

D-05 · TRACK D

전월세 계약 안전

계약 전·잔금일·입주 뒤를 나눠 확인하기

자료	학습자료
대상	대학·군복무·취업·자취·첫 계약을 시작하는 청년과 첫 소득자
학습시간	약 50분
활용	혼자 읽기와 교육기관 수업

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

PART 01 왜 배우는가

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.

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.

이 책을 읽는 순서

- 1 먼저 '왜 배우는가'를 읽고 오늘 해결할 생활문제를 확인합니다.
- 2 낯선 말은 뜻·생활 예·헛갈리기 쉬운 생각·바로잡기를 한 묶음으로 읽습니다.
- 3 따라 해 보기에서는 답만 보지 않고 각 단계에서 무엇을 확인했는지 말합니다.
- 4 내가 해 보기는 실제 개인정보가 아닌 가상자료로 수행하고, 마지막에 오늘의 한 행동을 정합니다.

이 모듈의 도착점: 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.

모르는 용어가 남아 있으면 다음 Part로 서두르지 말고, 말이나 그림으로 뜻을 다시 설명해 봅니다.

PART 02

먼저 알아야 할 말

개념 1 · 등기사항증명서

뜻	부동산의 소유권·담보권 등 공시된 권리를 확인하는 문서
생활 장면	예: 전세계약 전 부동산의 소유자와 근저당 등 권리관계를 발급 시점이 최근인 서류로 확인한다.
헛갈리기 쉬운 생각	등기사항증명서는 한 번 발급받으면 계약일까지 다시 확인하지 않아도 된다
바로잡기	“등기사항증명서는 한 번 발급받으면 계약일까지 다시 확인하지 않아도 된다”라는 생각은 정확하지 않을 수 있습니다. “등기사항증명서”의 뜻은 “부동산의 소유권·담보권 등 공시된 권리를 확인하는 문서”입니다. 계약·상품·상황에 맞는 공식 문서와 최신 기준을 확인합니다.

확인 질문: 다음 개념을 내 말로 설명하고, 위 생활 장면에서 무엇을 먼저 확인할지 말해 보세요. 개념: ‘등기사항증명서’.

개념 2 · 선순위 권리

뜻	내 임차권보다 먼저 변제될 가능성이 있는 권리
생활 장면	예: 내 보증금보다 먼저 변제될 수 있는 근저당권·다른 임차인의 보증금 등을 확인한다.
헛갈리기 쉬운 생각	집주인 명의만 맞으면 내 보증금보다 먼저 받을 권리는 없다
바로잡기	“집주인 명의만 맞으면 내 보증금보다 먼저 받을 권리는 없다”라는 생각은 정확하지 않을 수 있습니다. “선순위 권리”의 뜻은 “내 임차권보다 먼저 변제될 가능성이 있는 권리”입니다. 계약·상품·상황에 맞는 공식 문서와 최신 기준을 확인합니다.

확인 질문: 다음 개념을 내 말로 설명하고, 위 생활 장면에서 무엇을 먼저 확인할지 말해 보세요. 개념: ‘선순위 권리’.

개념 3 · 대항력

뜻	법정 요건을 갖춘 임차인이 제3자에게 임차권을 주장할 수 있는 효력
생활 장면	예: 주택을 인도받고 주민등록 등 법정 요건을 갖춘 시점이 권리 판단에 중요하므로 계약별 사실을 확인한다.
헛갈리기 쉬운 생각	주택에 입주하기만 하면 다른 요건과 시점에 관계없이 대항력이 생긴다
바로잡기	“주택에 입주하기만 하면 다른 요건과 시점에 관계없이 대항력이 생긴다”라는 생각은 정확하지 않을 수 있습니다. “대항력”의 뜻은 “법정 요건을 갖춘 임차인이 제3자에게 임차권을 주장할 수 있는 효력”입니다. 계약·상품·상황에 맞는 공식 문서와 최신 기준을 확인합니다.

확인 질문: 다음 개념을 내 말로 설명하고, 위 생활 장면에서 무엇을 먼저 확인할지 말해 보세요. 개념: ‘대항력’.

