3. Kapag sinubasta ang pinauupahang bahay

Q. Narinig kong sinubasta ang pinauupahang bahay na tinitirahan ko. Mababawi ko ba ang deposito ko?

A. Mayroong karapatan sa may katig na pagbabayad and umuupang may kasalungat na kapangyarihan at nakatakdang petsa; sa kasong ito, kapag sinubasta ang pinauupahang bahay o isinailalim sa pampublikong pagbebenta, maaaring makatanggap ang umuupa ng balik-bayad ng deposito mula sa halagang nakuha sa pagsusubasta nang may kaunahan sa mga mas mababang pinagkakautangan.

◇ Karapatan sa may katig na pagbabayad

☞ Ang karapatan sa may katig na pagbabayad ay tumutukoy sa karapatan ng umuupa na matanggap ang bayad sa deposito nang may kaunahan sa iba pang mga pinagkakautangan.

☞ May karapatan sa may katig na pagbabayad ang umuupa kung mayroon siyang ① mga kinakailangan para sa kasalungat na kapangyarihan (paghahandog ng bahay at pagpaparehistro bilang residente) at ② nakatakdang petsa sa kasunduan sa pag-upa.

◇ Nakatakdang petsa

☞ Ang nakatakdang petsa ay tumutukoy sa isang petsang kinikilala nang legal upang patunayang may umiiral na kasunduan sa pag-upa ng pabahay sa petsa ng pagsulat ng kasulatan.

☞ Maaaring makatanggap ang mayhawak ng isang kasunduan sa pag-upa ng pabahay, tulad ng umuupa at kahalili niya, ng isang nakatakdang petsa sa tanggapan ng Eup/Myeon/Dong o Si/Gun/Gu kung saan matatagpuan ang bahay.

☞ Upang makatanggap ng nakatakdang petsa, ① dapat nakasulat ang personal na impormasyon ng nagpapaupa at ng umuupa, bagay na pinauupahan, panahon ng pag-upa, deposito, atbp., at ② dapat makumpleto ang dokumento ng pirma o selyo ng mga partido sa kasunduan.

☞ Kung nakatanggap ka ng nakatakdang petsa sa resibong hindi nakasaad ang bahay at panahon ng pag-upa ng pabahay, mangyaring tandaang hindi maitatatag ang karapatan sa may katig na pagbabayad.

◇ Pagkakaroon ng karapatan sa may katig na pagbabayad

☞ Kung ang isang umuupa ay mayroong nakatakdang petsa sa kasunduan sa pag-upa ng pabahay sa o bago ang araw na inihandog ang bahay at nakumpleto niya ang pagpaparehistro bilang residente, magkakaroon ng bisa ang karapatan sa may katig na pagbabayad simula 0:00 a.m. sa araw matapos ang paghahandog ng bahay at pagpaparehistro bilang residente.

*Mula sa: 100 Q&A para sa Madaling Hanapin at Praktikal na Batas (www.easylaw.go.kr)
*Inihanda ang impormasyong ito batay sa Abril 15, 2023.
*Pagsasalin: Sentro ng mga Dayuhang Residente ng Seoul 02-2229-4907 (Hunyo 19, 2023)
*Pagpapayo at katanungan: Sentro ng mga Dayuhang Residente ng Seoul 02-2229-4900