

주택임대차 기잡이 기법



2011. 12

發 刊 辭

「주택임대차보호법」은 가구당 주택 보급율이 76.5%(도시지역은 58%)에 불과하였던 1981년경에 주택임차인의 보호를 위해 제정된 법률입니다.

법 제정 후 30여년이 지난 현재에는 가구당 주택보급율이 101.2%에 이르는 등 수치상의 여건은 개선되었으나, 자가 주택에 거주하는 국민의 비율은 약 54%에 불과하므로 여전히 다수의 국민이 임차인 또는 임대인으로서 주택임대차보호법의 적용을 받게 된다고 하겠습니다.

이와 같이 주택임대차 관계가 국민생활과 밀접함에도 ‘법령의 세부내용’과 ‘분쟁해결 방법’에 대한 정보 부족으로 국민들이 불편을 겪고 있고, 특히 최근에는 전세보증금에 대한 사기 피해도 속출하고 있습니다.

또한 2008년 소위 ‘알기 쉬운 법령’ 사업에 따라 주택임대차보호법이 개정된 바 있으나 이는 용어의 수정에 불과하였고, 최근 시중에 임대차에 관한 몇몇 서적이 발간되고 있으나 그 중 어떤 것은 그 내용이 너무 복잡하고, 어떤 것은 부실해서 국민생활에 큰 도움이 되지 못하였습니다.

이는 그 동안 발간된 책들이 전문가들을 위한 실무적인 서적이거나, 국민의 실생활에 필요한 사항을 충분히 반영하지 못하였기 때문이라고 생각합니다.

이에 법무부에서는 주택임대차 관계에 관하여 꼭 필요한 사항을 담아 ‘전문가’가 아닌 ‘일반 국민’의 입장에서 알기 쉽게 해설하고자 이 책을 발간하게 되었습니다.

첫 발간이니 만큼 임대인과 임차인의 모든 수요를 충족시키지 못하는 부분도 있으리라 생각되지만, 이 책이 임대인과 임차인 간의 불필요한 분쟁과 임차인의 전세금 사기 피해를 줄이는데 조금이나마 보탬이 될 것으로 기대합니다.

2011년 12월

법무부 법무실장 

목 차

I. 소 개

1. 주택임대차보호법이란 무엇이고, 이 책에서는 어떠한 내용을 다루고 있나요? 1

II. 주택임대차 10대 쟁점정리

1. 주택임대차계약 체결시 어떤 점을 주의하여야 하나요? 9
2. 보증금을 어떻게 돌려받을 수 있나요? 32
3. 임대인이 보증금을 올려달라는데 어떻게 하나요? 59
4. 임대인이 집을 팔아도 보증금을 돌려받을 수 있나요?(또는 계속 거주할 수 있나요?) 63
5. 임대차 기간은 어떻게 정해지나요? 66
6. 임차권 등기명령 제도란 무엇인가요? 72
7. 경매시에는 어떻게 보증금을 돌려받나요? 76
8. 전세집에 하자가 생긴 경우에는 어떻게 하나요? 81
9. 임차인이 사망한 경우 임차권은 어떻게 되나요? 84
10. 임차인이 행방불명된 경우에는 어떻게 하나요? 85

III. 용어설명 및 조문별 해설

1. 주택임대차 관련 용어들이 어려워요!!! 89
2. 주택임대차보호법을 조문별로 이해하기 쉽게 설명해 줄 수는 없나요?92

IV. 주택임대차보호법 Q & A

V. 주택임대차 관련법령

서식 목차

[서식 1] 부동산 임대차계약서	11
[서식 2] 임대차기간 종료 및 계약 해지사실 통보	30
[서식 3] 임차보증금반환청구의 소장(계약기간만료, 아파트)	34
[서식 4] 부동산가압류신청서(전세보증금반환채권)	39
[서식 4의 별지 1] 부동산의 표시	41
[서식 4의 별지 2] 가압류신청 진술서	42
[서식 5] 부동산강제경매신청서(집행력 있는 판결정본에 기초한 경우)	45
[서식 5의 별지] 이해관계인의 표시	47
[서식 6] 조정신청서(임차보증금반환청구)	49
[서식 7] 차임 감액청구	61
[서식 8] 차임(보증금) 증액 이의 제기	62
[서식 9] 소장(주택명도청구소송)	68
[서식 10] 답변서(주택명도청구)	70
[서식 11] 주택임차권등기명령신청서	73
[서식 12] 권리신고 및 배당요구 신청(주택임차권자)	78
[서식 13] 조정신청서(건물하자로 인한 임차보증금 감액청구)	82

별첨 목차

〈별첨 1〉 주택임대차계약시 유의사항	14
〈별첨 1-1〉 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙[별지 제1호서식] 외국인등록표[별지 제69호서식]	18
〈별첨 2〉 보증금 사기 사례 및 피해 예방 대책	19
〈별첨 3〉 등기부등본 보는 요령	21
〈별첨 4〉 시·도 불법중개행위 신고센터 현황	24
〈별첨 5〉 중개수수료(공인중개사의 업무·부동산 거래신고에 관한 법률 및 시행령)	25
〈별첨 6〉 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)	27
〈별첨 7〉 (주)서울보증보험의 보험가입 대상 및 보증요율(2011년 기준)	53
〈별첨 8〉 신용보증기금의 전세자금 대출 제도	54
〈별첨 9〉 월세 임대료 보조 지원(서울시)	55
〈별첨 10〉 저소득가구 전세자금 융자 지원(서울시)	56
〈별첨 11〉 대출 보증 제도(신용보증기금)	58

표 목차

〈표 1〉 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)	4
〈표 2〉 부동산 중개수수료 요율표	26

주택임대차 길잡이

I. 소 개



임대차계약은 원칙적으로 사적자치에 의하여 규율되는 영역이나, 주택의 소유권자인 임대인에 비하여 사회적 약자인 주택임차인을 보호할 필요가 있어 정부는 1981년 주택임대차보호법을 제정한 이래 지속적으로 제도 개선을 위해 노력 중이다.

주택임대차보호법은 최단기간, 대항력, 우선변제권 등 임차인의 보호를 위한 규정을 두고 있고, 이와 같은 규정과 달리 임대인과 임차인이 합의를 하더라도 임차인에게 불리한 내용이라면 효력이 인정되지 아니한다.

이하에서는 주택임대차보호법의 주요내용과 함께 이 책에서 향후 다룰 내용을 간략히 소개해 보았다.

●● 주택임대차보호법의 주요 내용

- 주택임대차보호법에 의하여 주택임차인은 최소한 2년 동안 거주할 수 있고, 임대인이 집을 제3자에게 팔더라도 임차인이 제3자의 소유권이전등기 보다 먼저 전입신고를 하면 제3자에 대하여 임차권이 유효함을 주장할 수 있으며, 확정일자까지 갖춘 경우라면 주택이 경매될 경우 그 순위에 따라 우선변제권이 있을 뿐 아니라 보증금이 소액인 임대차의 경우에는 임차인은 그 일정액(1/3 가량)에 대하여는 선순위 권리자보다도 우선하여 최우선 변제받을 수도 있다.

○ 최우선변제권의 대상 및 우선변제 액수

지 역	최우선변제의 대상이 되는 보증금 기준(이하)	최우선적으로 변제받을 수 있는 보증금 액수(이하)
서울	7,500만원	2,500만원
수도권 과밀억제권역(서울 제외)	6,500만원	2,200만원
광역시(인천, 군 제외)	5,500만원	1,900만원
수도권 과밀억제권역 아닌 인천(군 제외), 안산, 용인, 김포, 광주		
그 밖의 지역	4,000만원	1,400만원

※ 과밀억제권역 해당 여부는 별지 <표 1>과 같음

〈표 1〉 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
• 서울특별시 • 서울특별시 • 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다) • 의정부시 • 구리시 • 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운데, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) • 하남시 • 고양시 • 수원시 • 성남시 • 안양시 • 부천시 • 광명시 • 과천시 • 의왕시 • 군포시 • 시흥시(반월특수지역은 제외한다)	• 동두천시 • 안산시 • 오산시 • 평택시 • 파주시 • 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) • 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중 동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성북동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다) • 연천군 • 포천시 • 양주시 • 김포시 • 화성시 • 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 송인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영 동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계 동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기술리·내강리만 해당한다) • 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 • 시흥시 중 반월특수지역	• 이천시 • 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다) • 용인시(김량장동, 남 동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호 동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹 리·두창리만 해당한다) • 가평군 • 양평군 • 여주군 • 광주시 • 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·율곡리·내장리·배테리만 해당한다)

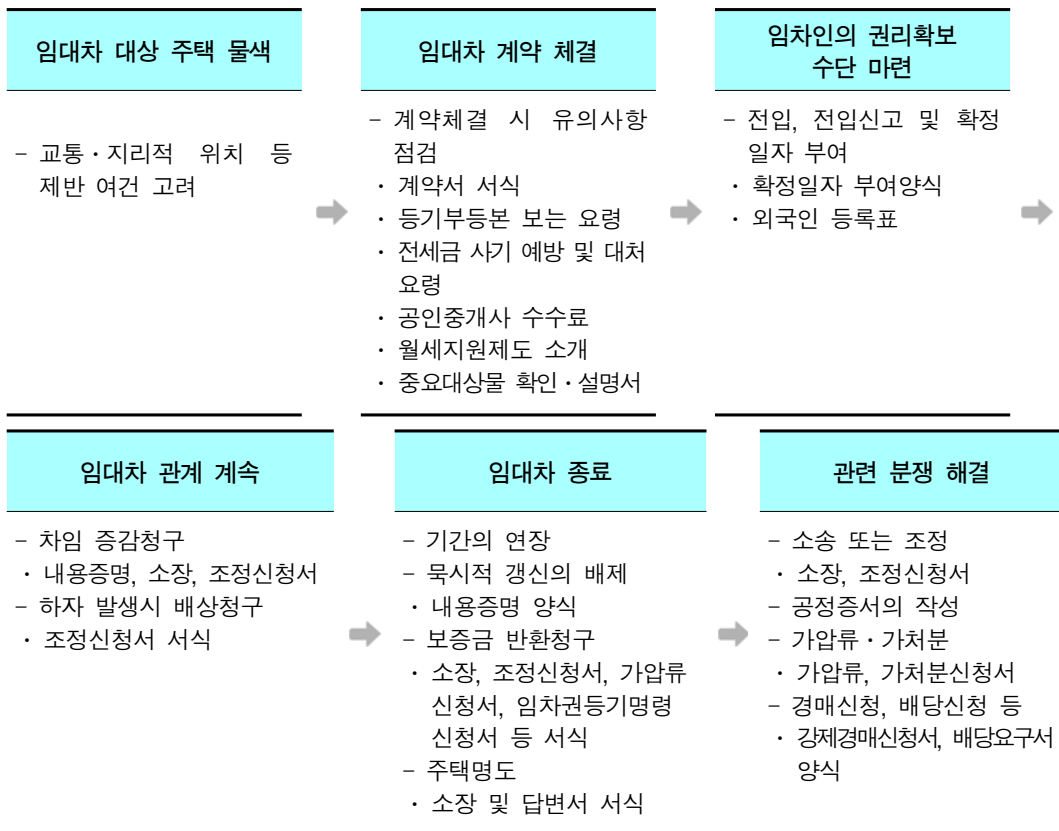
- 임대차 기간 종료 6개월 내지 1개월 전까지 임대인이 임차인에게 미리 해지한다는 통지를 하지 아니하는 경우에는 2년간 임대차계약이 자동적으로 갱신되게 되고, 임대차기간 중에는 1회에 차임 또는 보증금을 5% 이상 증액할 수 없으며, 증액한 후 1년 동안은 추가로 증액할 수 없다.
- 또한 임대차 기간이 종료하였음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우 임차인은 주택임대차관계를 등기하도록 법원에 신청할 수 있는데 주로 임대차 기간이 끝나 임차인이 다른 곳으로 이사를 하여야 하는 경우 보증금의 반환을 확보하기 위한 수단으로 활용되고 있다.



이 책에서 다룰 주요 내용

- 위에서 본 바와 같은 주택임대차보호법상 임차인 보호 규정에도 불구하고 계약 체결시 사소한 부주의 등으로 인한 임대인과 임차인 사이에 각종 분쟁이 발생하게 되는데 ‘임대차 계약을 어떻게 체결하여야 하는지’, ‘계약체결 당시 임대인과 임차인이 주의하여야 할 사항은 무엇인지’ 등을 안다면 불필요한 분쟁이나 금전적 손해를 예방할 수 있을 것이다.
- 보증금이 있는 소위 ‘전세’ 형태의 임대차계약이 많은 우리나라에서는 보증금을 안전하게 돌려받는 것이 매우 중요한데, 최근 보증금 사기 피해 사건이 많이 발생하고 있어, 사기유형과 이에 대한 대처방법도 살펴볼 필요가 있다.
- 임대차 기간 중 주택에 하자가 발생하거나, 계약기간이 종료되었음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 아니하는 경우 등에도 임대인과 임차인 사이에 분쟁이 발생하게 되므로 이와 같은 경우 분쟁을 해결하고 보증금이나 손해배상금 등을 받는 방법 등 구제절차에 대하여도 미리 숙지할 필요가 있다.
- 한편, 각종 분쟁에서 변호사를 선임하지 아니하고 스스로 대처하는 경우가 있을 것이므로 ‘나홀로 임대차 분쟁’시 필요한 각종 서류에 대한 서식과 그에 필요한 절차에 관한 설명을 추가하였고, 임대차에 대한 용어가 생소한 국민들을 위하여 임대차 용어 해설도 반영하여 보았다.

- 또한, 최근 전세대란 상황에서 전월세 상한제 도입 필요성이 국회에서 논의되고 있으나 막상 국민들에게는 충분히 소개되고 있지 아니한 듯하여 기존에 논의되었던 전월세 상한제의 개략적인 내용과 그에 대한 각계와 정부, 국회의 찬반 논거를 정리하여 보았다.
- 끝으로, 임대차 관계에서 많은 사람들이 궁금해 하는 사항들이 있어 이 기회에 쟁점별로 살펴 볼 필요가 있고, 실제 생활에 도움이 될 수 있도록 임대차 상담, 소송구조, 전세금 보조금 제도 등에 대하여 직접 문의하고자 하는 경우에 필요한 정보 등도 정리하여 보았다.
- 이상과 같이 이 책에서 다룰 내용을 주택임대차의 각 단계에 맞추어 한눈에 알기 쉽게 아래와 같이 정리해 보았다.



주택임대차 길잡이

Ⅱ. 주택임대차 10대 쟁점정리



1-1. 임대차 관계에서 임차인이 주의하여야 할 사항

- 계약의 주체 - 우선 임차인은, 목적 부동산인 주택의 소유자와 임대인이 동일한 사람인지, 동일한 사람이 아니라면 소유자의 적법한 위임장을 받았는지 여부를 확인하여야 한다.
- 목적물 - 임대차계약시 지급되는 보증금은 임차인에게는 매우 소중한 종잣돈인 경우가 많으므로 보증금확보를 위하여 주택의 등기부등본을 발급받은 후 저당권 등 선순위권리가 설정되어 있는 것은 아닌지를 확인할 필요가 있다(▶별첨 3).
또한, 주택을 주거로 사용하기에 어려운 점은 없는지를 확인할 필요가 있다.
※ 참고로 등기부등본은 대법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)에서 열람 또는 발급받을 수 있다.
- 계약체결시 주의사항 - 임대차계약서 양식(▶서식 1) 중 누락된 내용이 있는지 확인하여야 하고, 하자 등에 대하여 충분히 임대인과 협의하여 근거(▶별첨 6)로 남겨야 한다.
- 기타 주택임대차계약을 체결할 때 주의하여야 할 사항은 ▶별첨 1과 같고, 중개 수수료는 법정(▶표 2)되어 있으므로 초과 수수료 요구시 형사처벌 대상이므로 검찰청이나 경찰서에 고발할 수 있으며, 중개과오로 손해를 입은 경우 공인중개사를 상대로 손해배상청구(공인중개사는 보험 또는 공제조합에 가입되어 있으므로 손해배상청구에 용이)가 가능하다.
- 예를 들어 공인중개사가 ① 주택상의 권리관계를 설정하지 아니하거나 ② 저당권이 설정되어 있는 주택을 아무 문제없다고 잘못 설명하여 임차인이 보증금 전부 또는 일부를 떼인 경우 중개사에게 손해배상을 청구할 수 있다. 다만 이와 같은 확인 의무는 임차인 본인에게도 있으므로 떼인 보증금 중 일부만 배상받을 수 있음을 유의하여야 한다.
- 주택임차인이 보증금을 지급하고 입주하는 경우에는 주택이 제3자에게 양도되거나 경매될 경우를 대비하여, 대항력 및 우선변제권을 갖추기 위하여 읍·면·동사무소에 전입신고를 하고, 임대차계약서에 확정일자(▶별첨 2)를 받아야 한다.

1-2. 임대차 관계에서 임대인이 주의하여야 할 사항

- 계약체결시 일반적인 임대차계약서 양식(▶서식 1) 중 누락이 있는지 확인하여야 하고, 주택에 유형적 하자(수리를 요하는 손상) 또는 무형적 하자(접근성 등)가 있는지 여부에 대하여 충분히 임차인과 협의하여 근거(▶별첨 6)로 남겨 두면 추후 분쟁을 줄일 수 있다.
- 기타 주택임대차계약을 체결할 때 주의하여야 할 사항은 ▶별첨 1과 같다.
- 임대차 기간 종료시로부터 1개월~6개월 전에 해지의 통지를 하지 아니하면 묵시의 갱신이 되어 추가로 2년간의 임대차 계약이 개시되므로 내용증명우편(▶서식 2) 등을 통하여 계약의 해지 여부에 대한 의사표시를 명확히 할 필요가 있다.
- 새로 계약을 체결하는 경우에는 주택임대차보호법과 상관없이 기존 보증금의 5%를 초과하여 보증금 또는 차임을 인상할 수 있으나, 묵시적으로 갱신되는 경우에는 위 제한의 범위 내에서만 증액이 가능하다.
- 보증금 약정이 없거나, 월세체납으로 보증금 잔액이 없어졌음에도 임차인과 연락이 두절되는 등으로 짐을 빼지 않은 경우라도, 임대인은 부동산명도청구소송 등 법적 절차를 거쳐 문제를 해결하여야 하며 선불리 짐을 폐기할 경우 재물손괴, 주거침입 등 송사에 휘말리는 경우가 있으므로 유의하여야 한다.
(이러한 경우의 해결방안은 10.항에서 후술)

[서식 1] 아파트 임대차계약서(중개인이 없는 경우)

부동산 임대차계약서

임대인 ○○○(이하 ‘갑’이라 한다.)과 임차인 □□□(이하 ‘을’이라 한다.)은 아래 표시 부동산에 관하여 ‘갑’은 ‘을’에게 목적 부동산을 임대하고 ‘을’은 ‘갑’에게 임대차 보증금 및 차임을 지급하기로 하는 임대차계약을 다음 같이 체결한다.

제1조(부동산의 표시) ☞ 등기부등본의 표제부나 건축물대장의 내용을 참고하여 기재

소재지 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○ 소재 ○○아파트 지상 ○층 ○○호(00㎡)

구 조 : 철근콘크리트조 경슬래브지붕

용 도 : 주택

총임대면적(공유포함) : ○○㎡(○○평), 전유면적 : ○○㎡

제2조(임차보증금) ‘을’은 임차보증금 및 월차임을 다음 각 호에 정한 금액과 지급 방법에 따라 ‘갑’에게 지급하여야 한다.

1. 임차보증금은 금○○원으로 한다.
2. 계약금은 금○○원으로 하고 계약 체결시 지불한다.
3. 중도금 금○○원은 201○년 ○월 ○일 지불한다.
4. 잔금 금○○원은 201○년 ○월 ○일 지불한다.
5. 월 차임은 ○○○원으로 정하고 매월 말일에 지급한다.

제3조(임대차기간) 임대차기간은 201○년 ○월 ○일부터 20○○년 ○월 ○일까지 ○년으로 한다.

☞ 2년 내에 해지할 필요가 있는 임차인은 계약서상의 기간을 짧게 정하는 것이 유리

제4조(목적물의 인도) ‘갑’은 위 부동산을 임대차목적대로 주거 등에 사용할 수 있는 상태로 하여 20○○년 ○월 ○일까지 ‘을’에게 인도한다.

제5조(전대 및 양도 등의 금지) ‘을’은 ‘갑’의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하지 못하고 임차 목적물을 전대 또는 임대차 목적 이외의 용도에 사용하지 못하며 임차권을 양도할 수 없다.

제6조(관리비 등의 부담) ‘을’이 입주 후 발생하는 재세공과금, 관리비등은 ‘을’이 부담한다.

