

국민 금융생활 안전 교육자료 · EDU-06

전·월세와 주택금융 안전

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

학습자용 교재

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

이 교재를 사용하는 법

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

처음 배우는 사람은 '학습 전 필수 기초'를 먼저 읽는다. 전체 학습은 기초 35분과 8개 Part를 순서대로 진행한다. 60분 핵심 학습도 왜 배우는지·개념의 작동 과정·시범풀이를 생략하지 않고 사례 수를 줄여 진행한다.

학습 목표

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

학습 전 필수 기초

왜 이것을 배워야 하나요?

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.

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.

이 학습이 지키는 것

- 보증금
- 계속 거주할 권리
- 잔금 지급 전 선택권
- 이사와 전입 일정
- 분쟁에 필요한 계약·등기 기록

생활안전으로 이어지는 네 단계

순서	무엇을 하는가
1	주택과 계약 상대를 확인합니다.
2	소유권·담보·신탁·선순위 권리를 봅니다.
3	계약금·잔금 전후에 권리 변동을 다시 확인합니다.
4	입주·전입·확정일자 등 보호요건을 공식 안내로 점검합니다.

먼저 알아둘 필수개념

각 개념은 뜻만 외우지 않습니다. 생활 예와 반대 예를 대조한 뒤 다른 개념과의 관계를 확인합니다.

기초개념 1 · 임대인과 임차인

집을 빌려주는 계약 당사자와 빌리는 당사자입니다.

생활 예	해당하지 않는 예
등기상 소유자와 계약서의 임대인이 같은지 확인합니다.	집을 보여 준 사람을 곧바로 임대인이라고 생각하는 것입니다.

개념 연결: 계약 상대가 다르면 대리권과 입금계좌를 문서로 확인해야 합니다.

확인해 봅니다

중개사가 함께 있으면 소유자 확인은 생략해도 되나요?

답과 이유: 아닙니다. 계약 당사자와 권한을 별도로 확인합니다.

기초개념 2 · 보증금

임대차 의무를 담보하고 계약 종료 뒤 돌려받기로 한 큰돈입니다.

생활 예	해당하지 않는 예
계약 종료와 주택 인도 조건에 따라 반환을 요구합니다.	월세와 똑같이 사용의 대가로 모두 없어지는 돈이라고 보는 것입니다.

개념 연결: 보증금은 주택가치와 선순위 권리 때문에 회수 위험이 생길 수 있습니다.

확인해 봅니다

계약서에 반환한다고 쓰면 항상 전액을 받을 수 있나요?

답과 이유: 아닙니다. 주택가치·권리관계·임대인의 지급능력 등이 영향을 줄 수 있습니다.

기초개념 3 · 등기사항증명서

등기된 소유권과 담보권 등을 확인하는 문서입니다.

생활 예	해당하지 않는 예
소유자와 근저당 설정 여부를 계약 전과 잔금 전에 확인합니다.	집 상태가 좋으면 등기는 볼 필요가 없다고 생각하는 것입니다.

개념 연결: 등기는 중요한 권리를 보여 주지만 점유·세금·미등기 관계 등 모든 위험을 다 담지는 않습니다.

확인해 봅니다

등기 한 번만 보면 계약 종료까지 안전한가요?

답과 이유: 아닙니다. 잔금 전 등 권리 변동 시점에 다시 확인합니다.

기초개념 4 · 선순위 권리

주택이 처분될 때 나보다 먼저 변제받을 수 있는 권리입니다.

생활 예	해당하지 않는 예
기존 근저당과 다른 임차인의 보증금 가능성을 확인합니다.	등기에 내 이름이 없으면 다른 권리도 없다고 생각하는 것입니다.

개념 연결: 보증금 회수 가능성은 주택가치와 먼저 배당받는 금액을 함께 봅니다.

확인해 봅니다

주택 가격이 보증금보다 높으면 무조건 안전한가요?

답과 이유: 아닙니다. 선순위 채권과 실제 처분가액을 함께 봐야 합니다.

기초개념 5 · 대항력과 우선변제

일정 요건을 갖춘 임차인을 보호하는 서로 다른 법적 장치입니다.

생활 예	해당하지 않는 예
주택 인도·주민등록과 확정일자 등 적용요건을 공식 안내에서 확인합니다.	계약서에 서명한 날 바로 모든 보호가 완성된다고 생각하는 것입니다.

