

임차 주택의 경매

Q. 임차하여 살고 있는 집이 경매로 넘어갔다고 합니다. 보증금을 돌려받을 수 있을까요?

A. 대항력과 확정일자를 받았다면 임차인은 우선변제권을 갖고, 이 경우 임차인은 임차주택이 경매 또는 공매에 붙여졌을 때 그 경락대금에서 다른 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다.

◇ 우선변제권

- ☞ 우선변제권이란 임차인이 보증금을 다른 채권자보다 우선 변제받을 수 있는 권리를 말합니다.
- ☞ 임차인은 ① 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 ② 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 우선변제권을 갖습니다.

◇ 확정일자

- ☞ 확정일자란 증거가 작성된 날짜에 주택임대차계약서가 존재하고 있음을 증명하기 위해 법률상 인정되는 일자를 말합니다.
- ☞ 임차인, 임차인의 대리인 등 주택임대차계약서의 소지인은 주택소재지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에서 확정일자를 부여받을 수 있습니다.
- ☞ 확정일자를 받기 위해서는 ① 임대인·임차인의 인적사항, 임대차 목적물, 임대차 기간, 보증금 등이 적혀 있고, ② 계약당사자의 서명 또는 기명날인이 되어 있는 완성된 문서여야 합니다.
- ☞ 주택임대차의 주택과 그 기간 등이 기재되어 있지 않은 영수증 등에 확정일자를 받더라도 우선변제권의 효력은 발생하지 않으므로 주의를 요합니다.

◇ 우선변제권의 발생시기

- ☞ 임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 당일 또는 그 이전에 주택임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에는 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 오전 0시부터 우선변제권이 생깁니다.

*출처 : 찾기 쉬운 생활법령정보 100문 100답(www.easylaw.go.kr)

*이 정보는 2023년 4월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

*번역 : 서울외국인주민지원센터 02-2229-4907 (2023. 6. 19.)

*상담 및 문의 : 서울외국인주민지원센터 02-2229-4900