1. 수도, 전기료, 냉·난방비, 청소비 등 관리비는 월 ○○○원으로 정하고, 을은 임차료 납부시에 일괄하여 ‘갑’에게 지급하기로 한다.
2. ‘을’이 임차료와 관리비를 납부기간내에 납입치 아니하면 그 금액을 임차 보증금에서 공제한다.

제7조(수선비 부담구분) ① ‘갑’은 건물구조체 기본구조 및 공용부분, 공용설비의 유지보전에 필요한 수선을 할 의무를 진다.

- ② ‘을’은 건물의 기본구조외에 칸막이, 천장, 유리, 전구, 소모성기구 등 ‘을’이 사용할 목적으로 설치된 부분에 대한 수선비를 부담한다.

제8조(손해배상책임) ‘을’이 위 목적물을 사용함에 있어서 고의 또는 과실로 건물을 훼손한 경우 ‘을’은 손해배상책임을 진다.

제9조(계약기간만료로 인한 임대차의 종료) ① 임대차계약기간이 만료한 경우 ‘을’은 위 부동산을 원상으로 회복하여 ‘갑’에게 인도하여야 하며 ‘갑’은 임차보증금을 반환하여야 한다.

- ② 기간만료시 ‘을’이 위 부동산을 ‘갑’에게 인도하였음에도 ‘갑’이 보증금의 반환을 지체하는 경우 ‘갑’은 보증금에 대하여 월 ○○%의 지연 배상금을 ‘을’에게 지급하여야 한다.

제10조(이행전의 해제) ‘을’이 ‘갑’에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불할 때까지는 ‘갑’은 계약금의 배액을 상환하고 ‘을’은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제11조(소송 또는 조정의 관할) 이 계약에 관한 소송 및 조정의 관할 법원은 갑과 을이 합의하여 결정하는 관할 법원으로 하고, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제12조(기타) 이 계약서에 없는 사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 쌍방의 협의 하에 처리하기로 하고 협의가 성립되지 않을 경우 관계법령 및 임대차관계에 따르기로 한다.

(특약사항)

〈☞ 특약사항이 있으면 통상 수기로 기재〉

--

위 계약조건을 확실히 하고 후일에 증거로 하기 위하여 본 계약서를 작성하고 각 1통씩 보관한다. ☞ 중개인이 있는 경우, 중개인까지 서명, 날인 후 중개인도 1부 보관

201○년 ○월 ○일

임 대 인	주 소					
	성 명	(서명 또는 인)	주민등록번호	-	전 화 번 호	
임 차 인	주 소					
	성 명	(서명 또는 인)	주민등록번호	-	전 화 번 호	

<별첨 1>

주택임대차계약시 유의사항

1. 계약 체결시에 준비하여야 할 사항

계 약 금 (통상 보증금의 10%)	+	주민등록증 등 신분증	+	도 장
------------------------	---	-------------	---	-----

- ▶ 대리인과 계약을 체결할 경우, 본인의 위임장과 신분증 확인 필요
- ▶ 보증금은 수회로 나누어 소유자 명의 계좌로 입금하는 것이 안전하고, 수표로 지급시에는 수표번호 · 발행지점 · 발행일을 메모, 분실 · 도난시에 대비한다.

2. 임대차건물의 권리분석

(1) 주택의 토지 및 건물 등기부 등본을 직접 발급받아 확인

- 표제부 : 임차주택이 맞는지 확인, 토지의 지분면적확인(가격감정)
- 갑 구 : 소유자 이름과 주소확인, 가등기, 압류, 가압류 등 확인
- 을 구 : 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권 등 확인
- 소유권등기 외에 아무런 등기가 없는 것이 최상이고, 저당권 등 선순위 권리가 설정된 경우는 경매 실행시를 가정하여 보증금 회수가 가능한지 면밀히 계산해 보아야 한다.

※ 다가구주택의 경우에는 다른 세입자의 보증금도 사전 확인 요망

- 가처분, 가등기, 가압류, 압류, 예고등기(단, 예고등기는 부동산등기법 개정으로 폐지 예정) 등이 기재되어 있다면, 전세보증금회수에 어려움이 있을 수 있다 (주택임대차에 대항력이 없음).

▶ 별첨 3의 등기부등본 보는 요령 참조

(2) 토지이용계획 확인원을 떼어 볼 것

- 필요시 도시계획상 철거대상인지 여부를 확인

- 필요시 토지대장, 가옥대장, 건축물대장도 확인(구청에서 발급)
- 미등기·무허가의 주택을 임차하는 경우 대지 소유자를 찾아내어 주택의 세부 내용을 파악할 것
 - ▶ 등기 전인 신축아파트의 경우, 분양계약서 원본의 수분양자 명의를 확인하고, 추가로 분양회사에 문의하여 명의를 확인하여야 안전하다.

3. 계약시 확인사항 본인확인(前 임차인도 같이 합석하면 좋다)

- (1) 등기부상 본인이 나온 경우 ⇒ 주민등록증으로 본인 확인(통상 중개업자가 함)
- (2) 배우자가 나온 경우 ⇒ 최소한 등기권리증은 확인(본인 주민등록증도 확인)
 - ※ 배우자의 경우 일상가사대리권 인정되나, 위임장을 받는 것이 안전
- (3) 기타 대리인이 나온 경우 ⇒ 위임장+인감증명서(본인 주민등록증 확인)
 - ▶ 본인·대리인을 가장한 자에 의한 보증금 사기 피해 예방책 : ▶ 별첨 2 참조

4. 계약 직전 확인사항

- (1) 임차주택의 사용부분(다가구주택인 경우 특히 계약서상에 정확히 표시)
- (2) 계약의 개요
 - 계약금 및 잔금(필요시 중도금)의 금액 및 지급일정
(통상은 계약금 10%, 나머지는 잔금으로 하며 잔금은 주택의 인도와 동시에 지불)
 - 임대차 기간(법정 최단기간이 2년임)
- (3) 전 임차인의 퇴거일과 자기의 입주일
- (4) 전 임차인과의 관리비 등 제세공과금 처리문제
- (5) 시설상태 및 수리여부 확인(벽면 도배포함 : 별첨 6의 중개대상물 확인·설명서 참조)
 - ※ 공인중개사를 통해 거래하는 경우 작성되는 서식이나, 공인중개사 없이 계약을 체결하는 경우에도 서식 중 일부 활용 가능
- (6) 구조변경 및 원상회복문제
- (7) 위약 및 계약해제사항(계약금의 성격 및 해약조건) 등 기타 특약사항
- (8) 중개수수료 문제(법정기준 초과 수수료 받으면? ⇐ 형사처벌 대상)

5. 계 약

- (1) 계약서의 내용을 확인한 후 계약서에 기명·날인(또는 서명)한다.
- (2) 기명·날인(또는 서명)한 계약서를 1부 보관한다.
- (3) 계약금을 주고, 계약금 영수증을 받는다.
- (4) 잔금(필요시 중도금) 지급일의 시간을 우선 정하고 추후 시간이 변동되면 연락하기로 한다(집주인과 중개인의 연락처를 반드시 적어 놓을 것).
- (5) 중개업자에게 중개물건 확인서를 받고 중개수수료의 1/2을 지불한다.

6. 중 도 금

- (1) 민법 제565조 매매의 당사자 일방이 계약당시 계약금 등을 교부한 경우에는 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 배액을 상환하고 그 계약을 해제할 수 있다(제567조에 의하여 임대차 등 유상계약에 준용).
- (2) 따라서 중도금(중도금이 없는 경우에는 잔금)이 지급되기 전까지는 이행에 착수하지 아니한 것으로 보아 임차인은 계약금을 포기하고 임대인은 배액을 변상하고 임대차계약을 해제할 수 있다.

7. 잔금처리

계약시 등기부 확인을 하였더라도

- (1) 잔금 지급일에는 등기부상의 내용이 계약시와 변동이 없는지 확실히 재확인한 후 잔금을 지불하고 영수증을 받는다. 또한 동시에 집 열쇠를 받는다(주택의 시설상태 여부도 재확인)
※ 드물기는 하나 악의의 임대인이 계약체결일 이후에 권리를 설정하는 경우가 더러 있어 반드시 등기부등본 재확인 필요
- (2) 종전 임차인(혹은 집주인)과 관리비 등 제공과금을 처리한다.
- (3) 중개수수료의 나머지 1/2을 지불한다.

8. 계약 후 유의사항(제3자에 대한 대항력 구비 등)

- (1) 잔금지급 즉시 전입신고(외국인 : 외국인등록 · 체류지 변경신고, ▶별첨 1-1)를 하고 보증금 회수 전까지는 원칙적으로 주민등록을 계속 유지하여야 함
- (2) 동 주민센터 등에서 계약서에 ▶별첨 1-1과 같은 모양의 확정일자를 부여 받아야 우선변제권이 인정
- (3) 임대인(집주인)이 전세권 등기를 해주면 즉시 등기를 하는 것이 편리

※ 주민등록 · 확정일자시 ‘계속 점유’가 대항력 및 우선변제권의 요건이므로 보증금을 돌려받기 전에 이사하는 것에 위험이 따르나, 전세권등기를 한 경우라면 이사하여도 불이익이 없음

등 급	내 용	비 고
1	임차권 등기 또는 전세권 등기	확실한 물권적 효력
2	이사 + 주민등록 + 확정일자 부여	대항력 및 우선변제권 획득
3	이사 + 주민등록	대항력만 획득

※ 임대차종료시의 임차권 등기는 주택임대차보호법 제3조의3에 의해 임대인이 동의하지 않아도 법원의 명령에 따라 할 수 있으나, 전세권 등기는 임대인이 동의하여 주는 경우에만 가능(공동신청주의)

<별첨 1-1>

- 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙[별지 제1호서식]

확정일자

○○○기관명

20 . . .

(등부번호)

50mm×30mm[재질 : 고무]

[별지 제69호서식] <개정 2010.11.16>

외국인등록표

외국인등록번호						사진 35mm×45mm	
성명				성별			
생년월일		국적		여권번호			
입국일자		체류자격		체류기간			
직업			전화번호				
세대주명				세대주와의 관계			
등록일자		등록체류지					
작성기관	인						
등록사항변경기재							
변경일자	변경내역				통보기관	확인인	
	변경항목	변경전	변경후				
체류지변경사항							
등록표대장번호		주소		전화번호		전입	
		(/)					
		(/)					
		(/)					
경유 기관	1	2	3	4	5	6	7
비고							

210mm×297mm[일반용지 60g/m²]

<별첨 2>

보증금 사기 사례 및 피해 예방 대책

□ 보증금 사기 피해 사례

- '10. 8.경 혼인관계증명서를 위조해 원룸 소유자의 아내로 위장한 후 세입자 5명으로부터 보증금 1억 6,600만원을 수수(소위 '배우자 위장 사기')
- '10. 9.경 전세 입주자가 인터넷에 주변 시세 보다 저렴한 전세 주택을 광고하고, 찾아 온 임차인에게 집주인을 가장하여 보증금 3억 8,000만원을 수수(소위 '인터넷 이용 사기')
- '10. 12.경 월세 입주자가 임대차 계약서 및 주인의 신분증을 위조하고 주인의 위임을 받은 것처럼 가장하고 임대차 계약을 체결하여 보증금 4억 3,000만원을 수수
- '11. 2.경 집주인이 중개업자와 짜고 6명으로부터 전세보증금 2억 5,000만원을 수수(소위 '중개업자 공모 사기')
- '11. 3.경 원룸을 조직적으로 임차한 후 집 주인의 등기필증, 신분증을 위조하여 집주인 행세를 하며 400명으로부터 41억원을 보증금으로 수수(소위 '원룸 이용 기업형 사기')
- '11. 4.경 아파트 건설사와 신탁계약만을 체결해 분양할 권한이 없음에도, 세입자 85명에게 보증금을 주면 전세권 또는 소유권이전등기 가등기를 경료해 주겠다고 속여 100억원을 수수(소위 '신개념 전세사기')
- '11. 5.경 아파트를 임차한 후 집 주인의 등기필증, 신분증을 위조하여 집주인 행세를 하며 33명으로부터 50억원에 가까운 보증금을 조직적으로 수수(소위 '아파트 이용 기업형 사기')
- '11. 6.경 탈북자에게 인수권한을 부여한 주택을 탈북자 명의로 4,000만원의 계약금만 내고 인수하여 1억원을 추가로 납부하여야 완전히 인수할 수 있음에도 아파트를 완전히 인수한 것처럼 행세하며 2억 1,000만원의 보증금을 수수(소위 '탈북자 이용 사기')
- '11. 7.경 노숙자 명의로 집을 구입하여 최고한도까지 대출을 받고 저당권 등기가 되기 전에 세입자를 구해 전세보증금까지 받은 후 잠적(소위 '대포전세 사기')

□ 피해 예방 대책

- ① 주택 구입 내력, 주변환경 등에 대하여 자연스럽게 대화 유도
 - 구입 내력이 석연찮은 경우 의심!!
(예) 5년 전에 2억원에 샀다고 하나 당시 시세와 전혀 다른 경우
 - 주변 환경 등에 대하여 너무 모르는 경우 의심!!
(예) 전철역, 학교 등 주요시설과 몇 분 거리인지 등의 정보를 전혀 모르는 경우
- ② 월세로 입주한 후 신분증을 위조하여 소유자를 가장하는 경우가 있으므로 거래 상대방의 본인 신분증 주민등록번호, 주소까지 최대한 꼼꼼하게 확인
 - 신분증 위조도 가능하므로 전화 또는 인터넷으로 주민등록증 진위 여부를 확인
☞ ARS 1382번(주민번호·발급일자를 입력하면 분실, 주민번호 오류·말소 여부 확인 가능)/민원24(www.minwon.go.kr, 확인서비스 → 주민등록 진위확인)
- ③ 소유권 확인을 위해 등기권리증, 등기부등본, 분양계약서 등을 확인
 - 신분증과 등기권리증, 등기부등본, 분양계약서 등을 대조
 - 등기권리증 등이 의심스러우면 건축물대장까지 확인
- ④ 소유자 외에 제3자와 계약을 체결하는 경우에는 위임장을 확인하고, 최소한 중도금을 지급하기 전에는 등기부상 실소유자에게 위임사실 및 계약조건 등을 직접 확인하여야 함
 - 특별한 이유 없이 본인 확인을 거부하면 의심!!
- ⑤ 급하게 계약을 체결하여야 하는 경우라도, 계약시 보증금 전액을 줄 것이 아니라 계약금과 중도금·잔금으로 나누어 지급하되 가급적 소유자 본인 명의 계좌로 지급
 - 단계별로 전화번호 등 연락처가 수시로 바뀐다면 일단 의심!!
 - 특별한 이유 없이 소유자가 아닌 다른 사람 명의 계좌로 송금하여 달라고 요구한다면 의심!
- ⑥ 중개업자가 문제없다고 하여도 ①~⑤의 사항을 꼼꼼히 확인
 - 중개업자를 사칭하여 사기범과 짜고 바람 잡는 경우도 있으므로 별다른 확인 없이 “문제 없다”고 하는 경우 의심!!!
☞ 확인 요령 : 인터넷 검색창에 ‘지역명(예 : 서울특별시) 한국토지정보시스템’을 입력, 해당 창에서/부동산종합정보/부동산중개업정보/등록확인

<별첨 3>

등기부등본 보는 요령

□ 등기부

① 의의

- 등기부는 부동산의 권리관계를 증명하는 공적인 문서임
- 부동산의 소유권 등 그 권리의 발생·변동·소멸은 등기부에 기재되어야만 효력이 발생함(민법 제186조)
- 법원, 시·군·구청 등에 비치된 자동발급기 등을 통해 목적물에 대한 등기부 등본을 발급받아 볼 수 있음

② 구성 및 편재

- 표제부, 갑구 및 을구로 구성
- 표제부란? 부동산의 소재지와 내용(건물 명칭, 토지·건물의 지번, 면적) 등이 표시
 - ※ 집합건물은 전체건물과 개개 호수에 대한 표제부가 따로 편성(별첨 표제부 1·2)
- 갑구란? 소유권에 대한 사항이 기재
 - ▶ 계약하려는 자와 등기부상의 소유권자가 동일하여야 하고, 경매개시결정, 가등기, 가압류 등이 경료되어 있는 경우에는 신중을 요함
- 을구란? 전세권, 저당권 등 소유권 외의 권리가 기재
 - ▶ 저당권 등 선순위 권리가 설정되어 있는 경우, 시가와 피담보채권액을 면밀히 검토하여 계약체결 여부 또는 보증금 액수를 결정
 - ▶ 다른 임차인에 의한 임차권 등기가 되어 있는 주택을 임차한 사람은 전입 신고를 해도 우선변제권이 배제되므로 유의 요망

③ 임대차계약 체결시 확인사항

- 표제부 : 지번, 면적 등을 꼼꼼히 확인

- 갑구 : 소유권자를 분명히 확인
 - ▶ 임대인과 등기부상 소유자가 다른 경우(중도금, 잔금 지급 전에 재차 확인)
 - 상속 등으로 달라진 경우에는 상속관련 자료 확인(공동 상속인의 포기각서, 사망자의 제적증명서 등)
 - ▶ 토지와 건물의 소유권자가 다른 경우
 - 토지사용 승낙관계 확인(토지 임대차 또는 지상권 설정 여부)
 - ▶ 경매개시결정, 가등기, 가압류 등이 경료되어 있는 경우
 - 경매의 경우 경매진행상황을 면밀히 확인하여 가급적 보증금을 최소화 할 필요가 있고, 가등기의 경우 본등기를 마친 사람은 가등기권리자와 동일한 순위가 부여됨을 유의하여야 함
- 을구 : 저당권·지상권·전세권 등 선순위 권리의 설정여부를 확인
 - ▶ 저당권 등 선순위 권리가 설정되어 있는 경우
 - 시가와 피담보채권액을 면밀히 검토하여 계약체결 여부를 결정하되 가급적 보증금을 최소화하는 것이 바람직함

표 제 부 1					
표시 번호	표시란 (0000의 건물표시)		표시 번호	표시란 (대지권의 목적인 토지의 표시)	
건물 명칭	접수 1979년 8월 6일 서울특별시 송파구 방이동 320 번지 주공아파트		1	1. 서울특별시 송파구 방이동 320 대 70689.6㎡	소재 지번
	철근 콘크리트 슬라브 지붕 5층아파트			2. 서울특별시 송파구 방이동 325 대 3877.1㎡	
건물 내역	4동		2	1. 2토지만에 관하여 별도등기 있음.	등기원인
	1층 248.82㎡			1985년 7월 15일	
	2층 374.36㎡				
	3층 347.36㎡				
	4층 347.36㎡				
	5층 347.36㎡				
	지하층 351.39㎡				
	도면철장 제12책 제143호				

표 제 부 2			
표시 번호	표시란 (전유부분의 건물표시)	표시 번호	표시란 (대지권의 표시)
1	접수 1979년 8월 6일 철근 콘크리트 5층 505호 58.01㎡ 도면철장 제 12책 제143호	1	1. 2소유권 75.246.7분지 35.23 1985년 7월 13일

갑 구(소 유 권)			
순위 번호	사 항 란	순위 번호	사 항 란
1	소유권 보존 접수 1979년 8월 6일 제 00000호 소유자 대한주택공사 서울특별시 강남구 논현동 254번지		
2	소유권 이전 접수 1979년 9월 27일 제 00000호 원인 1988년 6월 24일예매 소유자 최재우 00000-000000 서울특별시 송파구 문정동 320 주공아파트 A동 605호		

을 구(소유권 이외의 권리)			
순위 번호	사 항 란	순위 번호	사 항 란
1	근저당권 설정 접수 1996년 8월 15일 제 00000호 원인 1990년 4월 18일 계약인수 채무자 김우진 서울특별시 강남구 삼성동20		

<별첨 4>

시 · 도 불법중개행위 신고센터 현황

지 역	신고센터연락처	불법행위 신고사이트	담 당 과
서울특별시	다산콜센터 02-120 또는 02)3707-8053 02)6361-3955	-	토지정보과
부산광역시	051)888-4061	홈페이지(www.busan.go.kr)	토지정보과
대구광역시	053)803-4661	홈페이지(www.daegu.go.kr)	토지정보과
인천광역시	대표전화 032-120 또는 032)440-4563	-	토지정보과
광주광역시	062)613-4562	홈페이지(www.gwangju.go.kr)	토지정보과
대전광역시	042)600-3842	홈페이지(www.daejeon.go.kr)	지 적 과
울산광역시	052)229-4461	홈페이지(www.ulsan.go.kr)	토지정보과
강 원 도	033)249-2359	홈페이지(www.provin.gangwon.kr)	토지관리과
경 기 도	대표전화 031-120 또는 031)8008-4946	홈페이지(www.gg.go.kr)	토지정보과
충 청 남 도	042)220-3059	홈페이지(www.chungnam.net)	토지관리과
충 청 북 도	043)220-4413	홈페이지(www.cb21.net)	토지정보과
전 라 남 도	061)286-7624	홈페이지(www.jeonnam.go.kr)	토지관리과
전 라 북 도	063)280-2351	홈페이지(www.jeonbuk.go.kr)	토지주택과
경 상 남 도	055)211-3574	홈페이지(www.gsnd.net)	토지정보과
경 상 북 도	053)950-3083	홈페이지(www.gb.go.kr)	건축지적과
제 주 시	064)728-2162	홈페이지(www.jejusi.go.kr)	종합민원실

※ 기초자치단체에도 설치되어 있으므로, 시청 · 군청 · 구청에 문의하셔도 됨

<별첨 5>

중개수수료(공인중개사의 업무 · 부동산 거래신고에 관한 법률 및 시행령)

【공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령】

제20조(중개수수료 및 실비의 한도 등) ① 법 제32조제3항의 규정에 따른 주택의 중개에 대한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매 · 교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다.

