



2장

잔금일 체크리스트

보증금 순위 지키는 순서

전세 잔금이면

- 1 계약한 그날, 계약서 들고 주민센터에서 전입세대확인서를 떼세요. 전입 예정일보다 앞선 세대가 있으면 잔금 넘기시면 안 돼요.
- 2 잔금 당일 아침, 등기부등본 한 번 더 떼세요. 근저당이 새로 생겼는지.
- 3 잔금 → 열쇠 → 그날 바로 전입신고와 확정일자. 온라인(정부24)은 오후 3시 넘기면 다음 날 처리될 수 있어요. 오전에 하세요.
- 4 전월세 신고를 하면 확정일자가 같이 붙어요. 확정일자 600원, 전입신고 0원.
- 5 왜 당일이나면, 내 순위는 전입신고 다음 날 0시부터 생기고 은행 근저당은 접수 즉시예요. 같은 날 집주인이 대출받으면 은행이 1순위. 그래서 계약서 특약에 "잔금일 다음 날까지 근저당 등 새 권리 설정 금지"를 넣으세요.
- 6 살다가 주소 옮기지 마세요. 온 식구가 하루라도 나가면 순위가 없어지고, 다시 들어와도 그날부터 새로 시작이에요(대법원 97다43468). 가족이 있으면 한 명은 남기세요. 1인 가구는 남길 사람이 없어요.

매매 잔금이면

방공제: 대출 한도에서 미리 빠지는 돈. 서울 5,500만, 과밀억제권역·세종·용인·화성·김포 4,800만, 광역시·안산·광주·파주·이천·평택 2,800만, 그 밖 2,500만. 세입자를 안 받아도 빠져요. 잔금 계획에 이 금액을 먼저 빼 두세요.

제도가 이렇게 돼 있다는 정보까지가 제 몫이에요. 실행은 은행·기금e든·주민센터에서 확인하고 하세요.

@jipsooho.home · 카카오톡 채널 집수호