

부동산 중개거래 시 신분확인 방법

중개거래 시 중개업자와 거래계약 상대방의 신분확인을 철저히 하여
야 전세사기 등의 피해를 예방할 수 있습니다.

□ 중개업자 신분확인

- 부동산 중개업자가 「공인중개사의법률」에 의하여 등록된 중개업자인지 여부를 해당 시·군·구에 확인합니다.
- 공인중개사자격증 또는 중개업등록증 위·변조 가능성에 대비하여 사진, 신분증 및 얼굴을 대조하여 진위여부를 확인합니다.
- 중개의뢰시에는 중개업자 및 거래상대방에게 신분증 제시를 요구하시고 진위여부를 아래 방법으로 확인할 수 있습니다.

□ 중개업자 및 중개거래 상대방 신분증 확인방법

- 육안확인 : 제시한 신분증의 사진, 글자 등의 이상여부 확인
* 육안확인 상세내용은 www.minwon.go.kr의 주민등록 확인방법 참조
- ARS 확인 : ARS 1382번으로 전화하여 주민등록번호와 발급일자를 입력하면 분실, 주민등록번호 오류, 말소 등을 확인
- 민원24(www.minwon.go.kr) : 민원24 사이트의 확인서비스→주민등록진위확인 메뉴에서 확인
- 행정기관 단말기 : 각 읍·면·동사무소에 비치된 주민등록진위확인 시스템을 통해 확인(확인할 주민등록증 지참 필요)

건물 임대차 계약사항(전세·월세) 꼭! 확인해 보세요.

전세수요 증가와 함께 전세사기 사건이 빈번히 발생하고 있어 각별한 주의가 요망됩니다. 특히, 건물관리를 위임받은 건물관리인이 전세보증금을 빼돌리는 사기 사건의 경우 임대인에게 책임이 전가 되므로 임대차 계약사항을 꼭 확인하시기 바랍니다.

〈전세사기 주요 유형〉

◇ 건물관리인(임대인의 대리인)의 전세사기

오피스텔 등 주거용 건물의 건물관리인이 임대인으로부터 월세로 임대계약을 위임받고 임대인에게는 월세계약을, 임차인에게는 전세계약을 이중으로 체결하여 전세보증금을 가로채는 사기사건 발생

* 판례에 따르면 이 경우 임대인의 책임을 60% 이상으로 산정

◇ 소유자 신분증을 위조한 전세사기

월세로 임대차 계약을 체결한 사기꾼이 임대인의 신분증을 위조, 소유자로 가장한 다음 다른 임차인에게 전세계약을 체결하여 전세보증금을 가로채는 사기사건 발생

〈임대인 및 임차인의 주의사항〉

- 위임장에 「전·월세 계약에 대한 모든 권한 및 보증금·월세징수 위임」 한다는 포괄적 위임은 자제하고, 위임장과 인감증명서는 주기적으로 변경 관리
- 건물관리인이 임대인 의사와 다르게 계약을 하지 못하도록 위임사항을 명확히 하고, 건물관리인이 보증금을 수령하지 못하도록 조치(임대차 계약시 **임차인이 임대인과 통화한 후 계약하도록 하고, 월세 및 보증금은 임대인 계좌로 직접 입금 등**)
- 임대차 계약이 월세계약인지 전세계약인지 주기적으로 확인(전화, 현장 방문 등)
- 건물관리인을 통하지 않고 하는 일반 임대차 계약 체결 시 임대인의 신분증을 위조한 전세사기가 발생되지 않도록 각별 주의

건물관리인에게 임대인의 인감증명서, 도장, 통장을 맡기고 임대차 관리 및 전·월세 보증금 관리를 포괄적으로 위임한 경우 전세사기 사건을 유발할 가능성이 매우 높고, 임대인에게 가장 큰 책임 전가