개념 연결: 각 권리는 성립요건·효력 시점·예외가 다르므로 날짜와 절차를 구분합니다.

확인해 봅니다

계약일과 보호 효력 발생일은 항상 같나요?

답과 이유: 아닙니다. 권리별 요건과 효력 시점을 확인해야 합니다.

개념이 실제로 작동하는 과정을 배웁니다

용어를 외우는 데서 멈추지 않고, 왜 필요한지와 실제 판단 순서를 생활 사례로 익힙니다.

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.

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

이 순서로 생각합니다

- 1. 등기사항증명서에서 소유자를 확인합니다.
- 2. 대리계약이면 위임 범위와 본인 의사를 확인합니다.
- 3. 계약서의 임대인·계좌명의·주택 표시를 대조합니다.

생활 속에서 보면: 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.

다음으로 넘어가기 전 확인

계약금을 중개인 개인계좌로 보내도 될까요?

답과 이유: 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.

이 순서로 생각합니다

- 1. 주택의 적정 가치 범위를 조사합니다.
- 2. 근저당·압류·신탁 등 등기 권리를 확인합니다.
- 3. 보증금과 선순위 채권을 합친 위험을 계산합니다.

생활 속에서 보면: 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.

다음으로 넘어가기 전 확인

집값이 보증금보다 크면 안전한가요?

답과 이유: 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. 우선 변제권은 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.

이 순서로 생각합니다

- 1. 주택을 실제로 인도받습니다.
- 2. 주민등록 전입과 확정일자를 가능한 시점에 갖춥니다.
- 3. 완료 시각과 서류를 기록하고 권리 변동을 재확인합니다.

생활 속에서 보면: 잔금과 입주 뒤 전입신고를 미루면 그 사이 권리 변동으로 순위가 달라질 수 있습니다.

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

다음으로 넘어가기 전 확인

확정일자만 있고 실제 입주하지 않았다면 충분할까요?

답과 이유: 아닙니다. 대항요건과 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.

이 순서로 생각합니다

- 1. 계약 전 사람·주택·권리를 확인합니다.
- 2. 잔금 직전 등기와 주택 상태를 다시 확인합니다.
- 3. 입주 직후 전입·확정일자·보증·증거 보관을 완료합니다.

생활 속에서 보면: 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.

다음으로 넘어가기 전 확인

계약 당일 등기를 봤다면 잔금일에는 안 봐도 될까요?

답과 이유: 아닙니다. 그 사이 변동이 생길 수 있으므로 잔금 직전에 다시 확인합니다.

교재가 먼저 보여 주는 시범풀이

계약 뒤 새로 생긴 근저당

계약금을 낸 뒤 잔금 전 등기를 다시 보니 새 근저당이 생겼습니다.

1. 결정: 잔금 지급을 일단 멈춥니다.
2. 정보: 계약 특약·새 권리의 금액과 설정일을 확인합니다.
3. 위험: 보증금보다 먼저 변제될 금액이 커질 수 있습니다.
4. 행동: 임대인에게 서면 확인하고 법률·보증 상담을 받습니다.
5. 기록: 등기 열람본과 연락 내용을 보존합니다.

계약을 했다는 이유로 잔금 지급을 자동으로 진행하지 말고 변동된 권리를 다시 판단해야 합니다.

기초 이해확인

1. 중개사가 함께 있으면 소유자 확인은 생략해도 되나요?

확인: 아닙니다. 계약 당사자와 권한을 별도로 확인합니다.

2. 계약서에 반환한다고 쓰면 항상 전액을 받을 수 있나요?

확인: 아닙니다. 주택가치·권리관계·임대인의 지급능력 등이 영향을 줄 수 있습니다.

3. 등기 한 번만 보면 계약 종료까지 안전한가요?

확인: 아닙니다. 잔금 전 등 권리 변동 시점에 다시 확인합니다.

4. 주택 가격이 보증금보다 높으면 무조건 안전한가요?

확인: 아닙니다. 선순위 채권과 실제 처분가액을 함께 봐야 합니다.

5. 계약일과 보호 효력 발생일은 항상 같나요?

확인: 아닙니다. 권리별 요건과 효력 시점을 확인해야 합니다.

