# [수업 자료 키트] 빌라 계약 전 건축물대장 한 장을 AI와 읽는 법 — 근생빌라·다가구·전세보증 안전선 (C14)

> **지피티쌤(언바운더) 도메인 AX 무료 특강 실전 키트** | 법령 · 판례 · HUG 상품개요 원문 대조 기준일: 2026년 9월 30일
> 본 자료는 국가법령정보센터 현행 법령(건축법·시행령 별표 1/15·건축물대장 규칙·주택임대차보호법·특정건축물정리법 법률 제21820호), 대법원 판례( 2010두8072 , 2011다63857 , 97다47828 , 99다9981 ), 헌법재판소 결정 ( 2020헌바501 ) 및 주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증 상품개요 원문을 1:1로 대조한 교육용 점검 키트입니다.

## 1. 한눈에 보는 건축물대장 · 등기 · 전세보증 6대 법령 안전선

| 번호 | 점검 항목 (근거 법령 · 기준) | 놓치기 쉬운 위험 신호 (주의 패턴) | 계약 전 안전선 (실전 확인 기준) |
|---|---|---|---|
| 1 | **주택 종류와 층수** ( 건축법 시행령 별표 1 ) | 겉모습만 보고 모두 같은 빌라(공동주택)인 줄 알고 계약함 | **다세대** = 공동주택(4개 층·660㎡ 이하, 호수별 구분등기) / **다가구** = 단독주택(3개 층·660㎡·19세대 이하, 건물 1개 등기) 구분 |
| 2 | **근생빌라 용도 칸** ( 건축법 제19조 · 별표 1 ) | 다세대 4개 층 제한을 넘긴 층·호실이 대장 용도 칸에 **「소매점·사무소(제1·2종 근린생활시설)」**로 적혀 있음 | 표제부·전유부 용도 칸이 **「다세대주택·연립주택·다가구주택」**인지 직접 확인 (근생이면 HUG 전세보증 가입 원천 불가) |
| 3 | **무단 용도변경 이행강제금** ( 건축법 제79조·제80조 · 별표 15 ) | 「내가 개조한 게 아니라 산 그대로 살았으니 괜찮겠지」 또는 「5번만 내면 끝난다」고 오해함 | 무단 용도변경은 **바꾼 부분 시가표준액의 10%**, 연 2회 이내 시정될 때까지 반복 부과 (2019.4.23 소규모 주거용 5회 상한 삭제 · 헌재 2020헌바501 합헌 · 대법원 2010두8072 사용=위반 계속) |
| 4 | **2026.12.17 특정건축물 특별법** ( 법률 제21820호 ) | 「특별법이 시행되면 모든 근생빌라가 조건 없이 공짜로 양성화된다」고 오해함 | **2023.12.31 이전** 사실상 주택 사용 + **이행강제금 체납 없음** + **부설주차장 설치/비용** + **이행강제금 5회분 과태료** 조건 (2026.12.17부터 18개월 한시) |
| 5 | **다가구 선순위와 대항력** ( 주임법 제3조·제3조의6·7·제8조 ) | 등기부등본에 근저당이 없다고 안심하거나, 소액임차인이면 무조건 전액 최우선변제를 받는다고 믿음 | 다가구는 앞선 세입자 보증금이 내 앞에 줄 서며, 소액임차인 최우선변제도 **주택가액 1/2 한도** 내 비율 분할. 계약 전 **확정일자 부여현황·전입세대확인서** 필수 확인 |
| 6 | **HUG 전세보증 요건** ( khug.or.kr 상품개요) | 전입신고와 확정일자만 받으면 HUG 전세보증에 무조건 가입할 수 있다고 생각함 | ① 근생 제외 ② 대장 **「위반건축물」** 기재 제외(전유부 기준) ③ 다가구는 **선순위채권 ≤ 주택가액 60%** 및 **선순위채권+선순위보증금 합계 ≤ 주택가액 80%** + **건축물대장 가구 수 일치** |

