류되니 주의하자.

재활용이 안 되는 품목인 깨진 유리, 도자기, 비닐 장판, 신발, 비닐 코팅 된 물질은 종량제 봉투 또는 특수 규격 봉투에 담아서 배출해야 한다.

memo



서울대생이 답답해서 직접차린 부동산 회사  
이재윤 대표 인터뷰영상 바로보기



# 청춘의 집 고민 청춘이 가장 잘 안다



(주)집토스 이재윤 대표

한 대학생이 집 구하는 친구를 위해 시작한 일이 지금은 대한민국 모든 청년들을 위한 일이 되어 버렸습니다.  
청년과 서울을 넘어 전국의 모든 세입자들이 부담 없이 집을 구하는 그 날까지 집토스가 곁에서 함께 하겠습니다.

## 중개수수료 0원! 집토스의 착한 서비스

**실매물 중개** 서울 전 지점 매물 직접 관리, 1:1 중개사 매칭에 매물 계약까지 책임지고 안전하게!

**실시간 찾기** 매물별로 일일이 문의 할 필요 없이 앱, 챗봇, 전화, 지점 상담으로 쉽고 빠르게!

**실거주 후기** 직접 살아 본 사람들의 깨알 후기와 리얼 평점으로 똑똑하고 확실하게!

#서울 전지역 13개 직영점 운영

#앱 다운로드 가능

바로문의 1666-8430

집토스

서울대생 전·월세 *꼭 잡고있는*

집토스부동산이  
서울대입구역에 있습니다.



칭찬받는 부동산!  
집토스의 남다른 서비스

집토스 관악점  
바로문의  
1666-8430

집토스를 검색해보세요



보증금 지키는 안심중개

세입자 중개수수료 무료

실시간 실매물 공개