



경기도 전세피해지원센터

Contents

머리말 / 4

I 전세제도의 이해 / 7

1. 전세제도의 개요 / 8
2. 전세제도의 원리 및 구조 / 9
3. 전세피해의 발생원인 / 11
4. 전세사기의 문제 / 13

II 전세피해 관련 법적 대응 절차 / 15

1. 보증금 반환 위한 소송 등 (집행권원 취득) / 16
2. 경·공매의 절차 (강제집행절차) / 18
3. 전세사기 형사고소 등 절차 / 22

III 전세사기 법률상담 사례 및 대응방안 / 25

1. 전세(임대차)사기 유형 종합분석 / 26
2. 월세를 전세로 속이고 거액을 편취한 공인중개사의 사기 / 30
3. 무권대리 임대인의 전세사기 / 32
4. 다가구 주택 임차인의 복잡한 문제 / 35
5. 신탁 부동산 전세계약의 위험성 / 38
6. 불법 쪼개기 한 위법건축물 임대사기 / 42
7. 주택 중 건물만 소유한 임대인의 기망사기 / 45
8. 쪼개기 공동담보(근저당) 주택임차인의 위기 / 47
9. 소액임차인 여부가 문제되는 경우 / 49

10. 보증금의 증액사기로 최우선변제권 상실 / 53
11. 보증금의 감액과 임차인의 권리 / 56
12. 임대인의 우선변제권 침해 사례 / 58
13. 소유자변경의 사기행위와 대처방안 / 60
14. 임대차계약의 해지사유 관련 문제 / 64
15. 임대차계약의 해지방법 관련문제 / 66
16. 임대인이 임차인에게 주택매수를 권하는 경우 / 69
17. 깡통주택 최선순위 임차인의 권리행사방안 / 71
18. 임차권등기의 사례와 방법 / 74
19. 임대인 회생이나 파산신청시 대응책 / 77
20. 임대인이 사망한 때 임차인의 대응방안 / 81
21. 우선매수권 행사방법 관련문제 / 83
22. 주택임차인과 조세채권사이의 순위 / 86
23. 임차 후 소유권이전청구권 가등기가 되는 경우 / 89
24. 임차인의 퇴거여부가 문제되는 경우 / 91

IV 전세사기 피해자 법률 지원 안내 / 93

1. 무료 법률상담 / 94
2. 상속재산관리인 선임 지원 / 95
3. 소송대리 등 법률구조 / 98
4. 집행권원 확보 비용지원 / 101
5. HUG 경·공매 대행서비스 / 103

V 전세제도 관련 법률용어 해설 / 105

머/ 리/ 말

전세제도는 오랫동안 우리나라 주택 임대차 시장의 한 축을 담당해왔습니다. 많은 이들에게 전세는 안정된 주거를 실현할 수 있는 소중한 수단이었습니다. 그러나 최근 전세보증금 반환 문제와 전세사기 피해가 속출하면서, 전세제도의 허점과 구조적 한계가 드러나고 있습니다. 이로 인해 수많은 세입자들이 정신적, 경제적으로 큰 고통을 받고 있으며, 때로는 그 피해가 회복 불가능한 상처로 남기도 합니다.

법률상담 사례집은 전세피해와 전세사기에 대한 실질적인 도움과 지침을 제공하고자 마련되었습니다. 이 사례집이 피해를 예방하고, 이미 피해를 입은 분들이 권리를 되찾을 수 있도록 돋는 작은 이정표가 되기를 바랍니다. 또한, 전세제도의 구조와 문제점을 올바로 이해하고 개선해 나가는 데 필요한 법률적 정보를 담아, 더 많은 이들이 안전한 주거 환경에서 살아갈 수 있기를 기대합니다.

전세피해는 단순한 개인의 문제를 넘어, 우리 사회가 함께 해결해야 할 중요한 과제입니다. 전세사기와 피해를 막기 위해서는 법률과 제도의 보완이 필수적이며, 이를 위해서는 피해자들의 목소리와 경험에 반드시 반영되어야 합니다. 이 사례집에 담긴 다양한 법률상담과 사례들이, 불합리한 전세제도를 개선하고 공정한 주택 임대차 시장을 만드는데 소중한 밑거름이 되기를 희망합니다.

이 상담 사례집을 통해 전세피해로 어려움을 겪고 있는 분들이 조금이나마 위로를 얻고, 자신의 권리를 지키는 데 필요한 법적 도움을 받을 수 있기를 바랍니다. 여러분이 처한 어려움은 결코 혼자만의 싸움이 아닙니다. 우리 모두가 함께 협력하고 노력한다면, 더 안전하고 신뢰할 수 있는 주거 환경을 만들어낼 수 있을 것입니다.

이 사례집이 여러분에게 힘이 되고, 실질적인 도움이 되기를 바랍니다.

2024년 12월

I



전세제도의 이해





1. 전세제도의 개요

전세제도는 우리나라에서 발달한 독특한 형태의 주택임대차시스템입니다. 다른 나라에서도 우리나라의 전세와 비슷한 형태의 주택임대차제도가 나타나긴 하지만 그 비중이 우리나라만큼 크지는 않습니다. 전세란 임차인이 임대인에게 매월 임대료를 지급하는 대신에 보증금으로 목돈을 맡기고 임대목적물인 주택을 사용 거주하다가 임대기간이 만료될 때 임차인이 보증금 전액을 반환받는 임대차계약입니다.

이처럼 전세는 법률상으로는 임대차로서 임대인과 임차인 사이의 채권관계로 구성되어 있어서 전세보증금의 반환문제도 쌍방간 채권문제로 다루어지고 있으나, 이 채권적 전세에 대하여 임차인이 보증금반환의 확보를 위하여 전세권설정등기를 하게 되면 전세권이라는 강력한 물권이 성립되어 임차인은 전세권자로서 우선변제권의 강력한 보호를 받게 됩니다.

그러나 우리나라는 주택임차인이 채권적인 전세제도를 이용하는 것이 보편화 되어 있고 이에 따른 임차인의 전세보증금반환채권을 효율적으로 보장하여 주거시장의 안정을 도모하는 것이 큰 과제가 되고 있습니다.

그런데 종전에도 전세제도가 종종 문제점이 드러나기는 했으나 특히 근래에 들어서 우리나라의 주택임대차 시장에서 큰 비중을 차지하던 전세계약이 커다란 사회문제가 되고 있습니다.

전세보증금을 돌려받지 못하는 피해자가 속출하고 소중한 목숨을 스스로 버리는 세입자도 있다고 합니다. 도대체 전세는 무엇이 문제가 되는 것일까요? 전세는 위험하니 무조건 월세로 임대차계약을 해야 하는 것일까요?

전세제도로 인하여 발생하는 전세피해나 전세사기를 방지하기 위해서는 먼저 기본적으로 전세제도의 기본적인 구조를 이해하는 것이 필요합니다.



2. 전세제도의 원리 및 구조

임차인은 전세계약을 통하여 임대인에게 주택가격의 50~70%에 해당하는 목돈을 전세보증금으로 납부하고 2~4년 동안 안정적인 거주를 하다가 전세기간이 끝나면 전세보증금을 돌려받기 때문에 임차인은 주택가격 이하의 보증금을 주고 보증금보다 비싼 가격의 주택을 이용하는 임차인에게 아주 편리한 제도입니다.

이처럼 전세계약은 통상적으로 주택가격보다 낮은 범위에서 이루어지는 것이 일반적이며 또 그렇게 되어야만 전세제도가 문제없이 존속할 수 있는 토대가 되는 것입니다. 3억에 구매한 집을 2억에 전세 준다고 가정해 봅시다. 합리적인 집주인이라면 구매한 집을 빌려줄 때 들어간 비용보다 더 많은 금액을 요구하는 것이 정상적인 생각일 것입니다.

더구나 집을 살 때는 집값에다가 취득세와 중개수수료 등 취득비용이 추가되고, 소유하고 있는 동안 재산세와 종부세 등의 보유세도 발생합니다. 주택이 오래되면 건물 수선관리비가 발생하기도 합니다. 상식적으로 판단해 보면 아무리 보아도 집값보다 낮은 보증금을 받고 전세로 집을 빌려주는 것은 집주인이 손해를 보는 구조인 듯 보입니다.

도대체 왜 집주인은 비싼 가격에 구매한 집을 집값보다 저렴하게 그것도 비용을 부담하면서까지 빌려주는 이유가 무엇일까요?

전세제도의 구조적 특징에서 보아 그동안 전세제도가 유지되어 온 이유를 살펴보면 집주인에게 전세보증금에서 발생하는 직접적인 수익인 이자수입 이외에 간접적으로 눈에 보이지 않는 추가수익이 있었기 때문입니다. 우리나라가 경제발전을 하는 고속성장기에 높은 인플레이션에 따라 주택가격이 급격하게 상승하였고, 그 이후에도 투기자본이 가세하면서 주택가격은 물가상승률 이상의 높은 가격인상이 일상화 되었습니다. 집주인 입장에서는 집을 구매하려면 자금이 있어야 합니다. 주인 입장에서 볼 때 취득가격에서 전세보증금을 뺀 돈은 자기자본으로 조달해야 합니다. 집을 살 때 은행에서 자금을 조달하려면 응자

도 쉽지 않고 응자를 받아도 이자를 내야 하지만 전세를 통하여 자금을 조달하면 이자를 내지 않고도 주택을 구입할 수 있습니다.

게다가 주택가격이 상승한다면 전세보증금의 **레버리지 효과***로 인하여 자기자본의 투자 수익률이 높아지게 됩니다. 즉, 자기자본이 많지 않아도 집값 대비 전세금을 많이 받을 수 있다면 주택을 여러 채 보유하는 것도 어렵지 않을 수 있습니다. 이것이 전세제도가 유지되어 온 이유이기도 합니다. 집주인 자신이 구입한 가격보다 비싸게 팔 수 있다는 판단 하에 그 양도차익을 목적으로 집구입시 부족한 자기자본을 보충하는 수단으로 전세계약을 선택한 것입니다. 즉, 전세란 주택시장의 임대차에 있어서 임대인이 자금조달 창구로서 전세보증금을 이용하는 일종의 사금융 시스템이라고 말할 수 있습니다.

임차인의 입장에서도 매월 지불하는 월세는 주거이용의 대가로 찾아오지 못하고 소멸되는 매물비용으로 인식되어 주거 상향이동을 위한 자금축적을 위해서는 피해야 할 임대 형태라고 생각되는 경우가 많았으며, 전세계약은 거주하는 기간 동안 이자상당의 이익만 포기하면 보증금을 그대로 반환받고 나갈 수 있다는 점에서 임차인들의 선호도가 높았습니다.

그리하여 주택시장에서 임차인의 생애주기와 소득에 따라서 순수월세, 보증부월세, 전세, 자가로 이어지는 주거사다리에서 전세는 자가 거주 바로 직전에 위치하여 서민들의 ‘내 집 마련의 꿈’을 위한 마지막 디딤돌 역할을 하면서 유용한 임대계약으로 작동해 온 것입니다.

* **레버리지 효과**란 타인의 자본을 지렛대처럼 이용하여 자기 자본의 이익률을 높이는 효과를 의미합니다.



3. 전세피해의 발생원인

전세제도가 정상적으로 작동하려면 위에서 본 바와 같이 주택가격이 계속하여 오른다는 전제조건을 충족해야 합니다. 만약, 주택가격이 오르지 않을 것이 확실해 진다면 사람들은 더 이상 주택을 구입하지 않을 것이고 주택을 건설하지도 않을 것이며 또한 주택가격보다도 저렴하게 전세를 주려는 임대인도 없을 것이기 때문에 전세시장에 공급되던 전세주택이 줄어들어 궁극적으로는 전세제도가 소멸할 것입니다. 앞에서 설명한 것처럼 집을 소유하는 것은 주택가격에다 취득세와 보유세 등의 세금 및 감가상각 등 다양한 비용이 발생하는데, 보증금의 이자수익 이외 다른 이익인 큰 양도차익 등이 없다면 이러한 손해를 감수하면서까지 집주인이 구입한 가격보다 저렴하게 빌려줄 이유가 없기 때문입니다.

즉, 전세제도가 유지되는 것은 주택가격이 상승할 것이라는 기대가 있기 때문입니다.

앞에서 전세계약은 임대인의 입장에서 보면 전세보증금에서 발생하는 수익을 임대료로 간주하는 제도라고 설명 드렸습니다. 그런데 임대인이 향후 양도차익을 목적으로 전세보증금을 레버리지로 하여 주택구입을 하는데 자금용통의 수단으로 사용하므로, 이 전세를 주택이용관계가 아닌 다른 관점에서 보면 집주인이 세입자로부터 돈을 빌리는 구조로 되어 있습니다. 한편 계약기간이 만료되었을 때 집주인은 받은 보증금을 그대로 돌려주어야 합니다. 그러나 전세계약을 통하여 보증금을 받아 주택매매에 레버리지로 이용하는 집주인도 세입자도 보증금 반환 걱정을 크게 하지 않았습니다. 왜냐하면 주택가격이 상승한다면 만약의 경우라도 주택의 처분가치가 보증금보다 훨씬 더 크기 때문에 집주인의 보증금 반환에 문제가 발생할 확률은 높지 않다고 보았기 때문입니다. 이러한 문제점을 해결하기 위하여 전세금은 임대인의 자금용통이라는 관점에서 보면 임차인의 보증금반환채권은 담보채권임에 틀림이 없으므로 임대기간 중에는 용익물권으로서, 기간이 만료되면 담보물권화 하는 전세권을 설정할 필요성이 논의되고 있는 실정입니다.

한편 저금리기조의 장기화와 과도한 유동성으로 인하여 주택경기의 활황과 이로 인한 주택가격의 급등 및 주택시장에서 월세선호 현상이 나타나고 전세주택의 공급부족이 심화되면서 전세가격이 상승하고 전세대출활성화 정책에 따라 주택가격의 50% ~ 70% 수준에서 형성되던 전세시세가 70% ~ 80% 수준으로까지 급격하게 상승하더니 서민들이 주로 이용하는 다세대나 오피스텔 등에서는 비록 일부지만 주택시세 이상의 금액으로 전세계약이 이루어지는 경우도 있게 되었습니다.

이런 주택시장에서 주택가격이 하락한다면 어떤 일이 일어날까요? 세입자가 입주할 때 낸 보증금 보다 주택가격이 더 떨어지면 종전 보증금과 같은 전세가격에 입주할 다음 세입자는 없게 되고 훨씬 저렴한 가격이라야 다음 전세입주자를 구할 수밖에 없으며 집주인이 부족한 보증금을 채워서 보증금을 반환해야 하는데 집주인은 그럴 능력이 없는 경우가 대다수입니다. 세입자의 입장에서는 보증금을 담보해 주던 주택을 처분해도 전세보증금 전액 회수가 어려운 상황이 되었으며, 집주인 입장에서도 집을 구입할 때 투입한 자기자본도 회수하지 못하면서 세입자의 보증금 일부까지 책임져야 하는 곤란한 상황이 발생합니다. 이런 주택을 소위 깡통주택, 깡통전세라고 부르며, 이때 집주인에게 다른 재산이 있다면 그 재산을 처분해서라도 부족한 보증금에 충당하면 되는데 집주인에게는 다른 재산이 없는 것이 일반적인 현상이고 결국 세입자에게 전세피해가 발생하게 됩니다. 주택가격이나 전세가 등이 완만한 인플레이션 단계처럼 상승하는 시기에는 별다른 문제가 없다가 급격한 하락기에는 전세제도가 전제로 삼은 주택가격상승이 무너지는 순간 그 변동강도에 따라 집주인과 세입자 모두에게 크나큰 시련을 안겨주게 됩니다.



4. 전세사기의 문제

전세피해는 앞에서 설명한 것처럼 나쁜 의도를 갖지 않은 집주인과의 계약에서도 발생할 수가 있습니다. 그러나 전세사기의 문제는 전세피해와는 좀 다릅니다. 주택의 전세시장에서는 주택시장의 급격한 변화나 주택정보의 비대칭성과 복잡성, 임대인과 임차인간 협상력의 차이가 존재하는 임대인 우위의 계약 형태라든지 제도적 허점으로 인하여 사회적 취약계층에 대한 전세사기가 빈번하게 발생합니다. 전세사기는 나쁜 의도를 가지고 전세계약을 체결하고 세입자의 전세보증금을 편취하는 형사상의 범죄입니다. 물론 전세사기는 사실 전세계약이 지금처럼 심각한 사회문제를 발생시키기 전에도 존재했습니다. 전세피해 문제가 주택가격 하락기에 많이 발생하는 반면 전세사기의 대표적인 유형인 이중계약이나 위조, 무권대리 등은 시기에 상관없이 항상 발생해 왔습니다.

전세사기가 발생하는 가장 큰 이유는 전세보증금이 큰 목돈이기 때문입니다. 사람들이 생활하면서 지불하는 비용 중 가장 규모가 큰돈이 아마도 전세보증금일 것입니다. 사정이 그렇다보니 전세보증금이 사기꾼들의 표적이 되기가 쉽습니다. 여기에 더하여 주택에 대한 정보의 비대칭성, 집주인의 조세체납여부 및 체납액수, 신축건물의 시세 불투명성, 공동담보 부동산의 쪼개기 대출, 집주인의 우월적 지위를 악용한 근린생활시설에 대한 전입금지 문제, 다가구주택 권리관계 파악의 복잡성, 세입자가 대항력을 취득하기 전에 담보권 설정을 허용하는 제도적 문제, 근저당이 존재해도 전세계약이 가능하며 후순위자로서 보증금을 반환받지 못할 수도 있는 불완전한 계약구조 등이 전세사기꾼들을 양산하는 환경이 되었습니다.

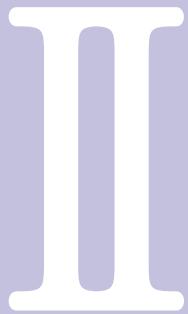
여러 전세사기 피해사례에서 확인하는 것처럼 전세사기는 임대인이나 공인중개사 혹은 개발업자, 컨설팅업자 등 다수가 공모하는 경우가 많습니다.

이런 조직적 사기는 전세계약을 체결할 때, 매우 조심하고 조금이라도 의심스러운 경우에는 법률전문가의 조력을 받거나 피하는 것밖에 현재로서는 완벽하게 방지할 방법이 부

족합니다.

다만 본 상담사례집에 수록된 전세사기의 유형을 참고함으로써 전세사기를 예방하고 전세제도에 대한 제도적 개선방안을 도출하는데 조금의 도움이 되기를 소망합니다.





전세피해 관련 법적 대응 절차





1. 보증금 반환 위한 소송 등 (집행권원 취득)

1. 집행권원의 의미 및 필요성

집행권원이란 임차인이 임대차보증금반환 채권을 임의로 변제받지 못 할 경우에 임대인의 재산(부동산, 채권 등)에 대하여 강제처분(강제경매 등)을 할 수 있게 하는 권리문서입니다. 따라서 임대인이 스스로 보증금반환 의무를 이행하지 않을 경우에는 타인의 강제집행 절차에서 배당을 받거나 아니면 임차인 스스로 강제집행을 하기 위해 집행권원을 받아야 합니다.

2. 집행권원의 종류 및 장단점

집행권원에는 아래와 같이 여러 가지 종류가 있으므로 임차인의 사정에 따라서 어느 하나를 선택하여 취득하면 되고, 이에 맞는 경제적이고 편리한 재판절차 등을 진행하면 됩니다.

가. 지급명령

쌍방이 법정에 출석하지 아니하고 서면 심사로 끝나므로 임대인에게 송달이 되기만 하면 비용과 기간을 최대한 절약할 수 있는 유리한 제도입니다.

- 인지액이 소송에 비해서 1/10 소요, 송달료도 3만원 정도로 저렴
- 임대인에게 송달만 되면 송달 후 2주내 완료(공시송달로 진행은 안 됨)
- 서류재판에 의하고 법정출석 할 필요 없음
- 집행문이나 송달증명도 불필요 (지급명령에 송달·확정일 및 집행문이 이미 부여됨)
- 법무사 수수료도 저렴함 (보증금 액수에 따라 다름)
- 단점으로, 임대인에게 송달(특별송달 포함)이 안 되면 본 소송으로 넘어가므로 9/10의 인지대를 추가로 내고 시간이 더 소요됨

나. 조정조서

조정신청을 하는 방안도 신속하고 인지액도 1/10 이나, 임대인이 조정기일에 함께 출석해야 합니다.

다. 공정증서(집행증서)

임대인이 협조하면 공증사무실에서 공증을 받으면 별도의 소송을 할 필요 없이 신속하게(공증하고 7일 이후) 집행문을 받아 경매신청 가능합니다.

라. 판결 등(화해조서, 인낙조서, 조정조서)

임대인에게 송달이 되지 않거나 내용을 다툴 가능성이 있으면 법원에 소장을 제출하여 소송 진행이 필요하며, 판결을 받거나 재판절차에서 화해를 하거나 조정을 하면 그 화해조서나 조정조서 등도 집행권원이 됩니다. 소를 제기할 법원은 임차주택의 소재지이거나, 임대인의 주소거나, 임차인의 주소도 금전채권의 이행지로서 관할 법원이 됩니다.

비용은 소정의 인지액과 송달료를 납부하면 됩니다.

마. 배상명령

임대인이 전세사기 가해자인 경우, 그 형사재판절차에 배상명령을 신청하고 법원에서 배상명령을 발령하면 그 배상명령으로 강제집행절차를 진행할 수 있습니다.



2. 경·공매의 절차 (강제집행절차)

1. 경매와 공매의 의미

집행법원(목적물 소재지법원)에서 집행권원을 가진 채권자(임차인)가 채권 실현을 위하여 채무자(임대인) 소유의 재산을 법원을 통해 강제매각시켜 금전채권의 만족을 얻는 강제집행방법을 경매라 하고, 세금 등의 체납처분으로 한국자산관리공사(온비드)에서 실시하는 것을 공매라 합니다.

위 두 개의 절차는 별개로 실시될 수 있으며, 누구든지 경락대금을 먼저 내면 소유권을 취득하고 다른 절차는 취소합니다.

2. 경매와 공매의 차이점을 요약하면 다음과 같습니다.

구 분	경매 (법원)	공매 (肯코)	비 고
매각 방법	기일 현장입찰	기간입찰-인터넷입찰	
인도명령 대상	권원없는 모든 점유자	없음(인도 소송 필요)	
무잉여기각	있음	있음(절차 중지)	
잔대금 미납시 입찰보증금처리	배당할 금액에 포함	압류관계 세금충당 (잔여액은 체납자자급)	
대금미납시 전낙찰자매수제한	매수할 수 없음	매수제한 규정 없음	
우선매수권 (전세피해자)	있음(매각기일까지)	있음(매각결정기일까지)	
차액지급신청 (상계 신청)	상계가능 (매각결정기일 전까지)	상계가능(24.7.1시행) (매각결정기일 전까지)	
집행권원 여부	강제집행(집행권원 요) 임의경매(근저당권등기)	조세 등의 체납처분	

3. 경·공매 절차상 선순위 및 배당 권리

경·공매시에 배당될 수 있는 권리는 당해 주택에 관한 권리자들로서 그 순위는 각 권리가 성립한 순서에 의하는 것이 원칙입니다.

가. 말소기준권리(최선순위 권리)

경·공매의 경우에 해당 주택이 경락되는 경우에 낙찰자가 인수하는 권리인지 말소하는 권리인지 여부를 결정하는데 기준이 되는 권리를 말소기준권리라고 합니다. 이 말소기준권리에 대항할 수 없는 권리는 경락으로 모두 말소됩니다. 그러므로 말소기준권리를 잘 알아야만 경매주택이 적정한 가격에 낙찰될 수 있는지 여부를 알 수 있고 임차인이 보증금 회수 가능성을 가늠해 볼 수 있는 것입니다.

말소기준 권리란 (근)저당권이나 압류, 가압류 등의 권리 중 최선순위 권리를 의미합니다. 임차인의 대항력과 우선변제권은 말소기준권리가 될 수는 없고 말소기준권리보다 빠르다면 낙찰자가 미변제 보증금을 변제하지 않으면 인도청구를 할 수 없게 되고, 기준권리보다 늦다면 보증금권리도 소멸하는 것입니다.

나. 배당받을 수 있는 권리의 종류

주택임차인은 주택인도와 전입신고를 하면 다음날 0시를 기준으로 대항력을 취득하며, 확정일자를 받으면 당일 우선변제권을 취득합니다. 또한 주택에 대하여 근저당이나 가압류, 가처분 등과 같은 권리를 취득한 경우와 조세채권(국세나 지방세), 건강보험료 등과 같은 각종 공과금과 집행권원을 취득한 권리자 모두가 배당받을 수 있는 권리자입니다. 이 권리자들은 배당요구의 종기까지 권리신고 및 배당요구를 하여야만 배당에 참가할 수 있습니다.

