



주식으로도 까먹고, 건물주도 힘들고, 사업도 쉽지 않고...

그래서 재테크 뭐하지?

채권이라는 선택지

돈을 굴리는 방법은 주식과 부동산만 있는 것은 아닙니다.
이번에는 누군가에게 돈을 빌려주고,
약속한 원금과 이자를 돌려받는 구조를 봅니다.

국가, 기업, 그리고 개인

누구에게 빌려주느냐에 따라 형태와 위험은 다릅니다.
하지만 먼저 던질 질문은 같습니다.
'이자를 얼마나 주는데?'보다...

못 받으면 어떻게 하지?

특정 상품 추천이나 개인대여 권유가 아닌, 판단 전 확인할 내용을 다룹니다.



채권과 채권, 무엇이 다른가요?

債券은 증권, 債權은 받을 권리입니다.

채권 債券

국가나 기업 등이 자금을 빌리고 발행하는 증권입니다.
국채·회사채·해외국채가 여기에 해당합니다.

채권 債權

상대방에게 일정한 이행을 요구할 권리입니다.
여기서는 개인대여 후 원금과 이자를 받을 권리를 봅니다.
증권에 투자하는 것과 같은 상품은 아닙니다.

브라질 국채도 '높은 금리'만 보지 않습니다

고금리 해외국채의 한 예일 뿐, 추천상품이 아닙니다.
채권가격·현지 금리·국가위험·환율을 함께 봅니다.
현지통화 가치가 떨어지면 이자를 받아도
원화로 손실이 날 수 있습니다.

높은 금리 ≠ 높은 확정수익

현재 금리·환율 숫자는 제시하지 않습니다. 중도 매도 가능성도 확인합니다.



돌려받을 준비는 되어 있나요?

차용증 한 장만 쓰면 끝나는 일이 아닙니다.

누가, 어떻게 갚을 수 있을까?

당사자와 상환 재원을 확인하고, 대여금액·지급일·변제기, 약정이자와 원금 상환방법을 구체적으로 정합니다.

약속과 실제 지급을 함께 남깁니다

계약 내용과 계좌이체 증거를 보관합니다.
담보 약정과 설정 여부도 별도로 확인합니다.

[계약 증거 남기기 →](#)

이자도, 반복 대여도 법부터 확인합니다

이자는 법정 한도 안에서 약정해야 합니다.
수수료라는 이름만으로 이자에서 빠지지 않는 않습니다.
이익 목적의 계속·반복 대여는 대부업 규제를 확인해야 합니다.

[이자·대부업 법령 확인 →](#)

못 갚을 때의 절차도 미리 봅니다

내용증명 자체가 강제집행을 가능하게 하지는 않습니다.

[내용증명 →](#) [법원 공식양식 →](#) [전자소송 →](#)

이자를 받기 전에, 돌려받을 준비부터.

법정 한도는 권장 금리가 아닙니다. 구체적인 조건과 적용 법률을 확인하세요.



근저당 잡으면 안전하지 않나?

담보권은 없는 돈을 만들어주지 않습니다.

부동산을 담보로 확보하는 방법 중 하나

담보할 채무의 최고액을 정하고 채무 확정을 이루는 구조입니다.
근저당 설정은 약속만으로 끝나지 않고 등기가 필요합니다.
담보가치가 부족하거나 앞선 권리가 많으면 전액 회수는 어렵습니다.

채권최고액 1억 2천만원 ≠ 실제 대여원금

등기된 최고액과 실제 빌려준 금액은 다를 수 있습니다.
근저당 채무의 이자는 최고액 안에 포함된 것으로 봅니다.
실제 채무와 담보 범위를 함께 확인합니다.

[등기부등본 확인 →](#)

등기부에 없는 문제도 있습니다

기존 근저당·압류·가압류·전세권 등 등기된 권리를 보고,
조세·임차인 우선권 등 등기부 밖의 문제도 확인합니다.
이름만 보고 순위를 단정하지 않습니다.

[등기부·건축물대장 →](#) [말소기준권리 →](#)

근저당권이 있다는 것과 원금을 전부 회수한다는 것은 다른 문제입니다.

개별 권리순위는 설정 시점·요건·채권 종류 등 사건별 검토가 필요합니다.



못 값으면, 이 물건을 얼마에 팔 수 있을까?

등기부는 권리를 보고,
임장은 실제 가치를 봅니다.

‘5억짜리예요’에서 끝내지 않습니다

실제 거래사례와 주변 시세, 임대현황·공실·점유를 비교합니다.
도로·접근성·주차·용도·위반건축물 여부도 대조합니다.

[경매물건 교차확인](#) → [등기부·건축물대장](#) →

가보면 가격이 달라질 수 있습니다

노후도·누수·수선 필요성·관리상태·주변 환경을 봅니다.
상권이 약해졌거나 접근이 불편하면 매수자가 줄 수 있습니다.
현황조사서와 실제 임차인·점유상황도 비교합니다.

[현황조사서·임장](#) →

내가 입찰한다면 얼마까지 쓸까?

감정가를 지금의 처분가격으로 그대로 믿지 않습니다.
살 사람이 있을지, 경매에서 얼마에 팔릴지 보수적으로 봅니다.

[감정가·최저매각가격](#) → [내 건물 가치 계산하기](#) →

호가보다 중요한 것은 실제로 처분했을 때의 가치입니다.

근저당을 설정할 때도 경매물건을 분석할 때만큼 담보가치를 보는 안목이 필요합니다.



그래서, 못 받으면 어떻게 되는데?

높은 이자는 수익률이고,
회수 가능성은 생존 문제입니다.

약속한 수익이 실제 수익은 아닙니다

변제 요구 → 필요하면 내용증명으로 요구 사실을 남깁니다.
내용증명은 모든 사건의 필수 단계도, 집행권원도 아닙니다.

내용증명 →

담보 없이 빌려줬다면

지급명령·소송 등으로 집행권원 확보를 검토합니다.
확정된 지급명령이나 집행 가능한 판결 등이 있고,
집행할 재산이 있어야 강제집행을 검토할 수 있습니다.

법원 공식양식 → 전자소송 →

담보권이 있다면

담보권 실행 경매를 검토합니다.
반드시 먼저 판결을 받아야 하는 절차는 아닙니다.
다만 신청 자체가 원금 전액 회수를 보장하지는 않습니다.

등기부등본 → 말소기준권리 →

매각대금에서 내 순위까지 돈이 내려와야 합니다.

집행비용·선순위 담보·조세·임차인 우선권·배당요건 등에 따라 회수액이 달라집니다.



5억짜리 건물에 1억이면 괜찮을까?

실제 투자사례가 아닌, 이해를 위한 가상 숫자입니다.

소유자의 호가 5억원

보수적으로 본 경매 환가 예상은 3억 6천만원.
확인된 선순위 채권을 2억 6천만원으로 가정합니다.

3억 6천만원 - 2억 6천만원 = 1억원

이 1억원은 집행비용과 다른 우선권을 반영하기 전입니다.
그 부담이 더 있으면 후순위의 회수 여력은 줄어듭니다.
'담보가 5억이니 1억은 안전하다'고 결론 낼 수 없습니다.

돈을 빌려주기 전에, 다섯 질문

누가 갚는가?
언제 갚는가?
법에 맞는 조건인가?
담보가 실제로 얼마의 가치가 있는가?
못 갚으면 무엇으로 회수할 것인가?

답하기 어렵다면,
높은 이자부터 계산할 단계는 아닐 수 있습니다.

해피솔루션은 일반 정보 안내를 제공하며 개별 투자·법률판단이나 대행을 하지 않습니다.