## 2. 다세대주택 vs 다가구주택 vs 근생빌라 3자 비교표

| 비교 항목 | 다세대주택 ( 별표 1 제2호다목 ) | 다가구주택 ( 별표 1 제1호다목 ) | 근생빌라 ( 별표 1 제3·4호 무단 주거 사용) |
|---|---|---|---|
| **법적 분류 · 층수** | **공동주택** · 주택 층수 **4개 층 이하** (1개 동 바닥면적 합계 | **단독주택** · 주택 층수 **3개 층 이하** (1개 동 바닥면적 합계 660㎡ 이하 · **19세대 이하**) | 서류상 **제1·2종 근린생활시설**(소매점·사무소 등 · 층수 제한 문구 없음)을 실제 주거로 사용 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 660㎡ 이하 · 1층 필로티 주차장 층수 제외) | | |
| **등기기록 구조** (부동산등기법 제15조) | 구분건물 — **전유부분(호수) 마다 표제부·갑구·을구**를 따로 둠 | 건물 전체에 **1개의 등기기록** — 호수별 구분등기 불가 (대법원 97다47828) | 집합건물이면 호수별 전유부 용도가 근생 / 일반건물이면 해당 층 용도가 근생 |
| **전입신고 · 대항력** (주임법 제3조) | 동·호수까지 정확히 기재해야 대항력 (인도+전입 **다음 날 오전 0시** · 99다9981) | 단독주택이므로 **지번 기재만으로 대항력** 인정 (97다47828), 단 선순위 세입자 보증금 확인 필수 | 주거용 사용 시 주임법 적용 여부는 별론이나 **HUG 전세보증 가입 원천 불가** |
| **HUG 전세보증** (khug.or.kr) | 전유부 기준 「**위반건축물**」 **미기재** + 선순위채권·보증금 한도 충족 시 가입 가능 | **선순위채권 ≤ 주택가액 60%** & **선순위채권+앞선 세입자 보증금 합계 ≤ 주택가액 80%** & **대장 가구 수 일치** 필수 | **보증대상 주택 아님 (가입 불가)** · 시정명령 시 대장 첫째면에 「위반건축물」 표기 |
| **핵심 위험** | 옥탑·베란다 무단 증축 시 전유부 「위반건축물」 표기 여부 확인 | 등기부에 안 나오는 **앞선 세입자 보증금 총액** + 방 쪼개기(대장 가구 수 불일치) 위험 | 매수인에게도 **시가표준액 10% 이행강제금** 반복 부과 (대법원 2010두8072 · 감경은 시정 기한 조건부 최대 75%) |

## 3. 바로 복사해 쓰는 계약 전 서류 요청 · 특약 · 공법 메모 템플릿 5종

### T1. 계약 전 중개사 · 임대인 서류 사전 요청 메시지 (건축물대장 규칙 제7조·제8조 · 주임법 제3조의6·7)

안녕하세요. [주소/호수] 매물 계약 검토 중입니다. 방문 및 가계약금 입금 전에 공적 장부 기준을 먼저 확인하고자 아래 서류 사본(또는 열람 화면)을 요청드립니다.
1. 건축물대장: 집합건물인 경우 [표제부 + 해당 호수 전유부], 다가구(단독)인 경우 [일반건축물대장 전체] (발급일 오늘 기준 · 첫째면 상단 위반건축물 표기 유무 및 해당 층·호수 용도 칸 확인용)
2. 등기사항전부증명서(등기부등본): 말소사항 포함 열람본
3. (다가구주택인 경우 필수) 주택임대차보호법 제3조의6·제3조의7에 따른 [확정일자 부여현황(보증금·기간 포함)], [전입세대확인서], [타 전세계약체결내역 확인서(HUG 양식 기준 가구 수 대조용)] 및 국세·지방세 납세증명서

### T2. 근생빌라 · 위반건축물 부존재 확인 및 계약 해제 특약 초안 (건축법 제79조·제80조 · HUG 요건)

[특약사항 — 건축물대장 용도 및 위반건축물 관련]
1. 임대인(또는 매도인)은 계약일 현재 본 목적물(건축물대장 표제부 및 전유부 기준)의 용도가 적법한 주거용(다세대·연립·다가구주택 등)이며, 제1·2종 근린생활시설(소매점·사무소 등)이 아님을 확인한다.
2. 계약일 현재 건축물대장상 '위반건축물' 표기가 없으며, 행정청으로부터 시정명령·계고 또는 이행강제금 부과 절차가 진행 중이거나 무단 증축·무단 용도변경(방 쪼개기 포함) 사실이 없음을 담보한다.
3. 만일 잔금일(또는 보증보험 심사 완료일) 이전에 위 1항 또는 2항과 다른 사실이 확인되어 전세보증금반환보증 가입이 거절될 경우, 임차인은 본 계약을 해제할 수 있으며 임대인은 수령한 계약금 등 일체의 금원을 즉시 반환한다.

