

국민 금융생활 안전 교육자료 · EDU-06

전·월세와 주택금융 안전

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

큰글자 학습본

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

큰글자 핵심학습본

이 자료는 일반 교육자료입니다. 개별 계약·세금·법률 판단은 적용 시점의 공식 기관과 전문가에게 확인하세요.

왜 배우나요?

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

이 과제를 네 문장으로 먼저 이해하기

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

PART 0 · EDU-06

먼저 알아둘 필수개념

뜻을 읽고 생활 예를 떠올린다.

임대인과 임차인

집을 빌려주는 계약 당사자와 빌리는 당사자입니다.

- 생활 예: 등기상 소유자와 계약서의 임대인이 같은지 확인합니다.
- 확인: 중개사가 함께 있으면 소유자 확인은 생략해도 되나요? 아닙니다. 계약 당사자와 권한을 별도로 확인합니다.

보증금

임대차 의무를 담보하고 계약 종료 뒤 돌려받기로 한 큰돈입니다.

- 생활 예: 계약 종료와 주택 인도 조건에 따라 반환을 요구합니다.
- 확인: 계약서에 반환한다고 쓰면 항상 전액을 받을 수 있나요? 아닙니다. 주택가치·권리관계·임대인의 지급능력 등이 영향을 줄 수 있습니다.

등기사항증명서

등기된 소유권과 담보권 등을 확인하는 문서입니다.

- 생활 예: 소유자와 근저당 설정 여부를 계약 전과 잔금 전에 확인합니다.
- 확인: 등기 한 번만 보면 계약 종료까지 안전한가요? 아닙니다. 잔금 전 등 권리 변동 시점에 다시 확인합니다.

선순위 권리

주택이 처분될 때 나보다 먼저 변제받을 수 있는 권리입니다.

- 생활 예: 기존 근저당과 다른 임차인의 보증금 가능성을 확인합니다.
- 확인: 주택 가격이 보증금보다 높으면 무조건 안전한가요? 아닙니다. 선순위 채권과 실제 처분가액을 함께 봐야 합니다.

대항력과 우선변제

일정 요건을 갖춘 임차인을 보호하는 서로 다른 법적 장치입니다.

- 생활 예: 주택 인도·주민등록과 확정일자 등 적용요건을 공식 안내에서 확인합니다.
- 확인: 계약일과 보호 효력 발생일은 항상 같나요? 아닙니다. 권리별 요건과 효력 시점을 확인해야 합니다.

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 적법한 대리인인지 먼저 확인해야 합니다.

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

- 등기사항증명서에서 소유자를 확인합니다.
- 대리계약이면 위임 범위와 본인 의사를 확인합니다.
- 계약서의 임대인·계좌명의·주택 표시를 대조합니다.
- 생활 예: 집을 보여 준 사람이 가족이라고 해도 소유자의 위임과 보증금 받을 계좌를 별도로 확인합니다.
- 흔한 오해: 공인중개사가 참여했으니 모든 위험이 사라졌다고 생각하면 안 됩니다. 당사자와 권리를 직접 확인합니다.

확인: 계약금을 중개인 개인계좌로 보내도 될까요? 계약 당사자와 수령 권한을 확인하지 않았다면 보내지 말아야 합니다.

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.

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

- 주택의 적정 가치 범위를 조사합니다.
- 근저당·압류·신탁 등 등기 권리를 확인합니다.
- 보증금과 선순위 채권을 합친 위험을 계산합니다.
- 생활 예: 시세 3억원인 집에 선순위 대출 2억5천만원이 있다면 보증금 8천만원은 집값만 보고 안전하다고 할 수 없습니다.
- 흔한 오해: 신축이거나 깨끗한 집이면 보증금도 안전하다는 생각은 틀립니다. 권리관계와 가치가 중요합니다.

확인: 집값이 보증금보다 크면 안전한가요? 아닙니다. 선순위 권리와 실제 처분가, 비용까지 함께 보아야 합니다.

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.

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

- 주택을 실제로 인도받습니다.
- 주민등록 전입과 확정일자를 가능한 시점에 갖추습니다.
- 완료 시각과 서류를 기록하고 권리 변동을 재확인합니다.
- 생활 예: 잔금과 입주 뒤 전입신고를 미루면 그 사이 권리 변동으로 순위가 달라질 수 있습니다.
- 흔한 오해: 확정일자 도장 하나만 받으면 보증금이 무조건 보호된다는 생각은 틀립니다.