▶ 공인중개사 중개 수수료 세부내용 : 별첨 '표' 참조

【공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률】

제49조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

10. 제33조제1호 내지 제4호의 규정을 위반한 자

제33조(금지행위) 중개업자등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.

3. 사례 · 증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조제3항의 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

제30조(손해배상책임의 보장) ① 중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제31조(계약금등의 반환채무이행의 보장) ① 중개업자는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금 · 중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 “계약금등”이라 한다)을 중개업자 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 제42조의 규정에 의하여 공제사업을 하는 자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

제32조(중개수수료 등) ① 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효 · 취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

〈표 2〉 부동산 중개수수료 요율표

구 분			거래금액	요 율	한도액
주택	매매 · 교환	일반주택	5천만원 미만	0.6%	250,000원
			5천만원 이상 2억원 미만	0.5%	800,000원
			2억원 이상 6억원 미만	0.4%	-
		고가주택	6억원 이상	0.9%이내에서 당사자간 협의결정 (서울 : 0.9%이내 요율결정 게시)	-
	임대차등	일반주택	2천만원 미만 (경기도만 적용)	0.5%	70,000원
			5천만원 미만	0.5%	200,000원
			5천만원 이상 1억원 미만	0.4%	300,000원
			1억원 이상 3억원 미만	0.3%	-
		고가주택	3억원 이상	0.8%이내에서 당사자간 협의결정 (서울 : 0.8%이내 요율결정 게시)	-
	주택외		0.9%이내에서 중개업자가 요율표에 명시한 요율		

<별첨 6>

(표지)

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)		☐ 단독주택 ☐ 공동주택	
		☐ 매매·교환 ☐ 임대	
「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래 당사자에게 교부합니다. 년 월 일			
중개업자(1)	성 명	서명 및 날인	
	사무소 명칭	등록번호	
	사무소 소재지	전화번호	
	소속 공인중개사	서명 및 날인	
중개업자(2)	성 명	서명 및 날인	
	사무소 명칭	등록번호	
	사무소 소재지	전화번호	
	소속 공인중개사	서명 및 날인	
중개업자(3)	성 명	서명 및 날인	
	사무소 명칭	등록번호	
	사무소 소재지	전화번호	
	소속 공인중개사	서명 및 날인	
확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	☐ 등기권리증 ☐ 등기부등본 ☐ 토지대장 ☐ 건축물관리대장 ☐ 지적도 ☐ 임야도 ☐ 토지이용계획확인서 ☐ 기타()	
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항		
유의사항	중개업자의 확인·설명 의무	「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조 제1항 및 제2항에 따라 중개업자는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.	
	실제거래가격 신고	「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조 및 같은 법 시행령 제23조제1항제5호의 실제거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.	

210mm×297mm[일반용지 60g/m²(재활용품)]

(제 1 쪽)

① 대상 물건의 표시	토 지	소 재 지				
		면 적(m ²)		지 목	공부상 지목 : 실제이용 상태 :	
	건축물	전용면적(m ²)			대지지분(m ²)	
		준공년도 (증개축년도)		용 도	건축물대장상 용도	
		구 조		방 향	실제용도	
		위반건축물 여부	☐ 위반 ☐ 적법		위반내용	
② 권리 관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항			소유권 외의 권리사항	
		토 지			토 지	
		건축물			건축물	
	실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항					
③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래 규제에 관한 사항 (토지)	지역지구	용도지역			건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구			%	%
		용도구역				
	도시계획 시설		허가·신고 구역 여부	☐ 토지거래허가구역 ☐ 주택거래신고지역		
			투기지역 여부	☐ 토지투기지역 ☐ 주택투기지역 ☐ 투기과열지구		
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시 관리 계획		그 밖의 이용제한 및 거래규제사항			
④ 내·외부 시설물의 상태 (건축물)	수 도	파손여부	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
		용 수 량	☐ 정상 ☐ 부족함(위치 :)			
	전 기	☐ 정상 ☐ 교체요함(교체할 부분 :)				
	가 스	☐ 도시가스 ☐ 기타()				
	소 방	소화전	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
		비상벨	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
	난방방식 및 연료공급	공급방식	☐ 중앙공급 ☐ 개별공급			
		종 류	☐ 도시가스 ☐ 기름 ☐ 프로판가스 ☐ 연탄 ☐ 기타()			
		시설작동	☐ 정상 ☐ 수선요함()			
	승강기	☐ 있음(☐ 양호 ☐ 불량) ☐ 없음				
	배 수	☐ 정상 ☐ 수선요함()				
	그 밖의 시설물					

(제 2 쪽)

⑤ 벽면 및 도배상태	벽 면	균 열	☐ 없음	☐ 있음(위치 :)
		누 수	☐ 없음	☐ 있음(위치 :)
⑥ 환경 조건	도 배	☐ 깨끗함 ☐ 보통임	☐ 도배필요	
	일조량	☐ 풍부함	☐ 보통임	☐ 불충분(이유 :)
	소 음	☐ 미미함	☐ 보통임	☐ 심한편임
	진 동	☐ 미미함	☐ 보통임	☐ 심한편임
비선호시설(1km이내)			☐ 없음 ☐ 있음(종류 및 위치 :)	
⑦ 입지 조건	도 로	종 류	(m) 접근도로(☐ 포장 ☐ 비포장) (m) 이면도로(☐ 포장 ☐ 비포장)	
		접근성	☐ 용이함 ☐ 불편함	
	대중교통	버 스	() 정류장 ☐ 소요시간 : 분	
		지하철	() 역 ☐ 소요시간 : 분	
		기 타		
	주차장	☐ 없음 ☐ 전용주차시설 ☐ 공동주차시설 ☐ 기타()		
교육시설		초등학교	() 학교 ☐ 소요시간 : 분(도보, 차량)	
		중 학 교	() 학교 ☐ 소요시간 : 분(도보, 차량)	
		고등학교	() 학교 ☐ 소요시간 : 분(도보, 차량)	
판매 및 의료시설		백화점 및 할인매장	() ☐ 소요시간 : 분	
	종합의료시설	() ☐ 소요시간 : 분		
⑧ 관리에 관한사항	경비실	☐ 있음	☐ 없음	
	관리주체	☐ 위탁관리	☐ 자체관리	☐ 기타
⑨ 거래예정 금액 등	거래예정금액			
	개별공시지가(㎡ 당)			
	건물(주택)공시가격			
⑩ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%
	등록세	%	지방교육세	%
⑪ 중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역	중개수수료 : 실 비 :	<산출내역> 중개수수료 : 실 비 :		
	계	※ 중개수수료는 시·도 조례로 정한 비율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 비율한도에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정 하도록 한 비율에 따릅니다.		
「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 매수(임차)인은 중개업자로부터 위 중개대상물에 관하여 설명을 듣고, 중개업자가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령하며, 매도(임대)인은 중개업자가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.				
년 월 일				
매도(임대)인	성 명	서명 또는 날인		
	주 소			
	주민등록번호		전화번호	
매수(임차)인	성 명	서명 또는 날인		
	주 소			
	주민등록번호		전화번호	

[서식 2]

제목 : 내용증명

수신 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

발신 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

임대차기간 종료 및 계약 해지사실 통보

1. 임대인 ○○○은 임차인 ○○○과 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지의 주택(이하, ‘본건 주택’이라 한다.)에 대하여 ○○년 ○○월 ○○일 주택임대차계약을 체결하고 임차인은 위 주택에서 계속하여 거주하고 있습니다.
2. 2개월 후인 ○○년 ○○월 ○○일자로 위 임대차계약이 종료될 예정이고, 임대인은 재계약의 의사가 없으므로 임대차 기간 종료일에 본건 주택을 임대인에게 인도하여 주시기 바랍니다.
3. 보증금은 본건 주택에 대한 임대차계약이 종료하는 시점인 ○○년 ○○월 ○○일자로 임차인이 지정하는 은행의 계좌로 입금하여 드릴 예정이오니, 내용증명을 수신하시는 대로 해지사실 통보에 대한 답변과 함께 보증금을 반환할 은행계좌 정보도 알려 주시기 바랍니다. 끝.

201○ . ○ . ○.

임대인 ○ ○ ○(인)

주 소 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지

◆ 내용증명 우편제도란?

□ 내용증명우편제도의 개요

등기취급을 전제로 발송인이 수취인에게 어떤 내용의 문서를 언제 발송하였다는 사실을 우체국이 증명하는 부가적인 우편서비스로, 공공기관이 문서의 내용과 발송 등을 증명해 주는 역할을 한다. 다만, 대면 또는 유선 통보에 익숙한 국민정서상, 사전에 최소한 유선으로 의사를 물어 본 후 내용증명을 보내는 것이 서로의 감정을 상하지 않고 처리하는 요령이다.

□ 근거법령

우편법 제15조 및 우편법시행규칙 제25조의4, 제46조~제59조

□ 이용절차

앞서 본 양식과 같은 내용의 문서를 작성한 후 2장을 더 복사해서 3통(원본1, 사본2)을 가지고 우체국에서 발송하면 되며, 반드시 등기우편으로 하고 배달증명을 함께 받아 두어야 한다. 본인이 우체국에 가서 내용증명을 신청해야 하며, 대리인의 경우는 위임장(주민등록증, 도장 지참)이 필요하다.

□ 작성요령

문서작성에 정해진 양식이 있는 것은 아니며, 목적내용을 6何원칙에 따라 정확하고 간결하게 작성하면 된다. 다만, 가급적이면 정정이나 삭제가 없이 깨끗하게 작성하는 것이 좋으며 한쪽 지면을 사용해서 작성하고 문서가 2장 이상이면 앞문서와 뒷문서에 간인을 한다.

□ 내용증명의 용도 및 효용

채무이행의 최고와 계약의 해제시, 채권양도의 통지시, 임대차계약의 해지시(묵시의 갱신을 피하려는 경우 포함), 그리고 일정 의사표시나 통지가 법률적인 효력을 발생 하는 요건이 되거나, 책임의 근거가 되는 사항일 경우에는 언제나 후일에 증거를 남겨 둔다는 의미에서 내용증명우편을 이용하는 것이 필요하다. 내용증명우편은 후일의 재판에 대비하여 증거의 사전확보차원에서 필요한 것으로, 법적으로 중요한 의미를 가지는 의사표시는 가급적 내용증명우편을 이용하는 것이 좋다.



- 임대차계약이 해지되거나, 임대차기간이 경과하여 임대차계약이 종료되는 경우, 임차인은 임대인에게 주택을 반환하면서 보증금을 돌려받아야 한다.
- 임대인이 스스로 보증금을 제때 돌려주는 경우에는 별다른 문제가 없겠으나, “돈이 없다”, “전세가 나가면 그때 주겠다”며 지급을 미루거나 심지어는 지급을 거절하는 경우까지 있는 것이 현실이다.
- 이러한 경우 기본적으로 임대인에게 민사소송(보증금 반환청구소송)을 제기하여야 할 것이고, 경우에 따라 주택에 가압류를 해야 하는 경우도 있을 것이다.
- 임차인이 주택을 반환하였음에도 임대인이 보증금을 돌려주지 않은 경우에도, 보증금에 대한 법정이율(지연손해금)은 민법상 5%에 불과하여 입법론적으로는 법정이율을 높이는 등으로 제도 개선이 필요하다는 지적도 있다.

2-1. 보증금 지급청구 절차 개요

- 임차인이 보증금반환청구소송을 제기하여 승소확정판결을 받으면 확정판결 정본을 채무명의로 하여 경매신청을 할 수 있고, 저당권자 등 선순위권리자가 경매 신청한 경우에는 경매법원에 권리신고·배당요구를 하여 배당받는 형식으로 반환받을 수도 있다. 그러나 소송에는 많은 시간과 노력이 소요되므로 민사조정을 통해 반환받는 것도 방법이 될 수 있고, 집행력이 있는 공정증서를 작성하여 강제집행하는 것도 하나의 방법이다.
- ‘집행력 있는 공정증서’를 통하여 판결을 받지 아니하고도 강제집행할 수 있는 방법은 2-5에서 자세히 서술하기로 한다.

2-2. 보증금 반환청구소송

- 임차인을 원고, 임대인을 피고로 하여 소장을 작성한 후, 인지를 첨부한 후 관할 법원에 제출하면 족하고, 소액사건심판법의 적용을 받기 때문에 원칙적으로 제1회

변론기일로 심리를 마치도록 하는 등 신속하게 소송이 진행된다. 다만, 경우에 따라 보증금의 확보를 위해 해당 주택 또는 임대인의 다른 재산에 가압류를 할 필요가 있다.

- 소장의 청구액에 기재할 이자율은 소장부분 송달일까지는 연 5%(민법 제379조), 그 다음날부터는 20%(소송촉진에 관한 법률 제3조 제1항)를 적용한다.
- 법원에 제출할 소장은 원본 1부(법원용) 및 부분 1부(피고인 임대인용)으로 소장 양식은 ▶서식 3과 같으며 증거를 ‘입증방법’란에 표시하고 소장 제출시 첨부한다.
- 소를 제기한 후 임대인이 답변서를 제출하게 되는데, 답변서가 임차인의 주장을 그대로 인정하는 취지가 아니라면 준비서면을 통하여 임대인의 주장을 미리 반박하여야 하고, 기일 소환 통지를 받으면 재판에 참석하여 쌍방이 법관 앞에서 사실 관계에 대하여 주장 및 입증을 하는 방식으로 소송이 진행되며, 1심 판결에 불복하려면 판결서를 받은 때로부터 2주 내에 1심 법원에 항소장을 제출한다(민사소송법 제390조 등).
- 소송과 관련하여 유의하여야 할 사항은 아래와 같다.
 - (1) 관 할
 - 임차인(원고)은 임대인(피고)의 주소지를 관할하는 법원이나 의무이행지(주택의 소재지 또는 임차인의 주소지) 관할 법원에 소를 제기할 수 있음.
 - (2) 인 지
 - 소장에는 소송목적의 값에 따라 민사소송등인지법 제2조 제1항 각 호에 따른 금액 상당의 인지를 붙여야 한다. 다만, 대법원 규칙이 정하는 바에 의하여 인지의 첨부에 갈음하여 당해 인지액 상당의 금액을 현금으로 납부하게 할 수 있는바, 인지첨부액이 1만원을 초과하는 경우에는 현금으로 납부하여야 함(민사소송등인지규칙 제27조 제1항).
 - (3) 자백 간주
 - 피고의 입장에서는 법원으로부터 소장부분을 송달받은 때로부터 30일 이내에 답변서를 제출하지 아니하면 자백한 것으로 간주된다(민사소송법 제257조).

[서식 3] 임차보증금반환청구의 소장(계약기간만료, 아파트)

소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호 :
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

피 고 ◇◇◇ (주민등록번호 또는 한자)
○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호 :
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

임차보증금반환청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 금 68,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
3. 위 제1항은 가집행 할 수 있다.

라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원고는 피고와 20○○. ○. ○. 피고 소유의 서울 ○○구 ○동 ○○ 소재 ○○아파트 203동 401호를 임차보증금 68,000,000원, 임대차기간 20○○. ○. ○.부터 2년으로 하여 임차한 사실이 있습니다.
2. 원고는 임대차계약기간이 끝나기 2개월 전에 임대인인 피고에게 임대차계약갱신 거절의 통지를 하고 임차보증금의 반환을 요구하였으나, 피고는 별다른 사유 없이 임차보증금의 반환을 계속 미루고 있습니다.
3. 따라서 원고는 피고로부터 위 임차보증금 68,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 지급 받기 위하여 이 사건 청구에 이른 것입니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|----------------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제2호증 | 영수증(또는 계좌거래내역) |
| 1. 갑 제3호증 | 통고서(내용증명우편) |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 소장부분 | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

201○. ○. ○.

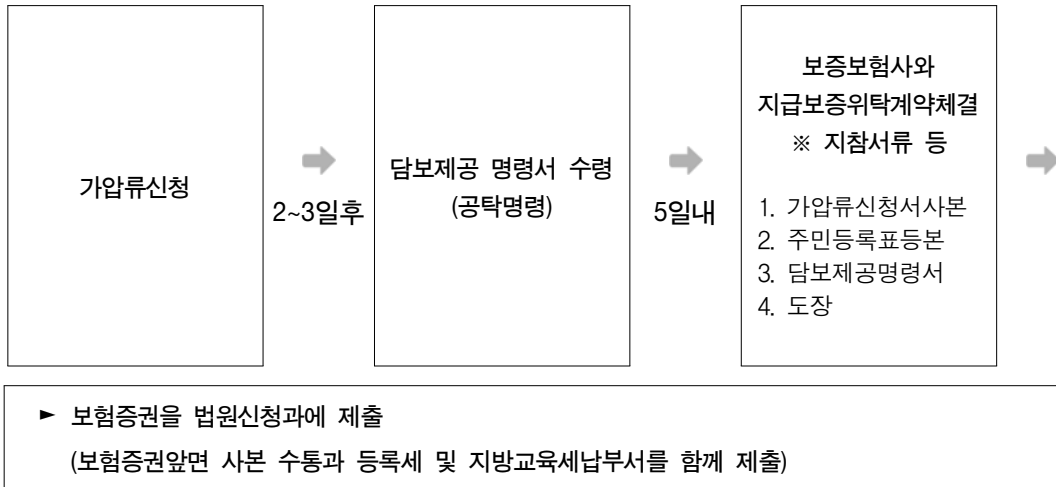
위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○ 지방법원 귀중

2-3. 가압류 신청

- 보증금반환청구소송 제기시 임대인이 저당권 등 주택에 다른 권리를 설정할 것에 대비하여 가압류를 신청할 필요가 있다. 임차인을 채권자, 임대인을 채무자로 하여 신청서를 작성하여 인지를 첨부한 후 관할 법원에 제출하는 방식으로 가압류를 신청한다.
- 가압류 신청시 소명자료로 관계인의 진술서를 첨부하여야 하고, 누락하는 경우 각하될 수 있으며, 채무자가 여러 명인 경우 개인별로 진술서를 작성한다.
- 가압류 신청서는 ▶서식 4, 가압류 신청서 진술서는 ▶서식 내 별첨 2와 같으며 채권자의 입장에서 가압류신청을 기각하거나 각하하는 결정에 대하여는 1주일 이내에 ‘즉시항고’할 수 있고(민사집행법 제281조 제2항, 민사소송법 제444조), 채무자의 입장에서는 가압류 결정에 대하여 이의신청을 할 수 있다(민사집행법 제283조).
- 가압류 신청을 받은 법원에서 가압류 결정시 채무자인 임대인의 재산 처분에 생기는 제한을 고려하여 가압류채권자인 임차인에 대하여 담보명령을 하는 경우 (민사집행법 제280조제2항 내지 제4항)가 있는데 보증보험사를 활용하면 되므로 큰 문제가 없다.
- 기타 가압류 신청과 관련하여 유의하여야 할 사항은 아래와 같다.
 - (1) 관 할
 - 가압류할 부동산이 있는 곳을 관할하는 지방법원이나 본안의 관할법원이 가압류의 관할법원이 된다.
 - (2) 비용
 - 가압류 신청시 소요되는 비용으로는 인지액과 송달료가 있으므로 미리 확인할 필요가 있다.