다. 배당순서

우선 경매나 공매시의 배당 순위는 크게 나누어 ①집행비용(체납처분비용) → ②소액

보증금 최우선변제금(혹은 3개월분 임금, 3년치 퇴직금) → ③보증금 우선변제금, 근저당권,

조세 등의 순서(날짜순서)로 배당되나 다음의 원칙과 예외의 경우에 따라 판단하면 됩니다.

(1) 원칙적으로 권리가 성립한 날자 순서대로 배당순서가 됩니다.

(가) 부동산상 등기된 일자기준(순위번호순)입니다. 단, 조세·보험료 등 공과금은 등기부상 암류일자가 아닌 법정기일을 기준으로 합니다.

(나) 임차인의 권리는 대항력이나 우선변제권 갖춘 날을 기준으로 하는데, ①대항력은 인도와 전입신고일 다음날 0시부터, ②우선변제권은 대항력과 확정일자를 모두 갖춘 날을 기준으로 합니다.

(2) 예외적으로 법률의 규정에 의하여 특별 취급되는 것은 그에 따르는데

(가) 최우선 변제되는 것은 소액보증금 중 일정액, 최종 3개월분 임금, 최종 3년간 퇴직금 등이 있습니다.

(나) 조세 중 당해세(상속세, 증여세, 종합부동산세, 재산세 등)는 (가)번 다음으로 우선합니다. 단, 주택임차보증금의 우선변제권이 법정기일보다 빠르면 당해세는 임차보증금에 충당될 수 있습니다.

(다) 임금 및 기타근로관계 채권은 조세(공과금 포함)보다 우선하나 저당권보다는 후순위입니다.

(라) 조세 등은 건강보험료, 연금보험료 등 공과금보다 우선합니다.

(마) 건강보험료, 연금보험료 등 공과금은 일반채권보다 우선합니다.

4. 배당요구가 필요

배당권자는 경매등기 전까지 등기부에 기재된 근저당, 압류, 가압류 권리자를 제외하고는, 특히 임차인은 배당요구의 종기까지 권리신고 및 배당요구를 하여야 합니다.

5. 무잉여 기각

경·공매 진행시에 그 매각예상 가격이 선순위 채권을 우선변제하고 나면 경매신청인에게 배당될 금액이 없게 되는 경우에 그 경·공매 절차는 계속 진행할 의미가 없으므로 경매 절차를 무잉여 기각하게 됩니다. 따라서 최선순위 임차인이나 최선순위 근저당권자가 있는 때에 후순위자가 경매를 신청하면 무잉여기각으로 경매절차가 종료될 수 있습니다.

6. 우선매수청구권

전세사기 피해자는 우선매수청구권을 행사할 수 있으며, 경락허가결정기일 전까지 차액 지급신청(상계신청)을 할 수도 있습니다.

7. 대금납부와 소유권이전등기

낙찰을 받으면 대금지급 기일에 대금을 납부하면 당일 날 등기를 하지 않아도 소유권을 취득하며, 경매법원에 소유권이전등기를 신청하면 법원에서 등기소에 촉탁하여 줍니다. 이 때 취득세, 채권, 말소등록세, 등기신청 수수료 등을 납부해야 합니다.

8. 배당기일과 배당이의

대금납부 후 약 1개월 후에 배당기일을 지정하여 통지하고 이날 법정에서 배당을 실시하는데, 이 배당표에 이의가 있으면 법정에 출석하여 이의를 진술하고 7일내에 배당이의 소송을 제기하고 소제기 증명서를 제출해야 합니다.



3. 전세사기 형사고소 등 절차

1. 전세사기의 발생

전세란 임차인이 전세보증금을 집주인에게 계약기간동안 지급하고 계약종료시 임차인에게 그 보증금을 반환해야 함에도 집주인이 전세금을 반환할 의사없이 전세금을 받고서도 반환하지 않는 것으로 대표 사례를 보면, ①집주인이 제3자에게 이미 담보로 잡힌 주택을 전세로 내놓고도 이를 임차인에게 알려주지도 않고 전세금을 임차인으로부터 지급받고 전세금을 돌려주지 않거나, ②집주인이 임차인과의 전세계약서를 위조, 변조하여 법적 분쟁을 야기하는 방법으로 전세금을 돌려주지 않는 등 불법행위시 전세사기가 발생할 수 있습니다.

2. 형사고소 절차

가. 법적근거 : 사기죄(형법 제347조)

사기죄 성립은 사람을 기망하여 재물을 교부받거나 재산상 불법한 이득을 취득하거나 또는 제3자로 하여금 불법한 이득을 취하게 한때 해당되어야 성립하고 위 기망행위와 재물교부 사이에는 명확한 인과관계가 있어야 합니다.

나. 고소장 작성 및 제출

고소장 작성시에 고소장 내용에는 피고소인의 인적사항, 사건 발생일시, 장소, 피해내용에 대한 구체적 사실(즉, 범죄사실인 전세사기에 대한 구체적 사실로 어떤점이 사기인지 명확히)을 기재하고, 그 내용 등의 증거서류를 첨부하여 작성한 고소장을 관할경찰서에 제출하며, 증거서류는 전세계약서, 거래내역서(전세보증금 송금 은행거래내역서 및 영수증), 통화기록(임대인과의 문자나 통화내역)등 전세사기를 입증할 수 있는 증거를 최대한 수집하여 고소장의 첨부물로 함께 제출합니다.

3. 형사고소 후 절차

가. 고소장 제출시 경찰조사에 착수하고 경찰조사가 끝난 후에는 고소에 대한 결과를 고소인에게 통보합니다.

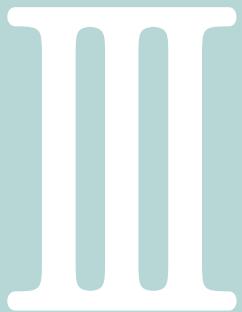
나. 경찰에서 수사한 사건에 대해 범죄혐의가 있다고 판단할 때는 경찰에서 지체 없이 검찰청으로 사건을 넘기고, 범죄혐의가 없다고 판단하면 경찰은 사건불송치 처리로 형사 사건을 종료시킨 후 그 내용을 서면으로 고소인에게 사건을 검찰청에 송치하지 아니하는 취지와 그 이유를 기재한 불송치 결정서를 통지하고, 기록은 검사에게 송부합니다(형사소송법 제245조의5, 245조의 6).

이 경우 불송치 기록을 검토한 검사는 경찰이 사건을 송치하지 아니한 것이 위법 또는 부당한 때에는 그 이유를 문서로 명시하여 경찰에게 재수사를 요청할 수 있습니다(제245조의8).

다. 고소인의 이의신청 : 사건 불송치 통지를 받은 고소인은 해당 경찰서장에게 기간과 상관없이 무혐의 결정에 대한 반대이유를 분명히 적시하여 이의신청 할 수 있고, 이의신청 서가 접수되면 경찰은 지체없이 검사에게 사건을 송치하여야 합니다.(제245조의7)

이 경우 경찰에서 불송치사건 수사후 이의신청이 타당하면 경찰에 보완 수사를 요구하고, 타당하지 아니하면 불기소 결정을 하게 되며, 고소인은 경찰의 불기소처분에 대해 불복 할 때는 처분결과 통지를 받은 날부터 30일내에 불기소처분을 한 검찰청에 항고 가능하며 항고가 타당하다고 인정시 고등검찰청에서 재기수사를 명합니다.

라. 형사재판, 형사처벌과 배상 : 경찰수사 후 사건이 법원으로 기소되면 형사재판이 열리게 되고, 재판결과에 따라 피고소인에게 유죄가 인정되면 형사처벌과 함께 배상명령 신청도 가능하고 별도로 고소인은 피해 내용에 대한 민사소송을 통해 손해배상도 청구 가능합니다.



전세사기 법률상담 사례 및 대응방안





1. 전세(임대차)사기 유형 종합분석

전세사기 피해자들의 상담사례를 분석해 보면 다양한 문제점이 있으나 이를 유형별로 구분해 보면 다음과 같은 상황으로 분류할 수 있습니다.

따라서 역으로 이러한 사례들의 경우에는 특별히 주의를 함으로써 전세피해내지는 전세사기를 예방하는데 도움이 될 것으로 보입니다.

1. 깡통 전세문제

보증금이 주택시세보다 적정 금액 이하이고 임차인이 최선순위인 경우라면 별다른 문제는 없을 것이나, 선순위 근저당권과 임차보증금의 합계액이 임차주택의 가격보다 높다면 깡통전세 주택으로서 보증금 회수가 곤란하거나 불가능할 수 있으므로 선순위 저당권이 있는 주택은 전세보다는 반전세나 월세로 하는 것이 안전합니다.

2. 조세(국세나 지방세) 체납의 문제

부동산의 권리순위는 등기된 순서에 의하는 것이 일반적이나 조세나 공과금은 등기일자가 아니라 법정기일을 기준일로 순위를 정하므로, 연체가 되어도 압류등기가 아직 안되어 있는 경우가 있고, 연체금액이나 법정기일도 알기 어려우므로 임차계약을 체결하기 전에 국세(지방세)완납증명을 받아서 연체여부와 금액을 꼭 확인해야 합니다.

3. 신탁사기 등 신탁된 부동산

신탁된 부동산은 수탁자의 소유이므로 수탁자와 직접 임대계약을 체결하면 안전하지만, 담보신탁의 경우에 위탁자가 수탁자의 동의를 얻지 않고 임대차계약을 하면 그 임대차계약은 무효이며, 소위 신탁사기라고 부르는 유형입니다. 또한 담보신탁의 경우 통상 신탁원부에 “위탁자가 임대차체결 하는데 수탁자가 동의하며, 보증금반환 책임은 위탁자에게 있

다”는 특약이 있고 이러한 동의서를 첨부한 경우에도 소유자인 수탁자는 보증금반환 책임이 없다고 하므로 선택된 부동산은 가능하면 임대차를 하지 않는 것이 안전합니다.

4. 신축 빌라 등 신축건물의 시세 조작 등

아파트와 달리 신축 빌라, 신축 오피스텔 등은 시세 파악이 어려우므로 시세조작이 비교적 쉽고 적정 가격보다 높은 시세로 임대차계약을 하는 경우가 많으며, 때로는 실매매가보다 훨씬 높은 금액으로 계약을 하는 경우 향후 보증금을 회수하지 못하는 경우가 빈번하게 발생하므로 신축빌라 등을 임대할 때에는 인근의 매물과 철저히 비교하여 적정한 금액인지 판단하여야 합니다. 또한 신축건물은 대지에 선순위 근저당권이 설정된 경우가 흔하기 때문에 전세계약시에 대해 전세금으로 대지나 임차건물의 근저당권을 말소하거나 감액하도록 해야 합니다.

5. 업무용 오피스텔이나 근린 생활시설 임차

임대인들은 오피스텔 등이 추가 주택으로 잡히는 것을 꺼려하기 때문에 임차인에게 전입하지 말라고 특약을 하는 경우가 있는데, 전입을 안 하면 대항력이 없어서 보증금회수를 못할 수가 있으니 반드시 전입과 확정일자를 받도록 합니다.

6. 위법불법 건축물의 임차문제

1개의 구분건물을 불법적으로 2개호수로 개조하여 건축물대장과 다르거나, 건축물대장이 없거나 건물용도가 근린생활시설로 표기되어 있다면 주택전세계약을 하지 않는 것이 좋습니다. 왜냐하면 불법건축물은 건물의 이용 및 거래상 많은 지장이 있고, 근린생활 시설도 비록 전입신고가 가능하고 주임법의 보호도 받지만 전세보증보험 가입은 불가능합니다. 또한 경·공매나 매매의 경우 불법 건축물에 대하여는 매수인에게 이행강제금이 부과되므로 매매가 잘 되지 않기 때문입니다.

7. 무권대리 행위나 중개사나 관리인의 사기로 인한 이중계약

소유자 대신 정당한 대리권이 없는 자 즉, 부부나 자식 형제간 등과 임대계약을 체결하는 경우나 치매 걸린 소유자인 경우 성년 후견인과 계약해야 하는데 소유자와 직접 계약하거나 대리계약을 하는 경우 등은 모두 효력이 없는 계약입니다. 또한 중개사나 관리인이 임대인에게는 월세로 속이고, 임차인에게는 전세로 속여서 보증금을 편취하는 사례도 있으므로 소유자 본인과 직접, 혹은 정당한 대리권 증명서류를 확인하고 대리인과 계약하거나, 치매와 같이 행위능력이 불완전한 소유자라면 후견인을 선정하고 후견인과 계약을 체결해야 합니다.

8. 소위 쪼개기 대출과 선순위 근저당권이 있는 경우

전체 공동주택에 한 개의 근저당을 설정하여야 하는데, 근저당 금액을 쪼개서 세대수를 나누어 일부씩 공동담보를 잡으면 공동담보목록을 확인하지 못하는 임차인은 전체세대에 대한 공동담보 금액인줄 알고 별 문제없다는 소유자와 중개사의 감언이설에 속아서 임대 계약을 하는 수가 있습니다.

원래 임차주택에 선순위 근저당권이 있다면 임차보증금 회수가 위험한데, 임차인이 소액임차인 최우선변제금 이하로 계약을 한다면 보증금회수에 특별한 문제가 없지만 그런 경우가 아니라면 보증금회수가 곤란합니다.

9. 임차권자가 입주하는 날 근저당설정을 하는 경우(소유자변경)

매매를 하는 경우에 매매 잔금 날에 임차보증금 잔액을 받고, 매수인이 이전등기를 하면서 은행에 근저당권설정을 하는 경우로서 임차인이 전입을 하여도 대항력은 다음날 0시에 효력이 발생하는데 저당권효력은 당일 날 발생하므로 임차인의 권리가 후순위로 밀려나서 보증금 확보가 불가능해 지는 경우가 많으므로 잔금 지급시 저당설정을 하지 않도록 특약을 하고 전입 다음날 등기부 등본을 확인해 보아야 합니다.

10. 다가구 주택 전세의 위험성

다가구 주택은 여러 개의 호실로 나누어져서 여러 가구가 생활하고 있으나, 법률상으로는 1주택으로 취급되기 때문에 전입도 번지수만 맞으면 호실은 틀려도 전입의 효력에는 상관없습니다. 그런데 이 다가구주택에 선순위 근저당권이 있으면 보증금반환에 큰 위험성이 있으므로 근저당권이 있으면 입주하지 않는 것이 현명합니다. 또한 다가구 주택은 여러 세입자들 모두의 보증금이 한 주택에 집중되어 있으므로 임차인이 선순위 세입자뿐만 아니라 본인 후에 입주할 임차인들의 소액보증금 최우선변제금까지도 계산에 넣고 보증금반환여부를 따져봐야 합니다. 즉, 주택시세에서 임차인보다 선순위 채권[(근)저당권, 선순위 임차보증금]과 남은 호실 수마다 최우선변제금액수를 곱하여 산출된 금액을 공제하고 본인의 보증금회수 가능성을 따져봐야 합니다.

11. 불법으로 운영되는 중개사무소

공인중개사 자격증이 없거나 중개업 등록증이 없는 상태에서 이를 위조해서 사무소를 차려서 불법행위를하거나 중개사가 아닌 사무원이 불법행위를 하는 경우로서, 여러 채의 주택을 먼저 월세로 계약한 후에, 중개업자와 입을 맞춘 후 매물에 대해 다시 전세로 계약을 체결하여 전세금을 편취하는 전세사기 수법도 있습니다.

12. 여러 세입자와 중복계약 전세사기

월세로 집을 임차한 후 집주인 행세를 하며, 여러 명의 임차인과 계약한 후 전세보증금만 받고 도망가는 전세사기 수법입니다.

이상과 같은 모든 경우에 약간이라도 의문점이 있으면 부동산 전세문제에 관한 관련 전문가의 조력을 받아 전세사기 피해를 입지 않도록 특히 조심해야 합니다.



2. 월세를 전세로 속이고 거액을 편취한 공인중개사의 사기

》》》 피해상황

임차인은 공인중개사 사무소에서 소유자와 전세계약을 체결하는데, 약속시간에 사무실에 가니 소유자는 없고, 중개사 말이 “소유자가 오늘 바쁜 일이 생겨서 방금 전에 와서 필요한 서류를 다 작성하고 갔습니다. 임대차계약서와 전세권설정에 필요한 인감증명서와 등기위임장 및 전세등기 서류까지 다 준비되었는데 소유자가 없어도 되지 않겠냐”고 하여 전세계약을 하고 전세금을 소유자의 통장계좌에 입금하였습니다. 추후에 밝혀진 사실은 소유자는 월세계약을 한 것이었는데, 중개사가 전세계약이라고 임차인을 속이고 중간에서 전세금을 소유자에게 착오로 송금된 것이라고 둘러대고 전세금을 반환받아 편취한 것이었습니다. 임차인은 전세계약의 효력이 없어서 전세권등기도 무효이고 전세금을 회수할 수 없었습니다. 중개사는 다수의 사람들에게 거액의 피해를 입혀 사기죄로 고소되어 교도소에 수감되어 있으나 무자력으로 보증금의 회수는 기대할 수 없게 되었습니다(중개사는 대리 행위가 아니고 소유자불출석으로 사기행위 한 것임).

》》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점

아무리 모든 서류를 다 주고 전세권등기까지 하여 준다고 하더라도 소유자를 직접 만나서 임대계약을 하여야만 안전한데, 소유자는 월세계약을 하려고 하였는데 소유자 없이 중개사가 서류를 위조하여 중개사말을 믿고 전세계약을 하고 전세권등기까지 되었으나 무효인 계약이므로 전세권등기는 말소되고 보증금을 회수하지 못하게 된 것입니다. 또한 전세금을 소유자통장에 입금하게 한 다음에 중개사가 착오송금이라고 전화하여 돌려받아 착복하였습니다(소유자에게 부당이득반환 청구도 못함). 임차인이 소유자를 만나거나 소유자와 전화라도 하여 의사확인을 하여야합니다.

2. 대응방안

주택을 임차하고자 하는 세입자는 소유자(임대인) 본인을 확인하고 계약을 하여야만 정당한 임대차관계가 성립하고 보증금을 보호받을 수가 있는데 중개사의 말만 믿고 임대인의 전세의사를 확인하지 않아서 전세가 무효가 되었습니다. 중개사는 대리권서류도 갖추지 아니하였고 소유자가 직접 계약하는 것으로 하였는데, 임차인은 소유자가 나오지 않은 상태에서 소유자 본인의 전세의사를 확인하지 못해서 전세계약이 무효가 된 것입니다.

»» 요약

- 등기부상의 소유자 본인과 직접 대면계약을 해야 하며, 등기부상 소유자의 인적사항과 소유자라 주장하는 사람의 신분증(주민등록증, 운전면허증 등)을 확인하여 동일인인지 여부를 파악하면 됩니다.
- 소유자 본인이 치매나 기타 사유로 사물판단 능력(법률행위능력)이 없거나 부족해 보일 때에는 성년후견인 등을 선정하여 이 후견인과 임대차계약을 하여야만 하며, 성년후견 등 심판결정문이나 후견등록사항등본을 첨부하여야 합니다.
- 소유자가 미성년자(만 19세 미만)라면 법정대리인(부모 공동행사 혹은 후견인)이 미성년자를 대리해서 임대차계약을 하면 임대차계약이 유효합니다.
- 법인이 소유자인 경우에는 법인의 대표자(대표이사, 조합장 등)와 임대차계약을 체결하여야 합니다.

※ **임대인(소유자) – 임차인 간 계약시**

- 본인과 직접 대면계약
- 치매 등 사물판단능력이 없을시 성년후견인과 계약
- 미성년자는 부모 또는 후견인과 계약



3. 무권대리 임대인의 전세사기

》》》 피해상황

임차인 A가 전세계약을 체결할 때 등기부상 주택 소유자인 B는 아파서 못나온다고 B의 부인이 대신 계약을 하러 나왔다고 하면서 B의 주민등록증과 인감도장을 가지고 왔으므로 별다른 의심 없이 B의 부인 C와 전세계약을 체결하고 B의 계좌로 계약금을 입금하였습니다.

이후 이사 날짜를 의논하기 위하여 전화를 하였더니 전화기가 꺼진 상태였으며, 거래를 주선한 중개사가 알아보니 B와 C는 현재 이혼소송 중으로 B는 부인인 C에게 임대차계약이나 재산을 처분할 대리권을 수여한 적이 없으며 A가 지급한 전세계약금은 본인과는 전혀 무관한 일이며, 통장에 입금된 돈도 C가 임의로 출금해 갔으니 본인과는 아무런 상관이 없는 일이라고 주장하였습니다.

현재 A는 C를 사기죄로 고소한 상황이며, 계약금의 반환 여부는 불투명한 상태입니다.

》》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점

일반적으로 법률행위(임대차계약 등)는 당사자 본인이 하는 것이 원칙이나 대리인이 대신하여도 계약이 유효합니다. 대리인이 그 권한 내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 본인에 대하여 효력이 생기는 것입니다(민법 114조). 그러므로 대리인이 대리행위를 하기 위해서는 대리권한이 필요하게 되므로 대리권한을 증명하는 서류가 갖추어져야 하는데 증명서류가 없어서 문제입니다.

비록 부부라도 일상가사가 아닌 전세계약 같은 것은 대리권이 있어야 하고 이는 부모자식이나 형제간에도 마찬가지입니다.

위 사례에서는 소유자 B가 C에게 위임한 위임서류가 없으므로 C는 B를 대리할 권한이 없고 이른바 무권대리인이므로 A와 B(대리인 C)의 전세계약은 무효이며 A는 B에게 계약금반환을 청구할 권리가 없습니다. A는 C를 상대로 형사고소한 상황이지만 계약금을 반환받을 수 있을지는 불투명한 상황입니다.

2. 대응방안

대리인에는 법정대리인과 임의대리인 등 2가지가 있는데, 법정대리인은 본인의 의사와 상관없이 법률의 규정에 의하여 대리권이 부여되는 경우로서 **제한능력자***(미성년자, 피성년후견인)에 대한 친권자나 후견인등을 의미하고, 본인이 제한능력자가 아닌 한 가족이라도 법정대리권은 없으므로 임의대리인으로서 본인의 의사에 따라서 대리권을 수여받은 받아야만 합니다.

한편 법정대리인의 권한증명 서면은 가족관계증명서, 후견심판서, 후견증명서 등이 필요하며 이러한 서류를 갖추면 됩니다.

그러나 임의 대리인의 경우는 위임장(위임인, 수임인, 위임의 권한 내용 및 범위 등 기재)이 필요합니다. 임의대리인이 대리행위를 하기 위해서는 대리권을 증명하는 위임서류가 완벽하게 갖추어져야 합니다.

》》 요약

대리권을 증명하는 서류(위임장+인감증명서+신분증)를 구체적으로 살펴보면 다음과 같습니다.

1. 위임장의 내용에는 위임하는 주요내용 즉, 위임하는 사람, 수임 받는 사람, 위임하는 법률행위(주요내용 - 전세 ○○ 계약 혹은 월세 ○만월, 주택표시, 기간 등)를 구체적으로 표시해야 합니다.

2. 위임장에는 작성일자, 본인의 인감도장을 날인하고 인감증명서를 첨부, 자필서명하고 신분증사본 첨부하면 됩니다.

3. 본인의 의사에 따라서 작성한 위임장이 확실하다면 대리권한 증명서면으로는 충분하지만, 위임장의 본인 작성여부를 상대방(임차인)이 확인할 수 없기 때문에 인감증명서를 첨부하여 이를 보완하는 것이며, 추후에 분쟁이 발생했을 때에 대리권한을 증명하는데 도움이 되는 것입니다.

* **제한능력자**란 질병·장애 등의 사유로 권리나 의무를 지기 위한 행위를 혼자서는 완전히 할 수 없는 제한된 능력을 가진 사람을 말합니다.

제한능력자는 미성년자(19세 미만자), 피성년후견인, 피한정후견인 세종류가 있으며, 가정법원에서 후견심판개시 하고 후견등기사항 증명서를 두며, 제한능력자와의 법률행위는 법정 대리인인 부모나 후견인과 해야 합니다.

※ 임의대리인은 위임장을 갖추어야 합니다.

위 임 장 (예시)

위임인 : 임대인 A (주민등록번호)

수임인 : 대리인 B (주민등록번호)

위임인 A는 수임인 B에게 다음의 대리행위 일체를 위임합니다.

