

D-05 · TRACK D · 핵심요약

전월세 계약 안전

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.

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

핵심개념	안전한 판단 순서
• 등기사항증명서: 부동산의 소유권·담보권 등 공시된 권리를 확인하는 문서	1 공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다
• 선순위 권리: 내 임차권보다 먼저 변제될 가능성이 있는 권리	2 소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다
• 대항력: 법정 요건을 갖춘 임차인이 제3자에게 임차권을 주장할 수 있는 효력	3 갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다
• 우선변제권: 대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰 후순위권리자보다 우선 변제를 받을 수 있는 권리	4 잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다
• 보증금 반환보증: 가입요건·보증범위에 따라 보증금 반환 위험을 다루는 보증	5 실제 입주·전입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

문제 발생 시

멈추기: 추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.

기록하기: 계약서·설명서·화면·대화·입출금 등 원본 기록을 보존한다.

공식 도움: 132 대한법률구조공단 · 1332 금융감독원 금융상담 1332 · 112 경찰청 긴급신고

교육용 일반 정보입니다. 실제 결정·신고 전에는 공식 기관의 최신 안내를 확인하세요.