※ 집행절차



※ 가압류 사건에서 선담보제공 방식도입(부동산·자동차·채권에 한함)

1. 부동산, 자동차, 임금 또는 영업자 예금을 제외한 채권에 대한 가압류 사건은 채권자가 가압류신청시에 법원의 담보제공명령 없이 보증보험회사로부터 미리 공탁보증보험증권(보증서)을 발급받아 보증서 원본을 신청서에 첨부하여 제출함
★ 가처분 사건과 유체동산 가압류 사건은 제외
2. 보증금액
 - 아래의 가압류신청사건에 대한 담보기준 참고
3. 가압류신청서상에 담보제공은 증권제출 허가신청 의사표시를 기재하여야 함
예) 담보제공은 공탁보증보험증권(○○보험증권회사 증권번호 제○○○ - ○○○ - ○○○호)을 제출하는 방법에 의할 수 있도록 허가하여 주시기 바랍니다
(☞별지 신청서 서식 중 신청이유 3항 참조).

※ 가압류신청사건에 대한 담보기준(2003. 10. 20. 접수되는 사건부터 적용)

구 분	부 동 산	채 권	유 체 동 산
담보제공액	청구금액의 1/10 ¹⁾	청구금액의 2/5 ²⁾	청구금액의 4/5 ³⁾
담보제공 방법	현금공탁 또는 보증보험증권 ⁴⁾	○ 현금공탁 또는 보증보험 증권⁴⁾ ○ 다만, 임금, 영업자 예금의 경우에는 반드시 담보제공 액의 1/2 범위 내의 현금공탁 (즉, 청구금액의 1/5 범위 내의 현금공탁과 나머지 담보제공액에 관한 보증 보험증권)⁵⁾	담보제공액의 1/2(청구금액의 2/5) 범위 내의 현금공탁과 나머지 담보제공액에 관한 보증보험증권)
채권자별 구분 ⁶⁾	없음	없음	없음
선담보 ⁷⁾	가능	가능 (임금, 영업자 예금 제외)	불가능
기타 ⁸⁾	소명 정도에 따라 담보제공액 중 일정한 부분에 대하여는 현금공탁만을 허용	임금, 영업자 예금 이외의 채권에 대하여도 소명 정도에 따라 담보제공액 중 일정한 부분에 대하여는 현금공탁만을 허용	

1) 변동 없음

2) 담보제공액 100% 증액(1/5 → 2/5)

3) 담보제공액 140% 증액(1/3 → 4/5)

4) 원칙적으로 현금공탁을 할 것인지 보증보험증권으로 할 것인지의 선택을 채권자에게 맡김

5) 유체동산, 임금, 영업자 예금의 경우 담보제공액의 일정한 비율에 대하여는 현금공탁만을 담보로 인정

6) 공공기관, 금융기관, 개인 구분을 없음. 다만, 대한민국(국가)에 대하여는 합리적인 담보제공 방법을 찾을 때까지 현행과 같이 무공탁

7) 임금, 영업자 예금, 유체동산을 제외하고는 현행과 같이 선담보제공 허용

8) 부동산가압류, 임금 및 영업자 예금을 제외한 채권가압류에 대하여는 피보전권리와 보전의 필요성에 대한 소명 정도에 따라 담보제공액 중 일정한 부분에 대하여는 담보로 현금공탁만을 허용

[서식 4] 부동산가압류신청서(전세보증금반환채권)

부동산가압류신청

채 권 자 ○○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

채 무 자 ◇◇◇◇

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

청구채권의 표시

금 ○○○원

○○시 ○○구 ○○동 ○○에 있는 주택에 대하여 임대차기간 종료에 의한 임대차
보증금반환채권

가압류하여야 할 부동산의 표시

별지 제1목록 기재와 같습니다.

신 청 취 지

채권자의 채무자에 대한 위 청구채권을 보전하기 위하여 채무자 소유 별지 제1목록
기재 부동산을 가압류한다.

라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 채권자는 채무자와 20○. ○. ○. 채무자 소유의 ○○시 ○○구 ○○동 ○○에 있는 점포 66㎡를 임차보증금 ○○○원에 임대기간을 ○○개월로 하여 임차한 사실이 있습니다.
2. 채무자는 기간이 만료되었음에도 불구하고 전세보증금을 반환하지 아니하고 채권자에게 전세를 놓아서 나가라고만 하고 기일만 연기할 뿐만 아니라, 근래에 와서 별지 1 목록 기재 부동산을 매매하려고 하고 있으므로, 만약 별지 1목록 기재 부동산을 다른 사람에게 매도하면 채무자는 재산이 전혀 없어지는 상태입니다.
3. 그리고 담보제공은 공탁보증보험증권(■ ■ 보증보험주식회사 증권번호 제○○호)을 제출하는 방법으로 할 수 있도록 허가하여 주시기 바랍니다.

첨 부 서 류

- | | |
|------------------|----|
| 1. 부동산전세계약서 | 1통 |
| 1. 부동산등기부등본 | 1통 |
| 1. 가압류신청진술서(별지2) | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

201○. ○. ○.

위 채권자 ○○○ (서명 또는 날인)

○ ○ 지방법원 ○ ○ 지원 귀중

[서식 4의 별 지 1 ※ 가압류 신청서에 첨부되는 서류]

부동산의 표시

1. ○○시 ○○구 ○○동 ○○-○○

대 157.4m²

1. 위 지상

벽돌조 평슬래브지붕 2층주택

1층 74.82m²

2층 74.82m²

지층 97.89m². 끝.

[서식 4의 별 지 2 ※ 가압류 신청서에 첨부되는 서류]

가압류신청 진술서

채권자는 가압류 신청과 관련하여 다음 사실을 진술합니다. 다음의 진술과 관련하여 고의로 누락하거나 허위로 진술한 내용이 발견된 경우에는, 그로 인하여 보정명령 없이 신청이 기각되거나 가압류이의절차에서 불이익을 받을 것임을 잘 알고 있습니다.

20

채권자(대리인)

(날인 또는 서명)

◇ 다 음 ◇

1. 피보전권리와 관련하여

가. 채무자가 신청서에 기재한 청구채권을 인정하고 있습니까?

☐ 예 ☐ 아니오 → 채무자의 주장의 요지 :

나. 채무자가 청구채권과 관련하여 오히려 채권자로부터 받을 채권을 가지고 있다고 주장하고 있습니까?

☐ 예 → 채무자의 주장의 요지 :

☐ 아니오

다. 채권자가 신청서에 기재한 청구금액은 본안소송에서 승소할 수 있는 금액으로 적정하게 산출된 것입니까?(과도한 가압류로 인해 채무자가 손해를 입으면 배상하여야 함)

☐ 예 ☐ 아니오

2. 보전의 필요성과 관련하여

가. 채권자가 채무자의 재산에 대하여 가압류하지 않으면 향후 강제집행이 불가능하거나 매우 곤란해질 사유의 내용은 무엇입니까(필요하면 소명자료를 첨부할 것)

나. [유체동산가압류 또는 채권가압류사건인 경우] 채무자에게는 가압류할 부동산이 있습니까?

☐ 예

☐ 아니오 → 채무자의 주소지 소재 부동산등기부등본을 첨부할 것

다. [“예”라고 대답한 경우] 가압류할 부동산이 있다면, 부동산가압류 이외에 유체동산 및 채권가압류신청을 하는 이유는 무엇입니까?

- ☐ 이미 부동산상의 선순위 담보등이 부동산가액을 초과함→부동산등기부등본 첨부할 것
- ☐ 기타 사유 → 내용 :

3. 본안소송과 관련하여

가. 채권자는 신청서에 기재한 청구채권(피보전권리)의 내용과 관련하여 채무자를 상대로 본안소송을 제기한 사실이 있습니까?

- ☐ 예 ☐ 아니오

나. [“예”로 대답한 경우]

- ① 본안소송을 제기한 법원 · 사건번호 · 사건명은?
- ② 현재 진행상황(소송이 계속중인 경우)은?
- ③ 소송결과(소송이 종료된 경우)는?

다. [“아니오”로 대답한 경우] 채권자는 본안소송을 제기할 예정입니까?

- ☐ 예 → 본안소송 제기 예정일 : ☐ 아니오

4. 중복가압류와 관련하여

가. 채권자는 이 신청 이전에 채무자를 상대로 동일한 가압류를 신청하여 기각된 적이 있습니까?

- ☐ 예 ☐ 아니오

나. 채권자는 신청서에 기재한 청구채권을 원인으로, 이 신청과 동시에 또는 이 신청 이전에 채무자의 다른 재산에 대하여 가압류를 신청한 적이 있습니까?

- ☐ 예 ☐ 아니오

다. [“예”로 대답한 경우]

- ① 동시 또는 이전에 가압류를 신청한 법원 · 사건번호 · 사건명은?
- ② 현재 진행상황은?
- ③ 신청결과(취하/각하/인용/기각 등)는?

2-4. 부동산경매신청

- 보증금반환청구소송에서 승소판결 확정되면, 확정판결을 채무명의로 하여 강제집행을 신청할 수 있는데, 이를 강제경매(민사집행법 제80조)라 하며 강제경매 신청서에 기재할 사항은 채권자·채무자와 법원의 표시, 부동산의 표시, 경매의 이유가 된 일정한 채권과 집행할 수 있는 일정한 집행권원 등이다.
- 집행할 수 있는 집행권원은 확정판결 외에도 조정조서나 공정증서 등도 이에 해당할 수 있음은 3.5에서 보는 바와 같다.
- 신청인의 입장에서는 법원의 신청기각·각하결정에 대하여 1주일 이내에 즉시항고(민사집행법 제83조 제5항)할 수 있고, 다른 채권자 등 이해관계인의 입장에서는 매각대금이 모두 지급될 때까지 법원에 경매개시결정에 대하여 이의신청을 할 수 있다(민사집행법 제86조 제1항).
- 부동산강제경매 신청서 양식은 ▶서식 5와 같고, 기타 경매신청절차에서 유의할 사항은 아래와 같다.
 - (1) 관 할
 - 경매할 부동산이 있는 곳의 지방법원(민사집행법 제79조 제1항, 제268조)이 관할 법원이 된다.
 - (2) 비용
 - 인지액과 송달료, 등록세 등 지방세와 기타 집행비용(감정료, 신문공고료, 부동산 현황조사료, 매각수수료)를 예납하여야 한다.

[서식 5] 부동산강제경매신청서(집행력 있는 판결정본에 기초한 경우)

부동산강제경매신청

채 권 자 ○○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

채 무 자 ◇◇◇◇

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

청 구 금 액

금 ○○○원 및 이에 대한 20○○. ○. ○.부터 다 갚는 날까지 연 ○○%의 비율에 의한 이자 및 지연손해금

집행권원의 표시

채권자의 채무자에 대한 ○○지방법원 20○○. ○. ○. 선고 20○○가단○○○ 손해 배상(자)청구사건의 집행력 있는 판결정본

경매할 부동산의 표시

별지목록 기재와 같음.

신 청 취 지

1. 채권자의 채무자에 대한 위 청구금액의 변제에 충당하기 위하여 별지목록 기재 부동산에 대한 강제경매절차를 개시한다.
2. 채권자를 위하여 별지목록 기재 부동산을 압류한다.

라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 채권자는 채무자에 대하여 위 집행권원의 집행력 있는 판결정본에 의한 금 〇〇〇원 및 이에 대한 이에 대한 20〇〇. 〇. 〇.부터 다 갚는 날까지 연 〇〇%의 비율에 의한 이자 및 지연손해금채권을 가지고 있습니다.
2. 그런데 채무자는 위 채무를 지금까지 이행하지 않고 있습니다.
3. 따라서 채권자는 위 채권의 변제에 충당하기 위하여 채무자소유의 별지목록 기재 부동산에 대하여 강제경매를 신청합니다.

첨 부 서 류

1. 집행력 있는 판결정본	1통
1. 판결정본송달증명원	1통
1. 부동산등기부등본	1통
1. 건축물대장등본	1통
1. 토지대장등본	1통
1. 주민등록표등본(채권자의 것)	1통
1. 등록세 · 지방교육세영수필확인서, 영수필통지서	각 1통
1. 집행비용예납서	1통
1. 이해관계인목록	2통
1. 부동산목록	30통
1. 송달료납부서	1통

20〇〇. 〇. 〇.

위 채권자 〇〇〇 (서명 또는 날인)

〇 〇 지방법원 귀중

※ 별지(경매할 부동산의 표시) 생략

[서식 5의 별지 ※ 경매신청서에 첨부되는 별지]

이해관계인의 표시

1. 1번근저당권자 ●●은행

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

대표자 은행장 ●●●(소관 ●●지점)

전화 · 휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

2. 2번근저당권자 ◆◆◆

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

3. 3번근저당권자 ■■■

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화 · 휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

2-5. 조정 및 집행력 있는 공정증서 활용 방안

- 앞서 본 바와 같이 주택을 가압류하고, 보증금반환청구소송을 제기하여 승소확정 판결을 받아 이를 채무명의로 경매신청을 하거나 그 과정에서 임대인으로부터 임의 변제를 받는 것이 임대인이 임의로 보증금을 반환하지 않는 경우에서 볼 수 있는 전형적인 보증금 회수 절차이다.
- 그러나 소송절차가 부담스럽다면 관할 법원에 민사조정을 신청하고, 조정을 통해 소송과 동일한 결과를 얻을 수 있는데(이 경우에도 조정이 확정되면 그에 따라 경매절차를 거쳐야 함), 조정신청서 작성 요령은 ▶서식 6과 같다.
- 한편 ‘집행력 있는 공정증서’를 통하여 일정한 금전 지급을 목적으로 하는 계약 등 법률행위에 관한 공증을 받을 경우 강제집행을 인정하는 문구를 기재하여 두면, 약정대로 지급되지 않을 경우 재판을 하지 않고 채무자의 부동산에 대하여 집행할 수 있게 하는 방법이 있는데, 임차인은 임대인과 함께 임대차 기간이 경과한 계약서를 소지하여 공증사무소에 가서 공증내용을 확인시키고 공정증서 마지막장에 담당변호사의 서명 또는 날인을 받게 되면 판결을 받지 않고서도 강제집행을 할 수 있게 된다.

[서식 6] 조정신청서(임차보증금반환청구)

조 정 신 청 서

신 청 인 ○○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

피신청인 ◇◇◇◇

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

임대차보증금 반환

신 청 취 지

피신청인은 신청인에게 금 50,000,000원을 지급한다.

라는 조정을 구합니다.

분 쟁 내 용

1. 신청인은 20○○. ○. ○. 피신청인으로부터 그의 소유인 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ 소재 건물을 임대차보증금 30,000,000원으로 하면서 임대차보증금 전액을 지급하였습니다. 그 뒤 20○○. ○○. ○. 신청인은 피신청인과 위 임대차계약을 갱신하기로 합의하고 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 20○○. ○○. ○.부터 2년간으로

- 하는 재계약을 체결하고, 증액된 임대차보증금 20,000,000원을 지급하였습니다.
2. 그 후 20○○. ○. ○. 임대기간이 만료되었으나 피신청인은 돌려줄 금원이 없다는 이유로 임대보증금을 반환하지 아니하므로 그 지급을 받기 위해 조정을 신청합니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제2호증 | 주민등록등본 |
| 1. 갑 제3호증 | 영수증, 계좌입금표 |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 신청서부분 | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

201○. ○○. ○○.

위 신청인 ○○○ (서명 또는 날인)

○ ○ 지방법원 귀중

2-6. 제도 개선 방안

- 소송을 통해 보증금을 반환받으려 하는 경우 1심 판결을 받기 위해 최소한 3개월이 소요되는 점을 고려할 때 임차인이 바쁜 직장생활을 하면서 또는 학교에 다니면서 이와 같은 절차를 스스로 숙지하여 직접 법원에 서류를 제출하는 소위 ‘나 홀로 소송’은 현실적으로 매우 어렵고, 그렇다고 변호사를 선임하는 것 역시 비용문제가 있어 마찬가지로 어려울 것이다.
- 결국 임대인이 제때 임차인에게 보증금을 반환하는 문화를 유도할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있을 것이다.
- 임대인이 보증금을 제때 반환하지 아니하는 이유 중 하나는 늦게 보증금을 돌려 주더라도 별다른 불이익이 없기 때문으로 보인다. 즉, 민법상 법정이율은 5%이고, 보증금을 늦게 돌려주어도 은행이자율 보다 훨씬 낮은 정도의 책임만을 지게 되기 때문인데, 그런 측면에서 보증금반환 지연시 법정이자율을 현행 5% 보다 상향하는 방안을 고려할 필요도 있어 보인다.
- 참고로 보증금은 우리나라에 독특한 제도이기 때문에 보증금에 대한 지연이자율을 일반 이자율보다 높게 정한 해외 입법례는 찾기 어렵지만, 일반 채권 보다 채무 불이행에 의한 지연손해율(법정이율)을 높게 정한 예는 프랑스와 일본 등 주요 선진국에서 찾아 볼 수 있다.

2-7. 기타 제도 활용 방안

- 사기업인 (주)서울보증보험에서 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 경우에 대비하여 보험제도를 운용하는 것이 있는데, 소위 임차인이 제때 보증금을 돌려받기 위한 자구책의 일환이다.
- 보험료율은 임대차보증금의 확정일자를 받기 전에 주택시가의 50% 이상 선순위 권리가 설정되어 있지 아니하였을 것을 전제로, 보증요율은 연간 0.3%(7,000만원인 경우 연 21만원) 내외인 것으로 파악되고 있다.

- 이와는 별도로 현재 임대차를 통하여 주거를 마련하려는 서민을 위하여 주택법에 근거한 국민주택기금 등을 활용하여 한국주택금융공사 등에서 전세보증금 대출 제도 등이 시행 중이고, 서울시 등에서는 조례를 통해 주택바우처 제도 등을 마련하여 시행하고 있다.
- 서울시의 주택바우처 제도는 소득이 적은 가구에 차임명목으로 월 4~6만원 가량 보조금을 지원하는 제도이고, 한국주택금융공사의 보증금 대출제도는 근로자 지원 제도와 저소득층 지원 제도의 두가지 유형이 있다.
- 이와 같은 제도들은 주택임대차보호법과 직접 관련성은 없지만, 장기적으로는 관련 법령 등이 통합되어 원스톱으로 임차인을 보호할 수 있는 제도로 발전될 수 있을 것이다.

