

3. 租住房子的拍卖

Q. 听说我租住的房子进行拍卖了。我可以拿回押金吗？

A. 如果已获取对抗力和“确定日期”印，则承租人拥有优先受偿权。在这种情况下，在出租房屋拍卖或公开出售时，承租人可以优先从拍卖价款中收取应退还的押金。

◇ 优先受偿权

- ☞ 优先受偿权是指，承租人享有优先于其他债权人收取押金的权利。
- ☞ 当满足①对抗条件（交付房屋及搬入申报）和②租赁合同上盖有“确定日期”印时，承租人拥有优先受偿权。

◇ 确定日期

- ☞ 确定日期是指法律认可的日期，即证明在证书创建之日已存在房屋租赁合同。
- ☞ 承租人和承租人的代理人等房屋租赁合同的持有人可以在房屋所在的邑事务所、面事务所、洞居民中心或市·郡·区的办事处加盖“确定日期”印。
- ☞ 为了获得“确定日期”，①必须填写出租人·承租人的个人信息、租赁标的、租赁期限、押金等，②文件上必须要有合同当事人的签名或盖章。
- ☞ 如果收据上没有注明出租的房屋和房屋租赁期限等内容，即使收据上有“确定日期”印，优先受偿权也无法生效。需要特别注意！

◇ 优先受偿权生效时间

- ☞ 承租人在房屋交付和搬入申报当天或之前在房屋租赁合同上盖上“确定日期”印时，优先受偿权自房屋交付和搬入申报次日凌晨 0:00 开始生效。

*来源：“轻松查找生活法律信息” 百问百答(www.easylaw.go.kr)

*该信息以2023年4月15日为基准编制。

*翻译：首尔外国人居民服务中心 02-2229-4907 (2023.6.19.)

*咨询：首尔外国人居民服务中心 02-2229-4900