### T3. 다가구주택 선순위 보증금 · 가구 수 일치 및 HUG 전세보증 특약 초안 ( 주임법 제3조의7 · 대법원 2011다63857 )

[특약사항 — 다가구주택 선순위 내역 및 HUG 전세보증 가입 관련]
1. 임대인은 주택임대차보호법 제3조의7에 따라 본 건물 전체의 선순위 임차인 보증금 합계액이 금 [ ]원(총 [ ]세대)임을 고지하고 확정일자 부여현황 및 전입세대확인서를 제시하였으며, 실제 임대 가구 수가 건축물대장상 가구 수([ ]가구)와 일치함을 확인한다.
2. 임대인은 잔금일 익일(오전 0시 대항력 발생 시점)까지 본 건물에 근저당권 설정이나 신규 임차인 전입 등 권리관계 변동을 일으키지 않기로 한다.
3. 임차인은 HUG(주택도시보증공사) 전세보증금반환보증 가입을 전제로 계약하며, 임차인의 귀책사유 없이 목적물 요건(선순위 채권·보증금 비율 80% 초과, 가구 수 불일치, 위반건축물 등)으로 보증 가입이 불가할 경우 본 계약은 무효로 하고 임대인은 수령한 금원 전액을 즉시 반환한다.

### T4. 근생빌라 매수 시 감경( 제80조의2 ) 및 2026.12.17 특정건축물정리법 요건 점검 메모 ( 법률 제21820호 )

[매수·보유자용 공법 점검 메모 — 무단 용도변경 및 한시 특별법 요건]
1. 매수인 승계 주의(대법원 2010두8072): 위반 후 소유권이 변경되면 영리목적 2배 가중(제80조제2항)에서는 제외되나, 바뀐 채로 사용하는 행위 자체가 용도변경 계속이므로 시가표준액 10% 이행강제금(별표 15 제1의2호)은 현 소유자에게 부과됨.
2. 매수인 감경 특례(건축법 제80조의2 · 시행령 제115조의4): 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 등에는 최대 75% 범위에서 감경 가능하나, '조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외'라는 조건을 반드시 확인해야 함.
3. 2026.12.17 시행 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제21820호 · 18개월 한시) 4대 필수 조건:
   – [시점] 2023년 12월 31일 이전부터 사실상 주택으로 사용된 근린생활시설 허가 건축물일 것 (세대당 전용 85㎡ 이하 다세대 등)
   – [체납] 이행강제금 등의 체납이 없을 것 (제6조제1항제4호)
   – [주차] 부설주차장을 추가 설치하거나 설치비용을 납부할 것 (제7조)
   – [과태료] 이행강제금 5회분에 해당하는 과태료를 납부할 것 (제9조)

### T5. 대항력 발생 시점(익일 0시) 및 소액임차인 최우선변제 기준표 ( 주임법 제3조·제8조 · 시행령 제10조·11조 )

1. 대항력 발생 시점: 주택의 인도(이사) + 주민등록(전입신고)을 마친 '다음 날 오전 0시' (대법원 99다9981). 잔금일 당일 설정된 근저당권보다 순위가 밀리지 않도록 익일 0시까지 권리 변동 금지 특약 필수.
2. 소액임차인 최우선변제 기준 (2023.2.21 개정 · 현행 동일, 단 선순위 담보물권 설정일 당시 기준 적용):
   – 서울특별시: 보증금 1억 6,500만 원 이하 → 최대 5,500만 원
   – 과밀억제권역(서울 제외)·세종·용인·화성·김포: 보증금 1억 4,500만 원 이하 → 최대 4,800만 원
   – 광역시(과밀·군 제외)·안산·광주·파주·이천·평택: 보증금 8,500만 원 이하 → 최대 2,800만 원
   – 그 밖의 지역: 보증금 7,500만 원 이하 → 최대 2,500만 원
   ※ 중요 한도: 최우선변제금 합계는 주택가액(대지 포함)의 1/2을 넘지 못하며, 다가구주택에 소액임차인이 여러 명이면 1/2 한도 안에서 비율로 분할 배당됨(시행령 제10조제3항).

