

국민 금융생활 안전 교육자료 · EDU-06

전·월세와 주택금융 안전

계약 전부터 종료까지 권리요건과 증거를 관리해 보증금 위험을 줄인다.

교수자용 지도서

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

교수자 안내

설명보다 학습자의 실제 기록·선택 이유·도움 요청 문장을 확인한다. 피해·채무·질병·가족갈등을 공개하도록 압박하지 않는다.

수업 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.

교과 해설 · 왜 가르치고 왜 이 순서인가

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 수업이 보호하려는 생활영역

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

개념의 선후관계

순서	개념	다음 학습으로 이어지는 이유
1	계약 당사자	앞 개념을 사용해 다음 개념의 조건과 결과를 설명한다.
2	보증금	앞 개념을 사용해 다음 개념의 조건과 결과를 설명한다.
3	등기	앞 개념을 사용해 다음 개념의 조건과 결과를 설명한다.
4	선순위 권리	앞 개념을 사용해 다음 개념의 조건과 결과를 설명한다.
5	임차인 보호요건	앞 개념을 사용해 다음 개념의 조건과 결과를 설명한다.

교수자가 지킬 설명 원칙

- 주택 시세보다 권리의 순서와 확인 시점을 먼저 가르칩니다.
- 대항력·우선변제권을 같은 권리처럼 설명하지 않습니다.
- 보증 가입 가능 여부를 안전 판정으로 단정하지 않습니다.
- 개별 계약의 해제·배상 결론은 법률상담으로 연결합니다.

필수개념 지도표

임대인과 임차인

집을 빌려주는 계약 당사자와 빌리는 당사자입니다.

- 생활 예: 등기상 소유자와 계약서의 임대인이 같은지 확인합니다.
- 반대 예: 집을 보여 준 사람을 곧바로 임대인이라고 생각하는 것입니다.
- 연결: 계약 상대가 다르면 대리권과 입금계좌를 문서로 확인해야 합니다.
- 이해확인: 중개사가 함께 있으면 소유자 확인은 생략해도 되나요?

도달 기준: 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.
- 반대 예: 월세와 똑같이 사용의 대가로 모두 없어지는 돈이라고 보는 것입니다.
- 연결: 보증금은 주택가치와 선순위 권리 때문에 회수 위험이 생길 수 있습니다.
- 이해확인: 계약서에 반환한다고 쓰면 항상 전액을 받을 수 있나요?

도달 기준: 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.
- 반대 예: 집 상태가 좋으면 등기는 불 필요가 없다고 생각하는 것입니다.
- 연결: 등기는 중요한 권리를 보여 주지만 점유·세금·미등기 관계 등 모든 위험을 다 담지는 않습니다.
- 이해확인: 등기 한 번만 보면 계약 종료까지 안전한가요?

도달 기준: 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.
- 반대 예: 등기에 내 이름이 없으면 다른 권리도 없다고 생각하는 것입니다.
- 연결: 보증금 회수 가능성은 주택가치와 먼저 배당받는 금액을 함께 봅니다.
- 이해확인: 주택 가격이 보증금보다 높으면 무조건 안전한가요?

도달 기준: 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.
- 반대 예: 계약서에 서명한 날 바로 모든 보호가 완성된다고 생각하는 것입니다.
- 연결: 각 권리는 성립요건·효력 시점·예외가 다르므로 날짜와 절차를 구분합니다.
- 이해확인: 계약일과 보호 효력 발생일은 항상 같나요?

도달 기준: 아닙니다. 권리별 요건과 효력 시점을 확인해야 합니다.

기초개념 설명 수업안

각 단원은 질문으로 시작하고, 원리 설명-판단 순서-생활 사례-오개념 교정-확인문제의 순서로 지도합니다.

1. 임대차계약의 사람과 권리

도입 질문: 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.