- 다 음 -

1. ○○시 ○○동 ○○○아파트(표시)의 전세계약(보증금 ○○○원)체결에 관한 일체의 행위
2. 기타 (필요한 행위 표시)

첨부서류 : 1. 신분증 (주민등록증) 사본 1부

2. 인감증명서 1부

2024. . . (작성일자)

작성자 위임인(임대인) 성명 : A (주민등록번호) (서명 및 인감날인)

주소 :

승낙인(대리인) 성명 : B (주민등록번호) (서명 혹은 날인 등)

주소 :

4. 다가구 주택 임차인의 복잡한 문제

》》 피해상황

△△시 지역 소재 10세대가 거주할 수 있는 다가구 주택에 선순위 근저당권자 A의 근저당권과 다음 순서로 선순위 임차인 B의 우선변제권이 존재하는 다가구주택에 임차인 C가 그 다음 순서로 보증금을 납부하고, 전입 및 확정일자부여 받고 입주를 하였습니다. 이 주택은 경매매각대금이 본인보다 선순위인 A의 저당권액과 다음 순서인 임차인 B의 보증금을 공제하더라도 C가 받고도 남을 차액이 있으므로 당연히 전액을 우선변제 받을 수 있는 것으로 판단하였습니다. 그러나 C는 다른 임차인 때문에 소액보증금 최우선변제금에도 못 미치는 금액밖에 배당받지 못하였습니다. 왜 이런 일이 일어나게 되었을까요?

(C보다 후에 여러 명의 임차인이 전세 들어 왔으며 C의 기준일자로 판단하면 소액임차인이 여러 명 있었음)

》》 문제점

1. 문제점 - 임차인의 예측불가능 내지 곤란

다가구 주택은 여러 세대가 살 수 있는 공동주택의 실질을 가지고 있으나 법률상은 1개의 주택으로 취급되므로 임차인이 여러 명이 있을 수 있습니다.

임차인 C는 본인보다 후순위로 입주하는 임차인들이 C의 우선변제권 날짜를 기준으로 하면 소액임차인에 해당되어 최우선변제금을 받아갈 수 있다는 생각을 하지 못한 것입니다(소위 상대적 소액임차인 배당).

2. 법원의 배당 실무 - 상대적 (소액)임차인 배당

법원배당에 있어서 주택임차인이 대항력과 확정일자를 갖추면 저당권과 유사한 효력을 가지므로(대법원 2007다 45562 판결), 임차인이 여러 명 있을 경우 순위에 따른 선순위우

선변제권을 취득한 임차인을 담보권자(저당권자)로 보고 그 확정일자 날짜에 소액임차인에 해당하는 사람에게 최우선변제금을 배당하고, 남는 금액이 있으면 그 선순위 임차인에게 배당하는 등의 순서로 계속 배당을 하게 되는 것입니다. 따라서 임차인 C가 입주를 할 때에는 최선순위 근저당권 A와 선순위 임차인 B만 본인보다 우선하는 것으로 판단을 하고 입주를 하였으나, 추후에 다음 세입자가 소액임차인에 해당하면 소액보증금 최우선변제금을 먼저 배당하기 때문에 C의 배당금액이 적어지는 것이고 본인도 소액보증금 최우선변제금액의 범위내에서만 배당을 받게 되는 손해가 발생한 것입니다.

또한 소액보증금 최우선변제권은 매각대금의 1/2 범위내에서 배당하므로, 만약 소액임차인 여러 명에게 배당하여야 할 최우선변제금 총액이 매각대금의 1/2를 넘게 되면 부족한 비율대로 감액하여 배당을 하게 됩니다.

따라서 임차인 C보다 후에 들어온 세입자가 소액임차인에 해당하게 되어서 소액보증금 최우선변제를 해 주다가 보니 최우선변제 해야 할 총금액이 매각대금의 1/2을 초과하므로 그 부족한 비율대로 감액하여 배당하니 소액임차인 최우선변제금에도 못 미치는 배당을 받은 것입니다.

그리고 C가 임차할 당시에는 후속 세입자들이 소액임차인에 해당할 사람이 몇 명이나 들어오는 것을 예상할 수가 없었을 것입니다.

3. 대응방안과 요약

가. 다가구주택은 세입자가 수십 명에 달할 수 있기 때문에 임차인보다 최선순위 근저당권이 있다면 입주를 하지 않는 것이 좋습니다.

나. 배당시에는 전체 임차인에 대하여 최선순위 근저당권 설정일을 기준으로 한번, 다음 순서의 확정일자 임차인(담보권자에 유사한 권리) 기준으로 또 한 번등으로 소액보증금 최

우선변제금을 배당해 나가는 것입니다.

다. 필요하다면 다가구 주택은 현재 임대차 계약 당시의 선순위 채권액을 계산함에 있어서 선순위 근저당권자 및 선순위 임차금액에다가 후에 입주할 (방수 * 소액보증금) 액수를 공제한 후에라야 본인의 보증금 확보여부를 알 수가 있으므로 선순위 근저당권이 존재하면 위험하므로 가급적 피하시는 것이 좋고, 의심스러우면 전문가의 도움을 받는 것이 좋습니다.

다가구 주택과 다세대 주택의 비교

기준	다가구 주택	다세대 주택	비고
주택층수	3개층 이하	4개층 이하	
세대수	19세대 이하	19세대 이하	
등기	건물전체에 대한 단독등기	각 호마다 구분등기	
소유권	건물전체에 대한 소유권	각 호에 대한 소유권	
사용	독립된 주거공간으로 사용	독립된 주거공간으로 사용	
매매	건물전체에 대한 매매	각 호에 대한 매매	



5. 신탁 부동산 전세계약의 위험성

》》》 피해상황

1. △△ 지역에 담보신탁 된 100여 세대의 공동주택(아파트, 연립, 다세대, 도시형 생활주택, 오피스텔 등)이 있었습니다. 임차인 A는 위와 같이 **신탁*된** 오피스텔을 위탁자 B와 임대차계약을 체결하였습니다. 공인중개사의 설명에 의하면 위탁자 B는 수탁자인 C신탁 회사의 동의서를 받았기 때문에 안전한 물건이라는 설명을 믿고 아무 걱정 없이 주택을 인도받고, 주민등록 전입신고를 하고 확정일자를 받아 최선순위 임차인이 되었습니다. 그런데 위 신탁부동산에 대하여 공매처분이 있었고 D가 매수하였는데, D가 임차인 A에게 주택을 인도할 것을 요청하였습니다. 임차인 A는 최선순위 대항력 있는 임차인인데 D에게 보증금반환 청구를 할 수 있나요?

2. 임차인 E는 신탁된 연립주택 부동산에 대하여 실제 소유자임을 주장하는 F와 전세보증금 1억원으로 하는 임대차계약을 체결하였고, 특약사항으로 “잔금을 받으면 신탁등기를 말소한다”라는 특약을 하였습니다. 그러나 F는 위 특약사항을 이행하지 않았고 잠적하였습니다.

임차 부동산에 그 이외의 근저당권이나 가압류나 압류 등이 존재하지 아니합니다. 이 경우에 E는 본 주택으로부터 보증금을 반환받을 수가 있을까요?

》》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점 - 신탁의 법률관계상 수탁자가 소유자입니다.

신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내

외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과합니다.

그런데 A의 경우에는 위탁자 B가 신탁회사의 동의서를 받았으므로 임대차계약은 유효 하지만 그 동의서의 내용에 “수탁자는 보증금반환책임이 없다”는 내용이 있어서 문제가 되는 경우이며, E의 경우에는 F가 “신탁등기를 말소해 주겠다”라는 약정을 이행하지 않고 수탁자의 동의서도 받지 않아서 임대계약이 무효라는 문제가 발생한 것입니다.

2. 부동산 담보신탁의 경우

근저당을 이용하지 않고 담보신탁을 이용하는 것은 더 많은 자금을 융통하기 위해서입니다. 신탁을 통하여 많은 금액을 빌려주고 그 채권확보 방안으로 담보신탁으로 수탁자에게 소유권을 이전하는 것으로서 위탁자의 자산상황에 따른 위험성이 없게 됩니다.

가. 신탁부동산의 임대권한은 원칙적으로 수탁자에게 있습니다.

주택에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 경우 임대권한은 특별한 약정이 없는 한 수탁자에게 있으므로, 위탁자가 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결한 경우 임차인은 수탁자에게 임차권으로 대항할 수 없고 무효입니다.

나. 그러나 수탁자가 위탁자에게 위임하면 위탁자가 임대인이 될 수 있습니다.

따라서 수탁자가 위탁자에게 대항력 있는 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 부여하였다면(신탁원부상 내용도 필요), 위탁자와 임대차계약을 체결한 임차인은 수탁자에게 임차권으로 대항할 수 있습니다.

하지만 ‘위탁자의 임대차계약 체결에 동의하되, 수탁자는 보증금 반환에 책임이 없다’는 취지의 동의서를 작성하여 교부한 경우에는 [임차인 A는 임대인인 위탁자 B를 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수 있을 뿐 수탁자 C를 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수

없고, C가 임대차보증금 반환의무를 부담하는 임대인의 지위에 있지 아니한 이상 C로부터 이 사건 오피스텔의 소유권을 취득한 양수인 D에게도 임대차보증금 반환을 구할 수 없다고 보는 것이 타당하다]고 하였습니다(대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095, 300101 판결).

그러므로 임차인 A는 수탁자의 동의서를 받은 위탁자와 전세계약을 했어도 동의서 내용은 신탁원부에 기재되어 있는 등기부와 같은 효력이 있으므로 D에게 대항력을 주장할 수가 없게 되며 D에게 보증금의 반환을 청구할 수도 없습니다.

3. 신탁등기 말소특약 약정이 있는 경우

신탁된 부동산은 신탁말소가 되지 않은 이상 대내외적으로 수탁자의 소유이기 때문에 아무리 F가 위탁자로서 실제 소유자라고 주장하여도 법률적으로는 아무런 권한이 없는 상태로 F가 수탁자의 동의서(신탁원부상 위탁자에게 임대차체결권한을 부여한다는 규정이 있다고 가정)도 제시하지 않은 경우에는 무권리자 F와의 임대차계약일 뿐이므로 임대차계약은 무효이고 본 주택에 대하여는 강제집행 할 방법이 없습니다.

말소특약사항이 존재한다고 하더라도 실제로 말소등기가 되지 않으면 효력이 있으므로 임차인이 임대차계약 체결 이전에 수탁자(신탁회사 등)에게 신탁말소절차를 문의하고, 잔금 당일에도 B에게 잔금을 지급할 것이 아니고 수탁자에게 잔금을 지급하고 “신탁말소 등기”를 이행하도록 절차를 취해야 합니다.

》》》 요약

1. 담보신탁 된 부동산은 수탁자와 임대차계약을 직접 체결하면 수탁자 본인이 보증금반환의무를 부담합니다.
2. 신탁원부상 “위탁자의 임대차체결에 동의한다”는 내용이 없으면 위탁자는 임대차계약 체결권한이 없습니다.

3. 그러나 수탁자가 “위탁자의 임대차계약 체결에 동의하되, 수탁자는 보증금 반환에 책임이 없다”는 취지의 동의서(신탁원부도 확인)를 작성 교부한 경우에는 위탁자만 보증금반환의무를 부담하는 것이므로 담보신탁 주택을 임차하는 것은 매우 위험하므로 신중하게 전문가의 의견을 따르는 것이 바람직합니다.

4. 위탁자가 “신탁등기 말소등기”를 해준다고 약속을 했더라도 실제 이행을 않으면 소용이 없으므로 수탁자에게 잔금을 지급하고 “신탁말소등기”를 하여야 합니다.

* **신탁** 이란 위탁자(맡기는 사람)가 수탁자(맡는 사람)에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것을 말합니다. 부동산신탁에 있어서는 위탁자가 전소유자가 되고, 수탁자가 현재의 소유자가 되는 것이며 임대권한도 수탁자에게 있고, 신탁원부상에 “수탁자가 동의하면 위탁자에게 임대권한이 부여되는 것”이고 “다만 보증금반환책임은 위탁자가 부담하고 수탁자는 책임이 없다”는 내용이 있으면 수탁자에게 보증금반환을 구할 수 없습니다.





6. 불법 쪼개기 한 위법건축물 임대사기

》》》 피해상황

임대인은 △△시 소재 오피스텔 중 A호를 불법으로 2개로 나누어서 하나는 그대로 A호로, 다른 하나는 A-1호로 구분하였고 임차인 C는 이 중 A-1호에 전세금 5,900만원을 주고 전입, 확정일자를 받았으나 선순위 근저당권 26억원 있어서 배당을 받을 수 있는지 궁금합니다.

소유자나 중개사 누구도 불법 분할 된 건물이라고 알려주지 않았습니다.

》》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점 - 위반건축물*

위 사례에서 임대인이 오피스텔 A호를 불법으로 쪼개기를 하였다고 하므로 건축물대장은 A호만 존재하지 A-1호의 건축물대장은 없는 것으로 판단되며 A호에 대하여 위반건축물이란 표시가 있을 수도 있고, 아직 적발되지 않아서 위반건축물이라는 표시가 없을 수도 있습니다.

한편 임차인은 전입 및 확정일자를 받았고 일응 선순위 근저당권설정일 당시에 소액보증금 6,000만원 이하에 최우선변제금은 2,000만원까지이므로 경매가 되는 경우 C는 소액 임차인 최우선변제금을 받을 가능성이 있습니다. 다만 불법건축물이라서 아래에서 보는 바와 같이 전입이 어디로 되었는지 여하에 따라서 달라질 수가 있습니다.

2. 임차인은 건축물대장이 있는 호수 즉, A호로 전입하여야 합니다.

그런데 만약 C가 주민등록 전입신고를 어느 주소로 하였는지에 따라서 대항력이 없을 수도 있으니 주의를 기울여야 합니다. A-1호라는 것은 불법 구분된 건물이므로 건축물대장이 존재하지 않고 법률적으로는 A호의 일부로 판단되므로, 만약 C가 A호로 전입을 하였

다면 그 주민등록이 임차주택에 대한 공시의 기능을 하므로 올바로 전입된 것으로 보아 소액보증금 최우선 변제를 하여 줄 것입니다.

물론 불법 쪼개기를 한 A호의 원래 일부의 임차인도 보호를 받을 수 있으며 이 경우에 원래 A호 임차인과 구분된 A호(소위 A-1호) 임차인은 각각 별도의 임차인으로서 각각 소액 임차인 여부에 따라 보호될 것입니다.

그러나 A-1호가 존재하는지 여부를 알 수 없는 C가 A-1호로 전입을 하였다면, 이는 C가 임차한 오피스텔(전체가 A호임)에 대한 임차인이 있다는 사실을 공시하고 있다고 볼 수 없기 때문에 A-1호로 전입한 것은 법률상 A호 일부의 임차인으로서 보호받지 못하게 되는 것입니다.

3. 주민등록전입신고 수리여부 심사기준

대법원 판결에 따르면, 전입신고 수리여부에 대한 심사는 전입신고자가 30일 이상 생활의 근거로서 거주할 목적으로 거주지를 옮겼는지의 여부만으로 판단하도록 되어있고 전입 목적(예:투기) 및 적법 건축물 등 판단 여부는 타 법령으로 위법 여부를 판단하여야 하므로 (대법원 2008두10997호), 만약 C가 A-1호로 전입신고를 하였다면 불법건축물이라고 하더라도 A-1호로 전입되었을 가능성이 높고 따라서 C는 전입이 잘못되어 보증금을 전혀 보호받을 수가 없게 됩니다.

4. 대응방안

매매나 임대차 계약을 할 때에 건축물대장을 반드시 확인하여야 합니다.

즉, 근린생활시설을 주택으로 불법 용도변경을 하거나 불법적인 증축을 하거나 불법적으로 혀가 없이 건물을 구분하는 것은 모두가 금지된 법규위반 행위이며 위반건축물에는 이행강제금이 부과됩니다. 이행강제금은 1년에 2회 이내로 건축물 시정 전까지 지속적으로 부과되며, 이행강제금을 납부하지 않으면 지방세 체납처분에 의해 건축물이 강제징수 됩니다.

만약에 위반 건축물이 매매나 경·공매로 소유권이 이전되면 새로운 소유자에게 이행강제금이 부과되며, 임대를 할 경우 각종 신고 허가에 제한을 받는 등 불이익이 있기 때문에 임대, 매매계약 전에 위반건축물인지 확인하는 것이 중요합니다.

위 사례에서 보듯이 임차인 C가 A-1호의 건축물대장을 확인하였다면 건축물대장이 없다는 사실과 불법 쪼개기 건물임을 알 수 있었을 것이고, 최악의 경우라도 A호로 전입을 하여 소액임차보증금이라도 보호받을 수 있었을 것이기 때문입니다.

»» 요약

불법(위반)건축물을 임차하면 안 되므로 계약시 등기부등본과 더불어 건축물대장도 반드시 확인해야 합니다.

* **위반건축물** 이란 불법 쪼개기, 불법 증축, 불법 용도변경한 건축물을 말하며, 인허가상 불이익, 이행 강제금 부과(연 2회, 소유자) 등의 제재가 있습니다.



7. 주택 중 건물만 소유한 임대인의 기망사기

》》 피해상황

임차인 A는 대항력과 우선변제권을 가진 임차인입니다. 임차 주택의 대지는 타인소유이고 건물만 임대인 소유인데 이 사실을 숨기고 계약했습니다.

단독주택이나 다가구 주택의 경우 대지와 건물이 경매나 공매 절차상 함께 매각될 수 있는지, 매각되는 경우 우선변제의 대상이 되는 것은 무엇일까요?

》》 문제점과 대응방안

1. 대지와 건물이 동일인 소유인지 확인 필요

주택을 임대차할 당시 대지와 건물의 소유자가 모두 임대인의 소유라면 함께 경·공매도 가능하고 매각대금 전부에 대하여 우선변제를 받는데, 만약 건물은 임대인 소유이고, 대지가 임대인의 어머니 명의라면 그 대지를 건물과 함께 일괄경매 신청할 수는 없습니다.

따라서 위와 같은 사례에서 보듯이 임차시에 토지와 건물의 소유자(임대인)가 다르기 때문에 경·공매의 대상도 되지 않는 사례가 종종 발생하므로 동일인 소유인지 여부를 확인하여야 합니다.

2. 대지와 건물이 동일인 소유였다가 양도된 경우에도 강제집행 가능

임대차 성립 당시 동일한 임대인의 소유였던 대지가 타인에게 양도되어(이른바 당연승계) 임차주택과 대지의 소유자가 서로 다르게 된 경우에는, 임차인은 임차주택과 그 대지가 함께 경매될 경우뿐만 아니라 임차주택과 별도로 그 대지만이 경매될 경우에도 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있습니다(대법원 2004다26133 전원합의체 판결).

3. 대지에 관한 저당권 설정 후에 건물이 신축된 경우

그러나 대지에 관한 저당권 설정 후에 건물이 신축되고 그 신축건물에 대하여 임차권이 설정된 다음 다시 건물에 저당권이 설정된 후 대지와 건물이 일괄 경매된 경우, 근저당권자를 보호하기 위하여 확정일자를 갖춘 임차인 및 소액임차인은 대지의 환가대금에서는 우선변제권이 없고 신축건물의 환가대금에서만 우선변제권이 있습니다(대법원 2009다 101275 판결).

4. 임차권자와 전세권자의 대지부분 경매대금 우선변제 여부

단독주택이나 다가구주택을 임차하여 주택에만 전세권 설정등기를 한 경우에는 전세권은 주택(건물) 자체에만 미치기 때문에 전세권자는 경매절차에서 대지부분에 대한 경매대금으로부터 우선변제를 받을 수 없습니다. 다만, 이 경우에도 전세권자는 대지에서 배당받지 못하지만 주택임차인은 대지에서도 우선변제를 받을 수 있습니다.

>>> 요약

주택(단독, 다가구)임차시 대지와 건물의 소유자가 동일인인지 확인이 필요하고, 임차시 동일인 소유였다면 추후 변경되더라도 양수인이 임대인의 지위를 승계하므로 양수인 상대로 강제집행이 가능합니다.

8. 쪼개기 공동담보(근저당) 주택임차인의 위기

》》 피해상황

임차인은 소유자와 채무자가 동일한 선순위 공동담보 15억이 설정되어 있는 △△지역 연립주택 중 A호에 보증금 1억 3,000만원을 지급하고 전입 및 확정일자를 받고 입주를 하였습니다. 이 공동주택에 대한 공동담보 근저당권은 어떠한 경매절차를 거치나요?

》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점 - 일부 부동산에 대한 공동대출금을 전체대출금으로 기망

전세사기 피해자들 중 상당히 많은 분들이 선순위 공동담보가 되어 있는 주택(공동주택 - 아파트, 연립 다세대, 도시생활형 주택, 오피스텔 등)을 임차하였다가 피해를 본 경우입니다. 즉, 임대인이 공동주택을 몇 개의 그룹으로 나눠서 일부 주택들에 **쪼개기 대출***을 받고, 쪼개기 대출금이 공동주택의 전부의 대출금인 것처럼 하여 담보 목적물의 가치에 비하여 담보액은 상대적으로 작다고 속이는 일이 비일비재합니다.

한편 피해자들은 공동담보 목록을 발급받아 전체 목적물의 가치와 담보금액(해당 주택의 부담률)을 비교하여 위험성을 판단하여야 하나, 이는 전문가들도 어려운 부분이기 때문에 선순위 공동담보가 설정된 부동산을 임차하면 보증금을 회수할 수 없게 되므로 주의를 요합니다.

2. 공동담보물의 경매는 전체 부동산경매가 원칙

공동담보 부동산의 경매에 있어서 근저당권자는 담보물권의 불가분성에 의하여 그 목적물 전체를 일괄하여 저당권을 실행할 수도 있고, 공동저당물 중 일부만에 대하여 **저당권을 실행****할 수도 있으나 특별한 사정이 없는 한 목적물 전체를 일괄하여 경매신청을 하는 것이 보통입니다. 공동주택 전체호수가 경매에 부쳐지면 각호별로 개별매각 하는 것이 원칙

입니다(따라서 경매사건번호는 1개이고, 그 중 물건 번호가 15개가 됨).

3. 배당순서와 배당방법

가. 공동담보 부동산 전체가 모두 낙찰되면 각 호수 별로 소액보증금최우선변제를 가장 먼저 합니다. 근저당권 설정일자로 해당 지역은 소액보증금 1억 3,000만원 이하에 최우선 변제금이 4,300만원이므로, 임차인은 최우선변제금 4,300만원을 먼저 수령합니다. 즉, A호의 매각가격의 1/2 범위내에서 최우선변제금을 변제합니다.

나. 그 후에 선순위 근저당권자는 각 개별호수의 전체 금액에서 우선변제를 받습니다. 매각대금이 선순위 근저당권자의 15억 채권액에 부족하면 여기서 배당은 종결되지만 만약, 근저당권자에게 배당하고도 남는 금액이 있다면, 아래와 같이 각호수별로 분담액을 정하여 각호수별로 분담분을 제외하고 다음 순위의 임차인이나 후순위 근저당권자가 배당을 받게 됩니다.

본건과 같이 목적물 전부가 채무자 소유인 경우에는 각 공동주택의 후순위 임차인들(후순위 저당권자도 동일)과의 관계는 다음과 같습니다.

공동담보 부동산의 배당은 전체 부동산에 대한 매각이 종료된 후에 동시배당 하는 것이 보통이므로, 공동저당의 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정합니다(민법 368조1항). 즉, A호의 공동담보 채권분담은 [전입주택(A호) 매각가격 * (총 채권액합계 / 총 매각금액합계)]와 같이 계산합니다.

* **쪼개기 대출** 이란 전체 부동산을 일부분의 부동산그룹으로 나누어 그룹별로 공동담보 하는 것으로, 마치 일부부동산의 대출금액이 전체 부동산에 대한 대출금액인 것처럼 보이게 하여 대출금액이 많지 않다는 착각을 하게 하는 것을 말합니다.

** **저당권의 실행** 이란 채무자가 스스로 돈을 갚지 않을 때 저당권자가 법원에 경매를 신청하여 채권을 회수하는 것을 말합니다.



9. 소액임차인 여부가 문제되는 경우

》》 피해상황

임차인이 주택임차를 하였을 경우 소액임차인의 기준은 무엇이고 보증금을 증액하거나 감액하였을 경우에는 소액임차인의 자격에 어떤 변동이 발생하는지 등이 궁금합니다.

》》 문제점 및 대응방안

1. 임차인의 소액임차인 해당여부는 소액보증금 최우선변제금 수령할 자격을 결정하는 중요한 문제로서 선순위 근저당권(담보가등기도 마찬가지임)이 있는 경우와 담보권은 없고 가압류나 압류 등만이 있는 경우로 나누어 볼 수 있습니다.

가. 선순위 근저당권이 있는 경우에 소액임차인의 여부는 임차계약을 한 날이나 배당하는 날을 기준으로 하는 것이 아니고, 선순위 담보물권(근저당권)의 설정일을 기준으로 하여 소액임차인을 결정하며 소액보증금 중 일정액을 최우선변제하게 되는 것입니다.

