

## ※ 주택임차권등기명령

# 주택임차권등기명령

## □ 의 의

임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 이사를 가려해도 이사를 가게 되면 주민등록의 계속성과 주택인도의 원칙상 대항력을 잃게 되어 이사 조차 제대로 갈 수 없을 정도로 임차인의 보호에 문제가 있어서 1999. 1. 21. 임차인의 보호를 위하여 임차인이 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우에 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권 등기가 되면 보증금을 받지 않고 주소를 옮겨도 대항력 또는 우선변제권이 유지되므로 마음놓고 이사를 갈수 있도록 신설한 제도이다.

## □ 신 청 요 건

### - 임대차가 종료된 후 보증금을 받지 못할 것

임대차가 종료된 후 임차보증금을 받지 못한 임차인만이 임차권등기명령을 청할 수 있으며, 보증금 중 일부라도 받지 못한 임차인도 나머지 보증금에 한하여 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

### - 임대차가 종료될 것

임차인이 임차권등기명령신청을 하기 위하여는 기간이 만료되거나 계약해지 등으로 임대차가 종료되어야 한다. 주택임대차의 종료사유로는 기간만료, 임대차계약의 해지, 기간이 만료되기 전이라도 임차인이 임대인에게 임대차의 갱신을 원하지 아니한다는 의사표시를 한 경우에는 그 기간의 만료와 동시에 임대차가 종료한다.

## □ 임차권등기명령의 효력발생시기

- 판결선고에 의한 경우-임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청등으로 그 재판을 판결로 선고할 경우에는 선고를 한때 효력이 발생한다.
- 결정에 의한 경우-임차권등기명령을 결정으로 선고할 때에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지를 한때에 그 효력이 발생한다.

## □ 임차권등기명령신청의 첨부서류

- (1) 임대인의 소유로 등기된 주택에 대하여는 등기사항증명서

- (2) 임대인의 소유로 등기되지 아니한 주택에 대하여는 건축물관리대장 또는 임대인의 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명할 서면
- (3) 임대차계약의 체결사실 및 그 계약내용을 증명하기 위한 임대차계약증서사본
- (4) 임차인이 신청당시에 이미 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친날을 소명하는 서류
- (5) 임대차목적물에 관한 등기부상의 용도가 주거시설이 아닌 경우에는 임대차 계약체결시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류
- (6) 계약종료사실을 증명할 서면
- (7) 점유개시일자와 주민등록전입일자가 다른 경우 점유개시일을 소명할 수 있는 자료-주민등록전입일자, 건물점유개시일자, 확정일자를 정확히 특정할 것
- (8) 부동산목록을 부동산등기사항증명서 또는 건물등기사항증명서와 일치시킬 것
- (9) 별지 부동산 목록 - 6장을 첨부할 것