- 판단 순서 1: 등기사항증명서에서 소유자를 확인합니다.
- 판단 순서 2: 대리계약이면 위임 범위와 본인 의사를 확인합니다.
- 판단 순서 3: 계약서의 임대인·계좌명의·주택 표시를 대조합니다.
- 시범 사례: 집을 보여 준 사람이 가족이라고 해도 소유자의 위임과 보증금 받을 계좌를 별도로 확인합니다.
- 바로잡을 오해: 공인중개사가 참여했으니 모든 위험이 사라졌다고 생각하면 안 됩니다. 당사자와 권리를 직접 확인합니다.
- 확인 질문: 계약금을 중개인 개인계좌로 보내도 될까요?

도달 기준: 계약 당사자와 수령 권한을 확인하지 않았다면 보내지 말아야 합니다.

2. 보증금과 선순위 권리

도입 질문: 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.

- 판단 순서 1: 주택의 적정 가치 범위를 조사합니다.
- 판단 순서 2: 근저당·압류·신탁 등 등기 권리를 확인합니다.
- 판단 순서 3: 보증금과 선순위 채권을 합친 위험을 계산합니다.
- 시범 사례: 시세 3억원인 집에 선순위 대출 2억5천만원이 있다면 보증금 8천만원은 집값만 보고 안전하다고 할 수 없습니다.
- 바로잡을 오해: 신축이거나 깨끗한 집이면 보증금도 안전하다는 생각은 틀립니다. 권리관계와 가치가 중요합니다.
- 확인 질문: 집값이 보증금보다 크면 안전한가요?

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

3. 대항력·확정일자·우선변제

도입 질문: 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.

- 판단 순서 1: 주택을 실제로 인도받습니다.
- 판단 순서 2: 주민등록 전입과 확정일자를 가능한 시점에 갖추니다.
- 판단 순서 3: 완료 시각과 서류를 기록하고 권리 변동을 재확인합니다.
- 시범 사례: 잔금과 입주 뒤 전입신고를 미루면 그 사이 권리 변동으로 순위가 달라질 수 있습니다.
- 바로잡을 오해: 확정일자 도장 하나만 받으면 보증금이 무조건 보호된다는 생각은 틀립니다.
- 확인 질문: 확정일자만 있고 실제 입주하지 않았다면 충분할까요?

도달 기준: 아닙니다. 대항요건과 우선변제 요건을 각각 확인해야 합니다.

4. 계약 전·잔금 전·입주 후 점검

도입 질문: 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.

- 판단 순서 1: 계약 전 사람·주택·권리를 확인합니다.
- 판단 순서 2: 잔금 직전 등기와 주택 상태를 다시 확인합니다.
- 판단 순서 3: 입주 직후 전입·확정일자·보증·증거 보관을 완료합니다.
- 시범 사례: 계약 때 깨끗했던 등기라도 잔금 직전 새 담보권이 생기지 않았는지 다시 발급해 확인합니다.
- 바로잡을 오해: 계약서를 썼으니 나머지는 중개사가 알아서 한다는 생각은 위험합니다. 임차인이 완료할 절차가 있습니다.
- 확인 질문: 계약 당일 등기를 봤다면 잔금일에는 안 봐도 될까요?

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

시범풀이 지도

계약 뒤 새로 생긴 근저당

계약금을 낸 뒤 잔금 전 등기를 다시 보니 새 근저당이 생겼습니다.

- 결정: 잔금 지급을 일단 멈춥니다.
- 정보: 계약 특약·새 권리의 금액과 설정일을 확인합니다.
- 위험: 보증금보다 먼저 변제될 금액이 커질 수 있습니다.
- 행동: 임대인에게 서면 확인하고 법률·보증 상담을 받습니다.

- 기록: 등기 열람본과 연락 내용을 보존합니다.

60분 핵심 수업에서도 '왜 배우는가·필수개념·개념 작동 과정·시범풀이'를 생략하지 않습니다. 사례 수를 줄이되 기초학습은 줄이지 않습니다.

