

D-05 · TRACK D

전월세 계약 안전

계약 전·잔금일·입주 뒤를 나눠 확인하기

자료	교수자용
대상	대학·군복무·취업·자취·첫 계약을 시작하는 청년과 첫 소득자
학습시간	약 50분
활용	수업 설계·진행·평가

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

PART 01

왜 이 연령에 가르치는가

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.

수업의 안전 초점

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.

교수자가 먼저 확인할 점

- 학습자의 실제 재산·채무·피해경험을 묻지 않고 가상 장면으로 시작합니다.
- 수업이 끝날 때 학습자가 '인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.'를 말하거나 표시할 수 있어야 합니다.
- 지식 설명보다 확인·비교·기록·도움 요청의 순서를 관찰합니다.

PART 02

선수개념과 예상 오개념

선수개념

- 임대인과 임차인

- 보증금과 월세
- 계약서와 등기기록

예상 오개념

- 등기사항증명서는 한 번 발급받으면 계약일까지 다시 확인하지 않아도 된다
- 집주인 명의만 맞으면 내 보증금보다 먼저 받을 권리는 없다
- 주택에 입주하기만 하면 다른 요건과 시점에 관계없이 대항력이 생긴다
- 확정일자만 있으면 모든 경우에 보증금 전액을 먼저 돌려받는다
- 모든 주택과 보증금은 계약 뒤 언제든지 반환보증에 가입할 수 있다

오개념 교정 예시

학습자 반응: 등기사항증명서는 한 번 발급받으면 계약일까지 다시 확인하지 않아도 된다

교수자 피드백: "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.

학습자 반응: 집주인 명의만 맞으면 내 보증금보다 먼저 받을 권리는 없다

교수자 피드백: "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.

학습자 반응: 주택에 입주하기만 하면 다른 요건과 시점에 관계없이 대항력이 생긴다

교수자 피드백: "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.

진단 방법

- 다음 핵심개념을 자기 말로 설명하게 하되 실제 경험은 묻지 않습니다: '등기사항증명서'.
- 광고·상대방의 주장과 공식 문서에서 확인한 사실을 두 칸으로 나누게 합니다.
- 오개념이 나오면 정답을 바로 말하기보다 어떤 조건과 기록을 확인해야 하는지 되묻습니다.

PART 03

핵심 학습성과

- 1 등기사항증명서의 소유권·담보권 정보를 구분한다
- 2 계약 전·잔금일·입주 뒤 확인 순서를 수행한다
- 3 대항력·우선변제권·보증의 요건과 한계를 구분한다

관찰 가능한 수행증거

- 가상자료에서 찾아 표시할 항목: 확인한 사실.
- 핵심개념과 연결해 설명할 항목: 결정과 이유.
- 문제상황에서 '추가 지급·서명·이사를 서두르지 않는다.'을 먼저 선택한다.

성취기준이나 제도 명칭을 암기했는지가 아니라, 안전한 판단을 독립적으로 수행하는지를 평가합니다.

PART 04

준비물·시간·수업 환경

권장시간: 50분

준비물

- 가상 사례
- 판독 활동지
- 출구평가지

수업 전 배치

- 개인 판독 뒤 2~4인이 근거만 비교할 수 있도록 자리를 배치합니다.
- 학습자용·활동지·평가지를 구분하고 실제 개인정보를 적는 칸이 없는지 확인합니다.
- 웹은 17px 이상, 일반 PDF 본문은 10.5pt 이상, 어르신 큰글자는 18pt를 기준으로 사용합니다.
- 공식 출처의 접속 여부와 연락처를 수업일에 다시 확인합니다.

