루리 줍줍 가이드북

전월세·이사 실전 가이드

집 구하기부터 전입신고·보증금까지

2026년 11월 판 · 내용 확인일 2026-11-03까지 · 7편 · 공식 출처 35곳

이 책에 대하여

집을 구하고 계약하고 이사하는 순서대로, 전월세 계약에서 확인할 것과 보증금을 지키는 방법을 묶었습니다. 루리 줍줍의 생활 가이드 7편을 묶었고, AI가 각 장 끝의 공식 출처를 바탕으로 정리했습니다. 운영자가 한 건씩 직접 검토한 것은 아니며, 제도와 금액은 바뀔 수 있으니 신청 전에 공식 출처를 확인해 주세요. 법률·세무 상담이 아닙니다.

차례

1장	전세 vs 월세 뭐가 유리한가요? 비용 비교와 보증금 지키는 법
2장	전세 만기인데 보증금을 못 받았어요. 임차권등기명령부터 계약갱신요구권까지
3장	전세 사기를 당했어요. 전세사기피해자 결정 요건과 신청, 받을 수 있는 지원은?
4장	신축 아파트 입주 전에 뭘 확인해야 하나요? 사전방문·하자·전입신고 체크리스트
5장	이사 견적서 어떻게 보나요? 항목별 확인 체크리스트와 비교 방법
6장	월세 세액공제 대상은? 청년월세 지원과 뭐가 다른가요?
7장	이사 당일 업체가 수고비를 달라고 하면 줘야 하나요? 표준약관이 정한 것

1장

전세 vs 월세 뭐가 유리한가요? 비용 비교와 보증금 지키는 법

확인일 2026-10-20 · 공식 출처 7곳 · 문의 대한법률구조공단 132 · 국세상담 126

> 전세와 월세를 비교하려면 「전세 보증금에 드는 자금 조달 비용」과 「월세 + 월세 보증금의 자금 조달 비용」을 같은 연 비용으로 맞춰 보면 돼요. 아래 계산기에 숫자를 넣으면 월세 세액공제와 법정 전환율 상한까지 같이 보여 줘요. 어느 쪽이 유리한지는 금리와 보증금을 지킬 수 있는지에 따라 달라서 줍줍이 대신 정해 드릴 수는 없어요.

전세·월세 한눈에

구분	특징
전세	큰 보증금을 맡기고 매달 월세는 없어요. 보증금 마련에 드는 이자나 기회비용이 실제 비용이고, 계약이 끝날 때 보증금을 돌려받을 수 있는지 관리가 중요해요
월세	보증금은 작고 매달 월세를 내요. 조건을 채우면 월세 세액공제를 받을 수 있어요(아래)
반전세(보증금+월세)	둘을 섞은 형태. 월세 보증금이 클수록 월세는 줄어요(법정 전환율 참고)

내 숫자로 비교해 보기

숫자는 모두 이 브라우저 안에서만 계산하고 저장·전송하지 않아요. 단위는 만원이에요.

전세 보증금
예) 30000

월세 계약의 보증금
예) 3000

월세(한 달)
예) 100

자금 조달 비용(연 %)
4

한국은행 기준금리(연 %, 선택)
법정 전환율 상한 계산용

월세 세액공제
받지 않아요·해당 안 돼요

자금 조달 비용은 전세 보증금을 마련하느라 내는 대출 이자나 그 돈을 예금에 뒀다면 받았을 이자(기회비용) 예요. 4%는 예시일 뿐이니 본인 금리를 넣으세요. 이 계산은 대출 한도·세금·집값 변동·보증금을 못 돌려받을 위험을 반영하지 않아요.

전세를 월세로 바꿀 때 법정 전환율

- 보증금의 일부를 월세로 바꿀 때 월세는 (전세 보증금 − 월세 보증금) × 전환율 ÷ 12 로 계산해요
- 주택임대차보호법 시행령 제9조: 월차임 전환 산정률은 연 10%와 한국은행 기준금리에 연 2%p를 더한 비율 중 낮은 쪽을 넘을 수 없어요(법령 정보센터 시행령 표기 기준, 2026년 7월 1일 시행본)
- 기준금리가 바뀌면 상한이 바뀌어요. 계산기에 현재 기준금리를 넣으면 상한을 보여 줘요(줍줍은 현재 기준금리를 적지 않았어요, 한국은행에서 확인하세요)
- 상가건물 임대차는 기준이 달라서 이 상한을 쓰면 안 돼요

월세 세액공제

총급여 8,000만원(종합소득금액 7,000만원) 이하 무주택 세대주가 월세를 연 1,000만원까지 인정받아 17% 또는 15%를 공제받아요(최대 170만원). 대상·주택 요건·전입신고 등 조건은 월세 세액공제와 청년월세 지원 가이드에 정리했어요.

보증금을 지키는 기본 순서 (찾기쉬운 생활법령)

장치	내용
대항력	주택을 인도받고 주민등록(전입신고)을 마치면 그다음 날 0시부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있어요. 예: 10월 15일 15시에 전입신고하면 10월 16일 0시부터
우선변제권	대항력 요건에 임대차계약서의 확정일자를 더하면 경매·공매에서 보증금을 먼저 돌려받을 순위가 생겨요. 확정일자는 읍·면사무소, 동 주민센터, 시·군·구 출장소에서 받아요
보증금을 올렸다면	계약 중이나 재계약·갱신 때 보증금을 올렸다면 늘어난 금액에 대한 우선변제권을 위해 다시 확정일자를 받아야 해요
소액임차인	경매신청 등기 전에 대항력을 갖춘 소액임차인은 보증금 중 일정 금액을 담보물권자보다 먼저 받을 수 있어요
이사 가야 하는데 보증금을 못 받았다면	법원에 임차권등기명령을 신청해 등기가 되면 이사를 가도 종전 주택에 대한 대항력과 우선변제권이 유지돼요

계약하면 신고해야 해요 (주택 임대차 계약 신고)

- 보증금 6,000만원 또는 월세 30만원을 넘는 주택 임대차 계약은 계약 체결일부터 30일 이내에 신고해야 해요
- 금액이 바뀌지 않은 갱신 계약은 신고 대상에서 빠지고, 임대료가 바뀌었다면 신고해야 해요
- 임대인·임차인이 공동으로 신고하고, 계약서를 붙이면 한쪽이 단독 신고할 수 있어요. 과태료 금액은 자료마다 달라서 줍줍이 적지 않았어요 — 국토교통부 부동산거래관리시스템에서 확인하세요

계약 갱신과 인상 한도

- 세입자는 계약갱신요구권을 1회 쓸 수 있고, 갱신되는 기간은 2년이에요
- 갱신할 때 차임·보증금 증액은 기존의 5%를 넘을 수 없어요(지역별로 조례로 5% 범위에서 달리 정할 수 있어요)
- 임대인이 원칙적으로 갱신을 거절할 수 없지만 2기 차임 연체, 임대인(직계존속·직계비속 포함)이 실제 거주하려는 경우 등은 예외예요(생활법령 해설)

자주 묻는 질문

전세와 월세 중 뭐가 더 유리한가요?

같은 기준(연 비용)으로 맞춰 보는 게 먼저예요. 전세는 보증금 마련 비용, 월세는 월세와 월세 보증금의 마련 비용을 비교하고, 월세는 조건이 되면 세액공제를 받을 수 있어요. 위 계산기에 숫자를 넣어 보세요.

전월세 전환율 상한은 얼마예요?