## 4. 계약 전 10분 자체 감사 체크리스트 (3구간 12항목)

☐ **1. 건축물대장 직접 발급**: 등기부등본만 보지 않고 정부24에서 건축물대장(집합건물은 표제부+전유부, 다가구는 일반건축물대장)을 직접 떼어 봤다.

☐ **2. 첫째면 「위반건축물」 표기 확인**: 대장 첫째면 우측 상단(장번호란 위)에 `[위반건축물]` 표시와 위반내용·시정명령 내역이 없는지 확인했다( `건축물대장 규칙 제8조` ).

☐ **3. 주용도 및 호수별 용도 칸 대조**: 내가 들어갈 층과 호수의 용도 칸에 `소매점` · `사무소` (제1·2종 근린생활시설)가 아니라 `다세대주택` · `다가구주택` · `연립주택` 이 적혀 있다( `별표 1` ).

☐ **4. 다세대 4개 층 · 필로티 기준 이해**: 1층 필로티 주차장(나머지 주택 외 용도)을 빼고 주택으로 쓰는 층이 다세대는 4개 층, 다가구는 3개 층 이하인지 층별 용도표를 대조했다.

☐ **5. 무단 용도변경 승계 위험 점검**: 매수 시 「전 주인이 개조했으니 나는 괜찮다」는 말만 믿지 않고, 바뀐 채로 쓰는 것도 용도변경 계속( `대법원 2010두8072` )이며 시가표준액 10% 이행강제금이 반복 부과됨을 확인했다.

☐ **6. 2026.12.17 특정건축물 특별법 4요건 대조**: 근생빌라 양성화 가능성을 따질 때 ① 2023.12.31 이전 주거 사용 ② 체납 없음 ③ 부설주차장 설치/비용 ④ 이행강제금 5회분 과태료 요건을 모두 확인했다( `법률 제21820호` ).

☐ **7. 다가구 vs 다세대 등기 구분**: 다가구주택은 단독주택이라 건물 전체에 등기가 1개뿐이고, 내 앞 세입자들의 보증금이 모두 선순위로 줄 선다는 점을 이해했다.

☐ **8. 확정일자 부여현황 · 전입세대확인서 대조**: 다가구 계약 전 임대인 동의(또는 제시 의무 `주임법 제3조의7` )로 확정일자 부여현황과 전입세대확인서를 받아 선순위 보증금 총액을 합산해 봤다.

☐ **9. 대항력 익일 0시 & 소액임차인 1/2 한도 확인**: 전입 다음 날 0시( `99다9981` )까지 근저당 설정 금지 특약을 넣고, 다가구 소액임차인 다수 거주 시 주택가액 1/2 안분 규정을 계산했다.

☐ **10. HUG 보증 제외 사유 2가지 통과**: HUG 전세보증 가입을 위해 ① 용도가 근린생활시설이 아니고 ② 건축물대장(다세대는 전유부)에 위반건축물 기재가 없음을 확인했다.

☐ **11. HUG 다가구 60% · 80% 한도 계산**: 다가구 주택가액( `개별단독주택가격 × 140% × 90%` )을 기준으로 선순위채권이 60% 이내이고, `선순위채권 + 앞선 세입자 보증금 합계` 가 80% 이내인지 계산했다.

☐ **12. 대장 가구 수 일치 & 보증 거절 해제 특약**: 다가구 실제 전세계약 가구 수가 건축물대장상 가구 수와 일치하는지(방 쪼개기 여부) 확인하고, 보증보험 거절 시 계약금 반환 해제 특약(T2·T3)을 넣었다.

---

## 5. 복붙용 AI 건축물대장 · 전세보증 판독 프롬프트 3종 ( `[ ]` 안만 내 서류로 바꾸기)

> **개인정보 보호 원칙**: 실제 소유자·임대인·세입자의 실명, 주민등록번호, 상세 번지(동·호수), 전화번호는 반드시 가리고 건축물대장 용도·면적·층수·보증금 숫자만 입력합니다.