PART 05

수업 절차

- 1 도입 5분: 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.
- 2 개념 10분: 등기사항증명서·선순위 권리·대항력 관련 내용을 생활 사례로 설명
- 3 시범 10분: 공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다 → 소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다 → 갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다 → 잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다 → 실제 입주 전 입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

- 4 연습 20분: 연구소가 만든 가상 등기사항증명서·계약서·시세표를 판독해 계약 전 확인표와 잔금일 타임라인을 완성한다.
- 5 정리 5분: 오늘의 한 행동을 말하거나 기록하고 출구평가 실시

진행 중 관찰

- 도입에서 학습자가 왜 생활안전과 연결되는지 한 문장으로 말하는지 봅니다.
- 시범에서는 답보다 확인 순서를 따라가는지 봅니다.
- 연습에서는 선택의 근거와 남길 기록을 함께 적는지 봅니다.
- 정리에서는 오늘의 한 행동을 실행 가능한 크기로 정했는지 봅니다.

시범 단계별 해설

시범 1: 공식 경로에서 최신 등기사항증명서를 직접 발급한다

예상 반응: 결론만 먼저 말하거나 “등기사항증명서는 한 번 발급받으면 계약일까지 다시 확인하지 않아도 된다”라는 생각으로 확인 단계를 건너뛸 수 있습니다.

피드백 문장: 지금은 답을 정하기보다 핵심개념 ‘등기사항증명서’의 뜻을 적용해 어떤 사실·조건·기록을 확인했는지 순서대로 말해 보세요.

시범 2: 소유자와 계약 상대를 대조하고 대리계약이면 권한 문서를 확인한다

예상 반응: 결론만 먼저 말하거나 “집주인 명의만 맞으면 내 보증금보다 먼저 받을 권리는 없다”라는 생각으로 확인 단계를 건너뛸 수 있습니다.

피드백 문장: 지금은 답을 정하기보다 핵심개념 ‘선순위 권리’의 뜻을 적용해 어떤 사실·조건·기록을 확인했는지 순서대로 말해 보세요.

시범 3: 갑구·을구와 선순위 권리·신탁·압류 등을 표시하고 시세·보증금과 함께 본다

예상 반응: 결론만 먼저 말하거나 “주택에 입주하기만 하면 다른 요건과 시점에 관계없이 대항력이 생긴다”라는 생각으로 확인 단계를 건너뛸 수 있습니다.

피드백 문장: 지금은 답을 정하기보다 핵심개념 ‘대항력’의 뜻을 적용해 어떤 사실·조건·기록을 확인했는지 순서대로 말해 보세요.

시범 4: 잔금 지급 직전에 등기 변동과 계좌 명의를 다시 확인한다

예상 반응: 결론만 먼저 말하거나 “확정일자만 있으면 모든 경우에 보증금 전액을 먼저 돌려받는다”라는 생각으로 확인 단계를 건너뛸 수 있습니다.

피드백 문장: 지금은 답을 정하기보다 핵심개념 ‘우선변제권’의 뜻을 적용해 어떤 사실·조건·기록을 확인했는지 순서대로 말해 보세요.

시범 5: 실제 입주·전입신고·확정일자·보증 가입 가능성을 각각 공식 기준으로 확인하고 문서를 보관한다

예상 반응: 결론만 먼저 말하거나 “모든 주택과 보증금은 계약 뒤 언제든지 반환보증에 가입할 수 있다”라는 생각으로 확인 단계를 건너뛸 수 있습니다.

피드백 문장: 지금은 답을 정하기보다 핵심개념 '보증금 반환보증'의 뜻을 적용해 어떤 사실·조건·기록을 확인했는지 순서대로 말해 보세요.

PART 06

사고과정을 묻는 발문

- 어떤 사실을 확인했나요?
- 그 선택의 총비용과 최악의 결과는 무엇인가요?
- 어떤 권리나 기록이 다음 행동을 가능하게 하나요?

모듈 맞춤 후속 발문

- 이 판단과 핵심개념 '등기사항증명서'의 관계는 무엇인가요?
- '중개사가 봤으니 나는 등기를 볼 필요가 없다'이라는 생각은 어떤 위험을 놓치나요?
- 인터넷등기소에서 등기사항증명서의 갑구와 을구가 무엇을 보여 주는지 확인한다.을(를) 실행하려면 어떤 공식 자료가 필요한가요?
- 상황이 달라지면 결론도 달라질 수 있는 조건은 무엇인가요?

