

임 차 권 등 기 명 령 신 청

신 청 인(임차인) ○ ○ ○

○○시 ○○구 ○○로 ○○(우편번호 : ○○○ - ○○○)

피 신 청 인(임대인) △ △ △

○○시 ○○구 ○○로 ○○(우편번호 : ○○○ - ○○○)

신 청 취 지

별지 목록 기재 건물에 대하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다.
라는 결정을 구합니다.

아 래

1. 임대차 계약 일자 : 20○○. ○. ○.
2. 임차 보증금액 : 금30,000,000 원
3. 임대차 기간 : 20○○. ○. ○.부터 12개월, 기간만료 후 묵시의 갱신
4. 주민등록일자 : 20○○. ○. ○.
5. 점유개시일자 : 20○○. ○. ○.
6. 확 정 일 자 : 20○○. ○. ○.
7. 임대인지위 승계일자(낙찰대금완납일) : 20○○. ○. ○.

신 청 이 유

1. 별지 목록 주택은 원래 신청외 □□□의 소유였는데, 근저당권자인 신청외 □
□농업협동조합의 신청으로 20○○. ○. ○. ○○지방법원 ○○지원 20○○타경

○○○호 임의경매절차가 개시되어 피신청인에게 경락되어 피신청인이 새 소유권자가 되었고 다만 피신청인이 경락을 원인으로 인한 소유권이전등기를 완료하지 않은 상태입니다. 그리고 위 □□□의 사망으로 인하여 그 상속인들이 별지 목록 주택을 포함한 위 망 □□□의 상속재산에 대하여 파산선고신청을 하여 서울지방법원이 20○○. ○. ○. 파산선고를 한 사실이 있습니다.

2. 신청인은 별지 목록 주택의 전 소유자인 □□□로부터 20○○. ○. ○. 별지 목록 주택 4층 47.45.평방미터 전체를 임차보증금 30,000,000원, 임대차기간 20○○. ○. ○.부터 12개월로 정하여 임차하고, 20○○. ○. ○. 확정일자인을 받아 20○○. ○. ○. ○. 입주하여 20○○. ○. ○. 주민등록 전입신고를 마침으로서 20○○. ○. ○.자로 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권을 취득하였으며 지금까지 계속 거주하고 있습니다.
3. 그런데 신청인은 후순위 근저당권자에 의해 신청된 위 임의경매절차에서 위 임차보증금에 관하여 확정일자인부 우선변제권자로서 배당요구신청을 하여 배당기일에 위 임차보증금 전액을 배당받았으나 위 □□□의 파산관재인이 배당이 의로 인하여 배당금을 교부받지 못하고 현재 ○○지방법원에 채권확정의 소를 제기한 상태입니다. 위 파산관재인의 이의사유는 파산법상 주택임대차보호법에 의한 우선변제권을 가진 임차인은 별제권자에 해당되지 않는다는 것으로서 현재 하급심판결은 주택임대보호법상의 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차인은 파산법상 별제권자로 인정하는 판결이 나왔으나 (서울지방법원 2001 가합 11562호) 아직 대법원 판례가 없어 신청인이 배당금을 전액 받을 수 있을지 여부는 장기간의 소송을 거쳐야 할 것으로 추측됩니다.
4. 한편, 별지 목록 주택은 피신청인에게 경락됨으로서 피신청인이 그 소유권을 취득하였고, 신청인은 별지 목록 주택에 근저당권 설정 및 가압류등기가 되기 이전에 주택임대차보호법상의 대항요건을 구비하였으므로 경락인인 피신청인에 대하여 대항할 수 있다고 할 것이므로 피신청인은 주택임대차보호법 제 3조 제 2항에 의해 위 임대차계약에 의한 임대인의 지위를 승계하였다고 할 것입니다. 그리고 대법원 판례에 의하면 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권을 점유하고 있는 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액을 배당받지 못한 경우 그 잔액에 대하여 경락인에게 동시이행의 항변을 할 수 있고, 배당표에 전액을 배당받는 것으로 기재되었으나 배당이의소송이 제기되는 바람에 배당금을 받지 못하고 있는 경우 임차인은 경락인에 대하여 배당표의 확정시

까지 임차주택의 명도를 거부할 수 있다는 입장입니다. (대법원 98다 155-97다11195 판결)

5. 따라서 신청인은 신청인이 파산법상의 별제권자로 인정받지 못하여 배당절차에서 보증금 전액을 받지 못하는 경우에는 경락인인 피신청인에 대하여 나머지 보증금을 청구하여야 하는 입장이므로 그 때까지는 주택임대차보호법상의 대항요건을 계속 구비하고 있을 필요가 있다고 할 것이나, 아파트를 분양받아 20○○. ○. ○. 부득이 이사를 갈 수밖에 없는 입장이므로 주택임대차보호법상의 대항력을 보존하기 위하여 이 건 신청에 이르렀습니다.

첨 부 서 류

1. 전세계약서	1통
2. 건물등기사항증명서	1통
3. 주민등록등본	1통
4. 건축물대장	1통
5. 낙찰허가결정	1통
5. 배당표	1통
6. 소장	1통
7. 대법원 판례	2통

20○○. ○. ○.

위 신청인 ○ ○ ○ (인)

○○지방법원 ○○지원 귀중

[별 지]

임차목적물의 표시

○○시 ○○구 ○○동 ○○ 대 116 평방미터 지상
철근 콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브 지붕 5층 근린생활시설 및 주택
1층 47.45평방미터, 2층 47.45평방미터, 3층 47.45평방미터,
4층 47.45. 평방미터, 5층 19.27평방미터, 지층 56.58 평방미터 중
4층 47.45평방미터 전부. 끝.

관할법원	임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 · 지방법원지원 또는 시 · 군법원 (주택임대차보호법 3조의3 1항)		제출시기	임대차가 종료되었을 때 보증금을 반환받지 못한 때 (동법 3조의3 1항)
제출부수	신청서 1부	관련법규	주택임대차보호법 3조의 3	
불복절차 및 기간	· 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청(동법 3조의3 2항) · 기간에 대한 규정 없음			
비용	· 인지액 : 〇〇〇원(☞민사접수서류에 붙일 인지액) · 등기신청수수료 : 〇〇〇원(☞부동산등기신청수수료액) · 송달료 : 송달료 3회분(1인당, 현 1회분은 3,720원임) · 등록면허세 : 6,000원(지방세법 28조1항1호) · 교육세 : 1,200원 (지방세법 151조1항2호)			
첨부서류	· 건물등기사항증명서 1부 · 주민등록등본 1부(전입날짜를 확인할 수 있는 등본이나 초본) · 확정일자가 찍힌 임대차계약서 사본1부 · 거주사실확인서 1부 · 별지목록 6부(주택의 일부를 임차한 경우에는 별지도면 첨부)			
기타 첨부서류	· 등기사항증명서상 용도가 주거용이 아닌 경우 : 건물사진등 주거로 사용하고 있음을 증명할 수 있는 자료 첨부 · 건물이 등기되어 있지 않은 경우 : 건축물관리대장 첨부 · 대리신청의 경우 : 위임장 및 인감증명 첨부 · 계약해지통고서를 보낸 경우 : 사본첨부			