개념 4 · 우선변제권

뜻	대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰 후순위권리자보다 우선 변제를 받을 수 있는 권리
생활 장면	예: 확정일자 등 법정 요건을 갖췄는지 확인해 경매 때 보증금의 우선 변제 가능성을 판단한다.
헛갈리기 쉬운 생각	확정일자만 있으면 모든 경우에 보증금 전액을 먼저 돌려받는다
바로잡기	“확정일자만 있으면 모든 경우에 보증금 전액을 먼저 돌려받는다”라는 생각은 정확하지 않을 수 있습니다. “우선변제권”의 뜻은 “대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰 후순위권리자보다 우선 변제를 받을 수 있는 권리”입니다. 계약·상품·상황에 맞는 공식 문서와 최신 기준을 확인합니다.

확인 질문: 다음 개념을 내 말로 설명하고, 위 생활 장면에서 무엇을 먼저 확인할지 말해 보세요. 개념: ‘우선변제권’.

개념 5 · 보증금 반환보증

뜻	가입요건·보증범위에 따라 보증금 반환 위험을 다루는 보증
생활 장면	예: 가입 가능 주택·금액·기간과 거절 사유를 보증기관 공식 안내에서 계약 전에 확인한다.
헛갈리기 쉬운 생각	모든 주택과 보증금은 계약 뒤 언제든지 반환보증에 가입할 수 있다
바로잡기	“모든 주택과 보증금은 계약 뒤 언제든지 반환보증에 가입할 수 있다”라는 생각은 정확하지 않을 수 있습니다. “보증금 반환보증”의 뜻은 “가입요건·보증범위에 따라 보증금 반환 위험을 다루는 보증”입니다. 계약·상품·상황에 맞는 공식 문서와 최신 기준을 확인합니다.

확인 질문: 다음 개념을 내 말로 설명하고, 위 생활 장면에서 무엇을 먼저 확인할지 말해 보세요. 개념: ‘보증금 반환보증’.

PART 03

개념이 안전행동으로 이어지는 길

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.

1. 사실	광고나 추측과 확인 가능한 문서·화면·기록을 나눕니다.
2. 개념	이 모듈의 핵심개념으로 비용·위험·권리·명의·기록을 해석합니다.
3. 판단	선택·보류·거절·도움 요청 가운데 다음 행동을 정하고 이유를 말합니다.
4. 안전	추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.

연결 확인

- 첫 번째로 다루는 개념은 '등기사항증명서'입니다. 이 개념을 이해하지 못했을 때 생길 수 있는 잘못된 판단을 말해 봅니다.
- 오늘의 한 행동을 실행했을 때 어떤 위험이 줄어드는지 설명합니다. 행동: '인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.'.
- 설명하기 어렵다면 Part 02의 뜻과 생활 장면을 다시 읽습니다.

PART 04 따라 해 보기

전월세 계약 안전의 가상 생활 장면

아래는 완성된 판단 순서입니다. 각 단계에서 무엇을 확인하는지 밑줄을 그으며 읽습니다.

- 1 공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다
- 2 소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다
- 3 갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다
- 4 잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다
- 5 실제 입주·전입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

시범을 읽은 뒤 확인

- 첫 단계에서 확인한 사실과 아직 모르는 조건을 각각 하나씩 말합니다.
- 가장 위험한 지점과 그 이유를 핵심개념 하나로 설명합니다.
- 마지막 단계가 '인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다. '과 어떻게 이어지는지 적습니다.

