

3. Apabila rumah sewa dipersiapkan untuk dilelang

T. Saya mendengar bahwa rumah sewa yang saya tinggali akan dilelang. Dapatkah saya mendapatkan kembali uang jaminan saya?

J. Penyewa yang memiliki kuasa penentangan dan tanggal tetap memiliki hak pengembalian preferensial; dalam hal ini, apabila rumah sewa disiapkan untuk dilelang atau dijual kepada publik, maka penyewa dapat menerima pengembalian uang jaminan dari jumlah yang diperoleh di pelelangan dengan preferensi kepada kreditur junior lainnya.

◇ Hak pengembalian preferensial

- ☞ Hak pengembalian preferensial mengacu pada hak penyewa untuk menerima pembayaran uang jaminan dalam preferensi terhadap kreditur lain.
- ☞ Penyewa memiliki hak pengembalian preferensial jika dia memiliki ① persyaratan untuk kuasa penentangan (penyediaan rumah dan pendaftaran penduduk) dan ② tanggal tetap dalam kontrak sewa.

◇ Tanggal tetap

- ☞ Tanggal tetap mengacu pada tanggal yang diakui secara hukum untuk membuktikan bahwa kontrak sewa ada pada tanggal penulisan perjanjian.
- ☞ Pemegang kontrak sewa rumah, seperti penyewa dan kuasa penyewa, dapat menerima tanggal tetap di kantor Eup/Myeon/Dong atau Si/Gun/Gu tempat rumah berada.
- ☞ Untuk menerima tanggal tetap, ① informasi pribadi pemberi sewa dan penyewa, objek sewa, masa sewa, uang jaminan, dsb. harus tercantum, dan ② dokumen harus dilengkapi dengan tanda tangan atau stempel para pihak dalam kontrak.
- ☞ Jika Anda menerima tanggal tetap pada tanda terima yang tidak menyebutkan rumah dan masa sewa rumah, harap diperhatikan bahwa hak pengembalian preferensial tidak ditetapkan.

◇ Munculnya hak pengembalian preferensial

- ☞ Jika penyewa memiliki tanggal tetap dalam kontrak sewa rumah pada atau sebelum hari rumah disediakan dan pendaftaran penduduk diselesaikan, maka hak pengembalian preferensial mulai berlaku mulai pukul 00.00 pada hari setelah penyediaan rumah dan pendaftaran penduduk.

*Sumber: 100 Q&A for Easy to Find, Practical Law (www.easylaw.go.kr)

*Informasi ini disiapkan pada tanggal 15 April 2023.

*Terjemahan: Pusat Penduduk Asing Seoul 02-2229-4907 (19 Juni 2023)

*Konseling dan pertanyaan: Pusat Penduduk Asing Seoul 02-2229-4900