<별첨 7>

(주)서울보증보험의 보험가입 대상 및 보증요율(2011년 기준)

□ 임대차 계약기간 기준

- 계약기간이 1년 이상인 임대차계약

□ 보험가입 시기 기준

- 임대차계약 체결일로부터 5개월 이내 보증보험 가입 가능

□ 인수기준

- 주택의 경우 : 아파트, 다세대(연립), 단독, 다가구, 주거용 오피스텔
 - 선순위 설정최고액과 임차보증금(전액) 합산금액이 해당주택 추정시가의 100%이내
 - 단, 선순위 설정최고액은 추정시가의 50%(아파트 이외 주택의 경우 30%) 이내
- 주택 이외의 건물의 경우 : 도·소매 등 상업용 건물
 - 서울 : 7천만원, 경기·광역시 : 5천만원, 일반시 : 4천만원, 기타지역 : 3천만원 이하
 - 단, 선순위 설정최고액은 추정시가의 50% 이내 조건이며 서울, 경기, 광역시의 경우 적용 임차보증금 규모의 20%를 더한 범위 이내의 계약에 대하여 인수가능

□ 보험가입 대상 제외

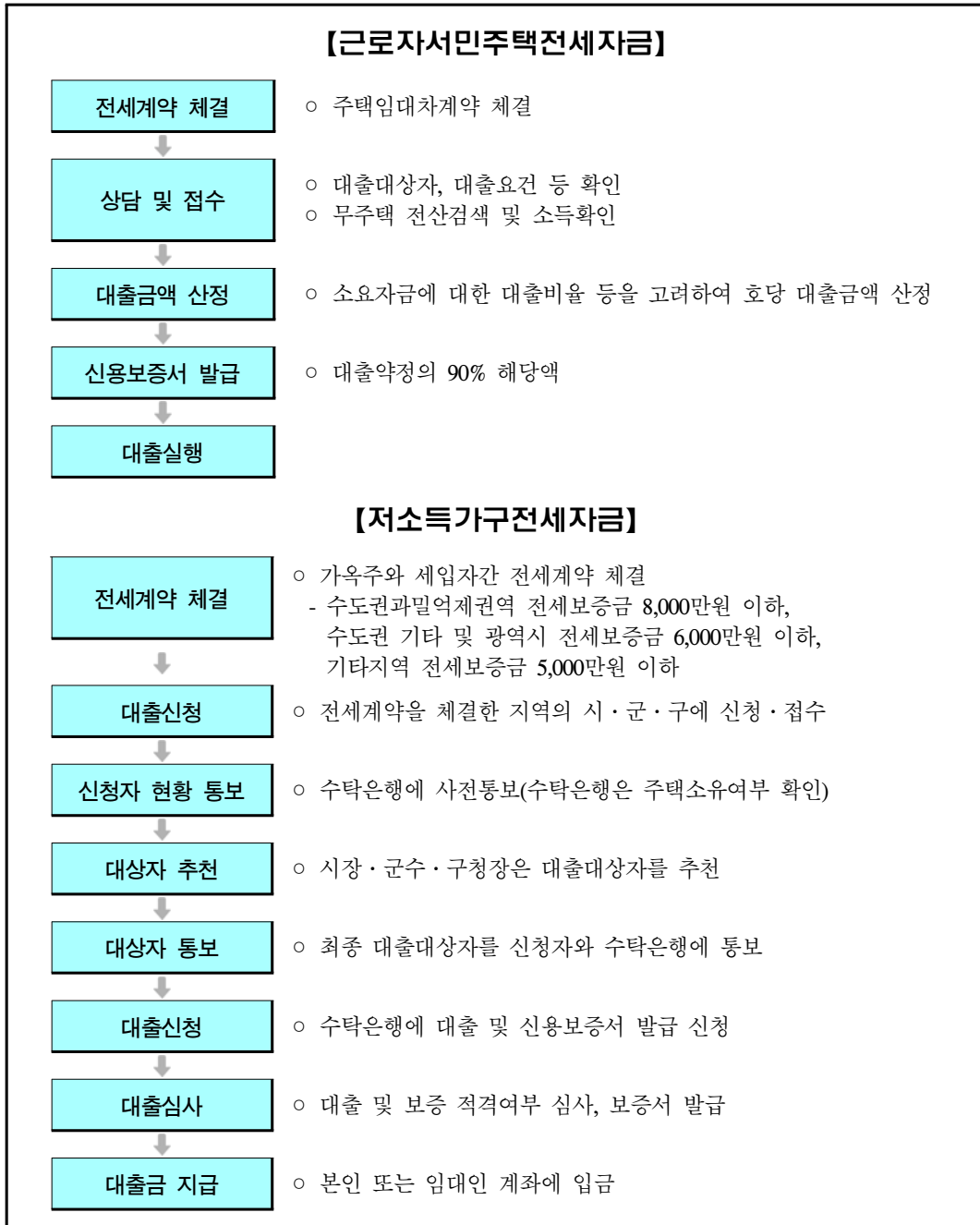
- 임차물건의 등기부등본상 압류, 가압류, 가등기, 경매신청 등 임대인의 소유권 행사에 제한사항이 있는 경우
- 토지와 건물의 소유주가 다른 경우
- 임차물건이 미등기된 경우. 단, 사용승인 및 잔금지급 완료된 아파트는 가능
- 임차물건이 재개발, 재건축 또는 기타 사유에 의거 철거 예정지인 경우
- 도소매 등 상업용 건물 이외의 사무실, 공장 등 업무용인 건물
- 임대인이 신용관리대상자인 경우
- 임대인이 주택건설업체(임대주택업체)인 경우

□ 대상, 보험요율

구 분	아파트	기타주택	주택이외의 건물
소 계	연 0.353%	연 0.400%	연 0.659%

<별첨 8>

신용보증기금의 전세자금 대출 제도



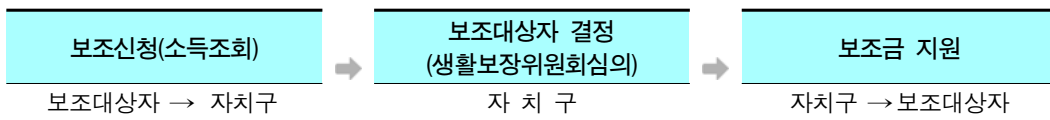
<별첨 9>

월세 임대료 보조 지원(서울시)

- 지원근거 : 서울특별시 사회복지기금 조례 및 시행규칙 제20조
- 재 원 : 서울시 사회복지기금(주거지원계정)
- 지원대상 : 민간주택에 월세로 임차하여 거주하는 자로서
 1. 소득인정액이 최저생계비의 120% 미만인 자(수급자 제외)
 2. 소득인정액이 최저생계비의 120% 이상 150% 이하인 자 중
 - 18세 미만 소년·소녀가정 세대
 - 국가보훈청이 인정한 저소득 국가유공자
 - 장애인(1~4급) 포함세대
 - 65세 이상 홀몸노인 및 65세 이상 부모 부양세대
 - 65세 이상인 자와 미성년자로 구성된 세대 등
- 지원금액

세대원수	2인이하	3~4인	5인이상
월지금액	43,000원	52,000원	65,000원

○ 지원절차



○ 지원실적

구 분	세대수	금액(백만원)
계	19,546	8,522
2002년	963	339
2003년	1,040	453
2004년	1,530	679
2005년	2,378	976
2006년	2,888	1,246
2007년	3,204	1,376
2008년	3,175	1,461
2009년	4,368	1,992

- 2010년 지원계획 : 4,500가구, 25억원

<별첨 10>

저소득가구 전세자금 융자 지원(서울시)

□ 지원근거

- 지원근거
 - 국민주택기금 운영 및 관리규정(건설교통부훈령 제605호('06.2.22))
 - 저소득가구 전세자금 지원기준(건설교통부 주택기금팀-881('07.11.07))
- 재 원 : 국토해양부 국민주택기금

□ 지원대상

- 가구소득이 최저생계비의 2배 이내인 자 중, 신청일 현재 서울시에 주민등록이 등재된 6개월이상 무주택 세대주로서, 전세보증금이 8천만원(다자녀 가정은 9천만원) 이하인 세입자

□ 대출조건

- 대출금액 : 최고 49백만원, 다자녀가정 56백만원 - 연리 2%
- 기 간 : 15년 원리금균등분할상환 또는 15년 혼합상환
- 담보제공 : 주택금융신용보증서에 의한 대출 등

□ 대출주택 규모

- 임대대상주택은 주거전용면적 60㎡ 이하(구청장 인정시 85㎡ 이하 가능)

□ 신청시기

- 임대차 계약서상 입주일과 주민등록 전입일 중 빠른 날짜로부터 3개월 이내

□ 상담 및 신청장소

- 이사할 예정지역 관할 구청(주택과) 및 동 주민센터

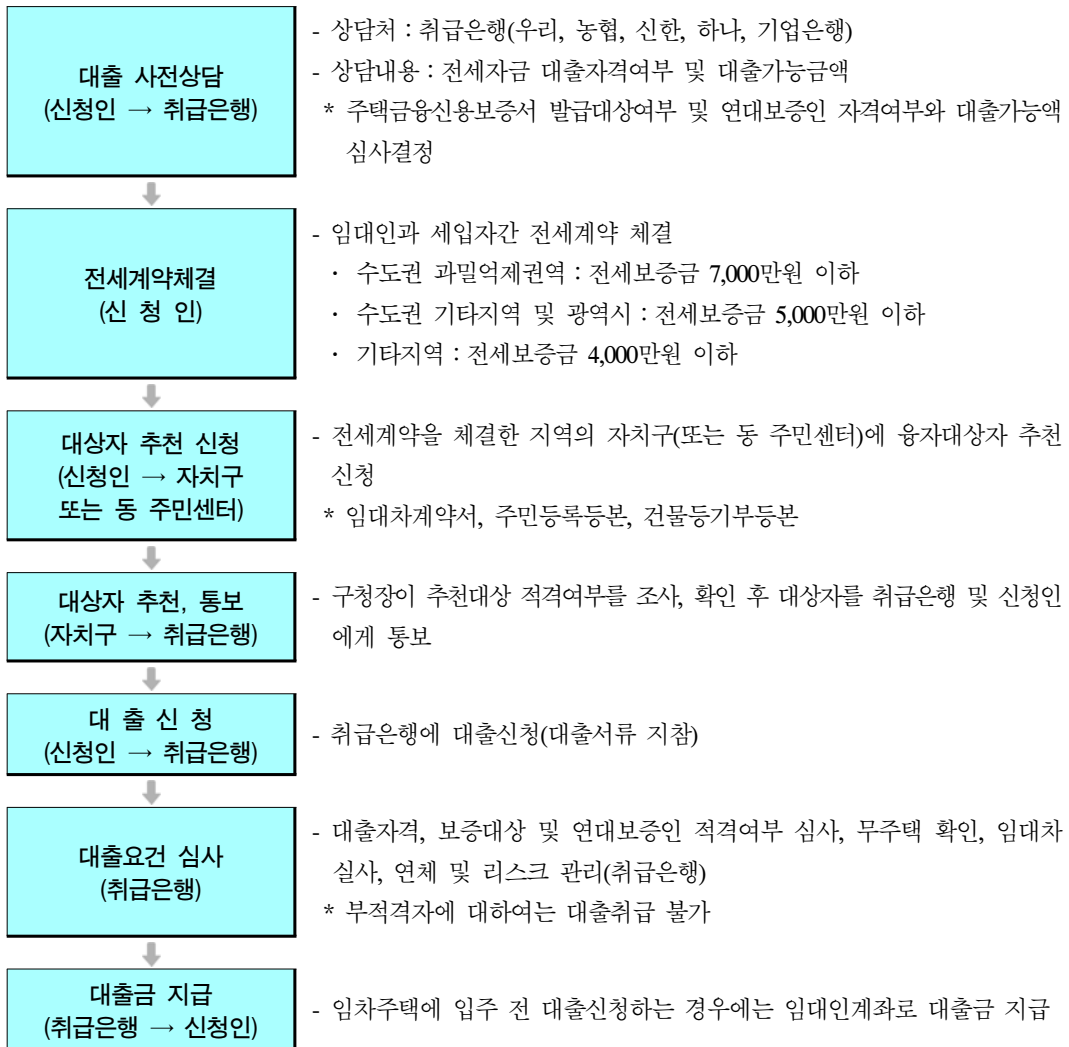
□ 취급은행

- 우리은행, 농협중앙회, 신한은행, 하나은행, 기업은행

□ 융자 추천 제외자

- 단독세대주(단, 만 35세 이상으로 세대주 인정기간이 1년 이상인 경우는 가능)
- 중형(1600cc) 이상의 자가용 승용차 소유자, 부동산 소유자
- 영구임대주택 및 국민임대주택, 기존주택 전세임대주택 등 공공부문 임대주택 입주예정자 및 거주자

□ 대출절차



□ 연도별 용자지원 실적

연 도 별	세 대 수	금 액
2005	11,115	192,479백만원
2006	19,412	325,062백만원
2007	30,013	462,789백만원
2008	14,729	258,459백만원
2009	11,607	196,235백만원

○ 2010년 지원계획 : 15,000가구

<별첨 11>

대출 보증 제도(신용보증기금)

□ 보증의 요건(보증을 요구할 수 있는 주택, 임차인※의 자격)

- 보증대상주택
 - 공부상·실제 용도가 주거용일 것
 - 복합용도 건물 임차시에는 주거전용면적이 1/2 이상
 - 동일인이 서로 다른 2개 이상의 목적물을 임차한 경우 보증취급 불가
- 임차인의 자격
 - 임차보증금의 5% 이상을 지급한 부양가족이 있는 세대주
 - 주민등록상 “세대주”가 아닌 자를 “세대주”로 인정하는 경우(보증취급 가능)
 - 1) 세대주와 동일세대를 이루고 있는 세대원인 배우자
 - 2) 본인·배우자의 만 60세 이상인 직계존속 세대주를 부양하며 동거하는 자
 - “부양가족이 있는 세대주”로 간주되는 자
 - 1) 결혼예정자 2) 급여생활자, 자영업자, 연금소득자 등 일정 소득 있는 자

□ 보증의 한도(금액 및 보증료율)

- 보증한도
 - 아래금액 중 가장 적은 금액
 - 1) 동일인당 보증한도 : 150백만원 - 동일인 기보증잔액
 - 2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액. 단, 임대차계약을 증액하여 갱신하는 경우에는 증액된 금액을 초과할 수 없음
 - ① 임차보증금 × 80% 이내(기 전세자금보증잔액 포함)
 - ② 신청인의 보증신청금액
 - 3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 기전세자금 보증잔액
- 보증료율

대출재원		기준 보증료율
국민주택기금	저소득자전세자금대출	연 0.2 %
	근로자·서민전세자금대출	연 0.3 %
은행자금*		연 0.5 %

* 다자녀가구, 신혼부부일 경우 연 0.1% 인하 적용

* 공사 개인신용평가시스템(CSS) 신용등급별 차등보증료율 적용(기준 보증료율 ± 연 0.1%)

3

보증금의 증액 한도



3-1. 개 요

- 주택임대차 계약기간 중 사정변경이 생겨 임대인이 차임 또는 보증금의 인상을 요구한 경우, 주택임대차보호법 시행령에 정한 한도 내에서만 증액이 가능하므로 그 한도를 초과하는 인상 요구에 대하여 임차인이 따를 의무가 없다.

3-2. 차임 인상 요건 및 상한제한

- 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다(주택임대차보호법 제7조 제1항 본문).
- 증액의 경우에는 대통령령에서 정한 5%의 한도 내에서만 증액 청구가 가능하지만, 현행 실무상으로는 임대인이 2년 후 재계약을 체결하면서 차임 또는 보증금을 큰 폭으로 올릴 수 있으므로 임대차 기간 내에 보증금 또는 차임을 인상하는 경우는 많지는 않은 실정이다.
- 감액의 경우에는 그와 같은 상한의 제한이 없으나(주택임대차보호법 제7조 제1항 단서), 임대인이 감액에 동의하지 아니하는 경우에는 소송을 통해 해결하는 수밖에 없는데 현실적으로는 임차인이 감액된 차임을 지급하고, 임대인은 감액 합의가 이루어지지 않았음을 이유로 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지하고 명도소송을 제기하게 되는데, 소송과정에서 임차인이 차임감액을 주장하여 다투는 형태로 진행될 가능성이 크다.
- 물론 독립된 소송 또는 조정으로 차임의 증액 또는 감액을 청구하는 것도 가능하고, 그 경우 법원에 소장 또는 조정신청서를 제출하고, 상대방의 답변서 내용에 따라 준비서면 제출 등으로 재판이 진행되게 됨은 앞서 본 바와 같다.

- 차임증액 및 감액청구는 상호 협의를 통해 하는 것이 바람직하고, 추후 분쟁소지를 막기 위해 내용증명으로 명확하게 정리해 두는 것이 좋는데 그 방식은 별첨(▶서식7)과 같고, ▶서식 8은 임대인의 증액청구에 대한 반박 내용증명의 양식이며, 임대인의 입장에서 차임 증액을 하는 경우 등의 내용증명은 이에 준하여 생각할 수 있겠다.
- 차임 증액 또는 감액에 대하여 이의가 있는 경우에는 내용증명으로 이의가 있는 사정을 상대방에게 알려야 향후 차임 연체 등과 관련된 분쟁을 막을 수 있다.

3-3. 보증금 및 차임이 함께 약정된 경우

- 보증금과 차임을 함께 인상하는 것도 가능하고, 1년에 각 보증금의 5%, 차임의 5%를 넘지 아니하는 범위 내에서만 인상이 가능한 점은 동일하다.
- 보증금과 차임을 함께 감액하는 경우에는 앞서 본 바와 같은 측면에서 위와 같은 제한 없이 가능하다.

[서식 7]

제목 : 내용증명(차임 감액)

수신 : 김 ○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

발신 : 박 ○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

차임 감액청구

1. 임대인 ○○○은 임차인 ○○○과 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지의 주택(이하, ‘본건 주택’이라 한다.)에 대하여 ○○년 ○○월 ○○일 보증금 7,000만원, 월세로 매월 25일 10만원, 계약기간 2011. 12. 1.부터 24개월로 한 주택임대차계약을 체결하고 임차인은 위 주택에서 계속하여 거주하고 있습니다.
2. 그러나 현재는 계약 당시보다 물가상승, 주변 전세가격 인상 등으로 많은 사정변경이 발생하였으므로 다음 달부터 월 금 80,000원으로 감액할 것을 청구합니다.
3. 위 금액은 본인의 사정과 여러 경제적 여건을 고려하여 결정하오니 부디 참작하시어 차임 감액을 양해하여 주시기 바랍니다.끝.

201○ . ○ . ○.

임차인 박 ○ ○(인)

[서식 8]

제목 : 내용증명(차임 증액에 대한 이의)

수신 : 김 ○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

발신 : 박 ○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 ○○○

차임(보증금) 증액 이의 제기

1. 귀하로부터 201○ . ○ . ○. 주택임대차계약의 월차임을 월 100만원에서 월 105만원으로 증액하겠다는 취지의 서류를 내용증명으로 수령한 바 있으나 아래와 같은 이유로 이의를 제기하고자 합니다.
2. 주택임대차보호법상의 차임인상은 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에만 허용되는데, 공인중개사 등을 상대로 조사한 바에 따르면 주변 전세가격이 크게 오르지 않았던 것으로 확인되어, 귀하의 차임 증액청구를 인정할 수 없습니다.
3. 다만, 귀하의 사정을 고려하여 귀하가 요청한 바를 최대한 존중하여 위 금액은 현재의 월 100만원에서 월102만원으로 인상하려고 한다면 이를 받아일 용의가 있습니다.
4. 이 내용증명을 받은 때로부터 14일 이내에 회신이 없으면 이 수정제안을 수용한 것으로 간주하겠으며, 이번 달부터 증액된 차임을 지급하도록 하겠습니다. 끝.

201○ . ○ . ○.

임차인 ○ ○ ○(인)



4-1. 대항력의 의미

- 민법상 임대차는 채권적 효력만 있을 뿐이어서 임대차목적물의 소유권자인 임대인이 제3자에게 목적물을 매도하는 경우, 매수인에게 임차권을 주장할 수 없게 되는데 이러한 내용은 소위 “매매는 임대차를 깨뜨린다”라는 법언(法諺)으로도 표현된다.
- 그러나 주택임대차의 경우 주택임대차보호법에 의하여 일정한 요건을 구비한 경우, 매수인, 경락인(경매를 통하여 목적물을 낙찰받고, 경매대금을 완납하여 소유권을 취득한 자) 등 제3자에게도 임차권을 주장할 수 있는 물권과 유사한 효력이 인정된다.

4-2. 대항력의 효력 및 요건

- 주택을 인도받고, 전입신고를 한 때에는 그 다음날 00:00부터 대항력이 발생한다.
- 다가구단독주택 및 공동주택의 경우
 - 다가구단독주택의 경우 지번을 정확하게 기재하는 것으로 족하지만, 구분등기가 되어 있는 공동주택이 경우, 지번 뿐 아니라 동호수까지 모두 정확히 기재하여야만 대항력이 발생하므로 전입신고를 할 때 뿐 아니라 담당공무원에 의하여 기재된 주민등록부상 내용까지 정확히 확인을 하여야 한다.
- 주민등록을 정정한 경우
 - 본인 실수로 주민등록신고가 잘못된 경우 : 주민등록 정정시부터 대항력 발생
 - 담당공무원의 실수로 신고된 사실과 다른 기재가 된 경우 : 정정된 것을 전제로 당초의 전입신고를 한때로 소급하여 대항력이 발생
- 임차인이 외국인일 경우
 - 외국인의 경우에는 주민등록을 할 수 없으나, 출입국관리법 및 시행규칙에 의하여

채류지를 관할하는 출입국사무소 또는 출장소에서 외국인 등록 및 채류지 변경 신고를 한 경우 주민등록을 마친 것으로 보므로 대항력을 갖춘 것으로 된다.

○ 법인 명의로 전입신고한 경우

- 당초에는 주민등록을 할 방법이 없는 법인이 대항력을 취득할 방법은 없었으나, 2007년도 주택임대차보호법 개정으로 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인(대한주택공사 및 주택사업을 목적으로 하는 지방공사)이 주택을 임차한 후, 지방자치단체장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받아 주민등록을 마친 때에는 대항력을 취득하게 되었다.
- 물론 일반 회사인 법인이 사원에게 공급할 목적으로 법인 명의로 주택의 소유자와 임대차계약을 체결하고, 사원이 주민등록을 하고 점유하고 있다고 하더라도 임차인과 주민등록을 한 사람이 달라 대항력이 인정될 수 없다는 것이 판례(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결)의 입장이다.

4-3. 다른 권리와 대항력의 관계

○ 가등기와 대항력의 관계

- 가등기의 순위보전적 효력을 고려할 때 임차인이 대항력은 구비하기 전에 가등기가 먼저 마쳐졌다면, 임차인은 가등기에 기한 소유권이전등기를 한 자에게 대항할 수 없다. 다만, 담보가등기의 경우에는 가등기담보등에관한법률 제5조 제5항에 따라 청산금 범위 안에서 동시이행관계를 주장할 수 있으므로 임차인이 그 범위 내에서는 보호될 수 있다.
- 관련 판례로는, “대항력을 갖춘 임차인이라도 가등기 후 보증금 인상분에 대하여는 등기관리자에게 대항하지 못한다”(대법원 1986. 9. 9. 선고 86다카757 판결)는 것이 있다.