PART 05 안전한 예와 반대 예	
안전한 예	공식 등기기록과 계약 상대·계좌를 스스로 대조한다
반대 예	중개사가 봤으니 나는 등기를 볼 필요가 없다
이유	반대 예는 “중개사가 봤으니 나는 등기를 볼 필요가 없다”라고 단정해 적용 조건을 놓칩니다. 안전한 예는 “공식 등기기록과 계약 상대·계좌를 스스로 대조한다”의 순서로 조건과 근거를 확인합니다.
안전한 예	대항요건·권리순위·주택가치·보증요건을 함께 본다
반대 예	확정일자 하나면 어떤 경우에도 보증금이 안전하다
이유	반대 예는 말이나 기대만으로 결론을 냅니다. 안전한 예는 “대항요건·권리순위·주택가치·보증요건을 함께 본다”에 필요한 공식 문서와 질문·답변 기록을 남깁니다.
안전한 예	가입요건·보증범위·면책·신청기한을 확인한다
반대 예	보증 상품에 가입하면 모든 경우에 전액을 받는다
이유	반대 예는 결과가 보장된다고 가정합니다. 안전한 예는 “가입요건·보증범위·면책·신청기한을 확인한다”처럼 사실관계에 따라 결과가 달라질 수 있음을 전제로 다음 행동을 정합니다.

비교의 핵심

안전한 문장을 외우는 것보다, 어떤 공식 문서와 기록이 그 판단을 뒷받침하는지 설명하는 것이 중요합니다.

PART 06

내가 해 보기

연구소가 만든 가상 등기사항증명서·계약서·시세표를 판독해 계약 전 확인표와 잔금일 타임라인을 완성한다.

- 1 완성 시범의 순서를 따라 가상자료에서 확인한 사실과 아직 모르는 조건을 나눕니다.
- 2 핵심개념을 적용해 비용·위험·권리·명의·기록 가운데 이 사례의 판단 근거를 활동지에 적습니다.
- 3 결정과 이유를 적고, 문제가 생겼을 때 멈추기·기록하기·공식 도움 요청 순서를 말하거나 표시합니다.

실제 계좌번호·전화번호·가족 형편·거래·피해·채무 경험은 적거나 발표하지 않습니다. 모든 활동은 가상 자료로 진행합니다.

활동지에 남길 항목

- 확인한 사실
- 모르는 조건
- 최악의 결과
- 내 권리
- 남길 기록
- 공식 확인 경로
- 결정과 이유

완료 기준: 결정만 쓰지 않고 확인한 사실·모르는 조건·남길 기록·공식 확인 경로를 함께 적습니다.

PART 07

문제가 생겼다면

1. 멈추기: 추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.
2. 기록하기: 계약서·설명서·화면·대화·입출금 등 원본 기록을 보존한다.

3. 공식 도움 요청

- 132 대한법률구조공단
- 1332 금융감독원 금융상담 1332
- 112 경찰청 긴급신고

연락처 하나가 모든 문제를 해결하는 것은 아닙니다. 범죄·해킹·금융분쟁·법률문제 가운데 상황에 맞는 공식 경로를 고르고 최신 안내를 확인합니다. 자세한 공식 근거와 기준일은 교수자용 마지막 쪽과 웹 원고에서 확인합니다.

PART 08

오늘의 한 행동

인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.

실행 계획

- 언제 할지: 오늘 또는 다음 금융결정 전에 시간을 정합니다.
- 무엇을 볼지: 계약서·공식 앱·명세서·기록 가운데 필요한 자료를 정합니다.
- 어디에 남길지: 개인정보가 드러나지 않는 안전한 곳에 결과를 기록합니다.
- 막히면 누구에게 물을지: 가족이 아니라도 공식 상담 창구를 먼저 확인할 수 있습니다.

PART 09

확인하기

지식 · 등기사항증명서·선순위 권리·대항력 중 두 개를 골라 자기 말로 설명하세요.

확인 기준: 용어 이름만 쓰지 않고 생활 예와 연결하면 충족

판단 · '중개사가 봤으니 나는 등기를 볼 필요가 없다'와 '공식 등기기록과 계약 상대·계좌를 스스로 대조한다' 중 더 안전하거나 정확한 판단을 고르고, 핵심개념과 확인할 기록을 근거로 설명하세요.

확인 기준: 더 안전하거나 정확한 판단을 고르고, 이 모듈의 핵심개념 하나와 확인할 기록 하나를 근거로 제시하면 충족

수행 · 가상 등기·계약자료의 위험과 미확인 항목을 표시하고 계약 전·잔금일·입주 뒤 행동표를 완성한다.

확인 기준: 루브릭 3수준 이상이면 충족