6. 계약금을 중개인 개인계좌로 보내도 될까요?

확인: 계약 당사자와 수령 권한을 확인하지 않았다면 보내지 말아야 합니다.

7. 집값이 보증금보다 크면 안전한가요?

확인: 아닙니다. 선순위 권리와 실제 처분가, 비용까지 함께 보아야 합니다.

8. 확정일자만 있고 실제 입주하지 않았다면 충분할까요?

확인: 아닙니다. 대항요건과 우선변제 요건을 각각 확인해야 합니다.

9. 계약 당일 등기를 봤다면 잔금일에는 안 봐도 될까요?

확인: 아닙니다. 그 사이 변동이 생길 수 있으므로 잔금 직전에 다시 확인합니다.

9개 질문의 뜻과 이유를 설명할 수 있으면 Part 1로 이동합니다. 어렵다면 해당 기초개념을 다시 읽고, EDU-00 공통 기초과정을 먼저 학습합니다.

PART 1 · EDU-06

기초를 확인하고 나의 준비 상태를 살핍니다

기초개념을 배운 뒤 점수보다 오늘 바꿀 행동 한 가지를 찾는다.

다음 문장을 읽고 '그렇다·연습이 필요하다'로 표시한다.

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

0~2개: Part 3과 4부터 천천히 읽는다. 3~5개: 사례에서 결정 이유를 말한다. 6~8개: 가족·동료와 확인 규칙을 공유한다.

PART 2 · EDU-06

왜 생활안전과 연결되는가

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

안전은 지식만으로 생기지 않는다

금융문제는 돈의 크기만이 아니라 계약 시점, 정보의 비대칭, 기록의 부재, 도움을 요청하는 시점 때문에 커진다. 따라서 이 모듈은 '알기→비교하기→행동하기→기록하기'의 순서를 반복한다.

이 모듈의 핵심 관점

- 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

핵심 구조와 생활용어

이름을 외우기보다 돈·권리·책임이 어디로 움직이는지 본다.

용어	생활 속 뜻	확인 행동
임대인	주택을 빌려주는 계약 당사자.	내 계약·거래에서 '임대인'가 나타나는 위치를 표시한다.
임차인	주택을 빌리고 보증금·차임을 내는 사람.	내 계약·거래에서 '임차인'가 나타나는 위치를 표시한다.
등기사항증명서	소유권·근저당 등 등기된 권리를 확인하는 문서.	내 계약·거래에서 '등기사항증명서'가 나타나는 위치를 표시한다.
근저당	채권을 담보하기 위해 부동산에 설정하는 권리.	내 계약·거래에서 '근저당'가 나타나는 위치를 표시한다.
대항력	일정 요건을 갖춘 임차권을 제3자에게 주장할 수 있는 힘.	내 계약·거래에서 '대항력'가 나타나는 위치를 표시한다.
우선변제	일정 요건에서 보증금을 다른 채권자보다 우선 변제받는 권리.	내 계약·거래에서 '우선변제'가 나타나는 위치를 표시한다.
신탁부동산	소유·처분 권한이 신탁 관계에 따라 달라질 수 있는 부동산.	내 계약·거래에서 '신탁부동산'가 나타나는 위치를 표시한다.
보증상품	요건을 충족하면 보증기관이 보증금 반환을 지원하는 계약.	내 계약·거래에서 '보증상품'가 나타나는 위치를 표시한다.

공식 근거로 확인한 핵심 사실

[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 · 검토일 2026-08-22

[조건 확인] 우선변제권은 대항요건과 확정일자 등 법정 요건을 갖춰야 한다.

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

출처: 국가법령정보센터 · 검토일 2026-08-22

[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 · 검토일 2026-08-22

생활 변화와 새 위험

기존 기초개념을 최근 생활 장면에 적용합니다. 적용 조건과 제도는 바뀔 수 있으므로 출처와 검토일을 함께 확인합니다.

대항력·우선변제권은 요건과 시점이 핵심입니다

전입·점유·확정일자과 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.

공식 근거: 국가법령정보센터 · 주택임대차보호법 제3조·제3조의2 · 검토 2026-08-24
<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>

구조를 읽는 네 질문

- 누가 누구에게 돈을 지급하거나 맡기는가?
- 언제 조건이 바뀌거나 의무가 생기는가?
- 손실이 나면 누가 어느 범위까지 부담하는가?
- 문제가 생기면 어떤 기록과 기한이 필요한가?