나. 또한 임차주택에 담보권은 없고 가압류, 압류 등의 권리만이 존재할 때에는 소액보증금의 기준 등은 배당일을 기준으로 하게 됩니다.

2. 보증금 증액이나 감액의 경우

보증금을 증액하는 경우에 저당권설정일을 기준으로 증액 전에는 소액임차인에 해당하였더라도 증액으로 소액임차인에 해당하지 않을 수 있으며, 담보물권이 없는 경우에는 배당일 현재를 기준으로 소액임차인 여부를 결정하게 되며, 감액의 경우도 마찬가지입니다.

3. 근저당권 설정일을 기준으로 한 소액임차인과 최우선변제금의 자세한 내용은 별표와 같으니 참고하시기 바랍니다<별표>.

4. 공동임대인 중 1인의 경매와 소액임차인 해당여부

공동임대인의 보증금반환 채무는 성질상 불가분 채무로 보므로(대법원 98다 43137), 공동임대인 중 1인의 경매대상 공유지분에 대하여 경매절차가 진행되는 경우, 소액임차인 해당여부는 경매대상 공유지분에 상응하는 금액이 아니라 임차보증금 전액을 기준으로 하여 판단하여야 하고, 배당절차에서도 임차보증금 전액을 기준으로 배당하는 것이 실무입니다.

5. 복수의 소액임차인이 있는 경우

주택가액의 2분의 1 이내에서 소액보증금 최우선변제 하며, 최우선변제를 받을 소액임차인이 다수(주로 다가구 주택)인 경우 그들이 받아야 할 일정액인 최우선변제금액의 합산액이 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 1/2를 초과하면 그 1/2에 해당하는 금액을 한도로 하여 각 임차보증금 중 일정액의 비율에 따라 안분배당을 합니다.

6. 전차인의 소액임차인 해당 여부

임차권을 전대한 경우 전대인(임차인)이 소액임차인에 해당해야만 임차인으로부터 적법하게 전차한 소액임차인에게도 최우선변제권이 인정됩니다. 이러한 근거는 전차인은 원래의 임차인(전대인)이 가지는 우선변제권을 대위 행사할 수 있기 때문입니다(대법원 2009다101275 판결).

7. 소액임차인과 확정일자부 임차인의 지위를 겸한 경우

만일 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차인들이 보증금 중 일정액의 보호를 받는 소액임차인의 지위를 겸하는 경우, 먼저 소액임차인으로서 보호받는 일정액을 우선 배당하고, 그 후의 나머지 임차보증금채권액에 대하여는 우선변제 임차인으로서의 순위에 따라 배당을 하는 것입니다(대법원 2007다45562 판결).

〈별표〉



소액임차금 범위 및 최우선 변제액

※ 「주택임대차보호법」

적용일자		지역	소액임차금범위	최우선변제액
'01.9.15	1호	서울특별시, 과밀억제권역	4,000만원 이하	1,600만원 이하
	2호	광역시(인천시, 군제외)	3,500만원 이하	1,400만원 이하
	3호	그 밖의 지역	3,000만원 이하	1,200만원 이하
'08.8.21	1호	서울특별시, 과밀억제권역	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	2호	광역시(인천시, 군제외)	5,000만원 이하	1,700만원 이하
	3호	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원 이하
'10.7.26	1호	서울특별시	7,500만원 이하	2,500만원 이하
	2호	과밀억제권역	6,500만원 이하	2,200만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외), 안산·용인·김포·광주	5,500만원 이하	1,900만원 이하
	4호	그 밖의 지역	4,000만원 이하	1,400만원 이하
'14.1.1	1호	서울특별시	9,500만원 이하	3,200만원 이하
	2호	과밀억제권역	8,000만원 이하	2,700만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외) 안산·용인·김포·광주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	4,500만원 이하	1,500만원 이하
'16.3.31	1호	서울특별시	1억원 이하	3,400만원 이하
	2호	과밀억제권역	8,000만원 이하	2,700만원 이하
	3호	광역시(인천시, 군제외), 세종·안산·용인·김포·광주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하
'18.9.18	1호	서울특별시	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종	1억원 이하	3,400만원 이하
	3호	광역시, 안산·광주·파주·김포	6,000만원 이하	2,000만원 이하
	4호	그 밖의 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하
'21.5.11	1호	서울특별시	1억 5,000만원 이하	5,000만원 이하
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 3,000만원 이하	4,300만원 이하
	3호	광역시, 안산·광주·파주·이천·평택	7,000만원 이하	2,300만원 이하
	4호	그 밖의 지역	6,000만원 이하	2,000만원 이하
'23.2.21	1호	서울특별시	1억 6,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	5,500만원 이하 (500만원 ↑)
	2호	과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1억 4,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	4,800만원 이하 (500만원 ↑)
	3호	광역시, 안산·광주·파주·이천·평택	8,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	2,800만원 이하 (500만원 ↑)
	4호	그 밖의 지역	7,500만원 이하 (1,500만원 ↑)	2,500만원 이하 (500만원 ↑)

〈별표〉



과밀억제권역

※ 과밀억제권역은 「수도정비계획법」에 따라 지정

적용일자	구분	세부내용
2001. 1. 29. ~ 2009. 1. 15.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 용진군, 중구·운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위해 1990. 11. 12. 송도 앞 공유수면매립 공사면허를 받은 지역), 남동유치지역 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일파동·이파동·삼파동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)
2009. 1. 16. ~ 2011. 3. 8.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 용진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일파동·이파동·삼파동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)
2011. 3. 9. ~ 2017. 6. 19.	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 용진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일파동·이파동·삼파동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함) 제외]
2017. 6. 20. ~	서울특별시	-
	인천광역시	강화군, 용진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지 제외
	경기도	의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일파동·이파동·삼파동·가운동·수석동·지금동 및 도농동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함) 제외]

10. 보증금의 증액사기로 최우선변제권 상실

》》 피해상황

임차인 A는 채권최고액 15억원이 공동담보로 되어 있는 △△시 소재 다세대주택을 임대 기간을 2년으로, 보증금 5,000만원에 월세 40만원에 계약을 하고 전입신고하고 동일자로 확정일자를 받았습니다. 계약 당시 저당설정 금액이 많아서 걱정을 하니 중개사와 임대인이 재산도 많아서 문제가 없다고 해서 계약했습니다. 그 후 1차 계약기간이 만료되는 날짜에 임대인이 월세를 보증금으로 환산하여 2,000만원 인상해 줄 것을 요청하여 2,000만원을 증액하고 임대차기간을 연장하여 거주하면서 2차로 묵시적 갱신을 하여 현재에 이르렀습니다.

A의 7,000만원 보증금은 우선변제를 받을 수 있을까요?

》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점 - 증액으로 소액임차인에 해당 안 됨

주택을 임차할 때에는 선순위 근저당권이나, 압류 가압류, 가처분이나 가등기 등이 있으 면 위험물건이므로 임대차계약을 해서는 안 되는 것이 원칙입니다. 더구나 비록 공동담보라고는 하지만 임차인이 최선순위가 되지 않는 경우는 보증금의 회수에 문제가 될 수밖에 없으며, 중개사나 소유자가 본인의 자력을 과시하며 아무런 문제가 없다고 주장하여도 조심하여야 합니다.

A는 저당권설정 당시 해당지역의 소액보증금 최우선 변제금은 5천만원 이하일 때 1,700 만원까지는 소액보증금 최우선 변제금이므로 1,700만원을 받을 수 있었습니다. 이 경우에 월세는 소액보증금을 계산하는데 아무런 영향이 없어서(상가의 경우에는 보증금으로 환산 함) 당시에는 소액임차인에 해당하였습니다. 그런데 A가 보증금을 2,000만원을 증액하여

줌으로써 현재 보증금의 액수가 7,000만원이므로 소액보증금이 아니며, 단 한 푼도 받을 수 없게 되었습니다.

한편 A가 전입 및 확정일자 부여를 받았으므로 임차인 A는 전입 다음날부터 우선변제권을 취득하였습니다.

그러나 임차인 A가 임대차계약을 하기전에 15억원의 공동담보 근저당권설정이 있으므로 A는 후순위 임차인의 지위를 갖습니다. 따라서 공동담보 된 채권액을 공동담보 물권별 가격에 따라 채권액을 배분해 보아야 A의 임차주택이 부담할 채권액이 산출되며, 이 부담 채권액을 공제하고 잔액이 있다면 보증금을 돌려받을 수가 있습니다. A가 보증금 회수가 가능한가는 매각금액이 어느 정도인가에 달려 있다고 할 수 있습니다.

2. 보증금의 증액

가. 보증금의 증액과 재계약서 작성 및 확정일자

보증금을 증액하는 경우 증액부분의 영수증에 확정일자를 받은 때에는 그 효력을 인정할 수가 없어 우선변제를 받을 수 없으므로 이때에는 반드시 임대차관계(당사자, 목적물, 기간, 보증금 등)를 확인할 수 있는 방법(예컨대 재계약서를 작성)으로 작성한 후 그 서면에 확정일자를 받아야 합니다. 확정일자를 받으면 그 이후부터 그 증액부분에 대하여 우선변제권이 있습니다.

나. 재계약과 증액한도 제한 규정의 적용여부

임차인 A의 경우에는 임대차기간이 만료되었으므로 5% 증액제한 규정은 적용되지 않고, 만약 A가 5% 범위 내에서만 증액하고자 했다면 계약갱신 청구권을 행사하였으면 가능합니다.

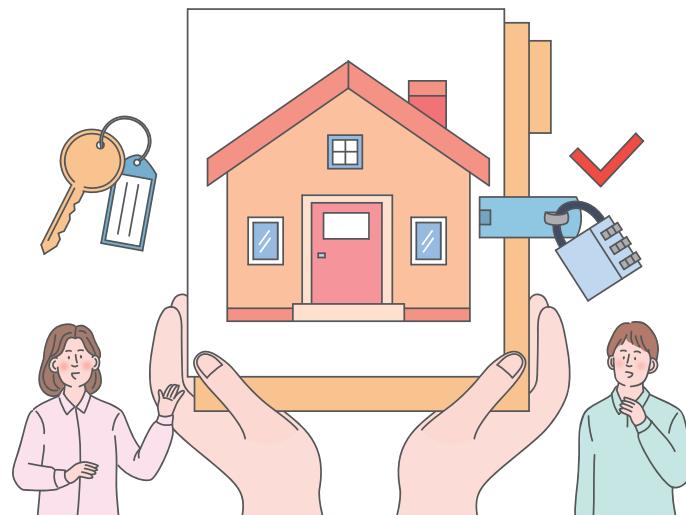
임대료증액 제한 규정은 임대차계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약

종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않습니다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결).

»» 요약

선순위 근저당이 있을 때에는 보증금회수에 곤란함이 생기고, 다만 소액임차인에 해당하면 소액보증금 최우선변제금만 배당을 받으므로 증액시에도 소액임차인에 해당하는 지 여부를 살펴봐야 합니다.

※ **보증금 증액시** 소액임차인 해당여부 확인하고, 재계약서를 작성(영수증은 안됨) 하여 확정일자 받으면 그때부터 우선변제권 취득합니다.





11. 보증금의 감액과 임차인의 권리

》》 피해상황

임차인은 선순위 근저당권이 6층과 12층만 공동담보가 33억이고, 나머지 7층 ~11층까지의 공동담보가 40억원 등 총 90억원인 △△지역 공동주택에 후순위로 A호에 보증금 1억 7,000만원을 주고 전입, 확정일자를 갖추고 이사를 하였습니다. 임대인이 소위 쪼개기 대출을 하였으나 당시 공인중개사도 공동담보목록을 제시하지도 않았고, 건물의 가격에 비추어 담보금액이 적어서 별 문제되지 않는다고 하여 전세를 들었는데 임대인이 전세금을 1억원으로 감액하여 재계약을 하자고 하는데 어떻게 해야 하나요?

》》 문제점 및 대응방안

임대인이 소위 쪼개기 대출사기를 저지르면 임차인이 피해를 예방하기가 무척 어렵습니다. 그래서 전문가인 공인중개사가 제 역할을 할 책임이 있는 것인데, 아마도 임대인과 중개사의 불법행위에 대한 책임이 문제될 수 있겠습니다.

1. 문제점

임차인은 후순위라서 소액보증금 최우선변제권 밖에는 보증금을 회수할 권리가 없는 것으로 보입니다. 근저당 설정일 당시 해당지역의 소액임차인은 금 1억원 이하일 때에 3,400만원까지를 최우선변제를 받을 수가 있으며, 다만 전체 소액보증금 최우선변제금은 경매 매각가격의 1/2범위 내에서이며, 전체 소액임차인 보증금에 부족하면 비율로 배당을 받게 됩니다.

2. 경매기입등기 전의 감액

경매기입등기 전에 임대인과의 합의로 감액함으로써 소액임차인에 해당하게 되었다면 소액보증금의 우선변제를 인정할 수 있습니다. 이 경우 만약 돌려받지 못한 금액이 있는 때에는 그 미회수 금액에 대하여 공증을 받거나 차용증 등을 받아두고 임대인의 다른 재산에 담보를 설정하거나 하는 등 채권회수 방안을 마련해 두는 것이 바람직합니다.

3. 경매기입등기 후의 감액

임차주택에 대한 경매신청이 있은 후에 소액임차인으로서 배당받기 위하여 임대인과의 합의하에 소액임차인에 해당하는 금액으로 보증금을 감액하여 임대차계약서를 다시 작성하는 수가 있을 수 있습니다. 이러한 임차인이 경매절차에서 재작성 된 임대차계약서(통상 작성일자를 소급하고 따라서 확정일자가 없는 경우가 대부분, 배당요구 종기이전에 확정일자 있는 경우도 있을 수 있음)를 첨부하여 배당요구를 할 경우 경매절차에서 그와 같은 사실이 판명나면 배당을 받을 수 없을 것입니다.

만약 임차인이 임대인과 보증금을 감액하는 행위가 선순위 근저당권자의 우선변제권을 해치는 행위라면 사해행위취소의 대상이 될 수도 있을 것입니다.

그러나 실무상 임차인의 주민등록 전입일자가 경매기입등기 전으로 되어 있으면 계약서 사본만으로는 **사해행위***여부를 판단하기가 힘들고, 그래서 법원에서는 혹시 그러한 의심이 들면 심문을 한 후에 배당을 하거나 일단 배당에서 제외하고 임차인으로 하여금 배당이의의 소를 제기하도록 하여 가장임차인을 가려내는 방법도 고려하고 있습니다.

* **사해행위**란 채무자가 채권자를 해함을 알면서도 자기의 재산을 감추거나 제3자에게 증여하는 등의 방법으로 채무자의 총재산을 감소하는 행위를 하여 채권자의 강제집행을 어렵게 하는 경우를 '사해행위'라 하며, 이런 경우 채권자는 채무자 및 제3자를 대상으로 법원에 '사해행위 취소 소송'을 제기하여 채무자의 재산을 회복시키고 채권을 행사할 수 있습니다.



12. 임대인의 우선변제권 침해 사례

》》》 피해상황

임차인 A가 당해 주택을 임대차하여 최선순위 대항력과 우선변제권을 취득하였습니다. 그런데 1년 후에 임대인이 은행에서 자금을 융자받아야 된다고 주민등록을 다른 곳으로 옮겼다가 저당권설정 된 후 즉시 다시 전입하라고 요청을 하므로 주민등록을 잠깐 다른 곳으로 옮겼다가 은행이 저당권을 설정한 다음 다시 전입을 하였습니다.

임차인의 권리에는 어떠한 변화가 있는가요?

》》》 문제점 및 대응방안

임차인은 주택을 인도받고 전입신고를 하면 그 다음날 0시부터 대항력을 취득하고, 대항력을 갖춘 임차인이 확정일자를 받으면 우선변제권을 취득합니다. 그리고 대항력의 취득 요건인 주택의 인도와 주민등록은 취득시에만 구비하면 되는 것이 아니고 계속적으로 존속해야만 대항력이 살아있게 됩니다. 다른 곳으로 전출을 하면 취득했던 대항력은 소멸하고 다시 전입한 날짜를 기준으로 새로운 대항력이 발생하며, 이에 따라 우선변제권의 발생도 전출로 소멸하였다가 재전입한 날의 다음날부터 다시 우선변제권이 발생하는 것입니다.

1. 문제점 - 전출하면 대항력과 우선변제권 상실

그리므로 A의 경우에는 주택을 그대로 점유하고는 있었지만 전출을 하였으므로 대항력을 상실하였고 이에 따라 우선변제권도 소멸하였다가, 다시 전입을 한 다음날 0시부터 대항력과 우선변제권을 다시 취득한 것이 되므로, 은행의 저당권보다 변제순서가 뒤로 밀리게 되었습니다. 이에 따라 경매나 공매시에 A가 확보할 수 있는 권리는 근저당권 설정일자를 기준으로 소액임차인에 해당한다면 소액보증금 최우선변제금을 확보할 가능성만 있게

되므로 임대인의 간청이 있더라도 다른 곳에 전출을 하면 안 됩니다.

2. 임차권등기를 말소하면 대항력과 우선변제권이 소멸됨

또 다른 전세피해 사례를 보면 최선순위 임차인이 임차권등기명령에 의한 임차권등기를 완료하고 전출을 하였으나, 임대인이 이것 때문에 다음 세입자가 안 구해진다고 하면서 임차권등기 말소를 요구하므로 임차권등기를 말소한 경우도 있는바, 이 경우 임차권등기가 말소되면 종전에 취득한 대항력과 우선변제권이 모두 소멸하므로 이런 요청에는 응하면 안 됩니다.

임차권등기 때문에 다음 세입자가 구해지지 않는다고 하면, 다음 세입자가 지불하는 보증금을 임대인에게 지급하지 말고 임차인에게 지급하면 그 날 동시에 임차권등기 말소를 해 준다는 약속을 하고 계약금과 잔금을 임차인이 직접 받고 동시에 임차권등기말소를 법무사에게 위임하면 쌍방간에 아무런 피해가 없을 것입니다.

3. 대응방안

전출을 하게 되면 종전의 대항력과 우선변제권을 상실하므로 전출을 하면 절대로 안 되고, 또는 전출을 하지 않더라도 본인은 임차인이 아니라든지, 무상임차인이라든지, 임차권을 주장하지 않겠다는 확인서를 써주면 **금반언의 원칙***상 대항력을 주장할 수 없게 되므로 주의를 요합니다.

* **금반언의 원칙** 이란 이미 표명한 자기의 언행에 대하여 이와 모순되는 행위를 할 수 없고 선행 행위에 책임을 부담해야 한다는 원칙을 말합니다.



13. 소유자변경의 사기행위와 대처방안

》》》 사례

1. 임차인 A는 임대차계약을 체결하고 동일자로 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자를 필하였는데 A가 입주하는 같은 날 매매로 소유자가 변경되었으며 또한 소유권이전과 동시에 같은 날 은행에 근저당권이 설정되었습니다. 임차인 A의 보증금은 어떻게 되나요?

2. 임차인 B는 보증금, 임대기간을 24개월까지로 하는 임대차계약을 체결하고 전입 및 확정일자를 받았습니다. 그런데 임대인이 전입후 본 주택을 C 법인에게 매도하였는데 B는 소유권이 변경되는 사실을 통지받지 못하였으며 소유권변경 후 6개월여가 지난 뒤 변경된 사실을 알게 되었으며, 주변에서 들으니 C 법인은 다수의 부동산을 소유하여 계약 종료시에 보증금을 반환하는데 곤란할 것 같다는 풍문이라서 계약을 해지하고 보증금을 반환받고 싶습니다. 어떤 방법이 있는지요?

》》》 문제점 및 대응방안

1. 대항력 - 인도와 전입신고 한 다음날 0시부터 효력발생

전세사기 피해자들의 피해내용을 보면 임차인이 주택에 입주하는 날짜에 임대인이 제3자에게 주택을 매도하는 경우를 많이 볼 수 있습니다. 소유자가 주택을 매수하면서 은행에 근저당을 설정하는 경우가 종종 있는데, 이렇게 되면 임차인이 아무리 빨리 전입을 하여도 다음날 0시부터 대항력이 발생하므로 근저당이 선순위가 되어 보증금채권이 확보가 안됩니다.

또한 임차인 B의 경우와 같이 임대인이 형식적인 사장이나 무자력 법인을 양수인으로 내세워 소유권을 이전하면, 본인은 추후에 보증금 미반환 문제로부터 벗어나고 파산·회생 등을 하지 아니하고 신용을 지킬 수 있을 뿐만 아니라 보증금을 편취하기 위하여 사기를 하

는 경우에 많이 발생하는데, 양수인과 임대인에 대하여 책임을 부담시킬 수 있는 방법이 있는지 검토가 필요합니다.

2. A의 경우 - 대항력을 갖추기 전 소유권이 변동되는 경우

임차인이 전소유자와 아직 임차계약만 하고 인도와 전입신고를 못하여 대항력을 취득하지 못한 상태에서 소유권이 이전되거나 위 사례 1과 같이 임차인 A가 전입 및 확정일자를 받은 날과 동일한 날에 소유권이 변동되는 경우에는 대항력을 갖추지 못하여 매수인(양수인)이 임대인의 지위를 승계하지 않는 것이 원칙입니다(주택임대차보호법3조④).

그러나 현실에서는 대항력 없는 임차인에 대한 채무를 임차인이 대항력을 갖추게 됨으로써 양수인이 인수하고, 임차인이 이를 묵시적으로 승낙하는 것으로 하여 양수인이 임대인을 승계하는 것으로 처리되고 있습니다.

이처럼 임대인의 지위가 승계된다고 가정하여도 임차인 A의 경우에는 전입 및 확정일자와 같은 날에 근저당권이 설정되었으므로 대항력 및 우선변제권은 다음날 00:00부터 발생하고 근저당권은 설정일 당일부터 발생하므로 변제순위에서 뒤쳐지게 됩니다.

3. B의 경우 - 양수인의 보증금반환채무 당연승계 규정의 존재

주택양도의 경우에 매도인은 보증금반환의무를 면하고 매수인이 임대인의 지위를 당연승계하는 것으로 되어 있는데(주택임대차보호법3조④), 이처럼 매도인이 자력이 없는 법인이나 형식적인 소유자를 내세우거나 심지어 매수인 본인이 매수자가 된 줄 모르는 경우에도 매도인이 보증금반환의무를 당연히 면한다고 하는 것은 문제가 많습니다.

4. 보증금 인수하고 매수하는 경우의 법률관계

임차인이 있는 상태에서 주택매매가 일어나는 경우에 전소유자와 현소유자, 임차인간 법률관계를 살펴보면 다음과 같습니다.

가. 원칙 – 양수인이 임대인 지위 법률상 당연승계(주택임대차보호법3조④)

임차인이 주택임대차보호법상의 대항력을 갖춘 후 임대부동산의 소유권이 이전되는 경우에는 양수인이 양도인의 임대차보증금반환의무를 승계 받고 양도인의 보증금반환채무는 소멸합니다.

나. 예외 – 임차인이 이의제기시 양도인의 반환채무는 소멸하지 않음

당연승계의 규정은 임차인 보호를 위하여 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않습니다.

》》 대응방안

1. 상당한 기간내에 이의제기하면 양도인 책임추궁 가능함

소유권이 변동된 사실을 임차인이 안 날로부터 상당한 기간내에 이의를 제기하면 양도인에게 보증금반환책임을 물을 수 있습니다(대법원 2001다64615 판결).

이 “상당한 기간내”라는 것은 보통 사회평균인이 “양도인의 책임을 묻기 위하여 필요한 합리적인 기간”이라고 볼 수 있으나 구체적으로 얼마만큼의 기간인지는 아직 판례가 없습니다.

2. 임대인과 양수인의 병존적 채무인수

그리면 양도인의 반환채무는 소멸하지 않는다고 할 때에 양수인의 책임은 어떻게 될까요? 부동산매매의 경우는 통상 부동산의 매수인이 매매 목적물에 관한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하는 한편, 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정하는 것이 일반적이므로, 임차인이 **채무인수***를 승낙하지 않은 이상 매수인(양수인)은 이행인수로서 **병존적채무인수****가 되므로(대법원 2000다69026 판결) 양도인과 양수인 모두가 보증금반환의무가 있고, 임

차인의 대항력과 우선변제권도 그대로 유지된다할 것입니다.

그리하여 임차인 A나 B는 소유권이 이전된 사실을 알게 된 날로부터 상당한 기간내에 이의를 제기하면 임대인 전소유자는 보증금반환 채무가 있고, 현소유자(C)법인은 임차보증금을 변제할 채무를 전소유자와 병존적으로 부담하는 것이므로, 전소유자와 C법인을 상대로 보증금반환소송을 제기하면 될 것입니다.