○ 양도담보와 대항력의 관계

- 양도담보(채무의 담보에 의하여 부동산의 소유권을 이전하기로 약정)의 경우, 대항력 취득 전에 등기가 경료되었다면 임차인은 양도담보권자에게 대항할 수 없다는 것

(대법원 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결)이 판례의 입장이다.

○ 가처분을 한 채권자 등 다른 권리자와의 관계

- 가처분등기 보다 먼저 대항력을 갖추었다면 주택임차인이 가처분권자에게 대항할 수 있지만, 가처분등기가 경료된 후에 대항력 요건을 갖추었다면, 처분금지 가처분을 한 자가 추후 본안판결에 의해 소유권이전등기를 경료한 경우에 임차인은 그에게 대항력을 주장할 수 없다.

○ 경락인과의 관계

- 임차인에게 선순위 저당권이 없는 경우라면 강제경매이든 임의경매(담보권 실행을 위한 경매)이든 임차인은 경락인에게 대항력을 주장할 수 있다.
- 반면에 경매에 의하여 소멸되는 선순위 저당권 등이 있는 경우에는 임차인은 경락인에게 대항할 수 없다. 다만, 그 선순위저당권이 매각대금 지급 기일 이전에 피담보채권의 변제 등으로 소멸한 경우에는 대항할 수 있다.

4-4. 최우선변제권 기준 시점

- 소액보증금 중 일정액에 대하여 최우선변제를 받을 수 있는 요건을 언제까지 구비하여야 하는지에 대하여 학설상 논란이 있으나, 판례는 배당요구의 종기인 경락기일까지 요건을 갖추어야 한다는 입장이다.
- 따라서, 임차인은 소액보증금을 최우선 변제받기 위하여는 경락기일까지 확정일자와 주민등록·점유 등의 요건을 유지하여야 한다. 물론 소액 보증금 액수(2011년 12월 현재, 서울 7,500만원 이하 등) 요건도 유지하여야 하므로 경락기일 전에 갑자기 보증금을 증액하면 최우선변제권이 상실됨을 유의하여야 한다.

4-5. 임대차 보증금 증액과 우선변제권

- 임대차 기간 중 보증금이 인상된 경우에는 당연히 추가로 확정일자를 받아야 우선 변제권이 인정될 수 있다.



5-1. 최단기간

- 기간의 정함이 없거나, 기간을 2년 미만으로 정한 임대차 계약의 경우에도 그 기간이 2년으로 의제되므로 간단하게 말하면 법정 최단기간은 2년이다(주택임대차보호법 제4조제1항).
- 다만 위 규정은 임차인 보호를 위한 규정이므로 계약기간을 2년 미만으로 약정한 경우 임대인이 2년 미만의 기간을 주장하며 주택명도청구를 할 수는 없으나 임차인이 2년 미만의 기간을 주장하며 보증금반환청구하는 것은 허용된다.
- 한편, 임차인의 보증금 회수를 위해 보증금을 반환받지 못한 경우에는 임대차 기간이 종료한 후에도 임대차 관계가 존속되는 것으로 간주된다(주택임대차보호법 제4조 제2항).

5-2. 일시사용을 목적으로 하는 임대차

- 여관, 고시원 등 일시사용을 목적으로 하는 임대차가 명백한 경우에는 주택임대차 보호법의 적용이 배제되므로 이 경우에는 최단기간 등의 규정이 적용되지 아니한다(주택임대차보호법 제11조).

5-3. 해지통고 및 임대차계약 존속기간

- 기간의 정함이 없는 임대차계약의 존속 중 임차인이 계약을 해지하는 경우, 언제부터 효력이 발생하는지에 대하여 학설상 논란이 있지만, 법무부 해석사례 및 법원 실무는 민법 제635조를 유추적용하여 1개월 후로부터 효력이 발생한다는 입장이다.
- 한편 묵시적 갱신의 경우에는 갱신기간이 2년으로 간주되므로, 기간 중 임대인이 해지할 수는 없으나, 임차인은 기간 중에도 해지할 수 있고, 그 경우 해지의 통보가

임대인에게 송달된 때로부터 3개월 후에 효력이 발생한다(주택임대차보호법 제6조의2).

- 임대차기간이 종료하기 1개월~6개월 전에 임대인이 계약을 갱신하지 아니할 뜻을 명시하게 되면 묵시적 갱신이 이루어지지 아니하므로 기간의 종료로 임대차가 종료하게 된다.
- 임대차계약이 종료하게 되면 임대인은 보증금반환의무를, 임차인은 건물명도의무를 지게 되며 양자의 각 의무는 서로 동시이행의 관계에 있게 되고, 임차인이 명도 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 임대인은 임차인을 상대로 명도소송을 제기하게 된다.
- 명도청구는 임대인이 하는 것이므로 임대인이 원고, 임차인이 피고가 되므로 임대인의 입장에서는 부동산명도청구소송의 소장을(▶서식 9), 임차인은 피고의 입장에서 답변서(▶서식 10)를 작성·제출하는 방식으로 소송이 진행될 것이다.
- 반대로 임대인이 보증금을 반환하지 아니하는 경우 임차인은 보증금반환청구소송을 제기하여 판결이 확정되면 경매신청을 하거나 다른 채권자가 신청한 경매절차에서 보증금을 배당받는 형식으로 보증금을 회수하게 됨은 앞서 본 바와 같다.

[서식 9] 주택명도청구소송

소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호 :
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

피 고 ◇◇◇ (주민등록번호)
○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
전화·휴대폰번호 :
팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

건물명도 등 청구의 소

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재의 건물을 명도하고, 200○. ○. ○○. (또는 본 소장 송달의 다음 날)부터 명도에 이르기까지 월 금 ○○○원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
3. 위 제1항에 한하여 가집행 할 수 있다.

라는 판결 및 가집행선고를 구한다.

청 구 원 인

1. 원고와 피고는 별지 목록 기재의 건물에 대하여 계약기간 2009. 1. 1.부터 2010. 12. 31.까지, 보증금 1억원, 월 차임 50만원으로 한 주택임대차 계약을 체결하였습니다.

2. 원고는 임대차 기간 종료로부터 2개월 전인 2010. 10. 30.경 피고에게 임대차 계약을 갱신할 뜻이 없음을 이미 통지한 바 있습니다.
3. 또한 원고는 임대차 기간이 경과한 2010. 12. 31. 보증금 1억원을 피고에게 돌려준 바 있는데, 그럼에도 불구하고 피고는 기간 종료일로부터 현재까지 위 부동산을 명도하지 아니하고 계속 점유하고 있습니다.
4. 그렇다면 피고는 원고에게 위 부동산을 명도하고, 2010. 12. 31.부터 명도일까지 부당이득금으로서 매월 금 50만원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있으므로 이를 구하기 위해 소송을 제기하기에 이르렀습니다.

입 증 방 법

1. 갑 제1호증	부동산임대차계약서	1통
1. 갑 제2호증	등기부등본	1통
1. 갑 제3호증	내용증명	1통
1. 갑 제4호증	진술서(점유사실확인서)	1통

첨 부 서 류

1. 위 입증서류	각 1통
1. 소장부분	1통
1. 소송 위임장	1통

201○. ○. ○.

위 원고 소송대리인 변호사 ○ ○ ○ (인)

○ ○ ○ ○ 법원 귀중

[서식 10] 답변서(주택명도청구)

답 변 서

사건번호 201○가합123호 건물명도 등

원 고 ○○○

피 고 ◇◇◇

위 당사자간 귀원 201○가합123호 건물명도 등 청구사건에 관하여 피고는 아래와 같이 답변합니다.

청구취지에 대한 답변

1. 원고의 청구는 이를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

라는 판결을 구합니다.

청구원인에 대한 답변

1. 피고는 원고가 주장하는 청구원인 가운데 1항 및 2항에 대하여는 인정하나, 나머지 사실에 대하여는 모두 부인합니다.
2. 피고는 원고로부터 2010. 12. 31. 금 1억원을 지급받은 사실이 있으나, 5,000만원은 보증금 반환명목으로, 나머지 5,000만원을 기존의 차용금에 대한 반환에 불과하므로 아직 보증금 중 5,000만원을 돌려받지 못한 상태입니다.
3. 따라서, 피고는 원고로부터 나머지 보증금 5,000만원을 마저 돌려받을 때까지 위 부동산을 계속 점유할 권리가 있으므로 원고의 청구는 기각되어야 할 것입니다.

첨 부 서 류

- | | |
|----------------|----|
| 1. 을 제1호증(진술서) | 1통 |
| 1. 을 제2호증(차용증) | 1통 |

201○. ○. ○.

위 피고 ○ ○ ○ (인)

○ ○ 법원 제 ○ 부 귀중



6-1. 제도의 필요성

- 임차권 등기명령제도는 임대차계약 종료 후 임차인이 다른 곳으로 이사를 가야 함에도 임대인이 보증금을 제때 돌려주지 않는 경우에, 자신의 대항력과 우선 변제권을 유지할 수 있도록 하기 위해 임차인이 법원의 명령을 받아 임대인으로 하여금 임차권 등기를 하는 제도로서, 1999년 주택임대차보호법 개정 당시에 도입되었다.
- 물론, 자신의 권리를 보장하는 효력만 있을 뿐 등기명령 그 자체로 임대인에게 보증금을 반환하도록 강제하는 효력은 없음은 앞서 본 바와 같다.

6-2. 임대차를 등기하는 방법

- 임차인은 신청서 2통, 임차인의 주민등록등본 1통, 건물등기부등본 1통, 부동산 표시 목록 5통, 임대차계약서 1통, 건물도면 등을 준비하여 인지, 송달료, 등록세 및 교육세 및 등기촉탁수수료를 납부한 후 부동산이 있는 곳의 지방법원, 지방법원지원, 시·군법원에 제출하면 되는데, 신청서 양식은 ▶서식 11과 같다.
- 관할 법원은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군법원(주택임대차보호법 3조의3 제1항)이고, 임대인이 그 명령에 불복하는 때에는 이의신청을 할 수 있다(같은 조 제2항).

[서식 11] 주택임차권등기명령신청서 양식(아파트)

주택임차권등기명령신청서

신 청 인 (임차인) ○ ○ ○(111111-1111111)
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 : ○○○-○○○)

피신청인(임대인) ○ ○ ○(111111-1111111)
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 : ○○○-○○○)

신 청 취 지

별지목록 기재 건물에 관하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다.

라는 결정을 구합니다.

아 래

1. 임대차계약일자 : 20○○년 ○월 ○○일
2. 임차보증금액 : 금 원, 차임 : 금 원
3. 주민등록일자 : 20○○년 ○월 ○○일
4. 점유개시일자 : 20○○년 ○월 ○○일
5. 확정일자 : 20○○년 ○월 ○○일

신 청 이 유

신청인은 피신청인 소유 별지목록 기재 건물에 대하여 신청취지 기재와 같이 임차한 후 임차기한이 만료하였으나 피신청인이 임차보증금을 반환하지 않아 부득이 임차권 등기명령을 구함

첨 부 서 류

- | | |
|---------------|----|
| 1. 건물등기부등본 | 1통 |
| 1. 주민등록등본 | 1통 |
| 1. 임대차계약증서 사본 | 1통 |

201○년 ○월 ○일

신청인 ○ ○ ○ (인)

○ ○ 지 방 법 원 귀중

※ 별지 부동산 목록은 생략

6-3. 제도의 한계 및 개선 방향

- 앞서 본 바와 같이 등기를 하더라도 등기제도 자체가 보증금 반환을 강제하는 효력은 없는 것이어서 임대인이 보증금을 오랫동안 돌려주지 아니하는 경우, 임차인은 새로운 주택에 대한 임대차계약을 체결하여야 하고, 그에 따른 보증금을 구하기 위하여 상당한 이자를 부담한 상태로 금전을 차용하여야 하는 문제점이 발생한다.
- 이와 같은 보증금 반환 지연 현상은 임대인의 입장에서조차 미리 자금을 보유하고 있지 않은 경우가 많아 새로운 임차인으로부터 보증금을 수령하여야 전 임차인에 대한 보증금을 반환할 수 있는 애로사항이 있을 것이지만, 보증금 반환을 지연하여도 지연이자율(연 5%) 자체가 턱없이 낮아 임대인에게 큰 불이익이 없다는 데에 근본적인 문제가 있는데 이에 대한 개선 방안 역시 앞서 언급한 바와 같다.



7-1. 보증금 회수 절차 개요

- 임대차 기간 종료시 임차인은 임대인에게 해당 주택을 반환하면서 임대인으로부터 보증금을 반환받을 수 있으나, 주택이 경매되는 등으로 임대인으로부터 보증금을 받지 못하는 경우가 있을 수 있다.
- 보증금반환청구소송 등을 통해 강제경매신청을 하는 절차까지는 앞서 3.5.에서 본 바와 같으나 임차인이 그 이후 실제로 경매 등의 절차에서 배당을 받는 방법에 대하여도 알아야 할 필요가 있을 것이다.
- 대항력이 없는 임차인이 주택 경매시 배당요구를 하지 아니하였다면 경락인에게 보증금의 우선변제를 요구할 수 없고(대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카844호), 다른 채권자를 상대로 부당이득반환청구를 할 수도 없다(대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결)는 것이 판례의 입장이므로, 이 경우 임차인은 반드시 배당요구를 하여야 한다.
- 한편 대항력이 있는 임차인은 배당요구를 하여 보증금을 우선변제 받는 방법과, 배당요구를 하지 아니하고 경락인에게 대항력을 주장할 수 있는 방법 중 양자를 선택할 수 있다.

구분	배당요구를 한 경우	배당요구를 안 한 경우
대항력 있는 임차인	1순위로 우선변제	임차권 존속
대항력 없는 임차인	소액 최우선변제 및 순위에 따라 우선변제	임차권 소멸 (최우선변제권도 주장 불가)

7-2. 권리신고 및 배당요구 절차

- 다른 권리자에 의하여 임대차 목적물인 주택에 대하여 경매절차가 개시되어 진행 중인 경우 우선변제권이 있는 임차인은 민사집행법 제88조에 따라 경매법원에 임차권을 신고하고 경매절차에서 보증금 채권을 배당받는 방식으로 회수할 수도 있는데, 권리신고 및 배당요구신청서를 작성하는 방식은 ▶서식12와 같이 경매 사건을 표시하고 채무자(소유자) 및 채권자(배당요구권자) 등을 기재한 후 채권액 등을 적어 작성한다.
- 신청서 1부 외에 이해관계인의 수만큼 부분을 경매법원에 제출하여야 하고 신청서에는 인지를 첨부하고 송달료 등을 예납하여야 함은 물론이다.

[서식 12] 배당요구신청(주택임차권자)

권리신고 및 배당요구 신청

사 건 ○○타경○○○호 부동산담보권실행을 위한 경매

채권자 ○○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

채무자 겸 소유자 ◇◇◇◇

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

배당요구채권자 ●●●●

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

위 사건에 관하여 배당요구채권자는 아래와 같이 이 사건의 경매목적부동산 가운데 건물에 대한 주택임차인으로서 주택임대차보호법에 따라서 매각대금 가운데 다른 채권자 보다 우선하여 변제 받기 위하여 배당요구신청합니다.

아 래

1. 임대차계약일 : 20○○. ○. ○.

2. 계약 당사자 : 임대인(소유자) ◇◇◇◇

임차인 ●●●●

3. 임대차기간 : 2000. 0. 0.부터 2000. 00. 00.까지(2년)
4. 임대차보증금 : 금 0000원(월세없음)
5. 임대차부분 : 00시 00구 00동 000 지상 벽돌조 슬래브지붕 2층주택 전부
6. 입주일(주택인도받은 날짜) : 2000. 0. 00.
7. 주민등록전입일 : 2000. 0. 00.
8. 확정일자 : 2000. 0. 00.

첨부서류 : 임대차계약서사본	1통
주민등록표등본	1통

2000. 0. 0.

위 배당요구채권자(주택임차권자) ●●● (서명 또는 날인)

○ ○ 지방법원 귀중

7-3. 가장임차인의 문제

- 형식적으로는 대항력과 확정일자 등의 요건을 갖추어 ‘우선변제 대상이 되는 임차인’의 외형을 가지고 있으나 실질적으로는 주택을 임차하여 점유할 목적이 아니었으면서 임대인과 통모하여 경매시 배당채권 중 일부를 배당받을 생각으로 대항력 등을 갖춘 경우를 소위 ‘가장임차인’이라고 한다.
- 이를테면 갑(甲)이 자신이 소유하는 주택의 경매사건에서 아들인 을(乙)과 딸인 병(丙)에게 부탁하여 경락기일 전에 최우선변제권의 대상인 소액임차인인 것처럼 전입신고와 확정일자 요건을 구비하게 하고 같은 시점에 실제로 점유하게 하여 을과 병에게 최우선변제 받도록 하였다면 가장임차인에 해당하게 되는 것이다.
- 경매실무상 가장임차인 여부를 가리기는 쉽지 않으나 실제 주택을 사용·수익하였는지 여부, 임대인이 임차인으로부터 보증금 및 차임을 실제로 수수한 사실이 있는지 여부 및 임대인과 임차인 사이에 가족·친족 등 특수한 신분관계가 있는지 여부를 기준으로 가장임차인 여부를 가리게 된다.
- 가장임차인에 해당할 경우 나머지 채권자는 실제 배당받아야 할 금액 보다 많이 배당받은 다른 채권자를 상대로 배당이의의 소(민사집행법 제154조)를 제기하거나 그를 상대로 사해행위취소소송(민법 제406조)을 제기할 수 있고, 가장임차인을 상대로 부당이득반환(민법 제741조)을 청구할 수 도 있을 것이다. 경우에 따라 가장임차인 및 통모한 임대인이 사기죄에 해당할 수 있을 것이다.
- 사기죄에 해당하는 경우에는 위와 같은 민사상의 구제절차 외에 가장임차인과 그 통모자를 수사기관에 고소하는 방식으로 형사처벌을 받게 할 수 있으나 죄가 되지 아니하는 자를 허위로 고소하면 무고죄가 성립될 수 있으므로 고소를 하기 전에는 사실관계를 면밀하게 검토하여야 한다.



8-1. 임대차 계약 체결의 중요성

- 계약체결 시 유의하여야 할 사항 중, 중요사항 설명 등에 대하여는 앞서 언급한 바와 같은데 사후적으로 주택에 하자가 발생하였을 경우 이를 근거로 하자 여부에 대한 분쟁을 다투게 된다.

8-2. 분쟁 해결 방안

- 임대차 기간 중 임차인의 잘못 없이 주택에 하자가 발생한 경우 임차인의 입장에서는 소송을 통하여 손해배상을 청구할 수 있으나, 보증금 또는 차임의 감액청구를 하는 방법도 있다.
- 또한 소송에 상당한 시일이 소요될 것으로 우려되는 경우에는 신속한 구제가 어렵게 되므로 민사조정법상의 조정제도를 활용하는 것을 고려해 봄직 하다.
- 조정제도를 활용하는 것은 인지액이 저렴하고(소송의 1/5), 단 한번의 출석만으로 성립될 수 있는 점(소송은 3~4회 가량 기일 출석 필요) 등에서도 유리한 면이 있을 것이다.
- 이의제기 없이 조정이 성립되면 확정판결과 동일한 효력이 생기나, 조정결과에 대하여 일반이 2주일 이내에 이의신청을 하면 조정이 불성립하게 되며, 자동적으로 통상의 소송이 제기된 것으로 간주된다. 나머지 인지액은 추가로 납부하여야 하나, 조정불성립으로 소제기 간주되므로 소장을 별도로 작성할 필요는 없다.
- 조정취지 및 조정이유를 기재한 민사조정신청서를 작성한 후 입증자료 등을 첨부하여 법원에 신청서 및 상대방 수만큼의 신청서 부분을 제출함으로써 조정을 신청할 수 있으며, 조정신청서 및 조정이의신청서의 작성양식은 별첨 ▶서식 13과 같다.

[서식 13] 조정신청서(건물하자로 인한 임대보증금 감액청구)

조 정 신 청 서

신 청 인 ○○○

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

피신청인 ◇◇◇

○○시 ○○구 ○○동 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

전화·휴대폰번호 :

팩스번호, 전자우편(e-mail)주소 :

임대차보증금감액청구

신 청 취 지

피신청인은 신청인에게 금 15,000,000원을 지급한다.

라는 조정을 구합니다.