PART 4 · EDU-06

비교·판단 도구

같은 기준표를 쓰면 급한 순간에도 판단 순서를 지킬 수 있다.

다섯 단계 비교 카드

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

숫자 하나가 정답이 아니다. 목적·시점·총비용·최악의 결과·권리·증거가 함께 맞아야 한다.

판단 기록을 남기는 법

선택한 안만 적지 말고 제외한 안과 그 이유도 적는다. 나중에 정보가 바뀌었을 때 당시 결정이 합리적이었는지, 무엇을 다시 확인해야 하는지 알 수 있다.

확인 시점	보인 정보	선택·제외 이유	다음 확인
결정 전	공식 설명·계약 조건	비용·위험·권리 비교	기준일·기한
결정 직후	거래·서명 결과	예상과 실제 차이	철회·변경 가능성
정기 점검	잔액·청구·공시 변화	계속·조정·종료	다음 점검일

PART 5 · EDU-06

다섯 장면 사례실습

정답을 고른 뒤 나중에 드러난 정보까지 확인한다.

CASE 01 · 소유자가 다르다

집을 보여 준 사람과 등기상 소유자가 다르다.

어떻게 행동할까?

- ☐ A. 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.
- ☐ B. 중개사가 안다고 하니 계약한다.
- ☐ C. 계약금을 현금으로 준다.

권장 선택: A. 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.
판단의 갈림길: 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다.
나중에 드러난 정보: 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

세 선택을 끝까지 비교하기

선택	즉시 보이는 결과	나중 위험·확인
A	위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.	안전한 선택
B	중개사가 안다고 하니 계약한다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인
C	계약금을 현금으로 준다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인

내 기록

- ☐ 이 사례에서 먼저 확인할 공식 정보: _____
- ☐ 내가 보관할 계약·거래·연락 증거: _____
- ☐ 문제가 생기기 전에 정할 중단 기준: _____

CASE 02 · 잔금 전 근저당

계약 뒤 잔금 전에 새 근저당이 보인다.

어떻게 행동할까?

- ☐ A. 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.
- ☐ B. 이미 계약했으니 지급한다.
- ☐ C. 구두 약속만 받는다.

권장 선택: A. 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.
판단의 갈림길: 잔금 직전 등기를 다시 확인한다.
나중에 드러난 정보: 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

세 선택을 끝까지 비교하기

선택	즉시 보이는 결과	나중 위험·확인
A	잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.	안전한 선택
B	이미 계약했으니 지급한다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인
C	구두 약속만 받는다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인

내 기록

- ☐ 이 사례에서 먼저 확인할 공식 정보: _____
- ☐ 내가 보관할 계약·거래·연락 증거: _____
- ☐ 문제가 생기기 전에 정할 중단 기준: _____

CASE 03 · 신탁 주택

등기에 신탁 표시가 있는데 임대인이 문제없다고 한다.

어떻게 행동할까?

- ☐ A. 신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.
- ☐ B. 임대인 말만 믿는다.
- ☐ C. 보증금부터 보낸다.

권장 선택: A. 신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.
판단의 갈림길: 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다.
나중에 드러난 정보: 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.

세 선택을 끝까지 비교하기

선택	즉시 보이는 결과	나중 위험·확인
A	신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.	안전한 선택
B	임대인 말만 믿는다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인
C	보증금부터 보낸다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인

내 기록

- ☐ 이 사례에서 먼저 확인할 공식 정보: _____
- ☐ 내가 보관할 계약·거래·연락 증거: _____
- ☐ 문제가 생기기 전에 정할 중단 기준: _____

CASE 04 · 반환 지연

계약 종료일이 다가오지만 다음 세입자가 와야 준다고 한다.

어떻게 행동할까?

- ☐ A. 종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.
- ☐ B. 열쇠를 먼저 넘기고 기다린다.
- ☐ C. 구두 약속만 반복한다.

권장 선택: A. 종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.
판단의 갈림길: 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다.
나중에 드러난 정보: 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.