연 10%와 한국은행 기준금리+2%p 중 낮은 쪽이에요(주택임대차보호법 시행령 제9조). 기준금리는 한국은행에서 확인하세요.

보증금을 안전하게 지키려면 어떻게 하나요?

이사한 날 전입신고를 하고 계약서에 확정일자를 받아 대항력과 우선변제권을 갖추세요. 보증금을 올리면 다시 확정일자를 받아야 해요.

임대차 계약은 신고해야 하나요?

보증금 6,000만원 또는 월세 30만원을 넘으면 계약일부터 30일 안에 신고해야 해요. 금액이 안 바뀐 갱신 계약은 대상에서 빠져요.

집주인이 월세를 마음대로 올릴 수 있나요?

계약 중이거나 갱신요구권으로 갱신할 때는 기존 금액의 5%를 넘겨 올릴 수 없어요.

월세 세액공제는 얼마나 받나요?

월세 연 1,000만원까지 인정되고 공제율이 17% 또는 15%라서 최대 170만원이에요. 조건은 월세 세액공제 가이드를 보세요.

공식 출처

- 주택임대차보호법 시행령(국가법령정보센터)
- 찾기쉬운 생활법령: 대항력 및 우선변제권 취득
- 찾기쉬운 생활법령: 임대차계약의 갱신
- 찾기쉬운 생활법령: 차임 또는 보증금의 증감청구
- 찾기쉬운 생활법령: 임차권등기명령

- 국토교통부 주택 임대차계약 신고 안내
- 국세청 월세 세액공제 안내

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/jeonse-vs-wolse/

2장

전세 만기인데 보증금을 못 받았어요. 임차권등기명령부터 계약갱신요구권까지

확인일 2026-10-20 · 공식 출처 4곳 · 문의 대한법률구조공단 132 · 관할 법원 · 사기 의심 시 경찰 112

> 주택임대차보호법은 임차인이 주택을 인도받고 주민등록(전입신고)을 마친 다음 날부터 제3자에게 임대차의 효력(대항력)을 주고(주택임대차보호법 제3조 제1항), 확정일자를 받으면 경매·공매에서 후순위 채권자보다 먼저 보증금을 받을 권리(우선변제권)가 생겨요(주택임대차보호법 제3조의2 제2항). 임대차가 끝났는데 보증금을 못 받았다면 이사 전에 법원에 임차권등기명령을 신청해 대항력과 우선변제권을 지킬 수 있어요(주택임대차보호법 제3조의3).

보증금을 지키는 기본 장치

장치	조문 내용	확인 상태
대항력	임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때 그 다음 날부터 제3자에게 효력이 생겨요. 전입신고를 한 때 주민등록이 된 것으로 봐요 (주택임대차보호법 제3조 제1항)	조문 확인
집주인이 바뀌면	임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 봐요 (주택임대차보호법 제3조 제4항)	조문 확인
우선변제권	대항요건과 임대차계약서의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매·공매 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선해 보증금을 변제받을 권리가 있어요 (주택임대차보호법 제3조의2 제2항)	조문 확인
집을 비워 줘야 받는 조건	임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 않으면 우선변제 보증금을 받을 수 없어요 (주택임대차보호법 제3조의2 제3항)	조문 확인
판결 후 경매 신청	보증금반환청구소송의 확정판결 등으로 경매를 신청할 때는 반대의무(집 인도) 이행이나 제공을 집행개시 요건으로 하지 않아요 (주택임대차보호법 제3조의2 제1항)	조문 확인
임대차 존속	임대차기간이 끝나도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속하는 것으로 봐요 (주택임대차보호법 제4조 제2항)	조문 확인

임차권등기명령 (주택임대차보호법 제3조의3)

내용	조문	확인 상태
언제·어디에	임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 않았을 때, 임차주택 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 신청해요 (제1항)	조문 확인
신청서에 쓸 것	신청의 취지와 이유, 임대차 목적 주택(일부면 도면 첨부), 임차권등기의 원인 사실, 그 밖에 대법원규칙이 정하는 사항. 신청 이유와 원인 사실은 소명해야 해요 (제2항)	조문 확인
등기를 마치면	대항력과 우선변제권을 취득해요. 이미 취득했다면 그대로 유지되고, 등기 이후 이사하거나 주민등록을 옮겨 대항요건을 잃어도 이미 취득한 대항력·우선변제권을 잃지 않아요 (제5항)	조문 확인
기각되면	임차인은 항고할 수 있어요 (제4항)	조문 확인
주의	임차권등기가 끝난 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 주택임대차보호법 제8조의 최우선변제를 받을 권리가 없어요 (제6항)	조문 확인
비용·소요 기간	신청 비용과 법원 처리 기간은 줍줍이 확인하지 않았어요	미확인 · 관할 법원 확인

계약 갱신 (주택임대차보호법 제6조·제6조의2·제6조의3)

상황	조문 내용	확인 상태
임대차기간	기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 임대차는 2년으로 봐요. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있어요 (주택임대차보호법 제4조 제1항)	조문 확인
묵시적 갱신	임대인이 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 임차인에게 갱신거절 통지(또는 조건 변경 통지)를 하지 않으면, 임차인이 기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우와 함께 기간이 끝난 때 전과 같은 조건으로 다시 임대차한 것으로 봐요. 존속기간은 2년이에요 (주택임대차보호법 제6조 제1·2항)	조문 확인
묵시적 갱신 뒤 해지	임차인은 언제든 해지를 통지할 수 있고, 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 생겨요 (주택임대차보호법 제6조의2)	조문 확인
계약갱신요구권	임차인이 주택임대차보호법 제6조 제1항 전단의 기간(종료 6개월 전부터 2개월 전까지)에 갱신을 요구하면 임대인은 정당한 사유 없이 거절할 수 없어요 (주택임대차보호법 제6조의3 제1항). 임차인은 1회만 행사할 수 있고 갱신되는 존속기간은 2년이에요 (제2항)	조문 확인
갱신 조건	전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보되, 차임과 보증금은 주택임대차보호법 제7조의 범위에서 증감할 수 있어요 (제3항)	조문 확인
임대인이 거절할 수 있는 사유	차임 2기 이상 연체, 거짓·부정한 방법으로 임차, 합의로 상당한 보상 제공, 무단 전대, 고의·중대 과실 파손, 멸실로 목적 달성 불가, 철거·재건축(요건 있음), 임대인(직계존·비속 포함) 실거주, 그 밖의 중대한 사유 (제1항 각 호)	조문 확인
실거주를 이유로 거절한 뒤	갱신됐을 기간이 끝나기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 주택을 임대하면 임대인은 임차인이 입은 손해를 배상해야 해요 (제5항). 배상액 계산은 제6항 참고	조문 확인 · 금액 산식 미확인

보증금·차임 증액 한도 (주택임대차보호법 제7조)

- 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임·보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 할 수 없어요 (제1항)
- 증액 청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1(5%)을 초과할 수 없어요. 다만 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 조례로 상한을 달리 정할 수 있어요 (제2항)
- 지역별 조례 상한은 줍줍이 확인하지 않았어요 · 확인 필요

최우선변제 (주택임대차보호법 제8조)

- 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선해 변제받을 권리가 있어요. 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력 요건(인도와 주민등록)을 갖춰야 해요 (제1항)
- 우선변제를 받을 임차인과 일정액의 범위·기준은 대통령령으로 정하고, 일정액은 주택가액(대지 포함)의 2분의 1을 넘을 수 없어요 (제3항)
- 구체적인 금액표(지역별 기준)는 시행령을 직접 확인하세요. 줍줍은 금액을 적지 않았어요 · 확인 필요

자주 묻는 질문

전세 만기가 됐는데 집주인이 보증금을 안 줘요. 먼저 뭘 하나요?