(참고로 임대인의 승계사실에 이의를 제기하면 현소유자는 보증금반환 책임이 없고 전소유자만 책임을 부담한다는 하급심 판결이 있으나, 변론주의 원칙상 주택매매시 보증금 공제사실과 병존적 채무인수를 주장·입증하면 전소유자와 현소유자가 공동책임을 부담할 것입니다.)

* **채무인수**의 종류는 면책적채무인수와 병존적 채무인수가 있습니다.

1. **면책적 채무인수**란 채무를 인수함에 있어서 종전 채무자는 채무를 면하고 인수인만이 채무를 부담하는 채무인수 방법인데, 이때에는 반드시 채권자의 승낙이 있어야만 면책적 채무인수가 될 수 있습니다.
2. ****병존적 채무인수**는 채무를 인수함에 있어서 종전 채무자와 인수한 채무자가 함께 공동으로 채무를 부담하는 것을 병존적 채무인수라고 합니다.

채권자가 채무인수에 동의(승락)하지 않으면 병존적 채무인수가 됩니다.



14. 임대차계약의 해지사유 관련 문제

»»» 피해상황 – 임대차계약의 해지 사유

임차인 A는 임대인과 임대차계약을 체결하고 대항력과 확정일자를 받아 우선변제권을 확보하고 있으나, ①임대인이 다수의 주택을 소유하고 전세사기 가해자로 형사 재판을 받고 있는 경우나 ②주택에 대해 압류, 가압류 등이 들어온 경우, 또는 ③임차주택이 경매진행 중이라면 계약해지 사유가 될 수 있을까요?

»»» 문제점 및 대응방안

1. 존속기간 약정이 있을 때와 없는 경우

존속기간을 약정한 때에는 그 기간이 만료가 되어야 임대차가 종료하는 것이 원칙입니다. 다만 주택임대차보호법상 최단존속 기간의 제한이 있으므로 기간의 정함이 없거나 2년 미만의 임대차는 그 기간을 2년으로 보며 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수가 있습니다.

주택임대차기간의 약정이 없는 경우에는 주택임대인은 2년간은 해지할 수 없으나 임차인은 언제든지 계약해지를 통지할 수 있고, 임대인이 해지통지를 받은 후 1개월이 지나면 해지의 효력이 발생합니다.

2. 해지권을 유보한 경우

임대차기간을 약정한 경우에도 당사자 일방이나 쌍방이 해지할 권리를 유보한 때에는 임차인은 언제든지 해지를 통보할 수 있고 1개월이 지나면 해지의 효력이 생기고(단, 임차인에게 불리한 약정은 무효이므로 임대인은 해지불가, 2년 이하 약정이라도 임차인은 2년 주장이 가능), 쌍방의 합의해지는 언제나 가능합니다.

전세피해자들 중에는 임대차계약시 보증보험 가입이 안 될 때에는 계약을 해지할 수 있

는 것으로 약정하는 경우가 있으며, 이때에는 해지약정이 있으므로 임차인이 해지할 수는 있으나 실익은 없을 수 있습니다.

3. 법정해지권 발생

임차인이 파산한 경우에는 임대인에게 계약해지권을 인정하므로 임대인이나 파산관재인이 해지통지를 한 때에 6개월 후 해지효력이 발생합니다.

임대차계약의 해지사유로는 ①임대인이 임차인의 의사에 반하는 보존행위를 하는 때, ②임차물일부가 임차인 과실 없이 멸실한 경우에 잔존부분으로는 임차의 목적을 달성할 수 없는 때, ③임대인의 동의 없이 임차권 양도나 전대할 때, ④연체 차임액이 2기의 차임액에 달할 때 등입니다.

4. 임대인의 파산이나 회생 등의 경우

한편 계약에 있어서 계약의 기초관계가 되는 신뢰관계가 파괴되어 계약관계를 유지하기 어려운 경우, 상대방은 그 계약을 해지할 수 있다는 판례(대법원 2002두5948- 채용계약)가 있기는 하지만, 임대인의 파산이나 회생신청 등, 가압류, 압류, 근저당권설정 등과 같은 사유를 사정변경에 의한 해지사유로 보기는 어려우므로 임대차계약이 종료되려면 기간만료를 기다려야 하는 것이 일반적입니다.

»» 요약

임차인 A의 경우와 같이 ①임대인이 전세사기 가해자가 되어 형사소추를 받고 있는 경우, 아직 이에 관한 사례는 없으나 임차인이 전세사기 피해자로 결정이 된다면 신뢰관계 파괴로 보아 임대차계약을 해지할 수 있을 가능성이 있으며, ②주택에 압류나 가압류가 들어온다고 하여 해지권이 발생한다고 볼 수는 없고, ③다만 본 건물이 경·공매진행시 임차인이 권리신고와 배당요구를 하면 임대차계약을 해지한 것과 같은 효력이 있습니다(대법원 94다37646 판결). 따라서 경공매시에 권리신고와 배당요구를 하면 따로 임대차계약 해지를 추가로 할 필요는 없을 것입니다.



15. 임대차계약의 해지방법 관련문제

»»» 사례

임대차기간중 계약갱신거절 통지를 하고 있으나 임대인은 연락이 두절된 상태로 전화통화도 안되고 내용증명을 보냈으나 수취인 불명으로 반송된 상태로서 A가 임대차계약을 종료시키고 임차권등기명령을 하고자 하는데 어떤 방법으로 해지를 해야 하나요?

»»» 문제점과 대응방안

많은 전세사기 피해자들이 임대차계약을 종료시키고 임차권등기명령이나 지급명령 혹은 보증금반환 소송 등을 하기 위한 노력을 하지만 임대인이 전화연락도 안 되는 경우, 행방불명되거나 잠적한 경우, 구속 수감되어 있는 경우 등이 있어서 임대차계약을 해지하는 방법이 문제가 되고 있습니다.

1. 계약갱신 거절 통지나 계약해지의 방법

의사표시(즉 임대차 계약해지 또는 계약갱신거절)는 임대인에게 송달되어야 효력이 있습니다. 보통 임대인의 전화번호로 문자를 보내거나 카톡 문자를 보내거나 내용증명으로 통지를 하는 방법이 있습니다. 그러나 임대인이 임차인에게 그 문자에 대하여 답하는 문자나 카톡을 보낸다면 임차인의 의사표시가 임대인에게 도달하였다는 증거가 되므로 내용증명까지 보낼 필요는 없을 것으로 판단되나, 그러한 답신이 없다면 추후에 의사표시의 도달을 다투는 경우도 있을 것이므로 내용증명을 보낼 필요가 있습니다.

한편 내용증명을 반드시 본인이 받아야만 하는 것은 아니고, 지정된 장소에서 부모나 자식·형제 등 동거가족이나 고용원이 받으면 효력이 있습니다.

2. 임대인이 구속되어 있을 때의 해지의사 통지방법

교도소·구치소 또는 국가경찰관서의 유치장에 체포·구속 또는 유치된 사람에게 할 송달은 교도소·구치소 또는 국가경찰관서의 장에게 하므로(민사소송법 제182조) 임대인이 어디에 수감되어 있는지 파악한 후에 해당 교도소 등으로 송달하시면 됩니다.

3. 의사표시의 공시송달

임대인이 잠적하여 연락이 되지 않는 상황이라면 먼저 내용증명을 1차로 보내고 상대방이 받지 않는다면 반송된 내용증명서로 주민등록초본을 발급받아 초본상 주소로 2차로 보냅니다. 이처럼 2차례 반송된 내용증명 등을 첨부하여 신청인(임차인) 주소지 관할법원에 의사표시의 **공시송달***을 신청하면 됩니다. 해당 법원에서 공시송달을 하면 2주일 후에 송달의 효력이 발생합니다.

한편 주택임대차보호법에서는 임차인의 갱신거절통지는 2개월 전까지의 기간에 송달하여야 효력이 있으므로(6개월 전부터라는 제한은 없음), 법원에서 공시송달이 결정되면 법원개시판에 공시하고 2주가 지나야 송달의 효력이 발생합니다. 이처럼 의사표시의 공시송달은 신청에서부터 송달의 효력이 발생하기까지는 약 2달 정도 소요되므로 이 기간을 감안하여 진행해야 합니다. 만약 둑시적 갱신된 경우라면 임차인은 언제든지 계약해지의사표시를 할 수 있고, 그 경우 임대인에게 의사표시가 도달한 후 3개월이 지나면 해지효력이 발생합니다.

4. 상속재산관리인이 있을 때

임대인 본인이 사망하고 상속인들이 순차적 상속포기나 상속인의 존부가 불명한 때에는 상속재산관리인을 선임 신청하여 상속재산관리인을 상대로 송달, 소송, 경매진행 등 절차를 진행할 수 있습니다.

5. 계약갱신 거절시 3개월의 기산점

갱신거절 통지가 갱신된 임대차계약 기간이 개시되기 전에 임대인에게 도달하였다고 하여 갱신된 임대차계약 기간이 개시되기를 기다려 그때부터 3개월이 지나야 통지에 따른 해지 효력이 발생하는 것은 아니라 갱신거절의 의사표시가 도달하여 임대차계약의 해지통지 효력이 발생한 날을 기준으로 3달이 경과하면 됩니다(대법원 2023다258672 판결).

* **공시송달** 이란 당사자의 주거 불명 따위의 사유로 소송에 관한 서류를 전달하기 어려울 때에 그 서류를 법원 게시판이나 신문에 일정한 기간 동안 게시함으로써 송달한 것과 똑같은 효력을 발생시키는 송달 방법을 말합니다.



16. 임대인이 임차인에게 주택매수를 권하는 경우

》》 피해상황

임차인 A는 시세보다 높은 보증금을 지급하고 주택을 인도 받고 주민등록 전입하고 동일자로 확정일자를 받았습니다. 그후 임대차기간이 만료되어 보증금 반환을 요청하였으나 임대인이 파산을 신청했다면서 본 건물을 매수할 것을 권유하고 있습니다. 임차 건물의 시세는 1억원 정도로 거래되고 있으며, 임대차기간 이후 임차권등기명령을 필한 상태입니다.

임차인 A는 본 주택을 매수하는 것이 유리한가요 ?

》》 문제점 및 대응방안

주택의 시세가 임대차 당시 시세보다 떨어지고 전세금보다도 적은 소위 깡통주택이 되는 경우, 이에 따라 전세시세도 하락하여 다음 임차인도 구하기가 어려워지고 임대인이 무자력인 경우에 임대인이 임차인에게 보증금을 반환할 수 없게 되므로 건물을 매수할 것을 권유하는 경우가 흔히 있습니다.

1. 문제점 - 소위 깡통주택과 집행비용의 발생

임차인 A가 최선순위임차인으로 다른 채권자가 경매신청을 하면 무ing여기각의 문제가 발생하므로 경·공매가 진행되지 않습니다. 그리고 본 건물의 시세가 보증금 이하이므로 A가 경매신청을 한다고 하여도 시세 이상의 금액으로 낙찰 받는 사람이 없을 것입니다.

또한 경매신청을 하려면 집행권원(지급명령, 판결, 공정증서 등)을 득하여야 하는데 비용과 시일이 소요될 뿐만 아니라, A가 최선순위 임차인으로 낙찰자가 임차인 A의 미변제 보증금을 인수하여야 하므로 A를 제외하고는 입찰자가 없을 것입니다.

그리고 경매를 하기 위해서는 경매집행비용(등록세, 감정료, 집행관 수수료 등)도 소요되므로 A가 보증금을 회수하기 위해서는 부수적으로 소요되는 비용이 만만치 않을 것입니다.

2. 대응방안

임대인과 잘 협의가 된다면 적정 금액에 이를 매수하고 나머지 금액은 미반환 보증금 채권으로 하여 파산채권으로 파산재단에서 일부라도 배당받는 방안도 바람직한 해결책입니다.

다만, ①적정한 매매가격의 결정(취득세의 과표가 됨), ②현재의 등기부상 임차인 A가 인수하여야 할 근저당권이나 가압류, 압류, 가등기 등의 처분제한의 사유가 없는지 잘 파악하여 완전한 소유권이전을 받는 방안으로 매수하여야 할 것입니다.

한편 A가 전세사기피해자라면 국가에서 여러 가지 지원책이 있는데, 협의 매수를 하게 되면 이러한 지원을 받지 못할 가능성이 있으므로 이를 고려하여 결정하셔야 할 것입니다. 즉, 전세사기피해자라면 취득세를 200만원 한도에서 면제해 주고, 전세사기 피해주택을 피해자가 매수하여도 피해주택은 매수인의 주택 수에 산정을 하지 않으며, 저리의 금융지원도 받지 못하는 등의 손해는 있을 수 있으므로 이해득실을 잘 고려하여 결정할 필요가 있습니다.

》》 주의사항

여러 상담 사례에서 보면 임대인이 선순위 근저당권이나 후순위 근저당권 채무를 인수하고 매수하라거나, 이미 가압류나 압류 등이 되어 있는 주택을 인수하라는 등의 제안을 한 사실을 많이 볼 수 있으나, 임차인이 완전한 소유권을 이전받지 못할 우려가 있는 경우에는 경매나 공매절차를 통하여 말소기준 권리 등의 모든 권리관계를 말소하고 완벽한 소유권을 취득하는 방법이 더 바람직함을 유의하시기 바랍니다.

특히나 임차인이 경·공매로 회수가능 한 금액을 초과하여 부담하거나 완벽한 소유권이 이전될 수 없는 상태에서 매수하는 일이 없도록 매수당시의 권리관계를 등기부에 의해 정확하게 확인하여 말소등기와 동시에 매수하도록 주의해야 합니다.

17. 깡통주택 최선순위 임차인의 권리행사방안

》》 피해상황

전세사기 피해사례 중 많은 경우에 임대인이 당해 주택의 가격을 부당하게 높이거나 특히 가격형성이 잘 되어있지 않은 신축빌라나 오피스텔의 가격을 속이거나, 형식상 소유자가 비싼 가격에 매수한 것처럼 사기를 하여 전세보증금을 매매시가보다 더 많이 받고 도주하는 등의 피해를 발생시키는 경우가 많습니다. 이러한 경우를 소위 깡통주택이라고 하는데, 이때에는 비록 임차인이 최선순위 임차인임에도 불구하고 보증금을 전액 회수할 가능성이 없는 문제가 발생합니다.

이러한 깡통 주택의 최선순위 임차인이 보증금을 회수하기 위한 일련의 과정을 한 번쯤 정리하여 알려줌으로써 혼란과 번거로움을 떨치고 가장 경제적인 방안을 모색할 필요가 있습니다.

》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점 - 무잉여기각 문제

임차 주택 가격이 보증금 이상이라면 최선순위 임차인은 보증금의 회수를 전혀 걱정할 필요가 없습니다. 왜냐하면 집행권원을 얻어서 강제경매신청을 하거나 제3자가 경매신청하여 경락이 되거나 세금체납처분으로 공매처분 하여도 보증금 전액을 회수할 수 있습니다.

그러나 깡통 주택의 경우에는 제3자의 경매신청은 **무잉여기각***(선순위 임차인의 보증금을 배당하고 나면 집행비용도 안 되는 경우)이 되거나 공매의 경우에도 무잉여로 체납처분 절차가 종료되어 진행이 되지 않기 때문에 부득이하게 보증금을 회수하기 위해서는 최선순위 임차인 스스로가 강제집행 절차에 들어가는 수밖에 없습니다.

2. 대응방안 - 보증금 회수절차

가. 집행권원의 취득

임차인이 보증금을 회수하기 위해서는 강제집행을 하여야 하고 강제집행을 하기 위해서는 집행권원이 필요합니다.

집행권원에는 지급명령, 조정조서, 공정증서(집행증서), 판결 등(화해조서, 인낙조서, 조정조서 등)이 있으며 임대인이 전세사기 형사재판을 받는 경우에는 배상명령을 받아도 됩니다.

나. 강제집행시 주택인도가 불필요

임차인이 임차주택을 경매할 때에는 반대의무이행(즉, 건물인도)을 하지 아니하고도 주택에 살면서 강제집행 할 수 있습니다.

다. 최선순위 임차인의 경락과 혼동

최선순위 임차인이 있는 경우에는 제3자가 경락을 받기가 어렵습니다. 왜냐하면 최선순위 임차인은 경락인에게 대항력이 있으므로 경락인이 승계인으로서 임차인의 미변제된 보증금을 지급하지 않으면 건물을 인도받지 못하기 때문에 입찰자가 없게 되고, 결국 최선순위 임차인이 매수하게 되면 경락인으로서 보증금반환 채무를 승계하고, 다른 한편으로는 임차인의 자격으로서 보증금반환 채권이 존재하므로 혼동이 발생하여 채권과 채무는 모두 소멸하게 되고, 이에 따라 종전 임대인에 대한 보증금반환 채권도 소멸하게 되므로 종전임대인에게 보증금반환을 요구할 수 없습니다.

라. 우선매수청구권의 행사 및 상계신청

전세사기 피해자는 경매나 공매절차에서 우선매수권을 행사하여 당해 기일의 최고가 입찰자와 같은 가격으로 우선매수 할 것을 신고할 수 있고, 매각결정기일 전까지 차액지급신청(상계신청-공매도 있음)을 하면 추가납부 할 금액은 거의 없을 것이며, 입찰보증금은 결

국 임차인이 배당을 받을 수 있습니다.

»» 주의할 점

전세사기 피해자가 주택을 경매나 공매에서 매수할 때에는 취득세가 200만원까지는 면제가 됩니다. 다만, 주택의 경우에 취득세가 1.1%이므로 매수금액이 대략 2억원 정도까지의 취득세는 면제되지만 그 이상의 가격으로 취득하면 초과 금액의 1.1% 상당 취득세를 납부해야 합니다. 주택이 아니지만 실제로 주택으로 사용하고 있는 오피스텔 같은 경우는 취득세가 4.6% 이므로 매수금액이 5,000만원 정도까지는 취득세가 면제되지만 그 이상의 가격으로 취득하면 초과금액의 4.6% 상당 취득세를 납부해야 하는 것이 현실입니다. 이를 개선하여 전세피해자들에게는 취득세전액을 면제해 주는 것이 필요합니다.

또한 최선순위 임차인에 우선하는 당해세나 조세, 공과금이 있는 경우에는 조세채권 안분신청을 하여 임대인의 공동담보 부동산사이에 안분될 수 있도록 하는 것이 좋습니다.

* **무잉여기각** 이란 경매시 경매부동산이 낙찰되어도 선순위 채권을 변제하고 나면 신청채권자에게 남을 것이 없는 상태가 되는 것을 무잉여라고 하고, 이때 법원에서는 “채권자가 잉여가 될 수 있는 금액 이상으로 매수를 청구하지 않으면 기각하겠다”는 무잉여 통지를 하고 매수신청이 없으면 무잉여로 기각하는 것을 무잉여기각이라고 합니다(공매의 경우도 절차 중지됨).



18. 임차권등기의 사례와 방법

>>> 피해상황

임차인 A는 주택인도와 전입신고를 하고 확정일자까지 받은 최우선순위 임차인인데, 임대차기간이 종료되어 임대차계약을 갱신하지 않겠다고 통지하였으나 임대인은 새로운 임차인을 구할 때까지는 보증금을 반환할 수 없다고 하여 A는 이사를 하지 못하고 계속거주하고 있는 실정입니다. 또한 A는 전세보증금을 은행으로부터 대출을 받은 것인데 어떤 조치를 취해야 하는가요 ?

>>> 문제점 및 대응방안

1. 임차권등기의 필요성

임대차기간이 끝났으나 보증금을 반환받지 못하는 경우에 대항력과 우선변제권을 취득한 A가 아무런 조치도 없이 주민등록을 다른 곳으로 전출을 한다면 이미 확보한 대항력(소액보증금 최우선변제 포함)과 우선변제권을 상실하게 됩니다.

따라서 A가 이사를 하려면 배우자나 자식이나 부모·형제 등 가족 중의 누구라도 한 사람을 남겨두면 대항력이 유지되는 것이고, 만약 남겨둘 가족 등이 없다고 한다면 임대주택 소재지 지방법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권등기가 완료된 것을 확인하고 이를 가야합니다.

전세사기 피해사례 중 많은 경우에 임대인의 연락두절이나, 임대인의 사망, 임대주택에 압류, 가압류 등 권리제한 사유가 발생하여 임대기간을 연장하지 않고 계약을 종료하고 이사를 하려는 때 취해야 할 조치에 대한 문의가 많습니다.

또한 A의 경우처럼 전세금이 은행대출을 받은 것인데, 대출기간을 연장 하여야 하는 방안으로 은행에서 임차인에게 임차권등기를 요구하는 수가 많다고 합니다.

2. 임차권등기명령의 요건

임차권등기명령을 신청하기 위해서는 ‘임대차의 종료’와 ‘보증금을 반환 받지 못한 경우’라는 두 가지 요건이 필요합니다.

가. 임대차의 종료사유

임대차의 종료사유로는 계약기간이 만료된다고 하더라도 묵시의 갱신 규정(주택임대차보호법 제6조①)이 있기 때문에 기간만료가 되었다는 사유만으로는 임대차의 종료라는 요건을 충족하지 못하고 반드시 기간만료 2개월전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하고, 만약 계약갱신이 된 경우라면 임차인은 해지통지를 해야 하고 해지통지의 의사표시가 임대인에게 도달하여야만 도달 후 3개월이 지나서 계약이 종료되는 것입니다.

이러한 갱신거절 통지나 해지 통지 사실을 법원에 소명하여야 하기 때문에 그 증거로서 임대인에게 해지통지의 뜻이 담긴 내용증명을 보내고, 인터넷 우체국에서 송달된 내역을 찾아서 출력하여 첨부서류로 제출하면 됩니다.

한편 갱신거절 통지내용을 카톡이나 문자 등으로 보내고 이를 캡쳐하여 증거로 제출하는 수도 있으나, 카톡이나 문자 등은 임대인이 부인할 수도 있기 때문에 임차인의 문자 내용 등에 대하여 임대인의 답장이 있다면 통지가 도달했다는 증거가 될 수 있고 이것을 함께 제출하여도 됩니다.

또한 임대주택에 대하여 경매·공매가 진행되고 임차인이 권리신고 및 배당요구를 한 경우에는 임대차계약이 해지된 것으로 보기 때문에(대법원 94다37646 판결), 경매시에는 배당요구 이외에 특별히 추가로 내용증명을 보낼 필요는 없습니다.

기타 계약종료 사유로는 임대주택의 멸실이나 훼손으로 임차목적을 달성할 수 없거나 임대인, 임차인 쌍방이 합의하여 해지하는 경우 등이 있으므로 그런 증거를 제출하면 됩니다.

나. 보증금을 반환받지 못했을 것

보증금을 반환받지 못한 경우에는 전액이든 일부이든 무방하나 임차권 등기명령 대상

은 잔존 보증금에 대해서만 가능합니다.

3. 임차권등기명령의 효력 및 등기촉탁*

임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때 또는 임차권 등기가 된 때에 효력이 생기며, 주택임차권등기명령은 임대인에게 임차권등기명령의 결정을 송달하기 전에도 임차권등기의 기입을 촉탁할 수 있습니다.

》》》 임대인 사망의 경우

임대차계약체결 후 임대인이 사망한 경우에 임차인은 대위에 의한 상속등기절차를 선행하지 않더라도 사망한 임대인의 가족관계증명서 등 사망사실과 상속인 전원을 알 수 있는 상속을 증명하는 서면을 첨부하여 망 임대인의 상속인(들)을 피신청인('망 ○○○의 상속인 ○○○' 등으로 표시함)으로 하여 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

* **등기촉탁** 이란 등기는 당사자의 신청으로 하는 것이 원칙이나 예외로 법률의 규정이 있는 경우 (임차권등기명령, 가압류, 경매 등)에 법원이 등기소에 서류를 보내어 등기하는 경우를 말합니다.

19. 임대인 회생이나 파산신청시 대응책

》》 사례

임차인 A는 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인이고 임대인 다주택자 B로부터 깡통 주택을 임차하여 보증금을 회수하지 못하게 되어 전세사기 피해자로 결정된 사람입니다. 그런데 전세사기를 한 임대인 B가 보증금을 반환하지도 않고 파산신청을 했다거나 개인회생을 신청한다는 등 책임을 회피하는 말만 하고 있습니다. 임대인이 파산, 회생이 되는 경우 임차인 A는 보증금을 회수하기 위하여 어떻게 해야 하나요?

》》 문제점 및 대응방안

다수의 임차인 등에게 전세사기 피해를 입힌 임대인이 보증금을 반환하지 않고 무책임하게 파산신청을 하여 면책결정을 받으려 하거나 개인회생을 신청하여 남은 빚을 탕감 받으려고 획책하는 몰염치한 경우를 많이 볼 수 있고, 이러한 경우 피해를 입은 임차인은 너무나 억울하고 분한 마음과 함께 보증금을 회수하는 방안이 무엇인지 걱정하게 됩니다.