분 쟁 내 용

1. 신청인은 20○○. ○. ○. 피신청인으로부터 그의 소유인 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ 소재 건물을 임대차보증금 30,000,000원으로 하면서 임대차보증금 전액을 지급하였습니다. 그 뒤 20○○. ○○. ○. 신청인은 피신청인과 위 임대차계약을 갱신하기로 합의하고 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 20○○. ○○. ○.부터 2년간으로 하는 재계약을 체결하고, 증액된 임대차보증금 20,000,000원을 지급하였습니다.
2. 그런데 최근 경제불황과 부동산가격의 하락 및 임대료의 하락에 따라 위 아파트와 유사한 인근 아파트의 임대차보증금이 금 40,000,000원까지 떨어졌을 뿐아니라 20○○. ○○. ○.경 발생한 태풍으로 인하여 주택 중 1/10 가량에 해당하는 일부

시설이 훼손되어 주거로 사용하는데 지장이 있으며, 그로 인하여 보증금 중 현 보증금의 1/10인 500만원 상당액을 감액하여야 할 상황입니다.

그에 따라 신청인은 피신청인에 대하여 위 아파트에 대한 임대차보증금을 현 시세와 같은 금 35,000,000원으로 감액해줄 것을 청구하였으나 피신청인은 이에 응하지 않고 있습니다.

3. 따라서 신청인은 피신청인으로부터 현재의 임대차보증금과 현 시세와의 차액인 금 15,000,000원을 반환 받고자 조정을 신청합니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|------------------|
| 1. 갑 제1호증 | 임대차계약서 |
| 1. 갑 제2호증 | 주민등록표등본 |
| 1. 갑 제3호증 | 영수증 |
| 1. 갑 제4호증 | 부동산중개업자확인서 |
| 1. 갑 제5호증 | 참고인진술서(주택 훼손 부분) |

첨 부 서 류

- | | |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 신청서부분 | 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통 |

201○. ○○. ○○.

위 신청인 ○○○ (서명 또는 날인)

○ ○ 지방법원 귀중



9-1. 임차인 사망시 승계

- 임차인이 사망할 당시 ① 상속인 없는 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계하고, ② 상속인이 있는 경우 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.
- 따라서 권리·의무 승계자는 보증금 잔액이 있는 경우에는 기간 종료 후 임대인에게 보증금 잔액의 반환을 청구할 수 있고, 연체 차임이나 손해배상의무가 있는 경우에는 그에 대한 부담을 지게 된다.

9-2. 승계의 포기

- 다만, 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 승계하지 아니하겠다는 뜻을 표시한 경우에는 권리 의무를 승계하지 아니하므로, 임차인에게 보증금 잔액은 없고 연체 차임 등만 있는 경우에는 승계인이 될 자가 승계하지 아니하겠다는 뜻을 기한 내에 표시하여야 연체 차임에 대한 반환청구를 당하지 않는다.

10 주택임대인의 권리 보호 수단



- 임대차기간 종료가 임박하여 오고 있으나, 월세체납으로 보증금이 모두 공제된 상태로 임차인이 행방불명되어 주택에 짐만 있는 경우, 앞서 본 바와 같이 임대인의 입장에서는 함부로 임차인의 소지품을 처리할 수 없는 관계로 새로이 임대차 계약을 체결하기 어려운 상황에 처하게 된다.
- 우선, 차임 연체액이 2기 이상에 해당하는 경우 등 해지의 요건을 충족하는 때에는 임대인이 임차인에게 내용증명 등으로 해지의 의사를 명백히 하여야 할 것이고, 해지요건을 충족하지 아니하는 경우라도 기간종료시로부터 1개월 내지 6개월 전 까지 사이에 갱신을 하지 아니할 뜻을 내용증명 등의 방법으로 분명히 하여 묵시의 갱신을 막아야 할 것이다.
- 임차인이 소재불명으로 송달이 어려울 때에는 해지의 의사표시 또는 묵시의 갱신을 하지 아니하겠다는 뜻을 공시최고 등의 방법으로 명백히 표시하여야 할 것이다.
- 둘째로 임차인과 연락이 안되는 상태로 임차인의 짐을 빼고 제3자와 새로운 임대차 계약을 체결할 수 있는지 문제되는데, 명도소송 등을 통해 확정판결을 받은 후 강제집행을 하는 방법으로 문제를 해결하여야 하며 선불리 짐을 폐기하는 경우에는 재물손괴죄 등으로 고소당하는 경우가 있으므로 유의하여야 한다.
- 소송 등을 통하지 아니하고 임차인의 주거지에 들어가거나 짐을 외부로 반출할 경우 주거침입죄나 재물손괴죄 등으로 처벌받을 수 있다.
- 따라서, 임차인을 상대로 명도청구소송을 제기하고, 공시송달 절차를 신청하여 신속하게 승소확정판결을 받은 후 승소확정판결문을 집행권원으로 집행관을 통해 명도 절차를 이행하는 것이 바람직하다. 앞서 묵시의 갱신을 막기 위해 보낸 내용증명 등은 소송과정에서 증거로 활용될 수 있을 것이다.

민사소송법 제194조(공시송달의 요건) ① 당사자의 주소등 또는 근무장소를 알 수 없는 경우 또는 외국에서 하여야 할 송달에 관하여 제191조의 규정에 따를 수 없거나 이에 따라도 효력이 없을 것으로 인정되는 경우에는 재판장은 직권으로 또는 당사자의 신청에 따라 공시송달을 명할 수 있다.

Ⅲ. 용어설명 및 조문별 해설



1-1. 임대차계약의 성립 관련

- 임대차(賃貸借) : 빌려주고 빌려받는 것
- 임대인(賃貸人) : 세놓는 사람(주택임대인은 집주인 또는 건물소유자 등을 의미)
- 임차인(賃借人) : 세입자와 같은 의미
- 보증금(保證金) : 임대차계약에서 기간 중 임대인에게 지급하는 몫돈
- 차 임(借 賃) : 정기적으로 지급하는 임차료(통상 ‘월세’라고도 함)
- ‘차임 등’ : 차임과 보증금을 통틀어 칭하는 말로서 주택임대차보호법상의 용어임

1-2. 보증금 관련

- 보증금 반환청구권 : 임대차 계약 종료시에 임차인이 임대인에게 보증금을 돌려받을 수 있는 법적권리(임대인에게 집을 돌려 줄 의무와 동시에 이행하여야 하는 관계에 있음)
- 보증금 반환청구소송 : 임대인이 보증금을 돌려주지 아니하는 경우 임차인이 임대인을 상대로 보증금을 돌려받기 위해 제기하는 본안소송
- 가압류 : 보증금반환청구권과 같이 금전채권을 확보하기 위해 정식 민사소송을 제기하기 전에 법원의 명령에 의해 상대방의 재산의 처분을 금지하는 절차
- 가처분 : 건물명도청구권과 같이 비금전채권을 확보하기 위해 정식 민사소송을 제기하기 전에 법원의 명령에 의해 상대방의 재산 처분을 금지하는 절차
- 보전처분 : 가압류나 가처분과 같이 본안소송의 실효성을 담보하기 위하여 하는 본안 외 절차

- 근저당권 : 실제 채권금액을 특정하지 아니하고 대출금 최고한도만을 정한 형태의 저당권
예) 실제 채무는 800만원이나, 등기부에 피담보채권최고액 1,000만원으로 기재된 경우
- 명도소송 : 주택, 상가 등의 건물을 점유하는 사람을 상대로 소유자에게 넘겨주라는 판결을 구하는 소송

1-3. 대항력 관련

- 주민등록 = 전입신고(임차인 등이 동사무소 등에 전입을 신고하는 절차)
- 점유 : 주택을 실제로 보유하는 것을 의미(실제 거주하는 직접적 점유 외에도 가족 등을 통해 하는 간접점유도 주택임대차보호법상의 점유에 해당)
- 대항력 : 주택임차인이 전입신고를 하고 거주하는 경우 그 후에 주택을 매수한 사람에 대하여 임대차의 계속을 주장할 수 있는 효력

1-4. 우선변제권 관련

- 우선변제권 : 주택임대차 계약 체결 후 주민등록과 확정일자를 받아두면 그 이후에 발생하는 채권에 비하여 주택이 경매될 때 보증금반환청구권이 우선순위가 생기는데 그와 같이 우선적으로 변제받을 수 있는 권리를 의미
- 확정일자 : 읍·면 사무소나·동 주민센터 등에서 주택임대차 계약서에 스탬프 형식으로 날인받는 날짜
- 최우선변제권 : 소액임차인(서울 기준 보증금 7,500만원 이하)의 경우에는 보증금 중 일정액(서울의 경우 2,500만원)에 대하여는 다른 어떠한 채권 보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리가 생기는데 그와 같은 권리를 의미

1-5. 임차권 등기명령

- 임대차 기간 종료에도 불구하고 임대인이 보증금을 반환하지 아니하는 경우 임차인이 임차권을 등기하여 달라고 신청을 하면 법원에서 임대인에게 등기를 하라는 취지로 내리는 명령

1-6. 기간 관련

- 묵시의 갱신 : 임대차 기간 종료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임대인과 임차인 간 갱신 또는 해지 여부에 대하여 논의가 없는 경우 자동적으로 임대차계약이 갱신되는 경우를 의미
- 최단기간 : 주택임대차보호법에 의하여 최소한도로 보장되는 임대차 기간(2년)
- 내용증명 : 우체국에서 하는 우편서비스의 일종으로 ‘내용증명 우편’의 약칭

2

주택임대차보호법 조문별 해설



2-1. 주택임대차보호법의 목적

제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

○ 제정 목적

- 주택임대차보호법은 주거용 건물인 주택의 임대차 관계에 관한 민법상의 특칙을 규정하기 위해 1981. 3. 5.부터 제정되어 시행되고 있다.

○ 주요 내용

- ‘임대차 관계에 관한 민법상의 특칙’이라고는 하지만 임차인이 임대인에 비해 사회·경제적 약자의 지위에 있는 경우가 많으므로 실질적으로는 ‘주택임차인을 보호하기 위한 규정’들로 규정되어 있다.

(예) 임대차 최단기간(2년), 우선변제청구권, 대항력 규정 등

주택임대차보호법 주요 내용

1. 대항력(제3조)
 - 주택임차인이 전입신고를 하고 주택을 점유하면 대항력(전입신고 및 점유 이후에 주택을 매수하거나 경매를 통해 낙찰받은 사람 등에게 임대차의 계속을 주장할 수 있는 효력)이 인정됨
2. 주택임대차 최단기간 : 2년(제4조).
3. 전세가격(차임 또는 보증금) 인상제한(제7조)
 - 연 5% 범위 내<계약체결시 또는 前 인상시로부터 1년 내 추가 인상 금지>
4. 우선변제권(제8조)
 - 전입신고 및 확정일자를 마친 임차인은 주택이 경매되는 경우에 주택임대차 보증금을 확정일자 이후에 설정된 채권 보다 우선 변제받고, 일정 범위 내에서 일정금액에 대하여 최우선적으로 배당받을 수 있는 권리가 인정됨
 - ※ 확정일자 등 요건을 갖춘 보증금이 7,500만원 이하인 임차인(서울 기준)은 2,500만원에 대하여는 경매시 무조건 최우선 순위 인정됨
5. 주택임대차위원회의 구성 및 설치(제8조의2)
 - 최우선변제보증금의 범위 조정 심의를 위해 법무부에 주택임대차위원회를 설치

○ 제·개정 연혁

- 1981년 제정 및 시행
- 1983년 개정(차임 증감청구의 범위 제한, 소액보증금의 우선변제권 규정 신설)
- 1989년 개정(주택임대차 최단기간을 2년으로 연장)
- 1999년 개정(소액사건심판법 준용 규정 신설)
- 2001년 개정(주택임대차등기명령제도 신설)
- 2008년 개정(소위 ‘알기쉬운 법령’ 사항 반영)
- 2009년 개정(주택임대차위원회의 설치 및 운영 규정 추가)

2-2. 주택임대차보호법의 적용범위

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용 되는 경우에도 또한 같다.

[전문개정 2008.3.21]

○ 주거용 건물의 의미

- 건물의 전부가 주거용으로 사용되는 경우 뿐 아니라 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 주택임대차보호법상이 ‘주택’에 포함되는 것은 문언상 명백하다.
- 판례는 주거용 건물에 해당하는지 여부와 관련하여 등기부나 토지대장 등 공부(公簿)상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니고 그 실제 용도에 따라서 정하여야 한다는 입장이다(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953호 판결, “건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차 목적물 이용관계, 그리고 임차인이 그 곳에서 일상 생활을 영위하는지 여부를 종합적으로 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다”).
- 따라서 公簿상 용도를 허가받지 않고 건축한 무허가건물이나, 허가를 받고 건축을 하였으나 아직 등기를 하지 못한 건물에 대하여 임대차계약을 체결하였더라도 주택임대차보호법상의 보호대상이 된다.

○ 상가건물임대차보호법과의 관계

- 상가건물임대차보호법은 영세상인 보호를 위하여 제정되었으므로 영세상인이 아닌 상가임차인(서울 기준 환산보증금 3억원 이상)에 대하여는 법률의 적용 자체가 배제되는 반면, 주택임대차보호법은 국민의 의식주 기본생활의 터전이 되는 주택은 모든 주택의 임차인에 대하여 적용된다.
- 상가건물임대차보호법은 사업자등록대상이 되는 상가임차인만 보호되나, 주택임대차 보호법은 주민등록의 대상이 되지 않은 외국인 등도 보호대상이 될 수 있다.

2-3. 대항력

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

④ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

⑤ 제4항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

○ 대항력의 의미

- 주택임대차보호법에 의하여 일정한 요건을 구비한 주택임차인은, 매수인·경락인(경매를 통해 목적물을 낙찰받고, 경매대금을 완납하여 소유권을 취득한 자) 등 제3자에게도 임대차가 유효함을 주장할 수 있는데, 이를 가리켜 ‘대항력’이라 부른다(제3조 제1항, 제3항 및 제4항).

○ 대항력의 효력 및 요건

- 주택을 인도받고, 전입신고를 한 때에는 그 다음날 00:00부터 대항력이 발생하는데, 전입신고시로부터 즉시 대항력이 발생하지 않도록 한 이유는 3~4일에 걸쳐 형식적 사항을 소상하게 심사하는 등기와는 달리 행정절차상의 불완전한 공시수단에 불과하다는 것을 고려하여 입법화되었다.
- 등기와는 관계와 관련하여, 소유권이전등기나 저당권설정등기 등 등기와 같은 날 임차인에 의한 전입신고가 이루어진 경우, 등기는 순위번호에 따라 즉시 효력이 발생하지만 전입신고에 의한 대항력은 다음날 00:00부터 발생하므로 등기가 우선하게 된다.
- 드물기는 하지만 임대인이 임차인에게는 선순위 권리자가 없는 것처럼 행세하고,

전입신고의 효력이 발생하기 전에 선순위 저당권 등이 설정되도록 하는 경우가 있을 수 있으므로 의심스러운 경우에는 전입신고 전후에도 선순위 권리의 설정 여부를 예의주시하다가 전입신고 당일까지 소유권이전등기나 저당권설정등기 등이 경료되는 경우에는 사기죄가 성립되므로 신속히 사기죄로 고소하는 조치를 취하는 것이 최선의 조치이다.

- 임차인이 외국인일 경우에는 주민등록을 할 수 없으나, 출입국관리법 및 시행규칙에 의하여 체류지를 관할하는 출입국사무소 또는 출장소에서 외국인 등록 및 체류지 변경신고를 한 경우 주민등록을 마친 것으로 보므로 대항력을 갖춘 것으로 된다.
- 한편, 법인 명의로 전입신고된 경우 국민주택기금을 재원으로 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인(대한주택공사 및 주택사업을 목적으로 하는 지방공사)이 주택을 임차한 후, 지방자치단체장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받아 주민등록을 마친 때에는 대항력을 취득하게 된다(제3조 제2항).
- 다만, 법인 특례는 주택공사 등이 임차인일 경우에 한정되고 일반 회사인 법인 명의로 주택 소유자와 임대차계약을 체결하고, 사원 명의로 전입신고를 한 경우 등에는 적용되지 않는다.

○ 임대인 지위의 승계

- 제3조 제1항의 대항력을 갖춘 임차인은 임대차기간 동안에 소유자가 변동됨에 따라 발생할 수 있는 불이익으로부터 임차인을 보호하기 위해 주택의 양수인, 임대권한을 승계한 자, 그 밖에 주택에 관하여 이해관계를 갖게 된 자 등에 대하여 임대차관계의 존속을 주장하면서 계획 점유·사용할 수 있다.
- 다만 임차인은 새로운 소유자와 임대차관계가 지속되는 것을 원하지 않을 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 임대차관계에서 벗어날 수 있으며, 이 경우 양도인 즉 종전 임대인에게 보증금의 반환을 청구할 수 있다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결).
- 대항력을 갖춘 임차인은 임대차기간 만료 전에 주택이 경매되는 경우에도 경락인에게 대항력을 행사할 수 있지만, 새로운 소유자와의 임대차관계를 원하지 않을 때에는 배당요구를 하여 임대차계약을 종료할 수 있다(대법원 1996. 7. 12. 선고 94다37646 판결).

2-4. 보증금의 회수

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차 주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始)요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

② 제3조제1항 또는 제2항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

④ 제2항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 체납처분청에 이의를 신청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터 제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인을 상대로 소(訴)를 제기한 것을 증명하면 해당 소송이 끝날 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인에 대한 보증금의 변제를 유보(留保)하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다.

○ 보증금의 회수 방법(제3조의2 제1항)

- 임차인이 임대인을 상대로 보증금반환청구소송을 제기하여 승소확정판결을 받은 경우 주택에 대한 경매를 신청할 수 있음은 물론이다.
- 동시이행관계에 있는 일반채권관계에서는 반대급부를 제공하여야만 경매를 신청할 수 있으나(민사집행법 제41조), 주택임대차의 경우에는 보증금반환청구권과 반대급부(주택명도)가 동시이행의 관계에 있음에도 불구하고 명도의무를 이행하지 아니하고도 경매를 신청할 수 있는데 이는 민사집행법 제41조에 대한 특칙 규정이다.

○ 우선변제권(제3조의2 제2항 및 제3항)

- 다른 채권자에 의하여 주택에 대한 경매 또는 공매절차가 진행되는 경우 임차인이 전입신고 및 확정일자를 받아 두면 후순위권리자(확정일자 보다 후에 등기된 저당권 등 담보권이 설정된 채권과 기타 일반채권 등) 보다 우선순위로 배당받을 수 있고, 다만 경매나 공매에 의하여 소유권을 취득한 자에게 주택을 인도하여야 배당금을 수령할 수 있다.

○ 우선변제절차(제3조의2 제4항 내지 제6항)

- 임차인 등이 우선변제 순위 등에 대하여 다툼이 있는 경우에는, 경매시에는 경매 법원에 대하여, 공매시에는 체납처분청에 대하여 이의신청을 할 수 있다.
- 경매법원에 대하여 이의신청한 경우에는 민사집행법 관련 규정에 따르고, 체납 처분청에 이의신청한 경우에는 해당 관청이 소송결과 확정시까지 보증금에 대한 변제를 보류하여야 한다.

2-5. 주택임차권등기명령

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차 주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조 제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권 등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판/ 4. 임차권등기명령의 집행
- ④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.
- ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항 또는 제2항의 대항 요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- ⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.
- ⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관(登記官)의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
- ⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.[전문개정 2008.3.21]

○ 등기명령의 신청(제3조의3 제1항, 제2항, 제5항 및 제6항)

- 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 관할 지방법원 등에 이유를 소명하여 ‘별지목록 기재 건물에 관하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다.’는 취지로 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- 주택임대차보호법상의 등기명령신청은 ‘임대차가 종료 한 후에도 보증금을 반환 받지 못한 임차인’만 행사할 수 있음은 문언상 명백하므로 임대차 기간 존속 중에는 임대인과의 합의에 의하여만 임차권 등기를 신청할 수 있다.
- 등기명령에 따라 임차권을 등기하게 되면 당초 취득한 우선변제권 등의 효력이 유지되는데, 이 규정은 등기명령제도가 없을 경우 임차인이 임대차 종료 후 다른 곳에 주민등록을 하면 우선변제권 등을 상실하게 되는 불합리를 시정하기 위해 1999년 개정으로 신설된 규정이다.