이사 전에 임차권등기명령을 법원에 신청해 대항력과 우선변제권을 지키는 방법이 있어요(주택임대차보호법 제3조의3). 등기를 마치면 이사나 주민등록 이전으로 이미 취득한 권리를 잃지 않아요(제5항).

계약갱신요구권은 몇 번 쓰나요?

1회만 행사할 수 있고 갱신 기간은 2년이에요(주택임대차보호법 제6조의3 제2항).

집주인이 실거주한다며 갱신을 거절했어요

임대인(직계존속·직계비속 포함)의 실거주는 법에 정한 거절 사유예요(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호). 다만 거절한 뒤 정당한 사유 없이 제3자에게 임대하면 임차인의 손해를 배상해야 해요(제5항).

갱신할 때 보증금을 얼마까지 올릴 수 있나요?

약정한 보증금의 20분의 1(5%)을 넘지 못해요. 지자체 조례로 상한을 달리 정할 수 있어요(주택임대차보호법 제7조).

갱신 통지는 언제까지 해야 하나요?

임차인이 계약갱신을 요구하는 기간은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지예요(주택임대차보호법 제6조의3 제1항, 제6조 제1항 전단).

공식 출처

- 주택임대차보호법(국가법령정보센터)
- 대한법률구조공단
- 찾기쉬운 생활법령정보
- 대법원 전자소송

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/deposit-return-lease-renewal/

3장

전세 사기를 당했어요. 전세사기피해자 결정 요건과 신청, 받을 수 있는 지원은?

확인일 2026-10-21 · 공식 출처 3곳 · 문의 대한법률구조공단 132 · 경찰 112 · 지자체 전세피해지원센터

> 전세사기피해자로 결정되려면 국토교통부장관에게 신청하고 전세사기피해지원위원회의 심의를 거쳐야 해요(전세사기특별법 제12조·제14조). 결정되면 경매 유예·정지, 우선매수권, 금융지원 같은 지원을 신청할 수 있어요. 이 법에는 유효기간이 있어요(부칙: 시행 후 4년이 경과하는 날까지, 그 전에 신청·결정된 사람은 이후에도 적용).

전세사기피해자 요건 (전세사기특별법 제3조 제1항, 모두 충족)

요건	조문 내용	확인 상태
1 대항요건·확정일자	주택임대차보호법 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고, 같은 법 제3조의2 제2항의 확정일자를 갖출 것(임차권등기를 마친 경우나 전세권이 설정된 경우도 포함). 경매·공매 절차가 끝난 임차인은 이 요건과 3번 요건이 면제돼요	조문 확인
2 보증금 한도	임차보증금이 5억원 이하일 것. 위원회가 시·도별 여건 등을 고려해 2억원 범위에서 상한을 올릴 수 있어요	조문 확인
3 다수 임차인 피해	임대인의 파산·회생절차 개시, 임차주택의 경매·공매 개시(세금 체납 압류 포함), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당해 2인 이상의 임차인이 보증금을 변제받지 못하는 피해가 생겼거나 생길 것으로 예상될 것	조문 확인
4 기망 등 의심	임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 보증금 반환 능력이 없는 자에게 주택을 넘김, 반환 능력 없이 다수 주택을 취득·임대하는 등 임대인이 보증금 반환 채무를 이행하지 않을 의도가 있었다고 의심할 상당한 이유가 있을 것	조문 확인

제외되는 경우 (전세사기특별법 제3조 제2항)

- 임차인이 보증금 반환 보증·보험에 가입했거나 임대인이 반환 보증에 가입해 보증금 전액 반환이 가능한 경우
- 임차인의 보증금 전액이 주택임대차보호법 제8조 제1항의 최우선변제 대상 일정액에 해당하는 경우
- 대항력 또는 우선변제권으로 보증금 전액을 스스로 회수할 수 있다고 판단되는 경우
- 자연인이 아닌 임차인은 대상이 아니에요(전세사기특별법 제3조 제1항은 자연인에 한정)

결정까지의 절차와 기한

단계	조문 내용	확인 상태
신청	전세사기피해자등 결정을 받으려는 임차인은 국토교통부장관에게 신청해요. 신청 방법·절차는 국토교통부령에 있어요 (전세사기특별법 제12조)	조문 확인 · 서류 목록 미확인
조사·심의	국토교통부장관이 피해사실을 조사해 위원회에 심의를 요청하고, 위원회는 안건 상정일부터 30일 이내에 심의·의결해요. 부득이하면 15일 이내에서 한 차례 연장할 수 있어요 (전세사기특별법 제14조 제1·3항)	조문 확인
결정문 송달·이의	국토교통부장관이 결정문 정본을 송달해요. 결정에 이의가 있으면 송달받은 날부터 30일 이내에 이의를 신청하고, 20일 이내에 재심의 결과로 결정해요 (전세사기특별법 제14조 제6항, 제15조)	조문 확인
지원 신청 기간	결정된 날부터 3년 이내예요. 경매·공매 진행 등 부득이한 사유로 못 하면 경매·공매가 끝난 날부터 1년 이내예요 (전세사기특별법 제14조의2)	조문 확인
법의 유효기간	시행 후 4년이 경과하는 날까지 효력이 있고, 그 전에 결정되었거나 신청한 사람에게는 이후에도 적용돼요 (부칙). 정확한 만료일은 법령 원문의 부칙을 확인하세요	조문 확인 · 만료일 확인 필요

받을 수 있는 지원 (제4장)

지원	조문 내용	확인 상태
경매 유예·정지	전세사기피해주택에 경매절차가 진행 중이면 전세사기피해자는 법원에 매각기일 지정 보류·취소·변경 등 경매 유예·정지를 신청할 수 있어요. 법원은 보증금을 못 받아 생계·주거안정에 지장이 우려되면 결정할 수 있고, 기간은 1년 이내(연장 가능)예요 (전세사기특별법 제17조)	조문 확인
우선매수권	경매에서 매각기일까지 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다고 신고할 수 있고, 법원은 그 피해자에게 매각을 허가해야 해요 (전세사기특별법 제20조)	조문 확인
경매·공매 지원	주택도시보증공사가 피해자 신청을 받아 경매·공매 지원서비스를 제공할 수 있어요 (전세사기특별법 제26조)	조문 확인
금융지원	국가·지자체가 긴박한 주거안정에 필요한 자금을 융자할 수 있고, 우선변제를 받지 못해 시급한 피해자에게 주택도시기금에서 임대차에 필요한 자금을 융자할 수 있어요. 금융회사는 보증금이 전부 변제되지 않은 경우 해당 전세 대출의 채무 불이행·대위변제 등록을 유예하거나 삭제할 수 있어요 (전세사기특별법 제27조)	조문 확인 · 금리·한도 미확인
공공주택 매입·임대	공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입(전세사기특별법 제25조)과 공공임대주택 지원(전세사기특별법 제25조의2)이 있어요. 조건은 법령 원문과 지원 기관 안내를 확인하세요	조문 확인 · 조건 미확인
상담	국가·지자체·공공기관 등이 전세피해지원센터를 두어 법률상담과 금융·주거지원 연계를 해요. 국토교통부령이 정하는 주택의 임차인은 요건 해당 여부와 관계없이 센터에 상담을 신청할 수 있어요 (전세사기특별법 제11조)	조문 확인

최소보장제 시행 예정

전세사기 피해자를 위한 최소보장제는 11월 13일 시행 예정으로 보도되었습니다. 신청 대상과 방법은 전세사기 최소보장제 11/13 시행 예정에 따로 정리했습니다.