확인: 확정일자만 있고 실제 입주하지 않았다면 충분할까요? 아닙니다. 대항 요건과 우선변제 요건을 각각 확인해야 합니다.

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.

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

- 계약 전 사람·주택·권리를 확인합니다.
- 잔금 직전 등기와 주택 상태를 다시 확인합니다.
- 입주 직후 전입·확정일자·보증·증거 보관을 완료합니다.
- 생활 예: 계약 때 깨끗했던 등기라도 잔금 직전 새 담보권이 생기지 않았는지 다시 발급해 확인합니다.

- 흔한 오해: 계약서를 썼으니 나머지는 중개사가 알아서 한다는 생각은 위험합니다. 임차인이 완료할 절차가 있습니다.

확인: 계약 당일 등기를 봤다면 잔금일에는 안 봐도 될까요? 아닙니다. 그 사이 변동이 생길 수 있으므로 잔금 직전에 다시 확인합니다.

PART 1 · EDU-06

학습 목표

한 문장씩 읽고 내 상황에 맞는 행동을 표시한다.

- 등기사항증명서·소유자·보증금·선순위 권리의 관계를 설명한다.
- 특약·계약금·잔금 지급 전 위험을 확인한다.
- 대항력·우선변제 등 임차인 보호요건을 공식 안내에서 확인한다.
- 보증·상담·분쟁조정·법률구제 경로를 단계별로 찾는다.

PART 2 · EDU-06

핵심 구조

한 문장씩 읽고 내 상황에 맞는 행동을 표시한다.

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

PART 3 · EDU-06

비교 질문

한 문장씩 읽고 내 상황에 맞는 행동을 표시한다.

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

PART 4 · EDU-06

행동 순서

한 문장씩 읽고 내 상황에 맞는 행동을 표시한다.

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

PART 5 · EDU-06

확인할 권리

한 문장씩 읽고 내 상황에 맞는 행동을 표시한다.

- 중개대상물 설명과 계약서 사본을 받을 권리
- 임대 권한과 권리관계 설명을 요구할 권리
- 요건을 갖추어 임차인 보호를 주장할 권리
- 보증기관·주택임대차분쟁조정위원회·법률구조기관에 상담할 권리
- 계약과 보증금 지급 증거를 보존할 권리

PART 6 · EDU-06

다섯 사례의 안전한 다음 행동

상황이 비슷해도 계약과 조건은 공식 자료로 다시 확인한다.

소유자가 다르다

집을 보여 준 사람과 등기상 소유자가 다르다.

위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.

잔금 전 근저당

계약 뒤 잔금 전에 새 근저당이 보인다.

잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.

신탁 주택

등기에 신탁 표시가 있는데 임대인이 문제없다고 한다.

신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.

반환 지연

계약 종료일이 다가오지만 다음 세입자가 와야 준다고 한다.

종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.

갱신과 퇴거

갱신 여부와 퇴거일을 서로 다르게 이해한다.

통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.

PART 7 · EDU-06

공식 근거로 확인한 사실

확정 사실과 조건 확인 문장을 구분한다.

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.

출처: 국가법령정보센터 · <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>

조건 확인 · 우선변제권은 대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰야 한다.

확인할 조건: 선순위 권리·주택가액·보증금 범위에 따라 회수 결과가 달라진다.

출처: 국가법령정보센터 · <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>

안전 원칙 · 등기·소유자·대리권·신탁·선순위 권리는 계약 전과 잔금 전 모두 다시 확인한다.

확인할 조건: 보증 가입 가능성만으로 안전을 단정하지 않는다.

출처: 국토교통부 · https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95091216

PART 8 · EDU-06

생활 변화와 새 위험

하지 않을 것·확인할 것·지금 할 일을 한 문장씩 읽는다.

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·보증기관에 적용 요건을 문의합니다.

출처: 국가법령정보센터 · 주택임대차보호법 제3조·제3조의2 · <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>

PART 9 · EDU-06

오늘 할 일

실행 날짜와 도움을 요청할 사람을 정한다.

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