1. 임대인의 회생이나 파산시 주택 임차인의 지위 - 별제권자에 준함

가. 회생·파산이 없는 경우

임대인이 회생이나 파산 신청을 하지 않는 경우에는 임대인은 임차주택을 포함한 전 재산으로 임차인의 보증금반환 채무를 변제하여야 합니다. 이 경우에 임차주택에 대하여는 임차인이 주택임대차보호법상의 대항력이나 우선변제권의 요건을 구비하였다면 그에 따른 우선적인 보호를 받게 되며, 임차주택을 제외한 다른 임대인의 재산에 대하여는 일반채권자로서 다른 채권자와 동등한 위치에서 채권의 변제를 받을 수 있습니다.

나. 회생·파산 신청이 있는 경우

임대인이 회생이나 파산신청을 하여 회생이나 파산결정이 내려졌다고 하더라도 임차인은 회생·파산신청일까지 대항력과 우선변제권을 취득하였다면 임차인은 임차주택에 대하여는 **별제권자***에 준하여 파산·회생 절차에 의하지 아니하고 임대차보증금반환채권의 만족을 얻을 수 있습니다(채무자회생 및 파산에 관한 법률 제411조 ~ 제415조, 제586조).

따라서 주택임차인의 임차보증금 채권전액이 파산채권목록이나 개인회생 채권자목록에 기재되었다고 하더라도 우선변제권의 한도에서는 임대인에 대한 파산·개인회생절차에 의하지 아니하고 별제권자로서 자신의 임차보증금반환채권의 만족을 얻을 수 있으므로, 우선변제권이 인정되는 부분을 제외한 나머지 채권액만이 변제계획서상 변제대상이 되고 변제계획대로 변제가 되면 면책대상이 되는 것입니다(대법원 2014다32014 판결).

2. 임대인 회생·파산의 경우 임차인의 임차보증금 회수방법

가. 채무자의 재산 보전처분**, 다른 절차의 중지명령 등

법원은 회생이나 파산의 경우에 채무자의 재산에 관하여 가압류·가처분 등 재산보전을 명할 수 있고(위 법률 제43조, 323조, 제592조), 회생의 경우에 이미 행하여지고 있는 다른 절차의 중지명령***(강제집행 등과 소송절차의 중지)을 할 수 있으므로(위 법률 제44조, 제383조, 제593조, 제600조), 채권자(임차인) 등의 채권행사가 일정기간 제한되는 경우가 많습니다.

임대인의 회생신청으로 법원이 임대인의 건물 경매를 중지하는 경우, 전세사기 피해자인 임차인은 우선매수권 양도, 공공임대 신청 등에 어려움을 겪게 됩니다. 이때 법원에 피해자의 사정을 소명하여 경매개시를 요청할 수 있으나, 이는 피해자의 구체적 사정에 따라 법원이 판단하므로 개별적인 상담을 받아보시는 것을 권합니다.

나. 임대인의 회생결정의 경우 임차인 보증금회수 방안

회생의 경우에는 파산의 경우와 달리 파산관재인이 별도로 선임되지 않으며 또한 강제집행절차는 중지되므로(위 법률 제44조, 제593조, 제600조①), 임차인은 대항력이나 우선변제권이 없는 보증금채권의 경우는 회생절차의 일반채권자로서 회생절차에 따라서 보증금을 받아야 하는 것입니다. 다만 대항력이나 우선변제권이 있는 임차보증금 채권은 별제권자로서 회생절차가 종료된 이후에도 보증금을 반환받지 못한다면 그 때 비로소 강제집행을 통하여 보증금을 회수하는 것이 가능할 것입니다.

다. 임대인 파산의 경우 임차인의 임차보증금 회수방법

파산선고시 파산관재인이 선임되므로, 임대인 파산의 경우 임차인은 파산관재인의 절차진행에 따라서 임차주택에 대한 우선변제권을 행사해 보증금을 반환받을 수 있는 것입니다. 한편 파산관재인은 「민사집행법」에 의하여 별제권의 목적인 재산을 환가할 수 있으며, 이 경우 별제권자는 이를 거절할 수 없습니다(위 법률 제497조).

이처럼 임차인의 임대차보증금반환 채권은 우선변제권의 한도 내에서는 파산절차에서 면책결정의 효력이 미치지 않고 별제권자로 취급되어 강제집행을 하여 보증금을 회수할 수 있고 우선변제권이 없는 보증금은 파산채권자로서 권리행사를 하고 나머지 미회수 보증금은 파산으로 소멸합니다.

3. 회생·파산시 면책제외 채권

임대인이 회생·파산신청을 하더라도 면책은 모든 빚을 탕감해주는 것이 아니고, 면책 대상에서 제외되는 채무도 있습니다.

즉, 면책 대상에서 제외되는 채무에는 채무자가 채권자목록에 기재하지 않은 채권이나(파산의 경우는 '악의'가 필요), 세금, 별금이라든지, 고의로 빚을 발생시키거나 도박·사기 등 불법적인 행위로 인한 채무는 면책 대상에서 제외될 수 있으므로 전세사기로 발생시킨 임차보증금반환 채무는 불법적인 행위로 발생시킨 채무로서 임대인이 면책되지 않을 수

있습니다(위 법률 제566조, 제625조).

»» 요약

임대인 회생·파산의 경우에 별제권자는 회생·파산절차에 의하지 아니하고 별제권을 행사할 수 있고 별제권의 행사에 의해 변제받을 수 없는 채권액에 관하여만 채권자로서 권리 를 행사할 수 있고(위 법률 제413조~415조, 제586조), 별도의 강제집행절차는 중지되는 경우가 있으므로(위 법률 제600조①), 임차인은 대항력과 우선변제권이 없는 보증금은 회 생절차나 파산절차에 따라서 보증금을 받아야 하지만, 대항력과 우선변제권이 있는 보증 금은 임차권자가 소위 준별제권자로서 회생절차나 파산절차가 종료된 이후에도 보증금을 반환받지 못한다면 그 때 비로소 강제집행을 통하여 보증금을 회수하는 것이 가능할 것입니다.

* **별제권자** 이란 파산재단(회생의 경우는 회생채권)의 특정재산에서 다른 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있는 권리로 담보권 등을 가진 자를 말하며, 대항력과 우선변제권이 있는 주택임차인은 준별제권자로서 임차주택에서 우선변제 등을 받을 수 있는 권리가 있습니다.

** **보전처분** 이란 회생·파산의 경우 채무자의 재산에 대한 강제집행, 가압류 등을 하지 못하도록 하여 채무자의 재산을 보전하는 것을 말합니다.

*** **다른 절차의 중지명령** 이란 회생시 강제집행 등과 소송절차의 중지를 명할 수 있는 제도로서, 단 회생채권자에게 부당한 손해를 끼칠 염려가 있는 때에는 절차를 중지하지 않고, 또한 중지했더라도 변경이나 취소할 수 있으므로 취소되면 임차인은 강제집행 등을 할 수가 있습니다(파산은 일반적 규정 없음). 또한 개인회생의 경우에는 소송절차는 중지할 수가 없습니다.



20. 임대인이 사망한 때 임차인의 대응방안

》》 피해사례

임차인은 임대인과 보증금 2억원, 임대기간은 2년으로 하는 임대차계약을 체결하고 당일자로 입주하고 전입하여 대항력과 우선변제권을 갖추었는데, 임대인이 임대기간중 사망하였고, 상속인중 자녀2명은 상속을 포기 하였고 배우자는 한정승인을 하였습니다.

임차인은 본 주택에서 이사를 하고 싶은데 누구를 상대로 어떻게 처리해야 할까요?

》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점

임대인이 사망하면 상속등기를 하지 않아도 사망한 날에 상속인들이 주택의 소유권을 취득하게 되는 것입니다. 하지만 상속인 중에 **상속포기***를 하는 사람이 있으면 나머지 상속인들에게 상속이 되는데, 망인의 배우자가 **한정승인****을 하였으므로 배우자가 혼자 상속을 하게 됩니다.

그러므로 간신거절의 통지라든지 보증금의 청구는 배우자에게 하면 되고, 다만 한정승인을 하였으므로 그 배우자는 “상속받은 재산의 범위내에서만 그 재산으로써 책임을 부담한다”는 것이며, 이에 따라 임차인은 본 주택을 포함한 망인의 재산범위내에서 강제집행을 할 수 있게 되는 것입니다.

2. 대응방안

만약 임대인의 상속인이 모두 상속을 포기하거나 임차인이 상속인의 존재여부나 상속인이 누구인지 잘 알 수 없는 때에는 법원에 망인(임대인)의 상속재산관리인을 선임 신청하여 그 상속재산관리인에 대하여 각종의 법률행위(간신거절 통지, 보증금반환소송, 경매 등)를 하시면 됩니다. 따라서 한정승인을 한 사람이나 상속재산관리인을 상대로 임차권등기

명령을 하여 등기완료를 확인하고 이사를 하시면 됩니다.

그리고 임대인이 사망한 경우에 종전에는 임차권등기명령을 집행하기 위해서는 임차인이 대위로 상속등기를 해주어야 했는데, 이때 취득세 등의 비용을 임차인이 우선 부담해야 하므로 전세피해자들의 부담을 가중시키는 등 문제점이 많았으므로, 현재는 상속등기 신청은 할 필요가 없고 상속증명 서면을 첨부하여 망 ○○○의 상속인 A, B라고 표시하여 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

또한 임대인이 사망한 경우 전세사기 피해자들이 강제경매를 진행할 때 상속재산관리인 제도를 이용하면 임차인이 대신 상속등기를 하지 않고도 상속재산관리인에 대하여 경매절차를 진행할 수도 있습니다.

>>> 전세사기 피해자 지원책

국토교통부는 사망임대인의 전세사기 피해자에 대한 법적 조치 지원을 강화하여 ①(상속재산관리인 선임 지원) 상속절차가 완료되지 않더라도 법적 조치를 진행할 수 있도록 대한법무사협회소속 전문 법무사와 연계하여 상속재산관리인 선임청구를 지원하고, ②(법률·심리지원 강화) 그 밖에도 대한변협법률구조재단을 통해 경매개시를 위한 집행권원 확보, 피해자 본인의 회생·파산, 공인중개사 등에 대한 손해배상청구 등 사건에 대한 변호사 연계 및 그 비용을 지원받을 수 있음을 참고 하시기 바랍니다.

* **임대인의 사망**으로 상속이 일어나면 상속인들은 단순승인, 한정승인, 상속포기를 할 수 있습니다. 단순승인은 상속인이 제한없이 피상속인의 권리의무를 승계하는 것을 의미하고, 상속포기는 상속인이 상속재산에 속한 모든 권리의무의 승계를 포기하는 것이며, 한정승인은 상속인이 상속으로 취득할 재산의 한도에서 피상속인의 채무와 유증을 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 것을 말합니다.

** **한정승인**은 상속인이 상속으로 취득할 재산의 한도에서 피상속인의 채무와 유증을 변제할 것을 조건으로 상속을 승인하는 것을 말하는데 즉, 물려받은 재산의 범위내에서 빚을 갚겠다는 것으로 3개월내에 가정법원의 한정승인심판을 받아야 합니다.

21. 우선매수권 행사방법 관련문제

》》 피해상황

임차인은 전세사기 피해자로 결정되었습니다. 본 임대 주택은 선순위 근저당권자에 의하여 임의경매절차가 진행되고 있습니다. 혹은 임차인이 최선순위임차인으로서 집행권원을 득하여 강제경매절차를 진행 중에 있거나 임대인에 대한 또 다른 채권자가 강제경매를 진행하고 있습니다.

임차인이 경매절차에서 적정한 가격에 낙찰 받는 방안은 무엇인가요 ?

》》 문제점 및 대응방안

1. 우선매수권의 의미와 행사방법

전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법상 전세사기 피해자에게는 경·공매 절차에서 우선매수권이 있습니다. 피해자의 우선매수청구권이라 함은 당해 경·공매 절차에서 우선매수권을 행사할 때에 입찰자가 있더라도 피해자가 그 중 최고입찰가격에 우선매수하는 것이고, 입찰자가 없으면 우선매수권 행사 당시의 최저매각가격에 매수하게 되는 권리입니다.

사용방식은 사전신고방식으로 경매기일 전 경매법원에 서면 신청할 수도 있고, 경매기일에 경매법정에 출석하여 집행관에게 당해 사건의 종결 전까지 직접 신고할 수도 있으며, 반드시 사건 종결 전까지 보증금을 제출하여야 합니다.

현재 법원의 실무상 우선매수권을 여러 번 행사가 가능한 것으로 업무처리를 하는 것이 보통입니다. 그러나 만약 특별매각 조건을 붙여서 1회만 행사가능하다고 공고하면 1회만 행사가능 한 것으로 볼 것이나 아직 특별매각조건을 붙이는 법원은 없는 듯합니다.

2. 최선순위 임차인의 낙찰과 혼동의 법리

다만 대항력 있는 최선순위 임차인이더라도 임차인이 유찰된 낮은 가격으로 우선매수를 하거나 본인의 보증금에 미달하는 금액으로 낙찰을 받는 경우에는 임차인이 낙찰자로서 임차인의 미변제보증금을 지급할 의무를 승계하므로 임차인으로서의 권리와 낙찰자로서의 의무가 동일인에게 귀속되어 채권과 채무는 혼동*으로 소멸하여 배당받지 못한 보증금 잔액이 있더라도 종전 임대인에게 보증금 잔액을 청구할 수 없는 점은 유념하여야 할 것입니다(혼동의 법리).

3. 대응방안

여러 번 우선매수권의 행사가 가능하다는 전제하에서 어느 때에 우선매수권을 행사하는 것이 유리한지 여부는 임차인의 지위(상황)에 따라서 다릅니다.

가. 임차인이 최우선순위인 경우

임차인이 최우선순위일 때에는 경락인이 임차인의 미배당 보증금 잔액을 물어주어야 하므로 다른 입찰자는 없을 것이므로 결국 임차인이 낙찰하는 방법밖에 없게 됩니다. 또 저렴하게 낙찰을 받아도 ‘혼동’에 의해 보증금전액을 기준으로 취득세나 추후 양도소득세를 계산할 때에 취득가격이 되는 것이므로 별다른 의미가 없습니다(집행관 수수료가 매각가격에 비례하므로 이점에서는 의미가 있고, 조세안분 관련 유불리 고려 필요). 낙찰시에는 매각결정기일까지 상계신청을 하시면 추가납부 할 금액이 거의 없게 됩니다.

또한 임차인이 그 취득가격을 입증하는 경매서류 등을 미리 준비해 놓으면 나중에 본 주택을 양도할 때 양도차익을 계산하는데 편리하실 것입니다.

나. 임차인이 후순위인 경우

임차인이 후순위라면 저렴한 가격에 사는 것이 가장 유리합니다. 단, 다른 입찰자가 있을 수 있으므로 가장 유리한 때를 예상하여 우선매수권을 행사해야 합니다. 임차인이 셀프경

매를 하는데 어떤 제한은 없으나 위와 같은 여러 가지 경우가 있을 수 있으므로 가급적 전문적인 법무사의 도움을 받는 것을 권장 드리며, 법무사의 조력을 받더라도 그 비용을 HUG에서 지원하는 제도가 있으니 참고 바랍니다.

* **혼동** 이란 채권과 채무가 동일인에게 귀속되는 것을 말하며, 채권의 소멸원인 중 하나로서 채권과 채무가 동일인에게 귀속하는 사실을 말합니다. 혼동이 일어나는 사례로는 채무자가 채권을 양수한 경우, 보증금 채권자인 임차인이 셋집을 구입하여 보증금 채무자가 세입자 자신이 된 경우 등을 들 수 있습니다.





22. 주택임차인과 조세채권사이의 순위

》》》 피해상황

△△시 소재 오피스텔에 대하여 임차인 A는 2021. 11. 15.자 임대차 보증금 1억원, 당일 자로 전입 및 확정일자, 근저당권자 B는 2021. 12. 25.자 8,000만원의 근저당권, 압류등기 2022.1. 25. 국세인 증여세 1,000만원(법정기일은 2021. 12. 20.), 건강보험료 압류일 2022. 8. 10.자 500만원, 일반 채권자의 가압류 2023. 7. 10. 자 5,000만원이 존재합니다. 매각 금액은 1억 5,000만원이며 배당일은 2024. 9. 30.일입니다.

(※ 위 각각의 날짜는 이해의 편의를 위하여 예시한 가상날짜입니다.)

임차인 A가 배당받을 순위와 금액은 어떻게 되나요?

》》》 배당순위 및 배당금액

1. 배당순위 - 권리성립 날짜순서가 원칙이나 특별규정 있음

우선 경매나 공매시의 배당 순위는 ①집행비용(체납처분비용) ②소액보증금 최우선변제금 ③보증금 우선변제금, 근저당권, 조세 등의 순서로 배당되나 다음의 원칙과 예외의 경우에 따라 판단하면 됩니다.(종전 설명 II2. 참조)

가. 원칙적으로 권리가 등기된 날짜순서로 우열을 가리되, 다만 조세·보험료 등 공과금은 등기부상 압류일자가 아닌 법정기일을 기준합니다.

나. 예외적으로 법률의 규정에 의하여 특별취급 되는 것은 그에 따릅니다.

2. 배당금액

위 원칙에 따라서 배당순서와 금액을 살펴보면 다음과 같습니다.

가. 1순위 - 소액보증금 최우선 변제금(2021. 11. 16.)

임차인 A의 소액보증금 여부를 따질 때에는 본인이 최선순위 우선변제권자이므로 2021.

11. 16.(본인 우선변제권취득일-담보권자로서의 지위)자로 해당지역의 소액보증금은 1억 3,000만원 이하에 4,300만원까지이고, 임차인 A는 소액보증금 최우선변제금이 4,300만 원이 배당됩니다(소위 상대적 소액임차인)

나. 2순위 - 당해세인 증여세(법정기일은 2021. 12. 20.)

임차인 A의 소액보증금을 제외하고 당해세(증여세)가 다음으로 우선하지만 임차인의 우선변제권이 당해세 법정기일(2021. 12. 20.) 보다 빠르기 때문에 임차인 A의 나머지 보증금 5,700만원(= 1억원 - 4,300만원) 중 1,000만원을 우선해서 배당할 수 있습니다(법조문상 '할 수 있다'고 규정).

다. 3순위 - 우선변제일이 빠른 임차보증금 배당

매각대금 1억 5,000만원에서 A에게 소액보증금 최우선변제금 4,300만원과 당해세 1,000만원을 국가에 배당하고 나서도 나머지 금액이 9,700만원이 남으므로 당해세를 임차인에게 우선변제 하지 않아도 임차인 A의 우선변제금 5,700만원을 전액변제 할 수가 있습니다(변제 후 배당잔액은 4,000만원임).

라. 4순위 - 근저당권자(2021. 12. 25.자 8,000만원)

다음 순위는 2021. 12. 25.자 근저당권자이므로 근저당권 채권액 8,000만원 중 배당 잔여금 4,000만원을 근저당권자에게 배당을 하고 종결합니다.

»» 요약

1. 배당순위는 ①소액보증금 최우선변제금 → ②당해세 → ③성립일자순(임차인 우선변제권, 근저당, 당해세 제외한 조세) → ④건강보험료 등 공과금 → ⑤일반채권(가입류권자)입니다.

그리나 본 사례에서는 당해세의 법정기일이 임차인의 우선변제일보다 늦으나 당해세를 임차인에게 배당하지 않아도 임차인이 전액을 배당받을 수 있으므로 임차인에게 배당할 필요가 없습니다.

2. 소유자가 변경된 경우에 국세와 보증금의 관계는 다음과 같습니다.

가. 당해세(종합부동산세만 해당)에 대해서는 중간에 소유자가 변경되면 현소유자의 당해세 중 종합부동산세는 법정기일에 무관하게 최우선변제를 받는데, 다만 그 법정기일이 임차인의 확정일자(우선변제권)보다 늦다면 그 금액만큼은 임차인에게 배당합니다(지방세 인 당해세[재산세 등]는 해당하지 않음)

나. 일반 국세에 대해서는 전 소유자에 대한 체납국세가 법정기일이 최선순위라면, 체납국세의 압류등기 여부를 불문하고 소유자가 변경되더라도 전 소유자의 최선순위 체납국세 금액내에서 현 소유자의 체납액을 국세에 우선 배당합니다(지방세도 동일함).

다. 결론

따라서 현소유자의 종합부동산세는 법정기일과 임차인의 우선변제권의 순서를 따져서 우선순위를 정하고, 일반국세의 경우는 종전 소유자가 임차인보다 앞서는 세금체납이 있었다면 그 체납금액 내에서 현소유자의 체납국세를 우선배당하고, 앞선 체납세금이 없었다면 임차인이 현소유자의 체납국세보다 우선합니다.

1. 소유자 변경 안 된 경우

배당순위는 소액보증금 → 당해세 → 성립일자순(임차인 우선변제권, 근저당, 당해세 제외한 조세) → 건강보험료 등 공과금 → 일반채권(가압류권자). 단, 당해세의 법정기일이 임차인우선변제권보다 후순위라면 당해세금액만큼 임차인에게 배당

2. 소유자가 변경된 경우

- (1) 당해세 중 종합부동산세만 우선변제 하되 종합부동산세의 법정기일이 임차인보다 후순위라면 그 금액만큼 임차인에게 배당
- (2) 일반국세는 전 소유자에 대한 체납국세가 법정기일이 최선순위라면, 전 소유자의 최선순위 체납국세 금액내에서 현 소유자의 체납액을 국세에 우선 배당(지방세도 동일함).

23. 임차 후 소유권이전청구권 가등기가 되는 경우

》》 피해상황

경기도 △△시 소재 주택을 임차인이 임대차 계약을 체결하고 주택을 인도 받아 전입신고를 하고 확정일자를 득하여 최선순위 임차인이 되었는데 임대인이 임대차보증금을 반환하지 않아 임대인을 상대로 임대차보증금 반환청구 소송을 제기하여 승소로 집행권원을 확보하였습니다. 이 집행권원으로 부동산 강제경매 신청을 하여 경매가 진행 중입니다.

그런데 경매신청을 위하여 등기부등본을 발급받아 검토해 보니 임차인이 대항력과 우선변제권을 취득하고 거주한 지 6개월쯤 후에 매매예약에 의한 **소유권이전가등기***가 되었습니다. 과연 이 주택을 임차인이나 다른 사람이 경·공매로 매수하면 매매예약 가등기가 말소되고 완전한 소유권을 취득할 수 있을까요?

》》 문제점 및 대응방안

1. 문제점

주택전세 사기의 새로운 유형으로 임대인이 임차인에게 전세를 주고 난 후에 제3자에게 본 주택을 매매예약에 의한 소유권이전등기청구권 가등기를 경료 하는 경우가 발생하고 있습니다. 소유권이전청구권 가등기는 보통 채권담보의 목적으로 하는 담보가등기와 매매예약에 의한 소유권이전청구권 가등기 등 두 가지가 있으나 담보가등기는 담보권으로서 저당권과 같이 취급되어 경락으로 소멸하므로 별다른 문제가 없습니다.

그러나 주택임차인이 최선순위일 경우 대항력과 우선변제권이 있으므로 보증금 전액이 보호되는 것이지만 매매예약에 의한 소유권이전가등기가 있는 경우에는 특별한 문제점이 있으므로 특히 주의해야 합니다.

즉, 임차권은 채권으로서 말소기준권리가 아니므로, 임차권이 아무리 빠르더라도 위 매매예약에 의한 소유권이전가등기는 경매로 인하여 소멸되지 아니하고 낙찰자가 인수하게

되는 것입니다. 이처럼 낙찰자가 대금을 납부하고 경락에 의한 소유권이전등기를 경료 하여도 이 소유권이전청구권 가등기는 말소되지 않습니다. 그리고 이 소유권이전청구권가등기에 기하여 전 임대인으로부터 본등기가 되면 가등기 이후에 경료된 경락에 의한 소유권이전등기는 말소하게 되는 것입니다.

그리므로 본 주택에 응찰하려는 사람이 없고 최선순위인 임차인이 경매에 참여한다고 가정하면 보증금에 대한 혼동이 발생하고 소유권이전등기를 하여도 가등기는 그대로 존속하게 되므로 임차인이 경매에 참여하기도 곤란합니다.

2. 대응방안

결국 본등기가 되면 경락인의 소유권이전등기도 말소되므로 경락인은 그 권리를 잃고 민법 제578조(경매와 매도인의 담보책임) 규정에 의하여 채무자(임대인)에게 계약의 해제 등의 청구를 할 수 있으며, 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자(이 경우 임차인)에 대하여 그 대금전부나 일부의 반환을 청구할 수 있는 등 복잡한 문제가 발생합니다.