자주 묻는 질문

전세사기피해자로 인정받으려면 보증금이 얼마 이하여야 하나요?

임차보증금이 5억원 이하여야 해요. 위원회가 시·도별 여건 등을 고려해 2억원 범위에서 상한을 올릴 수 있어요(전세사기특별법 제3조 제1항 제2호). 대항요건·확정일자와 2인 이상 피해 등 다른 요건도 모두 충족해야 해요.

보증보험에 가입했으면 대상인가요?

보증·보험으로 보증금 전액 반환이 가능한 경우는 제외돼요(전세사기특별법 제3조 제2항 제1호). 전액 반환이 안 되는 경우는 개별 판단이라 확인이 필요해요.

결정은 어디에 신청하고 얼마나 걸리나요?

국토교통부장관에게 신청해요(전세사기특별법 제12조). 위원회는 안건 상정일부터 30일 이내에 심의하고 부득이하면 15일 연장할 수 있어요(전세사기특별법 제14조 제3항). 접수부터 결정까지 실제 걸리는 시간은 확인하지 못했어요.

결정에 불복하려면요?

결정을 송달받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있고, 20일 이내에 결정해요(전세사기특별법 제15조).

경매가 진행 중인데 멈출 수 있나요?

전세사기피해자는 법원에 경매 유예·정지를 신청할 수 있어요. 법원이 결정하며 기간은 1년 이내(연장 가능)예요(전세사기특별법 제17조).

공식 출처

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법
- 대한법률구조공단
- 국토교통부

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/jeonse-fraud-victim-support/

4장

신축 아파트 입주 전에 뭘 확인해야 하나요? 사전방문·하자·전입신고 체크리스트

확인일 2026-10-20 · 공식 출처 8곳 · 문의 정부24·주민센터 · 하자 분쟁은 하자심사분쟁조정위원회

> 신축 아파트는 입주 전에 입주예정자 사전방문이 있고, 이때 지적한 하자는 사업주체가 입주 전까지 보수해야 해요. 입주 뒤에는 하자담보책임기간 안에 하자 보수를 요구할 수 있어요(내력구조부·지반공사 10년, 마감공사 2년 등). 이사 당일에는 전입신고를 하고, 세입자라면 확정일자도 같이 받아 두는 게 좋아요.

1단계 · 입주 전: 사전방문(사전점검)

1. 사업주체는 입주예정자가 공사 상태를 확인할 수 있게 사전방문을 해야 하고, 입주지정기간 개시 45일 전까지 2일 이상 실시해요(국토교통부·공동주택관리법 정리)
2. 사전방문에서 지적된 하자 가운데 중대한 하자는 사용검사 전까지, 그 밖의 하자는 입주 전까지 보수해야 해요
3. 300세대 이상 단지는 시·도지사가 운영하는 공동주택 품질점검단이 공용부분과 3세대 이상의 전유부분을 점검해요
4. 사진·동영상과 함께 위치(방·욕실·베란다 등)를 적어 접수하고, 접수한 내용과 보수 일정을 서면이나 앱으로 받아 두세요

사전방문에서 같이 볼 곳 (일반 점검 항목)

아래는 공식 규정이 아니라 입주 때 흔히 확인하는 일반 점검 항목이에요: 벽지·마루 들뜸과 흠집, 도배·타일 줄눈, 문·창호 개폐와 잠금, 수전·변기 물 내림과 배수, 환기·보일러·인터폰·전기 콘센트 작동, 베란다·욕실 방수 상태와 누수 흔적. 같은 항목이라도 단지마다 접수 방식이 달라서 시공사 안내를 확인하세요.

2단계 · 입주 후: 하자담보책임기간

구분	기간·내용(찾기쉬운 생활법령)
내력구조부·지반공사	10년
시설공사(공종별)	마감공사(미장·도배·타일 등)는 2년이고, 철근콘크리트·철골·조적·지붕·방수공사 등은 5년이에요. 표가 공종별로 나뉘어 있어 정확한 범위는 시행령 별표에서 확인하세요
기산일	세대 안(전유부분)은 입주자에게 인도한 날, 공용부분은 사용검사일부터
사업주체의 책임	담보책임기간 중 하자가 생기면 보수해야 하고, 하자로 인한 손해를 배상할 책임이 있어요. 하자보수를 보장하는 보증금도 예치해야 해요(공동주택관리법)
만료 전 안내	사업주체는 담보책임기간이 끝나기 30일 전까지 입주자대표회의 등에 서면으로 만료 예정일을 알려야 해요

3단계 · 이사 당일: 주소·계약

할 일	내용
전입신고	이사한 날부터 14일 이내에 새 거주지의 주민센터(읍·면·동)를 방문하거나 정부24에서 신고해요. 정당한 사유 없이 늦으면 5만원 이하의 과태료가 있어요. 온라인 신고는 공동인증서가 필요하고 본인이 직접 해야 해요
확정일자(세입자)	보증금 보호를 위해 이사 당일 전입신고와 함께 임대차계약서에 확정일자를 받는 걸 권해요. 주민센터에서 받거나 인터넷등기소에서 온라인으로 받을 수 있어요. 전입신고 때 임대차계약서를 내거나 임대차 신고를 한 경우에는 따로 받지 않아도 돼요
임대차 계약 신고(세입자·집주인)	보증금 6,000만원 또는 월세 30만원을 넘는 계약은 계약일부터 30일 이내에 신고해야 해요. 자세한 내용은 전세 vs 월세 가이드를 보세요
자동차 번호판	지역 표시가 있는 번호판을 쓰는 차량이 다른 시·도로 옮기면 전입신고와 별도로 자동차 변경등록을 해야 할 수 있어요

하자 접수 후에도 해결이 안 되면

하자 범위와 담보책임기간은 하자심사·분쟁조정위원회의 하자관리정보시스템(adc.go.kr)에서 확인할 수 있어요. 개별 분쟁은 단지 관리주체·사업주체와 먼저 협의하고, 안 풀리면 위원회나 법률구조기관에 문의하세요.

자주 묻는 질문

신축 아파트 사전방문은 며칠 해요?

입주지정기간 개시 45일 전까지 2일 이상 실시해요. 지적된 하자는 중대한 하자는 사용검사 전까지, 그 밖의 하자는 입주 전까지 보수해야 해요.

입주한 뒤에도 하자 보수를 받을 수 있나요?

담보책임기간 안이면 가능해요. 내력구조부와 지반공사는 10년, 마감공사는 2년, 방수 등 일부 공종은 5년이에요(공종별 표는 시행령 별표 확인).

하자담보책임기간은 언제부터 세나요?

세대 안(전유부분)은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 사용검사일부터예요.

전입신고는 언제까지 하나요?

이사한 날부터 14일 이내예요. 정당한 사유 없이 늦으면 5만원 이하의 과태료가 있어요.

세입자인데 확정일자는 언제 받나요?

가능하면 이사 당일 전입신고와 함께 받는 게 좋아요. 주민센터나 인터넷등기소에서 받고, 전입신고 때 계약서를 냈다면 따로 안 받아도 돼요.

입주 때 임대차 신고도 해야 하나요?

보증금 6,000만원 또는 월세 30만원을 넘는 임대차 계약이면 계약일부터 30일 이내에 신고해야 해요.

