

3. 賃借住宅の競売

Q. 賃借して住んでいる住宅が競売にかけられました。保証金を返してもらえるのでしょうか？

A. 対抗力を取得し、確定日付の付与を受けている場合は、賃借人は優先弁済権を有します。この場合、賃借人は、賃借住宅が競売または公売にかけられた際に、その競落代金から他の後順位権利者に優先して保証金の弁済を受けることができます。

◇ 優先弁済権

- ☞ 優先弁済権とは、賃借人が他の債権者に優先して保証金の弁済を受けることができる権利のことをいいます。
- ☞ 賃借人は、①対抗要件(住宅の引渡し及び転入の届出)と②賃貸借契約書上の確定日付を備えている場合は、優先弁済権を有します。

◇ 確定日付

- ☞ 確定日付とは、証書が作成された日付に住宅賃貸借契約書が存在していたことを証明するために法律上認められる日付のことをいいます。
- ☞ 賃借人、賃借人の代理人など、住宅賃貸借契約書の所持者は、住宅所在地の邑事務所、面事務所、洞住民センター、または、市・郡・区の出張所で確定日付の付与を受けることができます。
- ☞ 確定日付の付与を受けるには、①賃貸人・賃借人に関する個人情報、賃貸借の目的物、賃貸借の期間、保証金などが記載されていなければならない、②契約当事者の署名または記名押印がある完成された文書である必要があります。
- ☞ 住宅賃貸借の住宅とその期間などが記載されていない領収書などに確定日付の付与を受けたとしても、優先弁済権の効力は生じないため、注意が必要です。

◇ 優先弁済権の発生時期

- ☞ 賃借人が住宅の引渡しと転入の届出を終えた当日またはそれ以前に、住宅賃貸借契約書に確定日付を備えた場合は、住宅の引渡しと転入の届出を終えた翌日の午前 0 時から優先弁済権が発生します。

*出所：探しやすい生活法令情報 100問100答(www.easylaw.go.kr)

*この情報は、2023年4月15日現在のものです。

*翻訳：ソウル外国人住民支援センター 02-2229-4907 (2023年6月19日)

*ご相談＆お問い合わせ：ソウル外国人住民支援センター 02-2229-4900