보강 주제 지도안

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>

60분 핵심 수업안

시간	활동	교수자 확인
0~5분	생활장면·학습 이유	이 학습이 지키는 생활영역 확인
5~15분	용어와 개념카드	뜻·예·반대 예·개념 관계 확인
15~30분	개념 작동 과정	원리·판단 순서·생활 사례·오개념 확인
30~38분	시범풀이	교수자가 판단과정을 소리 내어 보여 줌
38~50분	사례 1개	즉시·나중 결과와 추가정보 비교
50~60분	행동·권리·다음 학습	기초 확인문제와 실행 날짜 확인

90분 수업안

시간	활동	산출물
0~10분	진단·학습계약	개인정보·발언 선택권 확인
10~25분	Part 2·3 구조읽기	용어 8개 생활 예시
25~45분	Part 4 비교도구	비교표 1장
45~70분	사례 5개 모둠실습	선택·근거·추가정보·다음 행동
70~82분	권리·지원 역할연습	도움 요청 문장
82~90분	사후평가·30일 약속	개인 행동계획

다섯 사례 운영 질문

1. 소유자가 다르다

집을 보여 준 사람과 등기상 소유자가 다르다.

- 처음 보이는 정보만으로 무엇을 결정하려 했는가?
- 각 선택의 즉시 결과와 한 달 뒤 결과는 무엇인가?
- 핵심 피드백: 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다.
- 추가정보: 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

선택	교수자가 물을 말	피드백 초점
A	위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.	근거·공식 확인·후속 기록
B	중개사가 안다고 하니 계약한다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기
C	계약금을 현금으로 준다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기

관찰할 수행

- 학습자가 선택의 이유를 목적·비용·위험 중 둘 이상으로 설명하는가?
- 추가정보가 나오면 처음 결정을 수정할 수 있는가?
- 공식 확인처와 남길 기록을 구체적으로 말하는가?

2. 잔금 전 근저당

계약 뒤 잔금 전에 새 근저당이 보인다.

- 처음 보이는 정보만으로 무엇을 결정하려 했는가?
- 각 선택의 즉시 결과와 한 달 뒤 결과는 무엇인가?
- 핵심 피드백: 잔금 직전 등기를 다시 확인한다.
- 추가정보: 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

선택	교수자가 물을 말	피드백 초점
A	잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.	근거·공식 확인·후속 기록
B	이미 계약했으니 지급한다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기
C	구두 약속만 받는다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기

관찰할 수행

- 학습자가 선택의 이유를 목적·비용·위험 중 둘 이상으로 설명하는가?
- 추가정보가 나오면 처음 결정을 수정할 수 있는가?
- 공식 확인처와 남길 기록을 구체적으로 말하는가?

3. 신탁 주택

등기에 신탁 표시가 있는데 임대인이 문제없다고 한다.

- 처음 보이는 정보만으로 무엇을 결정하려 했는가?
- 각 선택의 즉시 결과와 한 달 뒤 결과는 무엇인가?
- 핵심 피드백: 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다.
- 추가정보: 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.

선택	교수자가 물을 말	피드백 초점
A	신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.	근거·공식 확인·후속 기록
B	임대인 말만 믿는다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기
C	보증금부터 보낸다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기

관찰할 수행

- 학습자가 선택의 이유를 목적·비용·위험 중 둘 이상으로 설명하는가?
- 추가정보가 나오면 처음 결정을 수정할 수 있는가?
- 공식 확인처와 남길 기록을 구체적으로 말하는가?

4. 반환 지연

계약 종료일이 다가오지만 다음 세입자가 와야 준다고 한다.

- 처음 보이는 정보만으로 무엇을 결정하려 했는가?
- 각 선택의 즉시 결과와 한 달 뒤 결과는 무엇인가?
- 핵심 피드백: 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다.
- 추가정보: 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.

선택	교수자가 물을 말	피드백 초점
A	종료 통지·계약·지급·거주 증거를 모아 보증기관과 법률창구에 상담한다.	근거·공식 확인·후속 기록
B	열쇠를 먼저 넘기고 기다린다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기
C	구두 약속만 반복한다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기

관찰할 수행

- 학습자가 선택의 이유를 목적·비용·위험 중 둘 이상으로 설명하는가?
- 추가정보가 나오면 처음 결정을 수정할 수 있는가?
- 공식 확인처와 남길 기록을 구체적으로 말하는가?