공식 출처

- 찾기쉬운 생활법령: 하자의 범위 및 하자담보책임기간
- 공동주택관리법(국가법령정보센터)
- 공동주택관리법 시행령(별표: 시설공사별 담보책임기간)
- 국토교통부: 사전방문 지적 하자 입주 전 보수·품질점검단
- 정부24 전입신고
- 찾기쉬운 생활법령: 전입신고하기
- 국토교통부 주택 임대차계약 신고 안내
- 하자심사·분쟁조정위원회 하자관리정보시스템

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/new-apartment-move-in-checklist/

5장

이사 견적서 어떻게 보나요? 항목별 확인 체크리스트와 비교 방법

확인일 2026-11-03 · 공식 출처 4곳 · 문의 한국소비자원 1372소비자상담센터

> 이사 견적서는 총액만 비교하면 틀리기 쉬우므로 차량·인력, 포장 범위, 사다리차와 별도 품목 포함 여부, 추가 요금 기준을 같은 조건으로 맞춰 방문견적 2~3곳을 비교해야 합니다. 업체는 허가증 사본으로 확인하고, 계약서는 서면으로 작성하며, 계약서 금액은 견적서 금액을 넘길 수 없습니다. 파손은 인도일부터 30일 이내에 업체에 알려야 하므로 당일 사진과 사고증명서가 중요합니다. 이 글은 가격표를 싣지 않습니다. 이사 비용은 거리, 물량, 작업조건, 부대서비스, 이사 날짜에 따라 달라지기 때문입니다.

견적서에서 확인할 항목

항목	확인할 것
업체 정보	상호, 사업자등록번호가 적혀 있는지(표준약관 제4조)
이삿짐 내역과 단가	이삿짐 내역, 운임단가, 운임 합계액
차량·인력	투입 차량 톤수와 대수, 작업 인원 수
포장 범위	포장·정리까지 업체가 하는지, 내가 하는 짐은 무엇인지
사다리차·계단	양쪽 집의 엘리베이터·계단·사다리차 필요 여부와 비용이 포함인지
별도 품목	에어컨 탈부착, 피아노, 대형 가전·가구 해체·조립 포함 여부
추가 요금	짐이 늘거나 시간이 넘을 때 어떻게 추가되는지
날짜·시간	이사 날짜와 시작 시간. 성수기, 손 없는 날, 공휴일 등에 따라 비용이 달라질 수 있음
보관이사	보관장소, 보관 기간, 보관료
계약금	금액과 취소 때 돌려받는 조건

- 가정 계산 예시(실제 시세가 아닙니다): A업체 150만원에 사다리차 포함, B업체 130만원에 사다리차 20만원과 에어컨 탈거 8만원이 별도라면 B의 실제 합계는 158만원으로 A보다 높아집니다. 총액이 아니라 포함 항목을 맞춰 비교해야 하는 이유입니다
- 같은 방식으로 계약금은 합계액의 10%까지이므로 합계 158만원이면 최대 15만8천원입니다

왜 헷갈리는지 보면 견적서마다 기본 구성에 들어가는 항목이 달라 총액이 직접 비교되지 않기 때문입니다. 비교 기준은 세 가지로 정리할 수 있습니다. 첫째 같은 물량과 같은 날짜로 견적을 받고, 둘째 포함·별도 항목을 표로

나란히 놓고, 셋째 추가 요금이 붙는 조건을 서면으로 받습니다. 마지막으로 합계액과 계약금 비율, 잔금 지급 시점을 한 줄로 적어 두면 당일 청구 금액과 바로 대조할 수 있습니다.

이사 방법에 따른 선택 기준

방법	업체가 하는 일	고객이 하는 일
일반이사	운송	포장과 정리
포장이사	포장, 운송, 정리	대부분 없음
보관이사	일반 또는 포장이사에 더해 일정 기간 보관 후 인도	보관 기간과 보관료 확인

- 짐이 적고 직접 포장할 시간이 있으면 일반이사가 비용 면에서 유리할 수 있으나, 파손 시 포장 책임 소재가 갈릴 수 있어 계약서에 적어 둡니다
- 포장이사는 잔금 시점이 정리 확인 후로 정해져 있어(제8조 제1항) 정리 상태를 확인한 뒤 잔금을 치릅니다
- 입주 날짜가 잔금이나 계약 만료와 어긋나 짐을 맡겨야 한다면 보관이사를 비교합니다
- 이삿날짜가 비용에 영향을 준다고 안내되어 있으니 날짜를 조정할 수 있다면 두 날짜의 견적을 모두 받습니다

계약 전 확인: 허가업체, 보험, 서면 계약

- 허가업체를 고르면 피해보상을 받기가 더 쉽다고 안내됩니다. 확인 경로는 전국화물자동차 운송주선사업 연합회 검색, 허가이사종합정보, 지역 화물운송주선협회, 시·군·구청 교통행정과 문의, 운송사업 허가증 사본 요구입니다
- 허가업체는 500만원 이상 피해배상 이행보증보험에 가입하며, 적재물배상보험 등에 가입하지 않은 업체는 500만원 이하 과태료 대상이라고 안내됩니다. 가입증명서의 만료일과 보상 한도를 확인합니다
- 계약은 서면으로 하고, 구두 약속은 견적서·계약서에 적습니다. 계약서에는 계약금과 운임 잔액 등이 들어갑니다(제5조 제2항)
- 계약서 금액은 견적서 금액을 넘길 수 없고, 고객 요청으로 변경될 때만 사전 고지 후 가능합니다(제5조 제3항)
- 계약 전 입출고 조건, 운송차량, 작업인원, 귀중품 별도 취급 여부, 대금 지불 방법을 확인합니다

허가업체 조회 사이트 주소는 공식 안내마다 표기가 달라 이 글에서는 이름만 적었습니다. 시·군·구청 교통행정과에 문의하는 방법이 가장 확실합니다.

이사 당일과 이후: 파손에 대비하는 기한

항목	내용
잔금	일반이사는 전부 인도 확인 후, 포장이사는 정리 확인 후
일부 훼손 통지	인도일부터 30일 이내에 업체에 알려야 함(제18조 제1항)
책임 소멸	인도일부터 1년(제18조 제2항)
사고증명서	인도일부터 1년간 발행 요청 가능(제19조)
업체 귀책 지연	인수 시각보다 2시간 이상 늦으면 계약 해제와 계약금 6배액 배상 청구 가능(제9조 제3항)

- 작업 전 짐 상태를 사진·영상으로 남깁니다
- 당일 사고가 나면 직원 확인을 받고 사고증명서를 받아 두며 사진을 찍어 둡니다
- 귀중품은 별도 취급 여부를 계약 전에 확인하고, 현금·귀금속·인감 등은 직접 옮기는 편이 안전합니다. 신고 금액 기준은 확인한 안내에 없습니다
- 업체와 해결이 안 되면 한국소비자원이나 소비자단체에 조정을 신청할 수 있습니다
- 계약 해제 배상의 세부 배수와 계산 예시는 이삿짐 표준약관 가이드에서 정리합니다

계약금을 보낼 때는 입금 내역이 남는 계좌이체를 이용하고, 입금 대상이 계약서의 업체 명의와 일치하는지 확인하는 것이 일반적인 주의 사항입니다. 이사 직전에 업체가 일정을 바꾸자고 하면 업체 귀책 해제에 해당할 수 있으므로 통지 시점을 기록해 둡니다.

