

## EDU-06 한눈에 보기

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

### 왜 배우나요?

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

### 필수개념

- 임대인과 임차인: 집을 빌려주는 계약 당사자와 빌리는 당사자입니다.
- 보증금: 임대차 의무를 담보하고 계약 종료 뒤 돌려받기로 한 큰돈입니다.
- 등기사항증명서: 등기된 소유권과 담보권 등을 확인하는 문서입니다.
- 선순위 권리: 주택이 처분될 때 나보다 먼저 변제받을 수 있는 권리입니다.
- 대항력과 우선변제: 일정 요건을 갖춘 임차인을 보호하는 서로 다른 법적 장치입니다.

### 이 과제를 네 문장으로 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.

### 핵심 4문장

- 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.

### 새로 확인할 생활 주제

- 대항력·우선변제권은 요건과 시점이 핵심입니다: 이상 징후가 있으면 잔금 지급을 멈추고 법률구조기관·보증기관에 적용 요건을 문의합니다.

### 판단 5단계

- 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.

## 도움 요청

추가 손실을 멈추고 사실·증거·요구·기한을 적어 공식 기관에 문의한다.

내용 기준 2026-08-24 · 다음 점검 2026-11-20 · 2026년 8월 제1판