학습자의 답이 짧아도 사실→개념→판단→행동의 연결이 드러나면 인정합니다.

PART 07

민감정보와 피해경험 보호

- 실제 소득·채무·피해·가족갈등을 공개 발표시키지 않는다
- 특정 회사·상품·수익률을 예시하거나 추천하지 않는다
- 도움이 필요한 학습자는 수업 뒤 비공개 공식 상담 경로로 연결한다

교수자 대응 문장

- 실제 금액이나 가족 상황은 말하지 않아도 됩니다. 가상자료만으로 답해 주세요.
- 피해는 학습자의 잘못으로 단정하지 않습니다. 추가 손실을 멈추고 공식 도움을 찾겠습니다.
- 이 수업은 개인 사건의 법률 결론을 내리는 자리가 아닙니다. 필요한 경우 비공개 공식 상담으로 연결합니다.

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

PART 08

학습자별 조정

- 웹 16px 이상, PDF 10.5pt 이상을 기본으로 한다. 모바일에서 한 손으로 서식을 작성할 수 있게 하고 계산식은 풀이 예를 함께 제공한다.

지원 수준 조정

- 읽기 지원: 핵심개념 카드를 한 장씩 제시하고 생활 예를 먼저 읽습니다.
- 쓰기 지원: 긴 서답 대신 고르기·말줄 긋기·말하기·순서카드를 허용합니다.
- 속도 지원: 시범 단계를 한 번에 하나씩 읽고 확인 뒤 다음 단계로 갑니다.
- 심화 지원: 공식 문서에서 적용조건이나 예외를 찾아 결론이 달라지는 사례를 설명하게 합니다.

PART 09

수행평가와 보충학습

4 · 독립 수행

과제 '가상 등기·계약자료의 위험과 미확인 항목을 표시하고 계약 전·잔금일·입주 뒤 행동표를 완성한다.'를 근거와 순서에 맞게 혼자 수행하고 선택 이유를 설명한다.

3 · 대체로 수행

핵심 단계는 수행하나 한 단계의 보완 질문이 필요하다.

2 · 도움 받아 수행

보기·예시·교수자의 질문을 받아 핵심 행동을 수행한다.

1 · 재학습 필요

위험한 선택을 구분하거나 다음 행동을 정하지 못해 시범부터 다시 학습한다.

보충학습 순서

- 1 핵심개념의 뜻과 생활 예를 다시 연결합니다.
- 2 완성 시범에서 확인한 사실과 판단 근거를 색이나 기호로 나눕니다.
- 3 절반 완성 활동지로 같은 순서를 따라 합니다.
- 4 새 가상사례에서 오늘의 한 행동까지 독립 수행하면 마칩니다.

PART 10

수업 직전 확인

- 법령·제도·연락처·상품요건을 수업일 기준 공식 출처에서 다시 확인합니다.
- 모든 링크와 8종 PDF가 열리고 모듈 제목·개념·평가가 같은지 확인합니다.
- 가상자료에 실제 개인정보를 적는 칸이 없는지 확인합니다.

공식 근거와 기준일

- 주택임대차보호법 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 대법원 인터넷등기소 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 국토교통부 전세사기 예방·지원 안내 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 주택도시보증공사 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 대한법률구조공단 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 금융감독원 금융상담 1332 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.
- 경찰청 긴급신고 · 확인 2026-08-25 · 수업 전 최신 내용과 적용 조건을 공식 원문에서 다시 확인합니다.

실제 계약·신고·신청 전에는 기관명이나 검색 결과만 믿지 말고 공식 주소의 최신 안내를 다시 확인합니다.

법령·제도의 적용 여부는 상품·계약시점·사실관계에 따라 달라질 수 있습니다. 교수자는 '된다·안 된다'고 단정하지 말고 공식 원문과 담당기관의 최신 안내를 확인하도록 지도합니다.