견적을 받을 때 업체에 물어볼 질문

질문	왜 묻는가	답을 받아 둘 곳
투입 차량 톤수와 인원은 몇 명인가	인력과 차량이 달라지면 같은 가격이어도 작업 범위가 다름	견적서
포장과 정리는 어디까지 하는가	일반이사와 포장이사의 책임 범위를 가름	견적서와 계약서
사다리차나 계단 작업이 필요하면 추가 비용이 있는가	양쪽 집의 환경에 따라 별도 비용이 붙을 수 있음	견적서
짐이 늘면 어떤 기준으로 추가 요금이 붙는가	당일 분쟁의 가장 흔한 원인	계약서 특약
파손 시 어떻게 보상하는가	주의의무 입증 책임과 통지 기한을 확인	계약서
적재물배상보험 가입증명서를 줄 수 있는가	보상 가능성과 한도를 확인	서류 사본
이사 날짜를 바꾸면 계약금은 어떻게 되는가	해제 시 배상 기준이 달라짐	계약서

- 방문견적을 받을 때는 모든 업체에 같은 물량과 같은 날짜를 알려 줍니다. 한 업체에만 짐을 줄여 말하면 비교가 무의미해집니다

- 받은 견적서는 사진으로 찍어 두고 항목을 표로 옮겨 적으면 포함·별도 구분이 쉬워집니다
- 가격을 깎기 전에 포함 항목부터 맞추면 나중에 추가 요금이 붙는 일을 줄일 수 있습니다

질문에 대한 답을 구두로만 받으면 당일에 달라질 수 있습니다. 표준약관은 계약서에 견적서와 같은 주요 항목을 넣도록 하므로, 구두로 들은 내용도 계약서나 특약에 적어 달라고 요청하는 것이 기본입니다.

자주 틀리는 점

- 견적서 총액이 가장 싼 곳을 고른다: 포함 항목이 다르면 실제 총액이 역전될 수 있습니다
- 전화 견적으로 충분하다: 방문견적을 2~3곳에서 받아 비교하라고 안내됩니다
- 허가 여부는 업체가 알려준 말로 충분하다: 허가증 사본을 요구하거나 연합회·시군구청에서 직접 확인합니다
- 파손은 이사 후 한 달 뒤에 알려도 된다: 일부 훼손은 인도일부터 30일 이내 통지가 기준입니다
- 이사 비용 평균을 알려 달라: 거리, 물량, 날짜에 따라 달라 공식 평균치를 확인하지 못했습니다
- 이사 후 행정은 업체가 챙긴다: 전입신고와 확정일자는 본인 몫입니다. 전입신고는 이사한 날부터 14일 이내입니다

자주 묻는 질문

이사 업체가 허가업체인지 어떻게 알아요?

허가증 사본을 요구하거나 전국화물자동차 운송주선사업 연합회 검색, 지역 화물운송주선협회, 시·군·구청 교통행정과 문의로 확인합니다.

이삿짐이 파손되면 보상받을 수 있나요?

업체가 주의를 게을리하지 않았음을 입증하지 못하면 배상 책임이 있습니다. 일부 훼손은 인도일부터 30일 이내에 업체에 알려야 합니다.

귀중품은 어떻게 하나요?

계약 전에 별도 취급과 운송 여부를 확인하고, 현금·귀금속·인감 등은 직접 옮기는 편이 안전합니다.

견적서에 꼭 있어야 할 것은 무엇인가요?

업체 정보, 이삿짐 내역과 운임단가, 작업조건, 운임 합계액, 보관이사라면 보관장소·기간·보관료입니다.

계약금은 얼마까지인가요?

운임 합계액의 10%까지 청구할 수 있습니다. 합계 150만원이면 최대 15만원입니다.

계약서 금액이 견적서보다 높아도 되나요?

원칙적으로 안 됩니다. 고객 요청으로 변경될 때만 사전 고지 후 가능합니다.

이사 비용 평균은 얼마인가요?

거리, 물량, 작업조건, 날짜에 따라 달라서 공식 평균치를 확인하지 못했고 싣지 않았습니다.

분쟁이 생기면 어디에 상담하나요?

한국소비자원 1372소비자상담센터나 소비자단체에 조정을 신청할 수 있습니다.

방문견적은 꼭 받아야 하나요?

생활법령 안내는 2~3개 업체에서 방문견적을 받아 비교하는 것을 권장합니다. 물량과 작업 환경을 직접 보여줘야 추가 요금 분쟁이 줄어듭니다.

견적서와 계약서가 다르면 어떻게 하나요?

계약서 금액은 견적서 금액을 넘길 수 없습니다. 고객 요청으로 변경된 경우에만 사전 고지 후 가능하므로 변경 사유를 서면으로 남기십시오.

일반이사와 포장이사 중 무엇을 골라야 하나요?

짐 정리에 쓸 시간과 인력이 있는지, 파손 책임 범위를 어디까지 업체에 맡길지가 기준입니다. 비용은 포장 범위와 부대서비스에 따라 달라지므로 같은 조건으로 두 방식의 견적을 모두 받아 비교하십시오.

공식 출처

- 찾기쉬운 생활법령 이사업체 정하기(기준일 2026-10-15)
- 찾기쉬운 생활법령 이사업체 선정 및 관련 분쟁해결(기준일 2026-10-15)
- 공정거래위원회 이사화물 표준약관 게시글
- 한국소비자원

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/moving-estimate-checklist/

6장

월세 세액공제 대상은? 청년월세 지원과 뭐가 다른가요?

확인일 2026-10-20 · 공식 출처 5곳 · 문의 국세상담 126 · 복지로 1599-0001

> 월세 세액공제는 총급여 8,000만원 이하 무주택 세대주가 연말정산·종합소득세 신고에서 월세의 15~17%를 돌려받는 제도이고, 청년월세 지원은 19~34세 무주택 청년에게 월 최대 20만원을 최대 24개월 주는 사업이에요. 두 제도를 함께 받을 수 있는지는 공식 문구를 확인하지 못해서 단정하지 않아요.

월세 세액공제 (국세청)

항목	내용
대상	총급여 8,000만원(종합소득금액 7,000만원) 이하 근로자로, 12월 31일 현재 무주택 세대의 세대주(세대주가 주택 관련 공제를 받지 않으면 세대원도 가능). 배우자 소득은 합산하지 않아요
주택 요건	국민주택규모(85m²) 이하 또는 기준시가 4억원 이하(둘 중 하나). 주거용 오피스텔·고시원도 가능. 임대차계약서 주소와 주민등록 주소가 같아야 해서 전입신고가 필수예요
공제율	총급여 5,500만원 이하(종합소득금액 4,500만원 이하) 17%, 5,500만원 초과~8,000만원 이하 15%
한도	월세 지급액 연 1,000만원까지(공제액 최대 170만원)
제외	학교 기숙사 등, 과세기간 중 주택을 사서 연말에 유주택자가 된 경우, 같은 세대의 배우자·부모가 주택을 가진 경우는 무주택 요건을 못 채워요. 확정일자는 필요 없어요
카드·현금영수증과의 관계	월세 지급액에 현금영수증을 받아도 신용카드 등 소득공제와 중복되지 않고 유리한 하나만 선택해요
서류	주민등록표등본, 임대차계약서 사본, 계좌이체 영수증 또는 무통장입금증 등

청년월세 지원 (국토교통부·복지로, 2026년)