이러한 경우를 방지하기 위하여 소유자가 가등기를 하지 못하도록 법적으로 막아야 하는데, “가등기 설정금지”특약을 하는 방법밖에 없고 이를 위반해도 시정할 방법이 따로 없으나, 전세권등기를 설정해 놓으면 임차 후 가등기를 하여도 전세권자의 배당요구에 의하여 전세권이 소멸하는 결과 이보다 후순위인 소유권이전가등기는 말소되는 것이기 때문에 전세시 물권인 전세권등기를 하는 것이 필요한 이유입니다.

* **소유권이전가등기**란 본등기인 소유권이전등기를 하는 데 필요한 형식적 요인이나 실질적 요건이 구비되지 않았을 때, 장차의 본등기의 순위보전을 위하여 미리 해두는 등기를 말하며, 가등기에는 담보가등기(저당권과 유사)와 소유권이전청구권가등기의 두 가지가 있습니다.

24. 임차인의 퇴거여부가 문제되는 경우

》》 피해상황

임차인은 오피스텔을 임차하고 전입신고와 확정일자를 득하였으나 임차기간이 만료되고도 임대인이 보증금을 돌려주지 않으므로 임차보증금 반환판결을 얻어 본 임차주택과 임대인의 다른 부동산을 경매처분 하고자 합니다.

이 때 임차인이 이 주택에 계속 거주하면서 경매를 진행할 수 있는지 궁금합니다.

》》 문제점 및 대응방안

1. 경매신청시 주택인도의무를 동시이행하지 않아도 무방함

임차인의 주택인도의무와 임대인의 보증금 반환이무는 동시에 이행해야 할 의무입니다. 그러므로 원래는 위 동시이행 판결에 따라 주택을 인도해야만 판결을 집행할 수가 있으나, 주택임대차보호법에 특별 규정을 두어 임차인이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다고 하고 있습니다. 따라서 “임차주택”에 대하여 경매신청을 할 때에는 집을 비워주지 않고 그대로 살면서 주택을 경매할 수가 있습니다.

그러나 임대인의 다른 주택이나 부동산을 경매할 때에는 임차인이 현재 살고 있는 임차주택을 비워주고 경매를 하여야 합니다.

그러므로 보통의 경우에는 현재 임차주택을 살면서 경매를 하는 것이 편리하고, 또 임대인이 다른 부동산을 소유하는 경우도 흔치 않기 때문에 임차주택을 경매하는 것이 일반적입니다.

또한 임차인이 먼저 임차권등기를 경료하고 집을 인도해 주었다면 판결 등을 받는 경우에도 보증금 원금에다가 연 12%의 이자도 청구할 수가 있는 것이나, 통상의 경우에 집을

인도하지 않은 상태로 보증금반환 소송을 제기하므로 이자청구를 할 수도 없습니다. 그래서 이자청구를 하면 법원에서 임차인이 주택을 인도한 증거를 제출하도록 명하는 것입니다.

2. 주택인도와 보증금반환의무는 동시이행 해야 함

임차인이 보증금을 수령하려면 임차주택의 인도가 필요하고 최고가매수신고인으로부터 인도확인서를 받아 법원에 제출해야 합니다. 다만, 대항력 있는 임차인이 보증금 전액을 변제받지 못하고 일부만을 수령할 때에는 인도확인서가 필요치 않습니다.

인도확인서를 제출할 수 없을 때에는 전거한 주민등록초본, 이사한 집의 계약서, 집 내부의 사진, 관리사무소의 확인서, 전기나 수도 계약해지 서류 등을 제출할 수도 있습니다.

3. 대응방안

임차인이 임차주택을 경매할 때에는 주택을 인도하지 않아도 되며, 임대인의 다른 재산을 강제집행 할 때에는 주택을 인도해야 합니다. 또한 최선순위 임차인이라서 보증금을 전액배당 받을 때에는 최고가매수신고인이 작성한 “인도확인서”的 제출이 필요하지만, 일부만을 배당받을 때에는 “인도확인서”는 필요하지 않습니다.

만약 임차인이 최선순위 임차인인데 경락대금으로부터 못 받은 미변제금이 있다면 대항력을 행사하여 경락인으로부터 전액을 다 받을 때까지 인도를 거절할 수가 있으나, 최선순위 대항력이 없는 임차인이라면 배당기일 이후에는 집을 인도해야 합니다.

IV



전세사기 피해자 법률 지원 안내



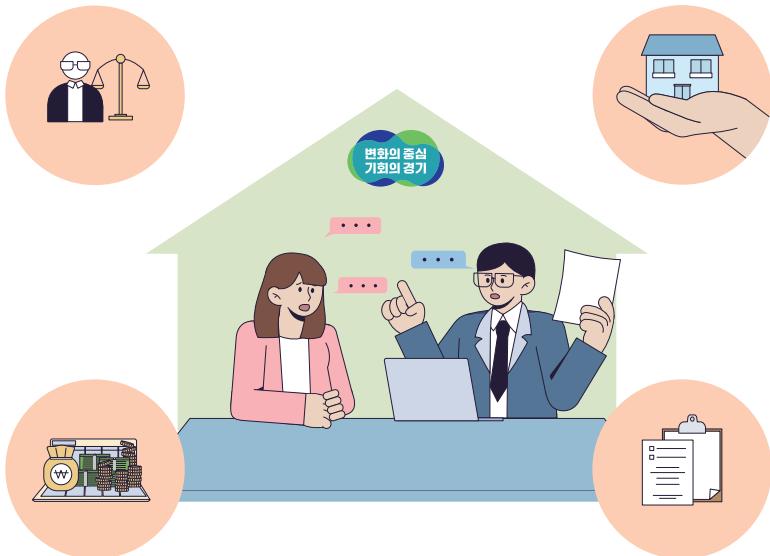


1. 무료 법률상담

»» 내용

경기도 전세피해지원센터에서 전세피해로 어려움을 겪는 도민을 위해 무료 법률상담을 실시하고 있습니다.

- **위치** : 경기도 수원시 팔달구 효원로 1 (경기도 전세피해지원센터)
- **운영시간** : 평일 10시~12시, 13시~17시 ※ 1,3주차 금요일은 변호사 파견이 없습니다.
- **지원내용** : 법무사 및 변호사 등 전문가들이 상주해 있어 무료로 법률상담이 가능하며, 필요할 경우 ☎031-242-2450으로 비대면 유선 법률상담 서비스도 시행하고 있습니다.



2. 상속재산관리인 선임 지원

》》 내용

임대인 사망으로 상속인 파악, 통지·송달 등의 어려움을 겪는 전세피해자를 대상으로 법원에 임대인의 상속재산관리인 선임을 청구하는 절차와 비용 지원

기준	임대인이 사망하였으나 상속인이 확정되지 않았을 때 법적 조치에 불편을 겪음
▼	
확대	임대인 사망 후 3개월 경과 시까지 상속인 미확정 시, 상속재산관리인 선임 청구 대행 및 최초 관리인 보수 예납금 지원

》》 신청대상

임대인 사망 후 3개월 경과 시까지 상속인이 미확정*된 전세피해자**

*상속개시 후 단독/한정승인 되기 전까지 또는 상속인 전원 상속포기 시

** 국토부 전세사기피해자등 결정문 또는 HUG 전세피해자확인서 소지자

》》 지원내용

상속재산관리인 선임 청구신청 법률조치 대행 및 최초 관리인 보수예납금 지원
(법원의 보정명령 상 금원)

* 인지송달료, 기타실비, 추가 예납금 발생 시 해당금원 등은 신청인 부담

※ 동일 임대인 대상 건은 단일사건으로 심판청구합니다.(공동신청인 50인 초과 시 별건 처리)

※ 법원에서 추가 보수예납금 납부를 명령하는 경우, 법무사의 안내에 따라 신청인 본인 부담으로 예납금을 납부하여야 합니다.(미납 시 관리인의 사무는 정지됩니다.)

※ 상속재산관리인 선임 외 소송, 경·공매 등을 개별 진행하여야 하며, 타 지원사업을 활용할 수 있습니다.

>>> 신청방법

정기공고기간 내 온라인, 우편 또는 방문 신청

※ 정기공고는 안심전세포털 → 정책홍보 → 공지사항에 일정에 맞춰 게시

- **온라인** : 안심전세포털>전세피해자지원>상속재산관리인 선임지원 신청

(<http://www.khug.or.kr/jeonse>)

- **우편** : HUG 전세사기피해자 경·공매지원센터(서울 종로구 삼봉로 71, 2층)

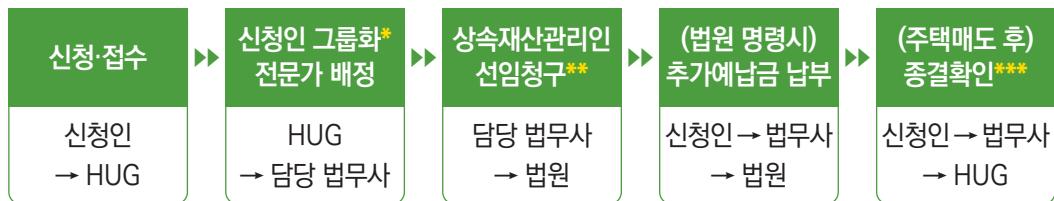
- **방문** : 경·공매지원센터, 전세피해자지원센터(4개소), HUG영업점(9개소)

※ 신청서류 관련 문의처

- HUG 전세피해지원센터(콜센터) : 1533-8119, 02-6917-8119)

- HUG 전세사기피해자 경·공매지원센터(1588-1663)

>>> 처리절차



* 동일 임대인에 대한 신청 건은 무작위 그룹화할 예정입니다.(시·군·구 단위 지역 인접성은 고려)

- 대한법무사협회에서 사전에 구성한 전문법무사 POOL 내에서 사건 배당하며, 전자소송을 활용할 예정으로, 해당 법무사가 전국단위 사건 수행 가능

** 신청인은 법원에 제출할 인지송달료와 추가서류(필요 시)를 법무사가 안내한 기한 내에 제출하여야 하며, 협조하지 않는 경우 지원대상에서 배제될 수 있습니다.

*** 법원에 선임청구가 신청된 후에는 공동신청한 주택 중 일부 주택에 대한 신청취하는 불가하며, 공동신청인 전원의 신청으로 관리인 선임해제를 청구할 수 있습니다. 단, 피해주택이 매도되는 등 상속재산이 아니게 되는 때에는 법무사에 개별 건 종결을 신청할 수 있습니다.

>>> 신청서류

아래 '1. 신청시 제출서류'는 공고기간 중 필수 제출되어야 하며, '2. 추후 제출서류'는 추후 담당 법무사가 고지하는 기한 내에 제출하여야 합니다.(미제출 시 지원 불가)

① 신청 시 제출서류	<p>① 전세피해자 상속재산관리인 선임지원 신청 및 협약서(1호 서식) 및 개인정보제공동의서(2호서식) 각 1부</p> <p>* 대면 접수 시 신분증 지참 온라인 접수 시 협약서 서명 후 스캔본 업로드</p> <p>② 국토부 전세사기피해자등 결정문(사본) 또는 HUG전세피해자확인서*(사본) 1부 * HUG 전세피해확인서 발급통지서로 대체 가능</p> <p>③ 임대인 주민등록 초본(임대인 사망 및 최종 주소지 확인용) * 임대차계약서와 계약종료 후 보증금반환 청구 내용증명 반송 우편물(개봉 전) 소지하여 주민센터 방문 시 발급 가능(주민등록법 제29조에 따라 채권채무관계 등 정당한 이해관계가 있는 자는 본인이 아님에도 발급 가능)</p>
② 추후 제출서류 ※ 법무사 요청기한 내 제출	<p>① 주민임대차계약서(사본), 부동산등기사항전부증명서(사본) 각 1부</p> <p>② 전자소송 동의 협약서, 제출위임인 확인서 및 제출위임장 각 1부</p> <p>③ 기타 담당법무사가 제출요청하는 서류</p>



3. 소송대리 등 법률구조

》》 내용

부동산가압류, 경매개시를 위한 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환청구소송),

부동산증개인 상대 손해배상 청구, 형사사건 등 전세피해에 대한 포괄적인 법률지원

※ 중위소득 125% 이하인 자는 법률규조공단의 무료소송으로 연결합니다.(☞132)

※ 경·공매 관련 법적조치는 특별법에 따른 경·공매 지원사업으로 연결합니다.(☞1588-1663)

※ 타 임차인 등에 영향을 미치는 법적조치는 지원이 제한될 수 있습니다.

※ 변호사 상담 결과, 법률요건 미충족 등으로 인한 각하 예상, 승소 가능성 희박 건은 지원이 제한될 수 있습니다.

》》 신청대상

국토교통부 전세자사기피해자(등) 결정문 또는 HUG 전세피해확인서 소지자로 소송 등 법률조치를 원하는 자

》》 지원내용

변호사 매칭 및 수임료(250만원 한도) 지원

※ 인당 소송 2회까지, 합산 250만원 한도 내 지원

※ 인자·송달료 등은 신청인 부담으로 변호사 사무실 안내에 따라 납부

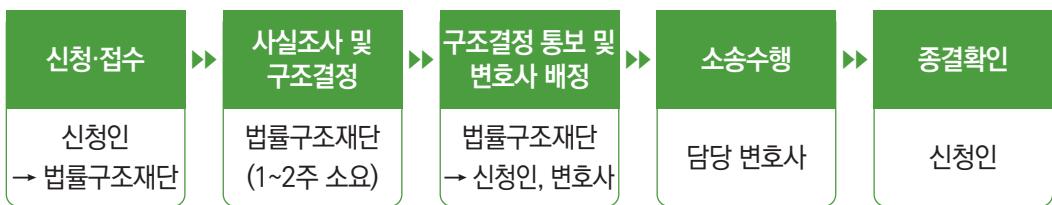
》》 신청방법

신청서류를 구비하여 '대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터'에 이메일, 우편으로
신청

- **이메일** : kba_legalaid@naver.com

- **우편** : 서울특별시 서초구 서초대로45길 20, 변호사교육문화관 지하1층(우편번호 06595)

>>> 처리절차



- 대한변협법률구조재단 : 변호사, 법무법인, 기업 등의 후원금으로 운영되고 있는 대한변호사협회 산하 법률구조법인
- 법률구조 : 경제적으로 어렵거나 법을 몰라서 법의 보호를 충분히 받지 못하는 자에게 법률상담, 변호사나 공익법무관에 의한 소송대리, 그 밖에 법률 사무에 관한 모든 지원을 하는 것을 말함.

>>> 신청서류

법률구조 심사는 서류심사가 원칙으로, 구비서류가 충분히 갖춰지지 아니한 경우 접수가 불가하며, 또한 개인정보 처리 및 제공 동의와 관련, 접수된 서류는 반환하지 않으니, 반드시 사본으로 제출하시기 바랍니다.

※ 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)에서 확인 및 내려받기 가능

법률 구조 신청 관련	① 전세피해자 소송대리 신청서 및 개인정보동의서, 고지사항 확인 동의서 각 1부						
	② 국토부 전세사기피해자(등) 결정문(사본) 또는 HUG 전세피해확인서(사본) 각 1부 ※ HUG 전세피해확인서 발급통지서로 대체 가능						
	③ 주민등록등본(세대구성원정보 포함), 주민등록초본(주소변경내역 포함) 각 1부						
	④ 소득 증빙자료						
	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">건강보험가입자</td> <td style="text-align: center;">건강보험 미가입자</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> - (직장가입자) 건강보험료납부확인서 - (지역가입자) 건강보험료 고지서 또는 지역보험료 부과내역 확인서 - (건보료 미부담세대원) 건강보험자격 특실확인서 <p>※ 국민건강보험공단 인터넷 홈페이지 또는 팩스(1577-1000), 방문발급</p> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 - 급여명세서 - 국민연금 산정용 가입내역확인서 또는 연금지급내역확인서(연금공단 발행) - 소득금액증명서(세무서장 발급) <p>※ 위 서류 중 택일</p> </td> </tr> </table>	건강보험가입자	건강보험 미가입자	<ul style="list-style-type: none"> - (직장가입자) 건강보험료납부확인서 - (지역가입자) 건강보험료 고지서 또는 지역보험료 부과내역 확인서 - (건보료 미부담세대원) 건강보험자격 특실확인서 <p>※ 국민건강보험공단 인터넷 홈페이지 또는 팩스(1577-1000), 방문발급</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 - 급여명세서 - 국민연금 산정용 가입내역확인서 또는 연금지급내역확인서(연금공단 발행) - 소득금액증명서(세무서장 발급) <p>※ 위 서류 중 택일</p>		
건강보험가입자	건강보험 미가입자						
<ul style="list-style-type: none"> - (직장가입자) 건강보험료납부확인서 - (지역가입자) 건강보험료 고지서 또는 지역보험료 부과내역 확인서 - (건보료 미부담세대원) 건강보험자격 특실확인서 <p>※ 국민건강보험공단 인터넷 홈페이지 또는 팩스(1577-1000), 방문발급</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 근로소득원천징수영수증 - 급여명세서 - 국민연금 산정용 가입내역확인서 또는 연금지급내역확인서(연금공단 발행) - 소득금액증명서(세무서장 발급) <p>※ 위 서류 중 택일</p>						
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">① 주택임대차계약서(사본)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">② 중개대상물 확인 설명서(사본)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③ 부동산등기사항전부증명서(부동산등기부등본)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③-1 신탁원부*(신탁된 부동산에 대해 임대차계약을 체결한 경우) * 관할 등기소에 직접 방문하여 발급</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">④ 경매 관련 서류 (경매개시결정서, 배당요구서, 매각기일통지서 등이 있는 경우 대출)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⑤ 전세사기 등 피해 입증서류 (고소장·고발장, 처분결과통지서 등이 있는 경우 제출)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">⑥ 기타(내용증명, 해지통지서(문자 포함), 별도 작성 확인서 등이 있는 경우 제출)</td> </tr> </table>	① 주택임대차계약서(사본)	② 중개대상물 확인 설명서(사본)	③ 부동산등기사항전부증명서(부동산등기부등본)	③-1 신탁원부*(신탁된 부동산에 대해 임대차계약을 체결한 경우) * 관할 등기소에 직접 방문하여 발급	④ 경매 관련 서류 (경매개시결정서, 배당요구서, 매각기일통지서 등이 있는 경우 대출)	⑤ 전세사기 등 피해 입증서류 (고소장·고발장, 처분결과통지서 등이 있는 경우 제출)	⑥ 기타(내용증명, 해지통지서(문자 포함), 별도 작성 확인서 등이 있는 경우 제출)
① 주택임대차계약서(사본)							
② 중개대상물 확인 설명서(사본)							
③ 부동산등기사항전부증명서(부동산등기부등본)							
③-1 신탁원부*(신탁된 부동산에 대해 임대차계약을 체결한 경우) * 관할 등기소에 직접 방문하여 발급							
④ 경매 관련 서류 (경매개시결정서, 배당요구서, 매각기일통지서 등이 있는 경우 대출)							
⑤ 전세사기 등 피해 입증서류 (고소장·고발장, 처분결과통지서 등이 있는 경우 제출)							
⑥ 기타(내용증명, 해지통지서(문자 포함), 별도 작성 확인서 등이 있는 경우 제출)							

※ 신청서류 관련 문의처

- 대한변협법률구조재단 전세피해자 구조센터(1661-6579)
 - HUG 전세피해지원센터(콜센터 : 1533-8119, 02-6917-8119)
 - HUG 전세사기피해자 경·공매지원센터(1588-1663)



4. 집행권원 확보 비용지원

※ 세부내용은 반드시 HUG 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)에서 '전세 피해자 지원 → 집행권원 확보 비용지원'을 통해 확인하시기 바랍니다.

※ 본 사업은 「전세사기 피해자 지원 확대 업무협약(MOU)」(23.12.13.)에 따른 KB국민은행의 사회공헌 기부금을 활용한 사업입니다.

>>> 내용

전세피해주택의 집행권원 확보(지급명령, 전세보증금반환소송)을 위하여 이미 지출한 금액이 있는 경우 해당 금액을 지원

>>> 신청대상

국토교통부 전세사기피해자(등) 결정문 소지자

>>> 지원내용

전세사기피해자(등)이 기지출한* 집행권원확보 조치 비용 등에 대한 지원

* 소송대리 법률구조사업, 법률구조공단 무료소송으로 진행한 지급명령, 전세보증금반환소송의 경우 지원불가

>>> 지원한도

① 법무사·변호사 수임료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원

② 나홀로소송 인지·송달료 : 지급명령 40만원, 전세보증금반환소송 100만원

※ 집행권원확보비용(지급명령+소송) 지원한도는 140만원(경·공매 대행 미신청시)입니다.

※ 경·공매 대행 신청시, 지원한도는 '140만원 경·공매 대행지원금'으로, 이에 해당하는 경우 경·공매 대행 지원금을 40만원으로 가정하여 100만원을 최초 지급하고, 경·공매 대행지원금 확정시 추가 지급합니다.

※ 신청 시 익월 7일에 신청건을 인계하며(HUG→KB금융재단), 21일경 KB금융재단에서 신청인들에게 지원금액을 지급합니다.

»» 신청방법

온라인(HUG 안심전세포털), 우편 또는 방문 신청

- **인터넷 접수** : HUG 안심전세포털 → 전세피해자 지원 → 집행권원 확보 비용지원 신청
- **우편** : HUG 전세사기피해자 경·공매지원센터(서울 종로구 삼봉로 71, 2층)
- **방문** : 경·공매지원센터, 전국 전세피해지원센터(5개소), HUG 영업점(8개소)

※ 신청서류 관련 문의처 – HUG 전세사기피해자지원 경·공매지원센터(1588-1663)

»» 신청서류

※ 신청서류는 HUG 안심전세포털(www.khug.or.kr/jeonse)에서 확인 및 내려받기 가능

- ① 신청 및 확약서, 개인정보제공동의서 각 1부(HUG 양식 사용)
- ② 신청인 신분증 사본 1부(방문 또는 우편접수 시)
- ③ 국토부 전세사기피해자(등) 결정문 사본 1부
- ④ 판결문 1부*
- ⑤ 비용지출 증빙 각 1부**
- ⑥ 신청인 통장사본 1부
- ⑦ 위임장 및 인감증명서 1부(대리인 방문 신청 시)

* 지급명령 또는 전세보증금반환소송 확정판결문 등

** 세금계산서, 현금영수증, 간이영수증 등(나홀로 소송의 경우 법원의 인자·송달료 영수증 등)



5. HUG 경·공매 대행서비스

》》 내용

경·공매 지원서비스를 신청한 전세사기피해자와 경·공매 대행 법무사/변호사를 매칭하여 피해자의 경·공매 절차를 지원하며, 경·공매 대행 법무사/변호사의 보수 70% 지원

※ 전세사기피해자 본인 부담분(30%)은 경·공매 절차 종료 후 사후 지원되며, 세부사항은 KB금융공익재단 기준에 따름

※ 경·공매 대행서비스 법무사/변호사 보수의 70%를 지원하며, 법무사/변호사 보수 외 비용(경매예납금, 입찰보증금 등) 및 소유권이전등기비용은 지원범위에 포함되지 않으며 본인이 부담하여야 합니다.

※ 경매신청 대행 법무사 보수의 경우 해당 물건 경락 시 낙찰대금에서 집행비용이 최우선 공제되므로, 피해자가 경매신청 시 법무사 보수 전액 지급 후 낙찰대금에서 환급받는 것을 원칙으로 하며, 전세보증금 전액 배당 받지 못한 경우 등 미환급 시에만(단, 타인인 낙찰자가 임대인의 지위를 승계하는 경우 제외) 공사(HUG)에 70% 지급 요청

※ 피해자가 경매 신청 후 자진취하하는 경우 경매신청대행 보수는 피해자 본인부담이며, 취하 후 신규 경매 신청 절차에 대한 지원만 가능합니다.

* 단, 경매신청 후 개시된 공매 절차에서 낙찰이 이루어져 기 신청한 경매를 자진 취하하는 경우에 한해 예외적으로 지원 가능합니다.

