

국민 금융생활 안전 교육자료 · EDU-06

전·월세와 주택금융 안전

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

낭독·음성 제작 원고

본문 10.5pt 이상 · 내용 기준 2026-08-24 · NEXUS FMI 국민 금융생활 안전교육

낭독·음성 제작 원고

괄호 속 안내는 읽지 않습니다. 문장을 천천히 읽고, '잠시 멈춤'에서 2초 쉽니다.

시작

EDU-06. 전·월세와 주택금융 안전. 계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

왜 배우나요?

전·월세 계약은 집을 보는 일이 아니라 보증금의 순서를 확인하는 일입니다

보증금은 계좌에서 나가는 순간 주택의 가치와 다른 권리관계에 묶입니다. 집을 직접 봤거나 중개사가 설명했다는 사실만으로 보증금이 안전해지는 것은 아닙니다.

임대인·임차인·등기·선순위 권리·대항력의 기본관계를 먼저 이해한 뒤 계약금과 잔금 사례를 살펴야 합니다.

필수개념

임대인과 임차인. 집을 빌려주는 계약 당사자와 빌리는 당사자입니다. 생활 예. 등기상 소유자와 계약서의 임대인이 같은지 확인합니다. 확인 질문. 중개사가 함께 있으면 소유자 확인은 생략해도 되나요? 답. 아닙니다. 계약 당사자와 권한을 별도로 확인합니다. 잠시 멈춤.

보증금. 임대차 의무를 담보하고 계약 종료 뒤 돌려받기로 한 큰돈입니다. 생활 예. 계약 종료와 주택 인도 조건에 따라 반환을 요구합니다. 확인 질문. 계약서에 반환한다고 쓰면 항상 전액을 받을 수 있나요? 답. 아닙니다. 주택가치·권리관계·임대인의 지급능력 등이 영향을 줄 수 있습니다. 잠시 멈춤.

등기사항증명서. 등기된 소유권과 담보권 등을 확인하는 문서입니다. 생활 예. 소유자와 근저당 설정 여부를 계약 전과 잔금 전에 확인합니다. 확인 질문. 등기 한 번만 보면 계약 종료까지 안전한가요? 답. 아닙니다. 잔금 전 등 권리 변동 시점에 다시 확인합니다. 잠시 멈춤.

선순위 권리. 주택이 처분될 때 나보다 먼저 변제받을 수 있는 권리입니다. 생활 예. 기존 근저당과 다른 임차인의 보증금 가능성을 확인합니다. 확인 질문. 주택 가격이 보증금보다 높으면 무조건 안전한가요? 답. 아닙니다. 선순위 채권과 실제 처분가액을 함께 봐야 합니다. 잠시 멈춤.

대항력과 우선변제. 일정 요건을 갖춘 임차인을 보호하는 서로 다른 법적 장치입니다. 생활 예. 주택 인도·주민등록과 확정일자 등 적용요건을 공식 안내에서 확인합니다. 확인 질문. 계약일과 보호 효력 발생일은 항상 같나요? 답. 아닙니다. 권리별 요건과 효력 시점을 확인해야 합니다. 잠시 멈춤.

개념이 실제로 작동하는 과정

기초학습 1. 임대차계약의 사람과 권리. 누구와 어떤 권리를 계약할까요?

임대인은 집을 사용하게 할 의무가 있고 임차인은 차임을 지급하며 계약 종료 때 보증금 반환을 요구할 권리를 갖습니다. 그러나 계약 상대가 실제 소유자나 적절한 대리인인지 먼저 확인해야 합니다. 잠시 멈춤.

중개인이 계약을 도와도 계약 당사자와 보증금 반환 책임자가 자동으로 바뀌는 것은 아닙니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 1. 등기사항증명서에서 소유자를 확인합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 2. 대리계약이면 위임 범위와 본인 의사를 확인합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 3. 계약서의 임대인·계좌명의·주택 표시를 대조합니다. 잠시 멈춤.

생활 속 예. 집을 보여 준 사람이 가족이라고 해도 소유자의 위임과 보증금 받을 계좌를 별도로 확인합니다. 잠시 멈춤.

흔한 오해. 공인중개사가 참여했으니 모든 위험이 사라졌다고 생각하면 안 됩니다. 당사자와 권리를 직접 확인합니다. 잠시 멈춤.

확인 질문. 계약금을 중개인 개인계좌로 보내도 될까요? 답과 이유. 계약 당사자와 수령 권한을 확인하지 않았다면 보내지 말아야 합니다. 잠시 멈춤.

기초학습 2. 보증금과 선순위 권리. 집이 있으면 보증금은 언제나 돌아올까요?