세 선택을 끝까지 비교하기

선택	즉시 보이는 결과	나중 위험·확인
A	종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증 기관과 법률창구에 상담한다.	안전한 선택
B	열쇠를 먼저 넘기고 기다린다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인
C	구두 약속만 반복한다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인

내 기록

- ☐ 이 사례에서 먼저 확인할 공식 정보: _____
- ☐ 내가 보관할 계약·거래·연락 증거: _____
- ☐ 문제가 생기기 전에 정할 중단 기준: _____

CASE 05 · 갱신과 퇴거

갱신 여부와 퇴거일을 서로 다르게 이해한다.

어떻게 행동할까?

- ☐ A. 통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.
- ☐ B. 전화로만 합의한다.
- ☐ C. 당일 통보한다.

권장 선택: A. 통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.
판단의 갈림길: 기한과 합의 내용을 기록한다.
나중에 드러난 정보: 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.

세 선택을 끝까지 비교하기

선택	즉시 보이는 결과	나중 위험·확인
A	통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.	안전한 선택
B	전화로만 합의한다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인
C	당일 통보한다.	편의만 보지 말고 비용·권리·기한을 다시 확인

내 기록

- ☐ 이 사례에서 먼저 확인할 공식 정보: _____
- ☐ 내가 보관할 계약·거래·연락 증거: _____
- ☐ 문제가 생기기 전에 정할 중단 기준: _____

PART 6 · EDU-06

행동계획과 기록

좋은 계획은 누가·언제·무엇을 확인할지 적는다.

1. 계약 전: 10단계 점검표를 중개사와 함께 확인한다.

실행 날짜, 확인한 공식 출처, 상대방 답변, 다음 점검일을 함께 적는다.

2. 잔금·입주: 등기 재확인, 명의 일치, 영수증, 주택 상태를 기록한다.

실행 날짜, 확인한 공식 출처, 상대방 답변, 다음 점검일을 함께 적는다.

3. 거주 중: 계약·수리·납부·통지 기록을 한 폴더에 둔다.

실행 날짜, 확인한 공식 출처, 상대방 답변, 다음 점검일을 함께 적는다.

4. 종료 전후: 통지기한, 반환계획, 보증·분쟁·법률 경로를 미리 확인한다.

실행 날짜, 확인한 공식 출처, 상대방 답변, 다음 점검일을 함께 적는다.

활동지 4종 활용

활동지	기록할 내용
계약 전 10단계	주소·호실 · 소유자·대리권 · 시세·선순위 · 보증·특약
권리요건 기록	계약일 · 전입·점유 · 확정일자 · 등기 재확인
특약 질문지	권리 변동 · 수리 · 반환 · 위반 시 조치
입주·종료 증거표	사진 · 영수증 · 통지 · 열쇠·점유

PART 7 · EDU-06

권리·도움 요청

권리는 증거와 기한을 갖추어 더 정확히 쓸 수 있다.

내가 확인할 권리

- 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

권리를 쓰기 위한 다섯 칸

사실	쟁점	증거	요구	기한
누가·언제·무엇을	무엇이 다름	계약·거래·연락	구체적 답변·조치	근거와 확인일

도움 요청 문장

‘저는 ○월 ○일 ○○ 계약·거래를 했습니다. 지금 다투는 사실은 ○○이고, 가진 증거는 ○○입니다. 제가 원하는 답변·조치는 ○○입니다. 적용 기한과 다음 절차를 서면으로 알려 주세요.’

공식 확인처

기관	확인 내용	주소
국토교통부	전세사기 예방 체크리스트	https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95091216
주택도시보증공사	전세보증 안내	https://www.khug.or.kr/
대한법률구조공단	주택임대차분쟁조정	https://www.hldcc.or.kr/
인터넷등기소	등기사항증명서	https://www.iros.go.kr/

PART 8 · EDU-06

복습·평가·다음 행동

틀린 문항은 약점이 아니라 다시 확인할 위치를 알려 준다.

핵심 복습

- 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.
- 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.

사후평가 10문항

문항별 정답과 해설은 별도 평가 세트와 웹 화면에서 확인한다.

1. 전·월세와 주택금융 안전에서 가장 먼저 할 일로 알맞은 것은?

- ☐ A. 주소와 실제 호실을 확인한다.
- ☐ B. 광고의 혜택 문구만 비교한다.
- ☐ C. 문제가 생긴 뒤에 기록을 만든다.
- ☐ D. 주변 사람이 택한 방법을 그대로 따른다.