※ 신청인은 업무협약 법무사/변호사 중 1곳을 선택하여야 하며 서울 외 지역의 경우 전세사기 피해주택 관할법원과 거리가 먼 법무사/변호사 선택 시 추가비용 발생 가능성이 높습니다.
(HUG는 법무사/변호사 보수표 상 비용만 지원기능)

》》 신청대상

‘전세사기피해자 결정문’을 교부받은 전세사기피해자

>>> 신청방법

인터넷 접수 및 대면 접수 가능

- **인터넷 접수** : HUG 안심전세포털, <http://www.khug.or.kr/jeonse>
※ 안심전세포털의 HUG 경공매 원스톱 지원 및 안내 창구 참조
- **남부** : 경기도 전세피해지원센터(수원시 팔달구 효원로 1)
- **북부** : HUG 경기 북부지사(의정부시 평화로 489, 전기공사공제조합빌딩 2층)
※ 전세피해지원센터(서울, 인천 등), 경·공매지원센터에서도 법률상담 및 대행서비스 접수 가능



V



**전세제도 관련
법률용어 해설**



1. 가등기 : 부동산(주택)에 대한 권리의 효력은 등기의 순서에 따르는 것인데, 가등기란 부동산상의 권리에 대하여 순위를 보전하기 위하여 하는 등기로서 가등기에 기한 본등기를 하면 그 효력은 본등기한 때가 아니라 가등기한 때부터 효력이 발생하는 등기의 종류입니다. 가등기는 소유권이전등기 청구권 가등기와 담보가등기가 있는데, 담보가등기는 저당권과 대체로 같습니다.

2. 가압류 : 채권자(임차인)가 채무자(임대인)에게 보증금반환청구권을 가지고 있는데, 채무자가 재산을 빼돌릴 우려가 있으므로 나중에 본 재판을 해서 강제집행을 하기가 불가능하거나 곤란할 염려가 있어서 채무자의 재산을 보전시키기 위해서 긴급하게 하는 처분입니다.

3. 가처분 : 채권자와 채무자가 특정 계쟁물(주택)에 대한 소유권 등 분쟁이 생겼을 경우에 그 계쟁물의 현상을 보전하기 위하여 긴급하게 행하는 보전처분입니다.

4. 개인회생 : 개인회생제도는, 재정적 어려움으로 인하여 파탄에 직면하였으나 장래에 안정적이고 정기적인 수입을 얻을 수 있는 개인채무자를 구제하기 위한 법적 절차로서 법원이 변제계획안을 허가하면 채무자는 변제계획에 따라 변제해야 하고 변제계획을 모두 이행하면 나머지 채무는 면책 받을 수 있습니다.

5. 개인파산 : 파산이란 봉급생활자, 주부, 학생 등 비영업자가 소비활동의 일환으로 물품을 구입하거나 돈을 차용한 결과 자신의 모든 채무를 변제할 수 없는 상태에 빠진 경우에 그 채무의 정리를 위하여 스스로 파산신청을 하는 경우 이를 관행상 개인파산이라고 하고, 개인파산제도의 주된 목적은, 모든 채권자가 평등하게 채권을 변제받도록 보장함과 동시에, 채무자에게 면책절차를 통하여 남아 있는 채무에 대한 변제 책임을 면제받아 경제적으로 재기·갱생할 수 있는 기회를 부여하는 것입니다.

6. 건축물대장 : 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 사용승인서를 내준 경우 등에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하는 공적장부를 뜻합니다(건축법 제38조). 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고, 부속건축물은 주된 건축물을 포함하여 작성하도록 규정하되, [집합건물의소유및관리에관한법률]의 적용을 받는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 집합건축물대장과 기타의 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 일반건축물대장으로 구분하여 작성하도록 규정하고 있습니다. 전세계약시에 건축물대장도 발급받아 확인하는 것이 좋습니다.

7. 계약갱신청구권 : 계약갱신청구권은 주택임차인이 2년의 계약기간이 끝나기 2개월 전까지 계약갱신을 청구할 경우에 임대인이 거절하지 못하고 계약이 갱신되어 또 다시 2년을 더 거주할 권리가 생기는 청구권으로서 1회만 행사할 수 있습니다. 단, 임차인이 2기의 차임액 상당을 연체한 사실이 있거나, 임대인(직계존비속)이 실거주하려는 경우는 제외됩니다.

8. 계약금, 중도금, 잔금 : 계약을 체결할 때에 지급하는 것이 계약금이고 보통 계약조항에 계약금을 위약금으로 약정하여 계약을 해제할 때에 받은 사람은 배액을, 준 사람은 2배를 돌려받고 계약을 해제할 수 있으며, 계약기간의 도중에 지급하는 것이 중도금이며 중도금을 지급하면 계약을 해제할 수가 없게 되고, 계약이행 시 맨 나중에 지급하는 것이 잔금인데, 총계약금에서 계약금과 중도금을 공제한 금액을 지급합니다.

9. 근저당(권) : 근저당은 계속적 거래관계로부터 발생하는 불특정 다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한 한도액(채권최고액)까지 담보하기 위하여 설정하는 저당권을 말합니다. 장래 채권의 담보이기는 하지만 특정 단일의 채권을 담보하는 것이 아니라, 증감 변동하는 일단의 불특정채권을 채권최고액 한도내에서 담보하는 점에 특색이 있습니다.

10. 내용증명(우편) : 내용증명우편이란, 특정한 내용이 기재되어 있는 문서(우편물)을 수신인에게 틀림없이 전달하였다는 것을 국가기관인 우체국에서 공적으로 증명 받을 수 있는 등기취급 우편제도를 말합니다. 내용증명은 개인 상호간의 채권채무관계나 권리의무를 더욱 명확하게 할 필요가 있을 때 주로 이용되며, 거래계약을 해제할 때나 해지의 통지를 할 때 또는 계약의 이행을 청구할 때 등에 이용될 수 있습니다.

내용증명우편은 일방 당사자의 특정한 의사를 상대방에게 표시하고, 사후 문제가 발생했을 경우 그 의사표시를 했다는 증거를 남긴다는 의미가 있을 뿐 그 이상 문서의 내용에 어떤 특별한 법률상의 효력이 있는 것은 아닙니다.

11. 다가구 주택 : 다가구주택은 단독주택의 일종으로, 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하이며, 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660m^2 이하이고, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 의미합니다. 통상 주택별로 분리하여 등기하지 않으며, 여러 세대가 거주하더라도 거주 세대수와 관계없이 1주택으로 봅니다. 따라서 세입자는 타 임차인 전체의 보증금을 고려하여 본인의 보증금 회수가능성을 판단해야 합니다.

12. 다세대주택 : 다세대주택(연립, 빌라 등)이란 동당 건축 연면적이 660m^2 이하인 4층 이하의 공동주택을 의미합니다. 다세대주택이란 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 주택으로서 건물의 연면적이 660m^2 이하이면서 건축당시 다세대주택으로 협약받은 주택을 의미합니다. 주택별로 각각 분리하여 등기가 가능하며, 매매 또는 소유의 한 단위를 이루고 있는 점에서 다가구주택과는 다르며 공동주택이라는 점에서 아파트와 유사합니다.

13. 대리권 : 대리권(한)은 대리인이 본인을 위한 대리행위를 할 수 있는 법률상의 지위 또는 자격을 말합니다. 대리는 대리인이 행한 행위의 효과가 직접 본인에게 귀속하는 제도 이므로 대리인에게는 대리권이 필요합니다. 대리권이 없는 대리행위를 무권대리라고 부르

며 원칙상 무효이나, 본인이 추인하면 대리권이 추인되며 그 대리행위는 유효가 됩니다.

또한 대리권이 없으나 표면상 대리권이 있는 것처럼 보이는 소위 표현대리에 있어서는 유권대리와 같이 본인이 책임을 부담합니다.

14. 대항력 : 주택임대차보호법에서 인정한 대항력이란 주택임차인이 주택을 인도받고 (점유) 주민등록을 마친 때에는, 임차주택이 매매나 경·공매 등에 의하여 소유자가 변경되는 경우에도 새로운 임차주택의 소유자에 대하여 계속 임차권을 주장할 수 있는 권리입니다. 따라서 최선순위 대항력이 있으면 낙찰자가 미변제된 보증금을 전액 변제할 때까지 주택인도를 거절할 수 있습니다.

15. 말소기준권리 : 경·공매의 경우에 해당 주택이 경락되는 경우에 낙찰자가 인수하는 권리인지 말소하는 권리인지 여부를 결정하는데 기준이 되는 권리를 말소기준권리라고 합니다. 이 말소기준권리에 대항할 수 없는 권리는 경락으로 모두 말소됩니다. 그러므로 말소기준권리를 잘 알아야만 경매주택이 적정한 가격에 낙찰될 수 있는지 여부를 알 수 있고 임차인이 보증금 회수가능성을 가늠해 볼 수 있는 것입니다.

말소기준 권리란 (근)저당권이나 압류, 가압류권리 중 최선순위 권리의 의미입니다. 위 조세채권의 압류도 등기일을 기준으로 말소기준권리 여부를 정하는 것이지 법정기일을 기준으로 말소기준권리를 정하는 것은 아닙니다. 임차인의 대항력과 우선변제권은 말소기준 권리가 될 수는 없고 말소기준권리보다 빠르다면 낙찰자가 미변제 보증금을 변제하지 않으면 인도청구를 할 수 없게 되고, 기준권리보다 늦다면 보증금권리도 소멸하는 것입니다.

16. 무잉여기각 : 경매나 공매절차에서 대상 부동산에서 선순위의 권리자들에게 배당하고 난 후에 경매신청인에게 집행비용을 제외하고 배당될 금액이 없게 될 단계에 오면 더 이상 경매절차를 진행하는 것이 무의미해집니다. 즉, 경공매 진행시에 그 매각예상 가격이 선순위 채권을 우선변제하고 나면 경매신청인에게 배당될 금액이 없게 되는 경우에 그 경·

공매 절차는 의미가 없으므로 경매절차를 무 Ying여 기각하게 됩니다.

17. 농지적 갱신 : 주택의 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지, 임차인은 2개월 전까지의 기간 동안 상대방에게 계약갱신의 거절이나, 계약조건 변경 등을 통지하지 않는 경우에는 기간만료가 되었을 때에 전 임대차조건과 동일한 조건으로 '자동 연장'되는 것을 말합니다. 그러나 임차인이 2개월 전까지 거절 통지를 하지 않아서 자동연장 된 경우라도 임차인은 언제라도 해지통지를 할 수 있고, 해지통지 후 3개월이 지나면 계약해지의 효력이 생깁니다.

18. 부동산중개보수(중개수수료) : 부동산 중개의뢰인이 중개업무에 관해 개업 공인 중개사에게 지불하는 소정의 비용입니다. 비용을 지불하는 대가로 부동산 개업 공인중개사는 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실 정확하게 설명하고, 등기부등본 또는 부동산종합증명서, 중개대상물 확인설명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다. 공인중개사의 고의나 과실로 중개의뢰인에게 손해가 발생하면 공인중개사가 책임을 져야 하고, 이를 위해 중개사는 공제보증보험에 가입되어 있습니다.

19. 불법건축물(위반건축물) : 불법건축물이란 건축법, 도시계획법, 토지이용규제에 관한법률 등 관련 법령을 위반하여 건축된 건축물을 말합니다. 건축물은 각 법률들이 요구하는 요건과 절차에 따라 건축되어야 합니다. 건축허가를 받았다고 하더라도 허가받은 내용과 다르게 건축되거나, 건축행위와 관련된 법령에서 요구하는 모든 허가요건을 갖추었다고 하더라도 허가절차 없이 건축되는 경우에는 위반건축물이 됩니다. 또한 이용단계에서도 용도에 맞게 이용해야하며, 증축 등의 경우에도 법규에 맞도록 하여야 합니다. 위반건축물은 이행강제금이 부과되고 각종 인허가시에 장애가 되므로 매매나 임대차 등에 많은 지장이 초래됩니다. 임대차 계약을 할 때 건축물대장을 확인하는 것이 좋습니다.

20. 보존등기(소유권보존등기) : 소유권보존등기는 그 부동산에 관하여 최초로 행하는 등기이며, 보존등기를 하게 되면 그 부동산에 관한 등기용지가 새롭게 개설되고, 이후에 일어나는 그 부동산에 관한 권리변동과 그에 따르는 등기는 이 보존등기를 기초로 하여 이루어지게 됩니다. 미등기 부동산은 아직 소유권보존등기가 되어 있지 않으므로 소유자와 건축물의 용도나 면적 등 주택현황을 파악하기가 어려우므로 주의해야 합니다.

21. 소액보증금 최우선변제 : 세입자의 주거안정을 기하기 위하여 마련된 제도로, 주택임차인이 일정한 요건을 충족하면 보증금 중 일정액(소액보증금)을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는데 이를 소액보증금 최우선변제제도라고 합니다. 주택임차인이 담보물권이 성립된 날을 기준으로 소액임차인에 해당한다면 그 소액보증금 전액이 아니라 그 중 일정액을 최우선변제 하는데, 담보권의 설정일을 기준으로 각 지역에 따라서 소액보증금과 그 중 최우선변제 되는 금액의 기준이 규정되어 있으며, 많은 변경이 있었습니다.

22. 선순위권리 : 부동산 권리 중에서 등기일자나 설정일자 등의 순서에 따라서 그 효력이 우선하는 권리와 법률의 규정에 의하여 등기가 없어도 그 성립날짜 순서에 따라 우선하는 권리를 말합니다. 선순위 권리가 있는 경우, 후순위 권리자는 선순위 권리자에 우선하여 권리를 행사할 수가 없습니다. 선순위 권리 중에는 법률상 특별취급 하는 권리가 있는데, 소액보증금 최우선변제권, 최근 3개월분의 월급, 3년분의 퇴직금, 조세 중 당해세 등입니다.

23. 신탁등기(수탁자, 위탁자) : 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을

관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과합니다. 따라서 신탁된 주택을 임대차할 때 수탁자와 계약을 체결해야 하며, 신탁원부상에 “수탁자(및 수익자)가 동의를 하여 위탁자가 임대 할 수 있으나 보증금반환책임은 위탁자에게 있다”는 동의서를 해 줄때에는 위탁자도 임대 권한은 있으나 수탁자가 보증금반환 책임을 지지 않으므로 위험합니다.

24. 우선변제권 : 주택임대차보호법에서의 우선변제권은 대항력의 요건을 갖춘 임차인 이 임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에 인정되는 것으로, 임차주택이 경매나 공매될 경우 경락대금에서 후순위자에 우선하여 배당금을 지급받을 수 있는 권리입니다(주택임대차보호법 제3조의2 ②).

25. 유치권 : 타인의 물건 또는 유가증권을 점유하고 있는 자가 그 물건 또는 유가증권에 관하여 발생한 채권의 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 수 있는 권리 를 말합니다. 유치권은 물권으로서 등기가 없어도 효력이 발생하는 법정담보물권입니다. 다만, 유치권을 주장하기 위해서는 유치권이 존재하는 사실을 증명하여야 하는데, 유치권의 피담보채권의 존재와 점유사실을 갖추어야 합니다. 임차인은 임차물에 기한 필요비나 유익비의 상환을 받을 때까지 임차물(주택)을 유치할 수 있는 것이며, 이러한 유치적 효력 으로써 수선대금청구권이나 보존비상환청구권이 확보됩니다.

26. 이중매매(계약) : 부동산의 이중매매란 소유자가 동일한 부동산에 관하여 둘 이상 의 매수인에게 이중으로 매매계약을 체결하는 것으로, 부동산 거래의 신뢰를 해칠 수 있는 행위이며, 매수인 중 먼저 소유권이전등기를 완료하는 자가 소유권을 취득하는 것입니다. 또한 전세사기의 경우에도 임대차계약을 이중으로 체결하여 보증금을 편취하는 경우가 종 종 있으므로 이때에도 먼저 주택을 인도 받고 전입하는 세입자가 우선하므로 주의를 요합니다.

27. 이행강제금 : 이행강제금은 이행의무자에게 이행을 위한 강제금을 반복적으로 부과하여 심리적·금전적 압박을 느낀 의무자 스스로 의무를 이행하도록 하는 제도입니다. 건축법에서 이행강제금은 불법(위법)건축물의 소유자에게 시정명령을 하고 시정명령을 받은 후 시정 기간내 시정하지 않는 건축주 및 소유자등에게 부과됩니다. 이행강제금의 부과 횟수는 1년에 2회 이내에서 시정시까지 지속적으로 부과되며, 시정명령을 이행한 경우 이행강제금 부과는 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 납부할 의무가 있습니다.

28. 인도(명도)소송 : 인도소송은 대상 부동산을 점유할 권리가 없는 자에 대하여 대상 부동산의 점유를 이전할 것을 청구하는 소송으로서, 법원경매에서는 낙찰 후에 인도명령이라는 간단한 절차가 있으나 그 인도명령의 요건을 갖추지 못하거나 공매의 경우에는 법원에 별도로 인도소송을 하여야 합니다.

29. 일괄매각, 개별매각 : 경매절차에서 공동담보 부동산이나 다수의 부동산을 일괄 경매 신청을 하는 경우, 일괄매각은 여러 개의 부동산을 일괄하여 1개의 물건으로 매각하는 것이고(동일한 경매사건번호, 물건번호도 한 개임), 개별매각은 여러 개의 부동산을 각각의 물건으로 개별로 매각하는 것(동일한 경매사건번호, 물건번호는 여러 개)입니다. 법원에서는 개별매각이 원칙이고 특별한 사유, 즉 이용상 견련성이 있다든지, 고가매각 가능성 이 있다든지 하는 경우에만 일괄매각 결정을 하여 경매진행을 합니다.

30. 임금채권 우선변제 : 사용자가 파산 또는 도산하거나 사용자의 재산이 다른 채권자에 의해 압류가 되었을 경우 근로자가 가진 임금채권의 일부(최종 3개월분, 최종 3년분 퇴직금)를 사용자의 총재산으로부터 조세공과금 및 다른 채권에 우선하여 변제받을 수 있는 것을 말합니다. 임금채권이란 임금 퇴직금 재해보상금 기타 근로관계로 인한 채권으로 근로자의 임금채권을 확보하기 위하여 채권자 평등의 원칙에 대한 예외를 인정하여 근로자를 보호하는데 그 목적이 있습니다.

또한 위처럼 최우선변제 되는 임금채권을 제외한 일반 근로관계채권도 근저당권보다는 순위가 밀리지만 조세채권보다는 우선하여 변제 받습니다.

31. 임차권등기명령(제도) : 임대차기간이 끝났음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우에 임차인이 주택소재지 법원에 신청하여 임차권을 법원의 명령으로 단독으로 등기할 수 있도록 한 제도로서, 임차인이 여러 사정상 먼저 이사를 가더라도 앞에서 인정되는 대항력 및 우선변제권이 상실되지 않습니다. 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 소액임차인으로서 최우선변제금을 받을 권리가 없습니다. 한편, 임대인이 사망한 경우라도 상속등기를 경료하지 않고 망 ○○○의 상속인을 표시하여 임차권등기를 할 수 있도록 변경되었습니다.

32. 임차인의 권리 : 주택임차인은 주택을 인도받고 전입신고를 하면 그 다음날 0시부터 대항력을 취득하고, 계약서에 확정일자를 갖추면 우선변제권을 취득합니다. 선순위 대항력은 매매의 경우 새로운 소유자나 경·공매의 경우에 낙찰자로부터 미변제보증금 전액을 받을 때까지 주택인도를 거절할 수 있는 권리이고, 우선변제권은 담보권자와 유사하게 그 순위에 따라 보증금을 배당받을 수 있는 권리입니다.

33. 자기계약과 쌍방대리 : 자기계약은 법률행위의 당사자 일방이 한편으로는 상대방을 대리하여 자기와 계약을 체결하는 것이고, 쌍방대리는 대리인이 양쪽 당사자 모두를 대리하는 것입니다. 즉, 자기 혼자서 계약자 본인이 되고 다른 일방의 당사자를 대리하여 자가 스스로 계약을 체결하는 것이고(자기계약), 한사람의 대리인이 쌍방의 당사자를 대리하여 계약을 체결하는 것인데(쌍방대리), 이러한 자기계약, 쌍방대리는 모두 금지되어 있습니다. 자기계약은 상대방 본인의 이익이 침해될 수 있고, 쌍방대리에 있어서 대리인은 본인의 이익을 위하여 대리행위를 해야 하는데 양쪽을 대리하면 일방의 본인 이익을 해칠 수가 있기 때문입니다. 그러나 본인이 사전이나 사후에 자기계약을 허락한 경우에는 물론 그 계

약은 유효합니다. 그러나 전세사기피해자의 경우 중개사가 본인의 물건을 세를 놓거나 쌍방을 대리하여 허위의 계약서를 작성하고 보증금을 편취하는 사례가 많으므로 자기계약 쌍방대리의 계약은 하지 않는 것이 바람직합니다.

34. 전세보증금반환보증보험 : 전세보증금으로 지급한 돈을 계약종료 후에 임대인이 임차인에게 반환해야 하는데, 그 반환의무를 다하지 못하는 경우, 전세금반환의무를 주택 도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 민간보험회사 등에서 책임지는 보험상품을 말합니다.

35. 전입신고 : 다른 지역으로 이사할 때, 새로운 주거지에 해당 이사사실을 정식으로 통보하는 것으로 주민등록법에 따라 주민의 거부지 변경을 관할 주민센터에 신고하는 절차를 말합니다. 이사를 하게 되면 당사자는 이사한 날부터 14일 이내에 새로운 주거지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터에 방문하거나 정부24 홈페이지에 접속해 전입신고를 해야 하며, 정당한 사유없이 전입신고를 14일 이내에 하지 않을 경우 5만원이하의 과태료가 부과됩니다. 임차인은 전입신고를 필해야만 대항력을 취득할 수 있습니다.

36. 조세의 법정기일 : 법정기일이란 조세채권이 발생한 날짜로서, 국세기본법에서 규정하는 법정기일은 국세와 저당권 등에 의하여 담보된 채권간의 우선순위를 결정하는 기준일을 말합니다. 원래 부동산에 대한 권리순서는 등기된 날짜순서로 결정되는 것인데 조세는 압류등기 일자가 아니라 법정기일을 기준으로 합니다. 법정기일이 중요한 이유는 이를 기준으로 임차인의 우선변제권 유무와 배당순위가 결정되는데, 이처럼 중요한 내용이 등기부에는 기재되지 않기 때문입니다. 즉, 근저당권이나 임차인보다 앞선 법정기일이 존재한다면 임차인이나 근저당권자의 법적인 지위가 달라질 수 있습니다.

37. 주택임대차보호법 : 주택임대차보호법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에

대한 특례를 규정함으로써 임대인과 임차인을 보호하고 국민주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하여 제정된 법률입니다(1981. 3. 5. 법률 제3379호). 이 법률은 사실상 주택에 대한 채권적 전세나 임대차관계를 규정하고 있는 것으로, 임차인의 권리를 보호하기 위한 중요한 법률입니다.

38. 중개보조원 : 중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업 공인중개사의 단순 업무를 보조하는 자를 말합니다. 중개보조원은 공인중개사와 구분되는 법적 지위를 가지므로, 중개보조원이 중개대상물의 확인·설명을 하거나 계약서를 작성하는 등 중개행위를 하는 것은 불법으로 처벌의 대상입니다.

39. 지상권 : 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 타인의 토지를 사용하는 용익물권입니다. 지상권의 취득은 지상권설정계약에 의하여 취득하는 것이 보통이나 지상권의 양도나 상속에 의하여 취득하는 경우도 있으며, 법률상 당연히 지상권의 존재가 인정되는 경우(법정지상권)도 있습니다. 지상권은 구분지상권(지하나 공중)도 있으며, 물권이므로 양도성과 임대성도 있고 담보로 제공할 수도 있습니다.

40. 채권최고액 : 근저당을 설정할 때 증감·변동하는 불특정의 채권을 담보하는 근저당권의 특성상 그 근저당으로 담보하는 채권의 최고한도를 정한 것이며, 경·공매시 근저당권자는 채권액이 많아도 채권최고액 범위내에서만 배당을 받아갈 수 있습니다.

41. 체납(세금체납) : 납세자가 확정된 조세채무를 그의 이행기한인 납부기한까지 완납하지 아니하지 아니할 때 이를 조세의 체납이라고 합니다. 즉, 국세의 납세자와 관세의 납세자 및 지방세의 납세자가 각각 그 납세자에게 부과된 세금을 지정된 납부기한까지 납부하지 아니한 사실이 체납입니다. 조세체납이 있게 되면 조세채권을 회수하기 위하여 체납자의 부동산을 체납처분(압류)절차를 거쳐서 공매 처분합니다.

42. 확정일자 : 확정일자란 법원 또는 동사무소 등에서 주택임대차계약을 체결한 날짜를 확인하기 위하여 임대차계약서 여백에 그 날짜가 찍힌 도장을 찍어 주는데 이 때 그 날짜를 의미합니다. 대항력 있는 주택임차인이 확정일자를 받으면 그 날짜를 기준으로 우선변제권이 발생하여 경·공매시 배당여부가 결정되며, 확정일자를 기준으로 경·공매시 배당순서에서 후순위 담보물권자나 후순위임차인보다 우선하여 보증금을 변제 받을 수 있습니다.



MEMO

경기도 전세피해지원센터

MEMO

경기도 전세피해지원센터



발행처

경기도 전세피해지원센터

발행일

2024년 12월 17일

제작

풍광 (031-211-7784)

참여

경기중앙지방법무사회