

E-02 주거이동과 주택금융

전월세·주택구입·대출을 월 상환액이 아닌 총비용과 권리관계로 비교합니다.

학습자용

생활 장면에서 출발해 개념·비교·행동·회복 순서로 익히는 본 학습자료

판본 1.0.0 · 기준일 2026-09-01 · 다음 점검 2026-12-01

일반 교육자료입니다. 실제 계약·신청·세금·연금에는 최신 공식 안내를 다시 확인하십시오.

1. 왜 배우는가

주거를 옮길 때 보증금·매매가격만 보면 대출이자, 보증료, 세금, 중개비용과 권리관계를 놓치기 쉽습니다. 계약 전·잔금일·입주 후의 확인을 시간순으로 나누어야 합니다.

주거결정은 계약 안전과 자금조달을 함께 판단하는 일입니다. 감당 가능한 상환액, 전체 주거비, 등기·보증·전입 관련 권리보전 절차를 각각 확인합니다.

2. 먼저 알아야 할 말

주거 총비용

가격·이자·세금·보증료·관리비·거래비용을 합친 부담입니다.

생활 예: 매매와 전세를 같은 거주기간 기준으로 비교합니다.

담보권

채무불이행 때 담보에서 우선 변제받을 수 있는 권리입니다.

생활 예: 등기부의 근저당권과 채권최고액을 확인합니다.

상환여력

소득감소와 금리변동에도 원리금을 감당할 수 있는 정도입니다.

생활 예: 한 사람의 소득이 줄어드는 가정도 함께 계산합니다.

3. 판단 순서

- 1단계. 거주기간과 필요한 주거조건을 정한다
- 2단계. 계약가격과 부대비용을 모두 적는다
- 3단계. 등기·보증·계약상대방을 확인한다
- 4단계. 소득감소·금리상승 상황의 상환부담을 계산한다
- 5단계. 계약 전·잔금일·입주 후 확인표를 완성한다

4. 맞는 예와 반대 예

비교 1

맞는 접근: 같은 거주기간의 총비용과 권리보전 절차를 함께 비교한다

반대 접근: 광고에 표시된 금리와 매매가격만 비교한다

이유: 주거비는 이자 외 비용과 권리위험까지 포함합니다.

비교 2

맞는 접근: 대출 승인액보다 가게가 감당할 수 있는 상환액을 먼저 정한다

반대 접근: 최대한도까지 빌린 뒤 지출을 줄이기로 한다

이유: 한도는 금융회사의 심사 결과이지 가게의 안전한 상환액을 보장하지 않습니다.

5. 내가 해 보기

가상의 전세·매매 두 선택지를 같은 5년 거주기간으로 환산하고 권리관계·총비용·소득충격을 비교합니다.

- 가상자료에서 확인한 사실과 모르는 조건을 나눕니다.
- 비용·위험·권리·기간을 비교표에 적습니다.
- 결정과 이유, 추가로 확인할 공식 창구를 기록합니다.

가상자료만 사용합니다. 실제 소득·자산·부채·계좌번호·가족갈등·피해경험은 적거나 발표하지 않습니다.

6. 문제가 생겼다면

- 추가 송금·서명·해지·앱 조작을 멈춥니다.
- 계약서·설명서·화면·대화·거래내역 등 원본 기록을 보존합니다.
- 1332 금융감독원 금융상담
- 1397 서민금융콜센터
- 1600-5500 신용회복위원회
- 132 대한법률구조공단

7. 오늘의 한 행동

다음 주거계약에서 확인할 비용과 권리 항목을 각각 다섯 개 적습니다.

공식 근거와 이용 전 확인

국가법령정보센터

<https://www.law.go.kr/>

정부24 전입신고

<https://www.gov.kr/mw/AA020InfoCappView.do?CappBizCD=13100000016>

HUG 전세보증금반환보증

<https://onestop.khug.or.kr/webView/webBiz/apply/goods001>

한국주택금융공사 주택금융 안내

<https://www.hf.go.kr/>

일반 교육자료이며 개인별 계약·세금·법률·투자 판단을 대신하지 않습니다. 실제 적용 전 최신 공식 원문을 확인합니다.