보증금은 집주인에게 맡긴 돈이지만 반환 재원은 집주인의 전체 재산과 주택 가치에 영향을 받습니다. 주택에 먼저 설정된 권리와 다른 임차인의 보증금이 있으면 회수 순서가 달라질 수 있습니다. 잠시 멈춤.

따라서 시세 하나만 보지 말고 등기, 선순위 권리, 세금·신탁 가능성, 보증 가입 조건을 함께 확인해야 합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 1. 주택의 적정 가치 범위를 조사합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 2. 근저당·압류·신탁 등 등기 권리를 확인합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 3. 보증금과 선순위 채권을 합친 위험을 계산합니다. 잠시 멈춤.

생활 속 예. 시세 3억원인 집에 선순위 대출 2억5천만원이 있다면 보증금 8천만원은 집값만 보고 안전하다고 할 수 없습니다. 잠시 멈춤.

흔한 오해. 신축이거나 깨끗한 집이면 보증금도 안전하다는 생각은 틀립니다. 권리관계와 가치가 중요합니다. 잠시 멈춤.

확인 질문. 집값이 보증금보다 크면 안전한가요? 답과 이유. 아닙니다. 선순위 권리와 실제 처분가, 비용까지 함께 보아야 합니다. 잠시 멈춤.

기초학습 3. 대항력·확정일자·우선변제. 입주와 신고는 왜 순서가 중요할까요?

대항력은 일정 요건을 갖춘 임차인이 집주인이 바뀌어도 임차권을 주장할 수 있게 하는 힘입니다. 우선변제권은 법정 요건을 갖추어 경매 등에서 후순위 권리자보다 먼저 보증금을 받을 가능성을 높입니다. 잠시 멈춤.

두 제도는 보증금 전액 회수를 보장하는 보험이 아니며 요건을 갖춘 시점과 선순위 권리가 중요합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 1. 주택을 실제로 인도받습니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 2. 주민등록 전입과 확정일자를 가능한 시점에 갖춥니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 3. 완료 시각과 서류를 기록하고 권리 변동을 재확인합니다. 잠시 멈춤.

생활 속 예. 잔금과 입주 뒤 전입신고를 미루면 그 사이 권리 변동으로 순위가 달라질 수 있습니다. 잠시 멈춤.

흔한 오해. 확정일자 도장 하나만 받으면 보증금이 무조건 보호된다는 생각은 틀립니다. 잠시 멈춤.

확인 질문. 확정일자만 있고 실제 입주하지 않았다면 충분할까요? 답과 이유. 아닙니다. 대항요건과 우선변제 요건을 각각 확인해야 합니다. 잠시 멈춤.

기초학습 4. 계약 전·잔금 전·입주 후 점검. 한 번 확인한 등기를 왜 다시 볼까요?

계약일부터 잔금일까지 근저당 설정이나 소유권 변동이 생길 수 있습니다. 확인은 한 번의 행사가 아니라 시점별 위험을 줄이는 과정입니다. 잠시 멈춤.

입주 뒤에는 전입·확정일자·보증 신청·계약서 보관처럼 권리를 실제로 갖추고 기록하는 일이 남습니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 1. 계약 전 사람·주택·권리를 확인합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 2. 잔금 직전 등기와 주택 상태를 다시 확인합니다. 잠시 멈춤.

생각 순서 3. 입주 직후 전입·확정일자·보증·증거 보관을 완료합니다. 잠시 멈춤.

생활 속 예. 계약 때 깨끗했던 등기라도 잔금 직전 새 담보권이 생기지 않았는지 다시 발급해 확인합니다. 잠시 멈춤.

흔한 오해. 계약서를 썼으니 나머지는 중개사가 알아서 한다는 생각은 위험합니다. 임차인이 완료할 절차가 있습니다. 잠시 멈춤.

확인 질문. 계약 당일 등기를 봤다면 잔금일에는 안 봐도 될까요? 답과 이유. 아닙니다. 그 사이 변동이 생길 수 있으므로 잔금 직전에 다시 확인합니다. 잠시 멈춤.

이 과제를 네 문장으로 먼저 이해하기

1. 전·월세 계약은 집을 사용하는 권리와 보증금을 돌려받을 권리를 정하는 계약입니다. 잠시 멈춤.
2. 집을 보여 준 사람과 실제 소유자·적법한 대리인이 같은지 등기와 위임서류로 확인합니다. 잠시 멈춤.
3. 보증금 안전은 집값만이 아니라 선순위 권리·대항력·확정일자·보증 가능성을 함께 보아야 합니다. 잠시 멈춤.
4. 계약 전, 잔금 전, 입주 직후에 확인할 일이 다르므로 순서를 적은 점검표가 필요합니다. 잠시 멈춤.