항목	내용
성격	한시 사업에서 계속 사업으로 바뀌어 매년 신규 수혜자를 모집해요
지원 대상	부모와 따로 사는 무주택 청년, 만 19~34세(2026년은 1991~2007년생)
소득·자산	청년 독립가구: 기준 중위소득 60% 이하, 자산 1.22억원 이하 · 원가구(청년+부모): 중위소득 100% 이하, 자산 4.7억원 이하. 청약통장 요건은 2026년 신규 모집부터 없어졌어요
지원 금액	월 최대 20만원, 최대 24개월(생애 1회). 실제 낸 월세 한도로 보증금·관리비는 제외
임차 요건(gov.kr 2026-05-08 수정)	보증금 5천만원 이하 + 월세 60만원 이하. 월세가 60만원을 넘어도 보증금을 월세로 환산(환산율 2.5%)해 더한 값이 70만원 이하면 가능
제외 대상	주택 소유자(분양권·입주권 포함), 2촌 이내 친족 소유 주택 임차, 공공임대주택 거주자 등. 주거급여 수급자는 중복 지원하지 않고 차액만 받아요. 지자체 자체 월세 지원과는 중복할 수 없어요
2026년 신규 신청	2026년 3월 30일 ~ 5월 29일에 받았고 지금은 접수가 끝났어요. 다음 모집 시기는 아직 확인되지 않았어요

두 제도를 같이 받을 수 있나요?

국세청·복지로·국토교통부의 공식 안내에서 「같이 받을 수 있다」거나 「받을 수 없다」고 명시한 문구를 줍줍이 찾지 못했어요. 그래서 단정하지 않고, 국세상담 126이나 복지로(국토교통부 콜센터 1599-0001)에 확인하시길 권해요.

자주 묻는 질문

월세 세액공제 대상은 누구예요?

총급여 8,000만원(종합소득금액 7,000만원) 이하의 무주택 세대주예요. 세대주가 주택 관련 공제를 받지 않으면 세대원도 가능해요. 85m² 이하 또는 기준시가 4억원 이하 주택을 빌려 전입신고를 해야 해요.

공제율과 한도는 얼마인가요?

총급여 5,500만원 이하는 17%, 8,000만원 이하는 15%이고, 월세 연 1,000만원까지 인정돼 공제액은 최대 170만원이에요.

85m²를 넘으면 안 되나요?

기준시가 4억원 이하이면 85m²를 넘어도 가능해요.

오피스텔이나 고시원도 되나요?

주거용 오피스텔과 고시원은 가능하고 학교 기숙사 등은 제외돼요.

계약서 주소와 등본 주소가 다르면요?

같아야 해요. 전입신고가 필수예요.

청년월세 지원은 지금도 신청할 수 있나요?

2026년 신규 신청은 3월 30일~5월 29일이었고 끝났어요. 다음 모집 시기는 아직 확인되지 않았어요.

청년월세 지원과 월세 세액공제를 같이 받을 수 있나요?

공식 안내에서 같이 받을 수 있는지 명시한 문구를 확인하지 못했어요. 국세상담 126이나 복지로(1599-0001)에 확인하세요.

월세 세액공제 환급은 얼마나 받나요?

월세 연 1,000만원까지 인정되고 공제율이 15~17%라서 최대 170만원이에요. 소득에 따라 17% 또는 15%예요.

청년월세 지원 신청 기간은 언제예요?

2026년 신규 신청은 3월 30일~5월 29일에 끝났어요. 다음 모집 시기는 아직 확인되지 않았어요.

공식 출처

- 국세청 월세 세액공제 안내
- 국세청 Q&A(월세 세액공제)
- 복지로 공식 블로그(청년월세 지원)
- 정책브리핑(2026년 청년월세 지원)
- 정부24 청년월세 지원 안내

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/rent-credit/

7장

이사 당일 업체가 수고비를 달라고 하면 줘야 하나요? 표준약관이 정한 것

확인일 2026-11-03 · 공식 출처 4곳 · 문의 한국소비자원 1372소비자상담센터 · 공정거래위원회 약관심사과 1670-0007

> 이사화물 표준약관에 따르면 고객은 운임 외에 수고비 등을 추가로 낼 의무가 없고(제8조 제3항), 계약서에 적힌 금액을 초과한 청구는 고객 책임 사유로 변경되고 미리 알린 경우에만 가능합니다(제8조 제2항). 계약금은 운임 합계액의 10%까지 받을 수 있고, 짐이 일부 훼손되면 인도일부터 30일 이내에 업체에 알려야 합니다. 다만 표준약관은 권고 약관이어서 계약서가 우선하므로, 내 계약서가 표준약관을 쓰는지 먼저 확인해야 합니다.

견적과 계약: 계약금 10%와 금액 초과 금지

조항	내용
제4조 견적서	업체는 상호, 사업자등록번호, 작업조건, 운임 합계 등을 담은 견적서를 교부해야 합니다
제5조 제2항 계약서	계약서에는 견적서와 같은 주요 항목에 더해 계약금과 운임 잔액 등이 포함됩니다
제5조 제3항	계약서 금액은 견적서 금액을 넘길 수 없습니다. 고객 요청으로 변경된 경우에만 사전 고지 후 가능합니다
제6조 계약금	운임 합계액의 10%까지 청구할 수 있습니다
제8조 제1항 잔금	일반이사는 이삿짐 전부 인도 확인 후, 포장이사는 정리 확인 후 청구할 수 있습니다
제8조 제2항	계약서 금액 초과 청구 금지. 고객 책임 사유로 변경되고 사전 고지한 경우만 예외
제8조 제3항	고객은 운임 외 수고비 등을 추가로 낼 의무가 없습니다

- 계산 예시: 운임 합계액이 200만원이면 계약금은 최대 20만원입니다. 잔금 180만원은 일반이사라면 짐을 전부 넘겨받았음을 확인한 뒤, 포장이사라면 정리가 끝났음을 확인한 뒤 내는 것이 표준약관의 순서입니다
- 계약금을 50만원 달라고 한다면 10% 기준으로 운임 합계가 500만원이어야 설명되므로, 계약서의 합계액과 계약금 비율을 먼저 대조합니다

헷갈리는 이유는 견적서 금액, 계약서 금액, 당일 청구 금액이 모두 다른 문서이기 때문입니다. 표준약관은 계약서 금액이 견적서보다 커질 수 없다고 하고, 계약 후에도 초과 청구는 고객 책임 사유와 사전 고지가 있어야 한다고 정합니다. 식대나 점심 제공에 관한 별도 조항은 확인한 자료에서 찾지 못했습니다. 수고비 등 어떠한 명목의 추가 금액도 낼 의무가 없다는 제8조 제3항의 취지를 기준으로 계약서와 대조하십시오. 정리하면 견적서에서 계약서로, 계약서에서 당일 청구서로 갈수록 금액이 커지는 흐름이 있다면 그 지점을 서면으로 확인해야 합니다.

