

D-05 · TRACK D

전월세 계약 안전

계약 전·잔금일·입주 뒤를 나눠 확인하기

자료	음성대본
대상	대학·군복무·취업·자취·첫 계약을 시작하는 청년과 첫 소득자
학습시간	약 50분
활용	교육기관 낭독·녹음용

이 자료는 일반 교육자료입니다. 실제 계약·신고·신청 전에는 연결된 공식 기관의 최신 안내와 원문을 다시 확인하세요.

PART 01

낭독 안내

문장 사이를 충분히 쉬고, 전화번호는 한 자리씩 천천히 읽습니다. 학습자가 멈춤·기록·도움 요청을 따라 말할 시간을 둡니다.

낭독 운영

- [침] 표시에서는 학습자가 핵심 말을 따라 말할 시간을 둡니다.
- 실제 피해경험을 묻지 않고 모든 질문은 가상사례에 답하게 합니다.
- 전화번호는 숫자 사이를 쉬어 읽고, 수업일에 공식 기관 정보를 다시 확인합니다.

PART 02

학습 대본 1 · 개념과 이유

01

첫 주거계약에서는 보증금이 큰 자산인데도 등기·선순위 권리·대항력 같은 말을 처음 만난다. 한 번의 확인으로 안전을 보장할 수 없으므로 계약 전, 잔금 지급 직전, 입주 뒤의 확인을 나눠 연습한다.

02

계약 상대의 권한, 주택의 권리관계, 보증금과 선순위 부담, 특약과 보증 가능성을 계약 전에 확인한다. 잔금 직전 등기 변동을 다시 보고, 입주·전입신고·확정일자 등 법정 요건과 사후 기록을 빠뜨리지 않는다.

03

핵심개념: 등기사항증명서. 뜻: 부동산의 소유권·담보권 등 공시된 권리를 확인하는 문서

04

핵심개념: 선순위 권리. 뜻: 내 임차권보다 먼저 변제될 가능성이 있는 권리

05

핵심개념: 대항력. 뜻: 법정 요건을 갖춘 임차인이 제3자에게 임차권을 주장할 수 있는 효력

06

핵심개념: 우선변제권. 뜻: 대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰 후순위권리자보다 우선 변제를 받을 수 있는 권리

07

핵심개념: 보증금 반환보증. 뜻: 가입요건·보증범위에 따라 보증금 반환 위험을 다루는 보증

PART 03

학습 대본 2 · 판단과 시범

08

상황을 들어 보겠습니다. 전월세 계약 안전의 가상 생활 장면

09

공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다

10

소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다

11

갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다

12

잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다

13

실제 입주·전입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

14

문제가 생겼다면 먼저 추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.

15

기록은 이렇게 합니다. 계약서·설명서·화면·대화·입출금 등 원본 기록을 보존한다.

16

132 대한법률구조공단

17

1332 금융감독원 금융상담 1332

18

112 경찰청 긴급신고

PART 04

학습 대본 3 · 비상행동과 실천

19

오늘의 한 행동은 다음과 같습니다. 인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.

20

안녕하세요. 이번 주제는 전월세 계약 안전입니다.

21

먼저 알아볼 핵심 개념은 등기사항증명서·선순위 권리·대항력입니다.

22

1단계. 공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다

23

2단계. 소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다

24

3단계. 갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다

25

4단계. 잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다

26

5단계. 실제 입주·전입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

27

오늘의 한 행동. 인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.

28

문제가 생기면 추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다. 등기·계약·송금·중개대상물 확인설명서·대화를 보존한다. 임대차분쟁과 법률 판단은 132 및 공식 분쟁조정 경로, 금융·대출 문제는 1332, 범죄 의심은 112에서 상담한다.

29

이 안내는 일반적인 교육 정보입니다. 실제 계약과 사건에는 최신 공식 안내를 확인하세요.

마무리 따라 말하기

- 오늘 할 일은 '인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.'입니다.
- 문제가 생기면 먼저 '추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.'라고 말합니다.
- 기록은 '계약서·설명서·화면·대화·입출금 등 원본 기록을 보존한다.'의 순서로 남깁니다.
- 실제 결정 전에는 공식 기관의 최신 안내와 계약 문서를 확인합니다.