

E-02 주거이동과 주택금융

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

교수자 지도서

가상자료만 사용해 판단 근거와 행동 수행을 평가하는 50분 수업안

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.

수업 이유와 성취목표

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

- 주거 총비용을 구성항목으로 나눈다
- 대출한도와 상환여력을 구분한다
- 계약 단계별 권리보전 확인표를 작성한다

50분 수업 순서

- 도입 5분: 주거를 옮길 때 보증금·매매가격만 보면 대출이자, 보증료, 세금, 중개비용과 권리관계를 놓치기 쉽습니다. 계약 전·잔금일·입주 후의 확인을 시간순으로 나누어야 합니다.
- 개념 10분: 주거 총비용·담보권·상환여력을 생활사례로 설명
- 시범 10분: 거주기간과 필요한 주거조건을 정한다 → 계약가격과 부대비용을 모두 적는다 → 등기·보증·계약상대방을 확인한다 → 소득감소·금리상승 상황의 상환부담을 계산한다 → 계약 전·잔금일·입주 후 확인표를 완성한다
- 연습 20분: 가상의 전세·매매 두 선택지를 같은 5년 거주기간으로 환산하고 권리관계·총비용·소득충격을 비교합니다.
- 정리 5분: 다음 주거계약에서 확인할 비용과 권리 항목을 각각 다섯 개 적습니다.

오개념과 발문

- 오개념: 월 대출상환액이 같으면 주거비용도 같다
- 오개념: 계약서에 집주인 이름이 맞으면 권리관계 확인은 끝난다
- 오개념: 금융회사가 대출을 승인하면 상환능력도 충분하다
- 발문: 어떤 사실을 확인했나요?
- 발문: 지금 선택의 총비용과 최악의 결과는 무엇인가요?
- 발문: 어떤 권리와 기록이 다음 행동을 가능하게 하나요?

안전장치와 접근성

- 실제 소득·자산·채무·피해·가족갈등을 공개 발표시키지 않습니다.
- 특정 회사·상품·수익률을 추천하지 않습니다.
- 도움이 필요한 학습자는 수업 뒤 비공개 공식 상담 경로로 연결합니다.
- 웹 17px 이상, PDF 11pt 이상을 기본으로 하고 말하기·표시하기·큰글자 자료를 선택할 수 있게 합니다.

수행평가 루브릭

수준	판정	관찰 근거
4	독립 수행	가상자료에서 핵심 조건을 찾아 비교하고 선택 이유와 다음 행동을 스스로 설명한다.
3	대체로 수행	핵심 판단과 행동은 수행하지만 한 단계에서 확인 질문이 필요하다.

수준	판정	관찰 근거
2	도움 받아 수행	보기·예시·질문을 받아 핵심 조건과 다음 행동을 찾는다.
1	재학습 필요	중요 조건이나 위험 신호를 놓쳐 시범 단계부터 다시 학습한다.

수업 전 점검

- 법령·제도·연락처·상품요건을 수업일 기준 공식 출처에서 다시 확인합니다.
- 모든 링크와 PDF가 열리는지 확인합니다.
- 활동지에 실제 개인정보 입력란이 없는지 확인합니다.

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.