

3. عند طرح منزل مؤجر في مزاد

س. لقد سمعت أن المنزل المؤجر الذي أعيش فيه تم طرحه في المزاد. هل يمكنني استرداد وديعتي؟

ج. يتمتع المستأجر الذي يتمتع بقوة المعارضة وتاريخ محدد بالحق التفضيلي في الدفع؛ في هذه الحالة، عندما يتم طرح المنزل المؤجر للبيع بالمزاد العلني أو البيع العام العلني، يجوز للمستأجر استرداد الوديعة من المبلغ الذي تم الحصول عليه في المزاد تفضيلاً للدائنين المبتدئين الآخرين.

◇ حق استرداد الدفع التفضيلي

✎ يشير حق استرداد الدفع التفضيلي إلى حق المستأجر في تلقي مدفوعات الوديعة بشكل أفضل من الدائنين الآخرين.
✎ يتمتع المستأجر بحق استرداد الدفع التفضيلي إذا كان لديه / لديها ① استيفاء لشروط المعارضة (توفير المنزل وتسجيل المقيم) و ② تاريخ ثابت في عقد الإيجار.

◇ التاريخ الثابت

✎ يشير التاريخ الثابت إلى تاريخ معترف به قانوناً لإثبات وجود عقد إيجار سكني في تاريخ كتابة العقد.
✎ يجوز لصاحب عقد إيجار السكن، مثل المستأجر ووكيل المستأجر، الحصول على تاريخ محدد في مكتب إيو / ميون / دونغ أو سي / غون / جو حيث يقع المنزل.
✎ للحصول على تاريخ ثابت، ① المعلومات الشخصية للمؤجر والمستأجر، وموضوع عقد الإيجار، وفترة الإيجار، والوديعة، وغيرها و ② يجب أن تكون مكتوبة، ويجب استكمال المستند بالتوقعات أو الأختام الخاصة بأطراف العقد.
✎ إذا تلقيت تاريخاً ثابتاً على إيصال لا يشير إلى المنزل وفترة عقد إيجار السكن، فيرجى ملاحظة أن حق السداد التفضيلي لا يصبح سارياً.

◇ إرساء حق سداد الدفع التفضيلي

✎ إذا كان للمستأجر تاريخ ثابت في عقد إيجار السكن يحل في أو قبل يوم توفير المنزل واكتمال تسجيل المقيم، فإن حق سداد الدفع التفضيلي يسري من الساعة 0:00 صباحاً في اليوم التالي لتوفير المنزل و تسجيل المقيم.

* المصدر: 100 سؤال وجواب من أجل العثور على إيجار بسهولة، القانون العملي (www.easylaw.go.kr)

* تم إعداد هذه المعلومات اعتباراً من 15 أبريل 2023.

* الترجمة: مركز المقيمين الأجانب في سيول، هاتف 4907-2229-02 (19 يونيو 2023)

* الاستشارة والاستعلامات: مركز المقيمين الأجانب في سيول، هاتف 4900-2229-02