5. 갱신과 퇴거

갱신 여부와 퇴거일을 서로 다르게 이해한다.

- 처음 보이는 정보만으로 무엇을 결정하려 했는가?
- 각 선택의 즉시 결과와 한 달 뒤 결과는 무엇인가?
- 핵심 피드백: 기한과 합의 내용을 기록한다.
- 추가정보: 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.

선택	교수자가 물을 말	피드백 초점
A	통지 일시·방법·상대 답변을 문서로 남기고 기한을 확인한다.	근거·공식 확인·후속 기록
B	전화로만 합의한다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기
C	당일 통보한다.	즉시 편의와 나중 위험을 나누어 말하기

관찰할 수행

- 학습자가 선택의 이유를 목적·비용·위험 중 둘 이상으로 설명하는가?
- 추가정보가 나오면 처음 결정을 수정할 수 있는가?
- 공식 확인처와 남길 기록을 구체적으로 말하는가?

오개념 바로잡기

오개념: 공인중개사가 있으면 사고가 나지 않는다

지도: 예외 없는 문장으로 단정하지 말고, 실제 계약·조건·공식 확인 위치를 찾게 한다.

오개념: 확정일자만 받으면 언제나 전액 보호된다

지도: 예외 없는 문장으로 단정하지 말고, 실제 계약·조건·공식 확인 위치를 찾게 한다.

오개념: 보증 가입 가능이면 안전한 집이다

지도: 예외 없는 문장으로 단정하지 말고, 실제 계약·조건·공식 확인 위치를 찾게 한다.

평가 해설

1. 전·월세와 주택금융 안전에서 가장 먼저 할 일로 알맞은 것은?

정답 A. 주소와 실제 호실을 확인한다.

A. 결정은 내 상황과 목적을 먼저 적는 데서 시작한다. 주소와 실제 호실을 확인한다.

B. 이 선택은 '광고의 혜택 문구만 비교한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 결정은 내 상황과 목적을 먼저 적는 데서 시작한다. 주소와 실제 호실을 확인한다.

C. 이 선택은 '문제가 생긴 뒤에 기록을 만든다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 결정은 내 상황과 목적을 먼저 적는 데서 시작한다. 주소와 실제 호실을 확인한다.

D. 이 선택은 '주변 사람이 택한 방법을 그대로 따른다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 결정은 내 상황과 목적을 먼저 적는 데서 시작한다. 주소와 실제 호실을 확인한다.

2. 비교표에 반드시 함께 넣어야 할 요소는?

정답 B. 비용·위험·기한·보호·증거

A. 이 선택은 '현재 보이는 금액만'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 좋은 결정은 현재 가격뿐 아니라 총비용, 위험, 기한, 권리와 증거를 같은 표에서 비교한다.

B. 좋은 결정은 현재 가격뿐 아니라 총비용, 위험, 기한, 권리와 증거를 같은 표에서 비교한다.

C. 이 선택은 '광고 순위와 후기 수'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 좋은 결정은 현재 가격뿐 아니라 총비용, 위험, 기한, 권리와 증거를 같은 표에서 비교한다.

D. 이 선택은 '친구가 선택한 상품'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 좋은 결정은 현재 가격뿐 아니라 총비용, 위험, 기한, 권리와 증거를 같은 표에서 비교한다.

3. 계약이나 거래 뒤 가장 안전한 기록 방법은?

정답 C. 계약서·설명·거래·접수번호를 원본 형태로 보존한다.

A. 이 선택은 '기억해 둔다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 분쟁과 점검에는 날짜·상대·조건을 확인할 원본 기록이 필요하다.

B. 이 선택은 '상대방이 보관하므로 지운다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 분쟁과 점검에는 날짜·상대·조건을 확인할 원본 기록이 필요하다.

C. 분쟁과 점검에는 날짜·상대·조건을 확인할 원본 기록이 필요하다.

D. 이 선택은 'SNS에 개인정보와 함께 올린다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 분쟁과 점검에는 날짜·상대·조건을 확인할 원본 기록이 필요하다.

4. 제도나 숫자가 바뀔 수 있는 항목을 확인하는 방법은?