계약 해제와 지연 배상 (제9조·제14조)

상황	배상 내용
고객이 인수일 1일 전까지 해제 통지	계약금
고객이 당일 해제 통지	계약금의 배액
업체가 해제(통지 시점에 따라)	계약금의 배액, 4배, 6배, 10배까지
업체 귀책으로 인수 시각보다 2시간 이상 지연	고객은 계약 해제와 계약금 반환, 계약금 6배액 배상 청구 가능
연착(제14조)	연착 시간마다 계약금의 반액을 곱해 계산, 계약금 10배액 한도

- 업체 해제 구간 세부: 기존 가이드가 약관 원문을 보고 정리한 대응은 인수일 2일 전 통지가 배액, 1일 전 4배, 당일 6배, 당일에도 통지하지 않으면 10배로 정리되어 있습니다. 통지 시점별 배수는 이 대응으로 이해하되 계약서 문구로 다시 확인하십시오
- 계산 예시: 계약금이 20만원인 계약에서 고객이 이사 당일 해제를 통지하면 배상 기준액은 계약금의 배액인 40만원입니다
- 계산 예시: 같은 계약에서 업체가 인수 당일 해제를 통지하면 계약금의 6배인 120만원이 기준이고, 당일에도 통지하지 않으면 10배인 200만원이 상한 기준입니다
- 계산 예시: 업체 귀책으로 2시간 이상 지연되어 고객이 계약을 해제하면 계약금 20만원의 6배인 120만원을 청구할 수 있습니다
- 계산 예시: 연착 3시간이면 20만원 x 3 x 1/2 = 30만원이고, 상한은 계약금의 10배인 200만원입니다

배상액에 이미 낸 계약금이 포함되는지, 별도로 돌려받는지는 약관 문구의 구성에 따라 해석이 달라질 수 있어 계약서와 소비자원 상담으로 확인해야 합니다. 이 글의 계산은 배수를 단순 곱한 기준액입니다.

물건이 훼손되거나 없어졌다면 (제14조·제16조·제18조·제19조)

항목	내용
업체 책임(제14조)	주의를 게을리하지 않았음을 입증하지 못하면 멸실·훼손·연착에 대해 배상 책임
면책(제16조)	자연적 소모, 불가항력 등은 업체가 면책될 수 있음
일부 멸실·훼손 통지(제18조 제1항)	인도일부터 30일 이내에 업체에 알리지 않으면 배상 책임 소멸
책임 소멸(제18조 제2항)	멸실·훼손·연착에 대한 책임은 인도일부터 1년이 지나면 소멸
숨긴 경우(제18조 제3항)	업체가 손상 사실을 알고도 숨겼다면 인도일부터 5년간 책임 존속
사고증명서(제19조)	운송 중 멸실·훼손·연착이 있으면 인도일부터 1년간 사고증명서 발행 요청 가능

- 기한 예시: 6월 1일에 짐을 받았다면 일부 훼손은 늦어도 7월 1일까지 업체에 알려야 한다고 보는 것이 안전합니다. 30일 계산은 인도일부터라고 되어 있으므로 여유를 두십시오
- 당일에 문제를 발견하면 직원 확인을 받고 사고증명서를 받아 두며 사진을 찍어 둡니다
- 통지 기한을 14일로 소개하는 자료도 있으나, 이번에 확인한 생활법령 안내는 제18조 제1항의 30일을 적고 있습니다

계약서에서 대조할 문구 점검표

확인할 문구	표준약관 기준	내 계약서에서 볼 곳
계약금 비율	운임 합계액의 10%까지	계약금 금액과 합계액 나눗셈
총액 변경 조건	고객 요청 변경과 사전 고지가 있을 때만 초과 가능	추가 요금 특약
잔금 시점	일반이사는 인도 확인 후, 포장이사는 정리 확인 후	잔금 지급 조건
수고비 조항	운임 외 수고비를 낼 의무 없음	특약란의 별도 금액 문구
해제 배상	고객 1일 전 계약금, 당일 배액. 업체는 배액에서 10배까지	해제와 위약 조항
지연 배상	2시간 이상 지연 시 해제와 6배액, 연착은 시간마다 반액	지연·연착 조항
훼손 통지	인도일부터 30일, 책임 소멸 1년	분실·파손 조항

- 계약서에 표준약관과 다른 특약이 있으면 특약이 우선할 수 있습니다. 특약이 고객에게 불리해 보이면 서명 전에 수정을 요청합니다
- 점검표의 해당 문구가 계약서에 없다면 표준약관을 참조 사항으로 적어 달라고 요청하는 방법이 있습니다. 표준약관 자체는 권고 사항이라 구속력이 없다고 안내되기 때문입니다
- 서명 전 견적서와 계약서의 합계액이 같은지 마지막으로 대조합니다

분쟁이 생기면

- 업체와 합의가 안 되면 한국소비자원이나 소비자단체에 조정을 신청할 수 있다고 안내됩니다
- 소비자상담은 1372소비자상담센터에서 받을 수 있습니다
- 계약서, 견적서, 사진, 문자 기록, 사고증명서를 모두 보관합니다
- 표준약관 자체에 관한 문의는 공정거래위원회 약관심사과(1670-0007, 평일 9시부터 18시)를 이용할 수 있습니다

공정거래위원회 게시본의 개정 승인일은 2014년 9월 19일이며, 개정 내용은 고객의 주민등록번호를 기재하도록 한 항목을 삭제한 것이라고 게시되어 있습니다. 그 이후 개정본이 있는지는 공식 확인하지 못했습니다.

자주 묻는 질문

이사 업체가 식대나 수고비를 요구하면 줘야 하나요?

표준약관 제8조 제3항은 고객이 운임 외에 수고비 등을 추가로 낼 의무가 없다고 정합니다. 식대에 관한 별도 조항은 확인하지 못했으므로 계약서 문구를 함께 보십시오.

계약서보다 비싸게 청구할 수 있나요?

원칙적으로 계약서 금액을 초과해 청구할 수 없습니다. 고객 책임 사유로 변경되고 사전에 고지한 경우에만 예외입니다(제8조 제2항).

계약금은 얼마까지 낼 수 있나요?

운임 합계액의 10%까지 청구할 수 있습니다(제6조). 합계 200만원이면 최대 20만원입니다.

이사 날짜를 취소하면 계약금은 어떻게 되나요?

인수일 1일 전까지 통지하면 계약금, 당일 통지하면 계약금의 배액을 배상합니다(제9조 제1항).

업체가 일방적으로 취소하면요?

통지 시점에 따라 계약금의 배액, 4배, 6배, 10배까지 배상합니다(제9조 제2항).

이삿짐이 파손됐습니다. 언제까지 알려야 하나요?

일부 멸실·훼손은 인도일부터 30일 이내에 업체에 알려야 하고, 책임은 인도일부터 1년이 지나면 소멸합니다(제18조).

업체가 파손을 숨겼다면요?

업체가 손상 사실을 알고도 숨겼다면 인도일부터 5년간 책임이 존속합니다(제18조 제3항).

작업이 2시간 넘게 늦어지면 어떻게 하나요?

업체 귀책이면 계약을 해제하고 계약금 반환과 계약금 6배액 배상을 청구할 수 있습니다(제9조 제3항).

표준약관을 계약서에 쓰지 않았다면 효력이 없나요?

표준약관은 권고 사항이며 당사자 간 계약이 우선합니다. 다만 계약서에 해당 내용이 없을 때 참조 기준이 될 수 있습니다.

공식 출처

- 공정거래위원회 이사화물 표준약관 게시글(제10035호, 2014-09-19 개정)
- 찾기쉬운 생활법령 이사업체 선정 및 관련 분쟁해결(기준일 2026-10-15)
- 찾기쉬운 생활법령 이사업체 정하기(기준일 2026-10-15)
- 한국소비자원

웹에서 최신 내용 보기: https://sungprofile.cloud/money/guide/moving-standard-terms/

판권

전월세·이사 실전 가이드 — 집 구하기부터 전입신고·보증금까지

2026년 11월 판 · 내용 확인일 2026-11-03까지 · 7편 · 공식 출처 35곳

펴낸 곳: 루리 줍줍 · https://sungprofile.cloud

무료 배포 · 출처를 밝히면 자유롭게 공유할 수 있습니다. 고칠 곳은 문의로 알려 주세요.

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.