

3. Khi nhà cho thuê được đưa đi bán đấu giá

Hỏi: Tôi nghe nói rằng ngôi nhà thuê mà tôi đang ở đã được bán đấu giá. Tôi có thể lấy lại tiền đặt cọc của tôi không?

Đáp: Bên thuê có quyền phản đối và ngày ấn định có quyền thanh toán ưu tiên; trong trường hợp này, khi nhà cho thuê được bán đấu giá hoặc bán công khai, bên thuê có thể được hoàn lại tiền đặt cọc từ số tiền thu được tại cuộc đấu giá so với các chủ nợ cấp dưới khác.

◇ Quyền hoàn trả ưu tiên

- ☞ Quyền hoàn trả ưu tiên đề cập đến quyền của bên thuê được nhận khoản thanh toán tiền đặt cọc ưu tiên hơn so với các chủ nợ khác.
- ☞ Bên thuê có quyền hoàn trả ưu tiên nếu họ có ① yêu cầu đối với quyền phản đối (cung cấp nhà ở và đăng ký cư trú) và ② ngày ấn định trong hợp đồng thuê.

◇ Ngày ấn định

- ☞ Ngày ấn định là ngày được pháp luật công nhận để chứng minh rằng hợp đồng thuê nhà có tồn tại vào ngày chứng thư được viết.
- ☞ Người có hợp đồng thuê nhà, chẳng hạn như bên thuê và người được ủy quyền của bên thuê, có thể nhận nhà vào một ngày cố định tại văn phòng của Eup/Myeon/Dong hoặc Si/Gun/Gu nơi có ngôi nhà.
- ☞ Để nhận được ngày ấn định, ① thông tin cá nhân của bên cho thuê và bên thuê, đối tượng của hợp đồng thuê, thời gian thuê, tiền đặt cọc, v.v., và ②, tài liệu phải được hoàn thành với chữ ký hoặc con dấu của các bên trong hợp đồng.
- ☞ Nếu bạn nhận được ngày ấn định trên biên lai không ghi ngôi nhà và thời hạn thuê nhà, xin lưu ý rằng quyền hoàn trả ưu tiên không được cấu thành.

◇ Sự diễn ra của quyền hoàn trả ưu tiên

- ☞ Nếu bên thuê có ngày ấn định trong hợp đồng thuê nhà vào hoặc trước ngày ngôi nhà được cung cấp và đăng ký thường trú xong thì quyền hoàn trả ưu tiên có hiệu lực từ 00:00 giờ của ngày sau khi cấp nhà và đăng ký thường trú.

*Nguồn: 100 Câu Hỏi Đáp Pháp Luật Dễ Tìm Kiếm, Thiết Thực (www.easylaw.go.kr)

*Thông tin này được biên soạn vào ngày 15 tháng 4 năm 2023.

*Biên dịch: Trung tâm Cư trú Nước ngoài của Seoul 02-2229-4907 (ngày 19 tháng 6 năm 2023)

*Tư vấn và hỏi đáp: Trung tâm Cư trú Nước ngoài của Seoul: 02-2229-4900