정답 C. 신청·계약 시점의 공식 기관 안내와 기준일을 확인한다.

A. 이 선택은 '오래된 블로그를 따른다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 한도·요건·기한은 바뀔 수 있으므로 적용 날짜와 공식 출처를 함께 확인한다.

B. 이 선택은 '교육자료 숫자를 영구 기준으로 쓴다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 한도·요건·기한은 바뀔 수 있으므로 적용 날짜와 공식 출처를 함께 확인한다.

C. 한도·요건·기한은 바뀔 수 있으므로 적용 날짜와 공식 출처를 함께 확인한다.

D. 이 선택은 '광고 상담원 말만 따른다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 한도·요건·기한은 바뀔 수 있으므로 적용 날짜와 공식 출처를 함께 확인한다.

5. 곤란이나 피해 징후가 생겼을 때 알맞은 태도는?

정답 C. 추가 피해를 멈추고 사실·기한·증거를 갖춰 공식 창구에 상담한다.

A. 이 선택은 '추가 차입·송금으로 시간을 번다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 빠른 차단, 증거 보존, 공식 상담이 선택지를 지킨다.

B. 이 선택은 '연락과 서류를 피한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 빠른 차단, 증거 보존, 공식 상담이 선택지를 지킨다.

C. 빠른 차단, 증거 보존, 공식 상담이 선택지를 지킨다.

D. 이 선택은 '개인정보를 공개해 도움을 구한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 빠른 차단, 증거 보존, 공식 상담이 선택지를 지킨다.

6. 사례 '소유자가 다르다'에서 가장 안전한 행동은?

정답 A. 위임 범위·인감·본인 연락·입금계좌를 공식 서류로 확인한다.

A. 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다. 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

B. 이 선택은 '중개사가 안다고 하니 계약한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다. 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

C. 이 선택은 '계약금을 현금으로 준다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다. 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

D. 이 선택은 '공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 대리권과 입금 상대를 문서로 확인한다. 소유자 확인 없는 지급은 회수 위험을 키운다.

7. 사례 '잔금 전 근저당'에서 가장 안전한 행동은?

정답 A. 잔금 지급을 멈추고 특약·해제·법률상담을 검토한다.

A. 잔금 직전 등기를 다시 확인한다. 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

B. 이 선택은 '이미 계약했으니 지급한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 잔금 직전 등기를 다시 확인한다. 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

C. 이 선택은 '구두 약속만 받는다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 잔금 직전 등기를 다시 확인한다. 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

D. 이 선택은 '공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 잔금 직전 등기를 다시 확인한다. 권리 변동이 특약 위반인지와 대응은 증거를 갖춰 판단한다.

8. 사례 '신탁 주택'에서 가장 안전한 행동은?

정답 A. 신탁원부·임대 권한·수탁자 동의를 확인한다.

- A. 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다. 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.
- B. 이 선택은 '임대인 말만 믿는다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다. 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.
- C. 이 선택은 '보증금부터 보낸다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다. 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.
- D. 이 선택은 '공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 신탁에서는 누가 임대 권한을 가졌는지 확인한다. 일반 소유 주택과 같은 방식으로 판단하면 안 된다.

9. 사례 '반환 지연'에서 가장 안전한 행동은?

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

- A. 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다. 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.
- B. 이 선택은 '열쇠를 먼저 넘기고 기다린다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다. 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.
- C. 이 선택은 '구두 약속만 반복한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다. 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.
- D. 이 선택은 '공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 권리와 점유 이전 시점을 상담 후 정한다. 새 임차인 유무가 반환 의무 자체를 없애지는 않는다.

10. 사례 '갱신과 퇴거'에서 가장 안전한 행동은?