2. 비교표에 반드시 함께 넣어야 할 요소는?

- ☐ A. 현재 보이는 금액만
- ☐ B. 비용·위험·기한·보호·증거
- ☐ C. 광고 순위와 후기 수
- ☐ D. 친구가 선택한 상품

3. 계약이나 거래 뒤 가장 안전한 기록 방법은?

- ☐ A. 기억해 둔다.
- ☐ B. 상대방이 보관하므로 지운다.
- ☐ C. 계약서·설명·거래·접수번호를 원본 형태로 보존한다.

☐ D. SNS에 개인정보와 함께 올린다.

4. 제도나 숫자가 바뀔 수 있는 항목을 확인하는 방법은?

- ☐ A. 오래된 블로그를 따른다.
- ☐ B. 교육자료 숫자를 영구 기준으로 쓴다.
- ☐ C. 신청·계약 시점의 공식 기관 안내와 기준일을 확인한다.
- ☐ D. 광고 상담원 말만 따른다.

5. 곤란이나 피해 징후가 생겼을 때 알맞은 태도는?

- ☐ A. 추가 차입·송금으로 시간을 번다.
- ☐ B. 연락과 서류를 피한다.
- ☐ C. 추가 피해를 멈추고 사실·기한·증거를 갖춰 공식 창구에 상담한다.
- ☐ D. 개인정보를 공개해 도움을 구한다.

6. 사례 '소유자가 다르다'에서 가장 안전한 행동은?

- ☐ A. 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.
- ☐ B. 중개사가 안다고 하니 계약한다.
- ☐ C. 계약금을 현금으로 준다.
- ☐ D. 공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.

7. 사례 '잔금 전 근저당'에서 가장 안전한 행동은?

- ☐ A. 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.
- ☐ B. 이미 계약했으니 지급한다.
- ☐ C. 구두 약속만 받는다.
- ☐ D. 공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.

8. 사례 '신탁 주택'에서 가장 안전한 행동은?

- ☐ A. 신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.
- ☐ B. 임대인 말만 믿는다.
- ☐ C. 보증금부터 보낸다.
- ☐ D. 공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.

9. 사례 '반환 지연'에서 가장 안전한 행동은?

- ☐ A. 종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.
- ☐ B. 열쇠를 먼저 넘기고 기다린다.
- ☐ C. 구두 약속만 반복한다.
- ☐ D. 공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.

10. 사례 '갱신과 퇴거'에서 가장 안전한 행동은?

- ☐ A. 통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.

- ☐ B. 전화로만 합의한다.
- ☐ C. 당일 통보한다.
- ☐ D. 공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.

30일 뒤 점검

오늘 바꿀 행동 1개, 확인할 공식 출처 1개, 함께 점검할 사람 1명, 다시 볼 날짜 1개를 적는다.

주차별 실천 기록

주차	확인한 행동·거래	새로 알게 된 사실	다음 주 행동
1주			
2주			
3주			
4주			

부록 A · 내 생활 적용 체크리스트

수업이 끝난 뒤 실제 계약·거래에 적용한다. 개인정보는 적지 않고 확인 여부와 다음 행동만 표시한다.

점검 질문	확인	다음 행동·날짜
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.	☐	
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.	☐	

한 달 회고

- ☐ 내가 멈춘 위험한 행동: _____
- ☐ 공식 정보로 바꿔 확인한 판단: _____
- ☐ 가족·동료와 새로 정한 규칙: _____

부록 B · 공식정보 확인·변경 기록

한도·요건·기한·기관 서비스는 바뀔 수 있다. 적용 날짜의 공식 안내를 확인하고 바뀐 내용을 적는다.

기관	확인할 내용	확인 날짜·문서
국토교통부	전세사기 예방 체크리스트	
주택도시보증공사	전세보증 안내	
대한법률구조공단	주택임대차분쟁조정	
인터넷등기소	등기사항증명서	

변경 이력

날짜	바뀐 내용	영향 받는 Part·활동지	확인자

내용 기준 2026-08-24 · 다음 정기점검 2026-11-20. 긴급한 제도 변경은 정기점검일까지 기다리지 않고 즉시 반영한다.