### P1. 건축물대장 표제부 · 전유부 용도 및 근생빌라 · 위반건축물 판독 프롬프트 ( 건축법 · 별표 1 · 별표 15 )

```
내가 계약(전세 또는 매수)하려는 빌라의 건축물대장 핵심 항목을 옮겨 적었어. 개인정보와 상세 번지는 뺐어.
- 대장 종류: [예: 집합건축물대장(표제부+전유부) / 일반건축물대장]
- 첫째면 상단 특이사항: [예: 표시 없음 / '위반건축물' 표기 있음]
- 주용도 및 층수: [예: 다세대주택, 지상 5층(1층 필로티 주차장)]
- 층별 용도 및 내가 계약할 층·호수 용도: [예: 2~4층 다세대주택 / 내가 계약할 5층 501호는 '제2종 근린생활시설(사무소)', 전용 42㎡, 실제 내부는 방 2개·주방·욕실 주거 형태]

한국『건축법』제19조·제79조·제80조,『건축법 시행령』별표 1·별표 15,『건축물대장 규칙』제8조, 대법원 2010두8072 판례 및『특정건축물 정리에 관한 특별조치법』(법률 제21820호, 2026.12.17 시행)을 기준으로:
1) 다세대주택 4개 층 제한과 5층 근린생활시설 표기가 뜻하는 법적 상태,
2) 세입자로 들어갈 때 HUG 전세보증금반환보증 가입 가능 여부와 매수할 때 시가표준액 10% 이행강제금 승계 위험,
3) 2026년 12월 17일 시행되는 특정건축물정리법 적용 가능 여부를 판단하기 위해 매도인에게 추가로 확인해야 할 4가지 요건(2023.12.31 시점·체납·주차장·5회분 과태료)을 표로 정리해 줘.
```

### P2. 다가구주택 선순위 보증금 · HUG 60%/80% 한도 및 가구 수 일치 계산 프롬프트 ( 주임법 · HUG 상품개요 )

```
다가구주택(단독주택) 전세 계약을 검토 중이야. 등기부등본, 일반건축물대장, 확정일자 부여현황에서 확인한 숫자는 아래와 같아:
- 개별단독주택가격(공시가격): [예: 5억 원]
- 등기부등본 갑구·을구 선순위 근저당권 채권최고액 합계: [예: 1억 8,000만 원]
- 확정일자 부여현황상 나보다 앞선 선순위 세입자 보증금 합계: [예: 총 6세대, 합계 2억 7,000만 원 (공실 1실 있음)]
- 일반건축물대장상 표시 가구 수 vs 실제 출입문(호실) 수: [예: 대장상 6가구인데 실제 문은 8개]
- 내가 들어가려는 전세보증금: [예: 1억 2,000만 원 (소재지: 서울특별시)]

주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증 상품개요 기준과『주택임대차보호법』제3조·제8조에 비추어:
1) HUG 다가구 주택가격(개별단독주택가격 × 140%)과 주택가액(주택가격 × 90%) 계산 결과,
2) ① 선순위채권 60% 이내 요건 ② (선순위채권 + 앞선 세입자 보증금 합계) ≤ 주택가액 80% 이내 요건 ③ 대장 가구 수와 실제 가구 수 일치 요건 중 어디에서 걸리는지,
3) 경매 시 소액임차인 최우선변제(주택가액 1/2 한도 안분) 위험을 계산해 표로 보여 줘.
```

### P3. 내 매물 맞춤 서류 요청 메시지 & 안전 특약 문구 작성 프롬프트 ( 주임법 제3조의6·7 · 판례 반영 )

```
위 매물 조건에서 계약 전에 중개사와 임대인에게 보낼 확인 메시지와 계약서 특약 문구를 작성해 줘.
- 계약 유형 및 주택 종류: [예: 다가구주택 전세 / 다세대주택 전세]
- 현재 확인된 사항: [예: 등기부만 본 상태이며 건축물대장 전유부 용도와 확정일자 부여현황은 아직 못 받음]
- 필수 희망 조건: [예: HUG 전세보증금반환보증 100% 가입 필수, 잔금일 익일 0시까지 권리 변동 금지]

다음 2가지를 바로 복사해 쓸 수 있게 작성해 줘:
1) 가계약금 입금 전 중개사에게 정중하게 건축물대장(표제부·전유부/일반)과 주임법 제3조의7 선순위 정보·납세증명서를 요청하는 카카오톡/문자 메시지
2) 계약서에 넣을 [근생·위반건축물 부존재 담보 + 잔금 익일 0시 대항력 확보 + HUG 보증 가입 거절 시 계약 해제 및 전액 반환] 특약 문구 3항
```