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

- A. 기한과 합의 내용을 기록한다. 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.
- B. 이 선택은 '전화로만 합의한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 기한과 합의 내용을 기록한다. 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.
- C. 이 선택은 '당일 통보한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 기한과 합의 내용을 기록한다. 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.
- D. 이 선택은 '공식 확인 없이 계약이나 거래를 진행한다.'에 머물러 중요한 위험·기한·공식 확인을 놓칠 수 있다. 기한과 합의 내용을 기록한다. 법 적용은 계약 시점과 사정에 따라 달라 공식 상담이 필요하다.

민감한 상황 대응

- 피해·연체·가족갈등 경험을 전체 앞에서 말하게 하지 않는다.
- 즉시 위험·범죄·자해 위험이 있으면 교육보다 안전과 기관 연계를 우선한다.
- 교수자가 법률·세금·투자 결과를 단정하지 않고 적용 시점의 공식 상담을 연결한다.
- 개인 활동지는 수거를 최소화하고 보관·폐기 기준을 사전에 알린다.

수준별·상황별 조정

학습 상황	조정 방법	지켜야 할 기준
청소년·초보	용어를 생활 장면과 그림으로 먼저 설명	계약 책임을 지나치게 단순화하지 않음
저문해·이주민	한 문장 한 정보, 숫자·날짜를 크게 표시	통역·쉬운 자료 제공 여부 확인
고령·시각 불편	큰 글씨와 소리 내어 읽기, 충분한 응답시간	대신 결정하지 않고 본인 의사 확인
피해 경험자	가상사례와 비공개 선택지 사용	경험 공개·책임 추궁 금지

수행평가 루브릭

기준	기초	도달	확장
구조 이해	용어를 찾는다	돈·책임·기한을 설명한다	예외와 변동 가능성을 말한다
비교 판단	한 요소를 본다	총비용·위험·권리를 비교한다	최악 시나리오와 중단 기준을 정한다
행동·기록	행동을 고른다	날짜·근거·증거를 적는다	공식 기관에 묻는 문장을 작성한다
권리·지원	기관을 안다	알맞은 기관을 고른다	다음 절차와 기한을 확인한다

자료 업데이트 점검

내용 기준일 2026-08-24, 다음 정기점검 2026-11-20. 숫자·기한·기관명·URL·법령 개정 여부를 수업 전에 다시 확인한다.

점검 대상	질문	기록
법·제도	시행일·대상·예외가 바뀌었는가	확인 URL·날짜
숫자·기한	한도·세율·신청기한이 유효한가	공식 문서 제목
기관·서비스	명칭·전화·주소·절차가 유효한가	접속·전화 결과
사례	과장·낙인·단정이 없는가	수정 사유

교수자료 A · 개념·경계 지도

이 모듈이 담당하는 역량과 다른 모듈로 넘겨야 할 내용을 구분한다.

영역	이 모듈에서 다룰 것	수업에서 단정하지 않을 것
이해	등기사항증명서·소유자·보증금·선순위 권리의 관계를 설명한다.	개별 계약의 최종 법률효과
비교	특약·계약금·잔금 지급 전 위험을 확인한다.	미래 가격·금리·수익의 예측
행동	대항력·우선변제 등 임차인 보호요건을 공식 안내에서 확인한다.	모든 학습자에게 같은 정답 강요
권리	보증·상담·분쟁조정·법률구제 경로를 단계별로 찾는다.	기관의 최종 결정·판결 결과

교차 모듈

- EDU-15 금융분쟁·민사구제

교수자료 B · 수업 전 최종 검증표

수업 당일에도 공식 근거와 접근성을 다시 확인한다.

검증 항목	완료	메모
공식 URL 접속과 적용 기준일	☐	
한도·기한·기관명 최신성	☐	
본문·화면 글자 크기와 대비	☐	
활동지 개인정보 최소화	☐	
민감 경험 비공개 선택권	☐	
상담·신고 연결 방법	☐	
60분·90분 시간 배분	☐	
사전·사후평가 동일 역량	☐	

공식 확인처

- 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/>