생활 변화와 새 위험

대항력·우선변제권은 요건과 시점이 핵심입니다. 전입·점유·확정일자와 선순위 권리의 상태에 따라 보증금 보호 결과가 달라질 수 있습니다. 하지 않을 것. 등기사항증명서 한 번 확인이나 보증 가입 가능성만으로 안전을 단정하지 않습니다. 확인할 것. 계약 전과 잔금 전 소유자·대리권·등기·선순위·신탁·전입 가능 여부를 다시 확인합니다. 지금 할 일. 이상 징후가 있으면 잔금 지급을 멈추고 법률구조기관·보증 기관에 적용 요건을 문의합니다. 잠시 멈춤.

PART 1 · EDU-06

기초를 확인하고 나의 준비 상태를 살핍니다

점수보다 오늘 바꿀 행동 한 가지를 찾는다.

1. 나는 임대인의 뜻을 내 말로 설명할 수 있다. 잠시 멈춤.
2. 나는 '근저당'에서 생길 수 있는 위험을 확인한다. 잠시 멈춤.
3. 계약·거래의 금액과 날짜를 한곳에 기록한다. 잠시 멈춤.
4. 광고와 공식 설명서를 구분해 본다. 잠시 멈춤.
5. 총비용과 최악의 결과를 비교한다. 잠시 멈춤.
6. 문제가 생기면 연락할 공식 기관을 알고 있다. 잠시 멈춤.
7. 가족이나 동료와 확인 규칙을 정해 두었다. 잠시 멈춤.
8. 한 달 안에 다시 점검할 날짜를 정한다. 잠시 멈춤.

PART 2 · EDU-06

왜 생활안전과 연결되는가

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

1. 보증금은 통장 밖으로 나가는 순간 계약·주택가치·선순위 채권에 묶이는 위험자산이 된다. 잠시 멈춤.
2. 집을 본 것과 권리를 확인한 것은 다르다. 등기·소유자·대리권·신탁관계를 서류로 대조한다. 잠시 멈춤.
3. 계약일 확인만으로 끝나지 않는다. 계약금·잔금 직전과 입주 후에도 권리 변동을 확인한다. 잠시 멈춤.
4. 보증 가입 가능 여부는 안전 판정서가 아니다. 보증 조건과 제외사유를 따로 읽는다. 잠시 멈춤.

PART 3 · EDU-06

핵심 구조와 생활용어

이름을 외우기보다 돈·권리·책임이 어디로 움직이는지 본다.

1. 임대인. 주택을 빌려주는 계약 당사자. 잠시 멈춤.
2. 임차인. 주택을 빌리고 보증금·차임을 내는 사람. 잠시 멈춤.
3. 등기사항증명서. 소유권·근저당 등 등기된 권리를 확인하는 문서. 잠시 멈춤.
4. 근저당. 채권을 담보하기 위해 부동산에 설정하는 권리. 잠시 멈춤.
5. 대항력. 일정 요건을 갖춘 임차권을 제3자에게 주장할 수 있는 힘. 잠시 멈춤.
6. 우선변제. 일정 요건에서 보증금을 다른 채권자보다 우선 변제받는 권리. 잠시 멈춤.
7. 신탁부동산. 소유·처분 권한이 신탁 관계에 따라 달라질 수 있는 부동산. 잠시 멈춤.
8. 보증상품. 요건을 충족하면 보증기관이 보증금 반환을 지원하는 계약. 잠시 멈춤.

PART 4 · EDU-06

비교·판단 도구

같은 기준표를 쓰면 급한 순간에도 판단 순서를 지킬 수 있다.

1. 주소와 실제 호실을 확인한다. 잠시 멈춤.
2. 등기상 소유자·계약 상대·입금 계좌 명의를 맞춘다. 잠시 멈춤.
3. 시세·선순위 채권·보증금을 합쳐 회수 위험을 본다. 잠시 멈춤.
4. 대리·신탁·다중계약은 권한 서류를 추가 확인한다. 잠시 멈춤.
5. 잔금 전 재확인, 전입·확정일자 등 필요한 조치를 공식 안내에 따라 진행한다. 잠시 멈춤.

PART 5 · EDU-06

다섯 장면 사례실습

정답을 고른 뒤 나중에 드러난 정보까지 확인한다.

1. 소유자가 다르다. 집을 보여 준 사람과 등기상 소유자가 다르다. 안전한 다음 행동. 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다. 잠시 멈춤.
2. 잔금 전 근저당. 계약 뒤 잔금 전에 새 근저당이 보인다. 안전한 다음 행동. 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다. 잠시 멈춤.
3. 신탁 주택. 등기에 신탁 표시가 있는데 임대인이 문제없다고 한다. 안전한 다음 행동. 신탁원부·임대권한·수탁자 동의를 확인한다. 잠시 멈춤.
4. 반환 지연. 계약 종료일이 다가오지만 다음 세입자가 와야 준다고 한다. 안전한 다음 행동. 종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다. 잠시 멈춤.
5. 갱신과 퇴거. 갱신 여부와 퇴거일을 서로 다르게 이해한다. 안전한 다음 행동. 통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다. 잠시 멈춤.

PART 6 · EDU-06

행동계획과 기록

좋은 계획은 누가·언제·무엇을 확인할지 적는다.

1. 계약 전: 10단계 점검표를 중개사와 함께 확인한다. 잠시 멈춤.
2. 잔금·입주: 등기 재확인, 명의 일치, 영수증, 주택 상태를 기록한다. 잠시 멈춤.
3. 거주 중: 계약·수리·납부·통지 기록을 한 폴더에 둔다. 잠시 멈춤.
4. 종료 전후: 통지기한, 반환계획, 보증·분쟁·법률 경로를 미리 확인한다. 잠시 멈춤.

PART 7 · EDU-06

권리·도움 요청

권리는 증거와 기한을 갖추 때 더 정확히 쓸 수 있다.

1. 확정 사실. 주택을 인도받고 주민등록을 마친 주택임차인은 원칙적으로 그 다음 날부터 제3자에 대한 대항력을 갖는다. 확인할 조건. 주택임대차보호법 적용 대상과 실제 전입·점유 상태를 확인한다. 잠시 멈춤.
2. 조건 확인. 우선변제권은 대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰야 한다. 확인할 조건. 선순위 권리·주택가액·보증금 범위에 따라 회수 결과가 달라진다. 잠시 멈춤.
3. 안전 원칙. 등기·소유자·대리권·신탁·선순위 권리는 계약 전과 잔금 전 모두 다시 확인한다. 확인할 조건. 보증 가입 가능성만으로 안전을 단정하지 않는다. 잠시 멈춤.

PART 8 · EDU-06

복습·평가·다음 행동

틀린 문항은 약점이 아니라 다시 확인할 위치를 알려 준다.

1. 전·월세와 주택금융 안전에서 가장 먼저 할 일로 알맞은 것은? 정답은 주소와 실제 호실을 확인한다. 입니다. 결정은 내 상황과 목적을 먼저 적는 데서 시작한다. 주소와 실제 호실을 확인한다. 잠시 멈춤.
2. 비교표에 반드시 함께 넣어야 할 요소는? 정답은 비용·위험·기한·보호·증거입니다. 좋은 결정은 현재 가격뿐 아니라 총비용, 위험, 기한, 권리와 증거를 같은 표에서 비교한다. 잠시 멈춤.
3. 계약이나 거래 뒤 가장 안전한 기록 방법은? 정답은 계약서·설명·거래·접수번호를 원본 형태로 보존한다. 입니다. 분쟁과 점검에는 날짜·상대·조건을 확인할 원본 기록이 필요하다. 잠시 멈춤.
4. 제도나 숫자가 바뀔 수 있는 항목을 확인하는 방법은? 정답은 신청·계약 시점의 공식 기관 안내와 기준일을 확인한다. 입니다. 한도·요건·기한은 바뀔 수 있으므로 적용 날짜와 공식 출처를 함께 확인한다. 잠시 멈춤.
5. 곤란이나 피해 징후가 생겼을 때 알맞은 태도는? 정답은 추가 피해를 멈추고 사실·기한·증거를 갖춰 공식 창구에 상담한다. 입니다. 빠른 차단, 증거 보존, 공식 상담이 선택지를 지킨다. 잠시 멈춤.
6. 사례 '소유자가 다르다'에서 가장 안전한 행동은? 정답은 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다. 입니다. 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다. 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다. 잠시 멈춤.

7. 사례 '잔금 전 근저당'에서 가장 안전한 행동은? 정답은 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.입니다. 잔금 직전 등기를 다시 확인한다. 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다. 잠시 멈춤.

8. 사례 '신탁 주택'에서 가장 안전한 행동은? 정답은 신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.입니다. 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다. 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다. 잠시 멈춤.

9. 사례 '반환 지연'에서 가장 안전한 행동은? 정답은 종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.입니다. 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다. 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다. 잠시 멈춤.

10. 사례 '갱신과 퇴거'에서 가장 안전한 행동은? 정답은 통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.입니다. 기한과 합의 내용을 기록한다. 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다. 잠시 멈춤.

끝맺음

오늘 바꿀 행동 한 가지와 다시 확인할 날짜를 정하십시오.

내용 기준 2026-08-24. 다음 정기검토 2026-11-20.