○ 등기명령절차(제3조의3 제3항, 제4항 제7항 및 제8항)

- 등기명령을 신청하면 법원은 신청 및 심리 등 절차에 대하여 가압류와 관련된 민사집행법상의 규정을 준용하고, 등기 촉탁과 기입 등 세부사항은 대법원 규칙으로 정하고 있다.
- 주택임대차등기명령 절차에 대한 규칙 제2조에 따라 신청시에는 ① 사건의 표시, ② 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호, ③ 대리인의 성명과 주소(대리인에 의하여 신청할 때), ④ 임대차의 목적인 주택 또는 건물의 표시(일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부), ⑤ 반환받지 못한 임차보증금액 및 차임, ⑥ 신청의 취지와 이유(“신청인은 피신청인 소유 별지목록 기재 건물에 대하여 신청취지 기재와 같이 임차한 후 임차기한이 만료하였으나 피신청인이 임차보증금을 반환하지 않아 부득이 임차권 등기명령을 구함”), ⑦ 첨부서류, ⑧ 날짜와 관할 법원의 표시 등을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명하여야 한다.

○ 신청취지·이유 기재 요령 및 기타 절차

- 신청의 취지란에는 “별지목록 기재 건물에 관하여 아래와 같은 주택임차권등기를 명한다.”라는 결정을 구합니다.”는 정도로 기재하면 족하고, 신청이유란은 “신청인은 피신청인 소유 별지목록 기재 건물에 대하여 신청취지 기재와 같이 임차한

후 임차기한이 만료하였으나 피신청인이 임차보증금을 반환하지 않아 부득이 임차권 등기명령을 구합니다”라는 취지로 기재하면 충분하다.

- 첨부서류란에는 건물등기부등본, 주민등록등본, 임대차계약서 사본 등 소명자료를 표시하고 실제로 신청서에 위와 같은 서류를 소명자료로 첨부하여야 한다.
- 신청시에는 2,000원의 인지를 붙여야 하고, 신청이 기각(棄却)된 경우 임차인은 항고(抗告)하여 다툴 수 있으며, 등기명령이 내려진 경우 임차인은 등기명령에 따른 등기를 하는데 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

○ 임차권 등기 후에 전입한 임차인(제3조의3 제6항)

- 임차권 등기가 경료된 후에 새로운 임차인이 전입하여 주민등록을 하더라도, 그 임차인에게는 우선변제권이 인정되지 않는다.

등기명령제도 활용 시 주의할 점

- ☞ (임차인) 우선변제적 효력 등은 등기가 경료된 때로부터 인정되므로 등기명령신청을 하였더라도 등기부에 현실적으로 기재되지 않으면 보호의 공백상태가 생길 수 있으므로 등기부에 임차권이 현실적으로 기재된 것을 확인하기 전에는 주민등록지를 옮기거나 이사를 하지 않는 것이 좋다.
- ☞ (임차인이 되려는 자) 등기부를 확인하여 임차권등기가 되어 있는 경우에는 우선변제권이 인정되지 않으므로 가급적 임대차 계약 체결 여부를 신중하게 결정하여야 한다.

2-6. 민법상의 주택임대차 등기제도와의 관계

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

② 임차인이 대항력이나 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제74조제1호부터 제5호까지의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다.

1. 주민등록을 마친 날
2. 임차주택을 점유(占有)한 날
3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

○ 민법상 등기의 효력(제3조의4 제1항 및 제2항)

- 민법에 따라 주택의 임차권 등기를 한 경우에도 주택임대차보호법상 법원의 등기명령에 따라 행한 등기와 동일하게 우선변제권 등이 인정되게 된다.

2-7. 경매에 의한 임차권의 소멸

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

○ 경매에 의한 임차권의 소멸(제3조의5 본문)

- 주택이 경매되어 낙찰자가 낙찰대금을 모두 지급한 경우에는 임차권이 소멸되나, 임차인이 저당권자 등 다른 권리자에게 대항력이 있는 경우에는 제3조 제1항에 따라 임차권이 소멸하지 아니하므로 ‘제3조의5에서의 소멸되는 임차권’은 ‘대항력이 없는 주택임차권’을 의미한다.
- 즉, 임차인 보다 선순위권리자가 경매를 신청하여 경락된 경우에는 주택임차인이 보증금 전액을 변제받지 못한 경우에도 임차권이 소멸하게 된다.
- 이를테면 주택에 대하여 근저당권설정등기가 설정된 이후에 임대차계약을 체결하고 주민등록 등을 갖춘 임차인은 근저당권자에 대하여 대항력이 없으므로, 그 선순위 근저당권자의 경매신청에 따라 진행된 경매절차에서 주택이 경락된 경우에는 해당 주택에 대한 임차권은 소멸하게 된다.
- 주의할 것은 1순위 저당권, 2순위 임차권, 3순위 저당권인 경우(소위 ‘중간 임차인’의 문제)인데, 3순위 저당권자가 경매를 신청한 경우 판례에 따르면 임차인은 낙찰자에게 대항할 수 없고 2순위로 보증금채권에 대하여 배당받을 수 있을 뿐이다.

○ 경매시 임차권 존속 특례(제3조의5 단서)

- 대항력이 있는 주택임대차의 임차인은 보증금이 모두 변제되지 아니하는 이상 그 임차권이 소멸되지 않음은 앞서 언급한 바와 같다(단서).

2-8. 주택임대차의 기간

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

○ 임대차의 기간과 최단기간의 효과(제4조 제1항)

- 주택임대차 계약의 최단기간은 2년이므로 임대인과 임차인 사이에 합의로 임대차 기간을 2년 미만으로 정하더라도 임대인은 2년이 경과하기 전에는 기간의 만료를 주장할 수 없다
- 다만 임대차 기간을 2년 미만으로 정한 경우, 임차인은 약정기간의 효력을 주장하여 기간의 만료로 계약을 종료하고 보증금의 반환을 청구할 수 있으므로, 임차인의 입장에서는 기간을 2년 보다 단기간(이른다면 1년)으로 정하는 것이 유리한 경우도 있을 것이다.
- 한편, 임대인과 임차인 사이에 임대차 기간을 2년으로 약정하였으나, 임차인이 기간 중에 임대차의 종료를 원하는 경우에는 임대인의 채무불이행 등이 없는 이상 법정해지권이 인정되지 않으므로 양자 사이에 합의가 있어야만 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 통상 합의 조건으로 임차인이 ‘임대인을 위해 새로운 임차인을 구하는데 소요되는 중개수수료 상당’을 부담하는 정도로 합의 해지가 이루어지는 예가 많다.

○ 임대차 존속의 의제(제4조 제2항)

- 임대차 기간이 종료된 후에도 임차인이 보증금 전액을 반환받을 때까지는 임대차 관계가 존속되는 것으로 의제되므로 임대인은 임차인에게 보증금 전액을 반환하지 아니한 경우에는 주택의 명도를 청구할 수 없다.

2-9. 계약의 묵시적 갱신

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

○ 임대차의 묵시적 갱신

- 주택임대차 기간 만료전 1개월 내지 6개월 사이에 임대인이 임차인에게 임대차를 갱신하지 않겠다거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않겠다는 뜻을 알린 경우에는 임대차기간 만료시점에서 계약이 종료된다. 갱신거절의 통지는 유선 또는 구두로도 할 수 있으나, 추후 분쟁을 막기 위해 서면(내용증명 등의 방법)으로 하는 것이 안전하다.
- 의사표시의 효력은 민법 제111조에 따라 상대방에게 도달한때부터 발생하기 때문에 임대인이 갱신을 원치 않는 경우, 최소한 만료 1개월 전에는 내용증명 등이 임차인에게 도달하도록 조치를 하여야 묵시적 갱신이 배제되게 된다.
- 반면에 임대인이 위와 같은 사실을 임차인에게 위 기간 내에 알리지 않으면 자동으로 계약이 갱신되는 것으로 간주되는데 이를 통상 ‘묵시적 갱신’이라고 부르고, 묵시적으로 갱신된 임대차의 존속기간은 2년이다(제6조 제1항 및 제2항).
- 한편, 임차인이 2기의 차임 이상을 연체하거나 임차인에게 현저한 의무위반이 있는 경우에는 묵시의 갱신이 성립되지 않는다(제6조 제3항).

- ‘2기의 차임액에 달하도록 연체’하였다는 의미는 전체적으로 연체한 금액이 2기의 차임액에 해당되는 경우를 의미한다. 즉 2기의 차임을 연체한 경우는 물론이고, 매기마다 조금씩 연체하였고 그 미지급연체차임의 누적금액이 2기의 차임액에 해당되는 경우도 포함된다.
- ‘현저한 의무위반’의 의미는 임차인이 임대인의 신뢰관계를 도저히 유지할 수 없을 정도인 경우를 의미하는데 예를 들어 임차인이 임차 주택에서 마약제조 등 범법 행위를 일삼는 경우 등을 상정해 볼 수 있다.

○ 묵시적으로 갱신된 임대차 계약의 해지

- 묵시적으로 갱신된 임대차의 존속기간은 2년이므로 임대인은 2년 내에 임대차 계약을 해지할 수는 없다.
- 그러나 임차인의 경우에는 임대차 계약이 묵시적으로 갱신된 후 2년 내에도 계약 해지권을 행사할 수 있는데, 해지의 효력 발생시기에 대하여 학설의 대립이 있었으나, 입법론적으로 해결되었다(해지권을 행사한 때로부터 3개월 후에 발생 <제6조의2 제1항 및 제2항>).

○ 한편 2기의 차임액에 달하도록 연체한 임차인에 대해서는 묵시적 갱신을 인정하지 않는 것과 별개로, 만약 임대차기간 중에 임차인이 2기의 차임액을 연체하였다면 임대인은 민법 제640조에 따라 언제든지 계약을 해지할 수 있다.

- 즉 주택임대차보호법 제6조 제3항은 계약기간이 만료되었을 때 묵시적으로 갱신되는 것을 막는 사유이고, 계약기간이 만료 전이라도 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하였다면 임대인은 민법에 따라 계약을 해지할 수 있는 것이다.

2-10. 차임 또는 보증금의 증감 청구

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

○ 차임의 증감 청구권

- 임대인은 차임 또는 보증금의 증액을, 임차인은 감액을 청구할 수 있는데, 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 차임이나 보증금이 적절하지 아니하게 된 때에 증액 또는 감액을 상대방에게 청구할 수 있다.
- ‘경제사정의 변동’이 포함되므로 물가상승, 주변의 지가나 차임 등의 상승 등도 이에 해당된다고 볼 수 있을 것이다.
- 차임의 증액은 제7조 및 주택임대차보호법 시행령 제2조에 따라 5%로 제한되는데, 계약이 체결된 때 또는 직전에 차임을 인상한 때로부터 1년 내에는 증액청구를 행사하지 못하므로 통상 1년에 5%의 증액을 청구할 수 있다고 보면 된다.
- 한편, 차임이나 보증금을 감액할 수 있는 범위는 주택임대차보호법상 제한이 없으므로 증액의 범위를 넘는 한도에서도 감액을 청구할 수 있으나, 주변 임대차 시세 등이 큰 폭으로 하락되는 경우는 의미가 있을 것이다.
- 다만 위 규정은 임대차 계약이 존속 중일 것을 전제로 하므로 새로운 계약을 체결하는 경우에는 적용되지 아니한다. 묵시적으로 갱신된 계약의 경우 묵시적으로 갱신되기 전 1년 내에 차임 등을 증액한 사실이 없다면 갱신 후에 위 5%의 한도 내에서 차임 등을 증액할 수 있다.

○ 차임의 증감청구에 대한 분쟁 해결 방법

- 주택임대차보호법상 임대인과 임차인 사이에 차임 증감청구에 대하여 다툼이 있는 경우 그 분쟁의 해결방법은 명시되어 있지 않으나, 통상 절차에 따라 해결되게 된다.
- 즉 임대인의 차임 증액청구를 임차인이 수용하지 아니할 경우, 임차인은 종전의 차임 또는 합당하다고 생각되는 차임만을 임대인에게 지급할 것이고, 임대인은

민사소송 등을 통해 추가 차임의 지급을 청구할 것이며, 그에 대한 판결이 확정 되었음에도 불구하고 임차인이 증액된 차임을 지급하지 아니한다면 임대인은 차임의 연체를 이유로 계약을 해지할 수 있을 것이다.

보증금 인상시 유의사항

- ☞ 보증금이 인상된 경우 임차인은 인상된 보증금에 대하여 새로운 계약서를 작성하고 별도의 확정일자를 받아야만 인상된 보증금 부분에 대하여도 인상 이후에 설정된 저당권자 등 이해 관계인에 대한 우선변제권을 인정받을 수 있다.

2-11. 보증금의 월차임 전환시 산정률

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다.

○ 보증금의 차임 전환률

- 최근 이자율 하락 등으로 전세(보증금만 있는 임대차 계약) 보다는 월세 또는 반월세를 선호하는 임대인이 많아지고 있는데, 이때의 월세 전환률을 일정한 한도로 제한하기 위한 규정이다.
- 한편 주택임대차보호법 시행령에 따라 구체적 한도가 14%로 정해져 있는데, 현재의 전세를 월세로 전환하더라도 임대인은 보증금의 연 14% 이상의 차임으로 전환할 수 없게 되므로 현재 보증금 1억원을 월세로 전환하면서 연 차임을 1,400만원(월 약 120만원) 이상으로 정할 수 없다.
- 다만 위 규정은 임대차 계약이 존속 중일 것을 전제로 하므로 새로운 계약을 체결하는 경우에는 적용되지 아니한다.

2-12. 보증금 중 일정액의 보호

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

○ 보증금의 최우선변제권

- 임대차보증금이 소액(대통령령으로 정하는 범위 내)인 주택이 경매되는 경우, 임차인이 경매신청 등기가 등기부에 기재되기 전에 주택임대차보호법 제3조제1항(전입신고 및 주택의 점유)을 갖추면 대통령령으로 정하는 일정액의 보증금을 최우선적으로 배당받을 수 있다.
- 예를 들어 서울의 경우 보증금 7,500만원 이하인 주택이 경매되는 경우 임차인은 2,500만원의 보증금을 다른 권리자보다 우선하여 배당받을 수 있고 나머지 금액은 확정일자 순위에 따라 배당받게 된다.

최우선변제를 받기 위해 주의할 점

- ☞ ‘배당요구 당시 전입신고 등의 요건을 갖추고 있었다가 낙찰 당일 전에 다른 곳으로 이사를 한 임차인에게는 최우선 변제권을 인정할 수 없다’는 판례 입장에 비추어 보증금 중 일정액을 최우선적으로 변제받기 위하여는 주민등록과 점유의 요건을 경락기일(배당요구 종기)까지 유지하고 있어야 한다.
- ☞ 또한 경매절차에서 권리신고 및 배당요구를 하여야 배당금 중 보증금 일정액을 최우선변제 받을 수 있고, 대항력 없는 임차인이 경매절차에서 배당요구를 하지 아니하면 다른 채권자로부터 부당이득반환청구도 할 수 없고, 경락인에게 우선변제권을 행사할 수도 없으므로 유의하여야 한다.

2-13. 주택임대차위원회의 설치 및 운영

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 위촉 하되, 다음 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)
5. 국토해양부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2009.5.8]

- 위 조항 및 대통령령 등에 의하여 '10. 5.경 주택임대차위원회가 구성된 바 있고, 위원회 결의에 따라 보증금 중 일정액을 최우선변제 받을 대상 및 보증금 액수를 확대하는 취지로 주택임대차보호법 시행령 개정안이 마련되어 입법절차를 거친 후 '10. 7.부터 공포·시행되고 있다.
- 위원회의 위원장은 법무차관이고, 위원은 법무부, 국토부, 기재부, 서울시 등 정부 및 지방자치단체의 고위공직자와, 변호사·법무사·공인중개사·대학교수 등 외부위원들로 구성되어 있다.

2-14. 주택임차권의 승계

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 제1항과 제2항에 따른 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항과 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리 의무를 승계한 자에게 귀속된다.

- 임차인이 사망할 당시 ① 상속인이 없는 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계하고, ② 상속인이 있는 경우 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니하면 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.
- 여기서의 사실상 혼인관계란 실제에 있어 혼인생활을 하면서 혼인신고를 하지 않은 부부를 말하는 것이므로 법률상 배우자를 두고 성적관계를 계속하는 첩관계 등에는 포함되지 않는다.
- 따라서 권리·의무 승계자는 보증금 잔액이 있는 경우에는 기간 종료 후 임대인에게 보증금 잔액의 반환을 청구할 수 있고, 연체 차임이나 손해배상의무가 있는 경우에는 그에 대한 부담을 지게 된다.
- 다만, 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 승계하지 아니하겠다는 뜻을 표시한 경우에는 권리·의무를 승계하지 아니하므로, 임차인에게 보증금 잔액은 없고 연체 차임 등만 있는 경우에는 승계인이 될 자가 승계하지 아니하겠다는 뜻을 기한 내에 표시하여야 연체 차임에 대한 반환청구를 당하지 않는다.

2-15. 주택임대차보호법의 강행규정성 명시

제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

- 소위 편면적 강행규정으로서 임대인과 임차인의 관계에서 임차인에게 유리한 사항은 주택임대차보호법과 저촉되는 약정이 허용되나 임차인에게 불리한 사항중 주택임대차보호법과 저촉되는 약정이 허용되지 않는다.
- 예를 들어 임대인과 임차인 사이에 주택임대차보호법상의 기간인 2년 보다 짧은 기간을 약정할 경우 임차인은 약정 기간을 주장할 수 있는 반면, 임대인은 그 기간의 유효함을 주장할 수 없는 것은 앞서 본 바와 같고 이는 위 편면적 강행규정의 발현(發顯)이다.

2-16. 일시사용을 위한 임대차의 특례

제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

- 주택임대차보호법상의 최단기간(2년), 대항력, 우선변제권 등 임차인 보호 규정은 일시사용을 위한 임대차가 명백한 경우에는 적용되지 아니한다. 명시적으로 이론이 확립된 바는 없으나, 이와 관련하여 판례는 여관과 체결한 숙박계약은 일시사용을 위한 임대차라는 취지로 판시(대법원 1994.1.28. 선고 93다43590 판결)한 바 있다.

2-17. 미등기 전세에의 준용 규정

제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

2-18. 소액사건심판법의 준용

제13조(「소액사건심판법」의 준용) 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환청구 소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2를 준용한다.

- 원래 「소액사건심판법」은 청구금액이 2,000만원 이하의 사건에만 적용되나 임대차 보증금 반환청구사건에 대하여는 임차인의 신속한 권리구제를 위해 금액과 상관없이 소액사건심판법의 적용을 받도록 한 것이다.
- 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2에 따라 법원은 소장이 접수 되면 즉시 변론기일을 지정하여야 하고, 가급적 1회 변론기일로 심리를 종결하며, 법원이 필요하다고 인정되는 때에는 당사자의 신청이 없어도 직권으로 증거조사를 할 수 있고, 다툼이 없는 경우에는 변론종결 후 즉시 판결을 선고할 수 있다. 또한 판결 선고의 기재를 생략할 수 있도록 하였다.

IV. 주택임대차보호법 Q & A



전월세 상한제 개요

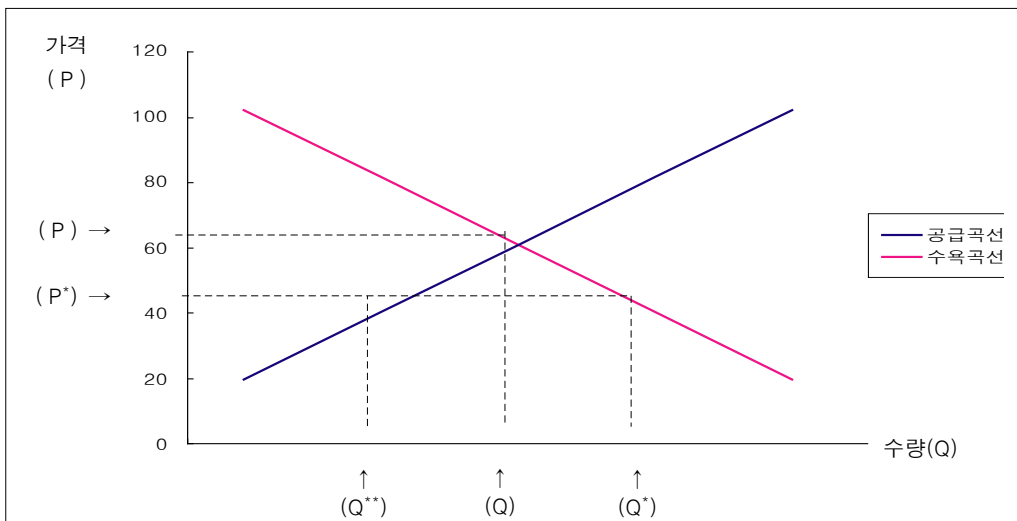
- 최근 논의되는 전월세 상한제는 ① 모든 임대차(신규계약 포함)의 차임 등 증액 한도를 종전 임대차 계약 기준으로 연 5%로 제한하는 전면적 상한제, ② 국토해양부장관이 고시하는 관리지역 내에서 종전 계약의 15% 범위 내로 인상률을 제한하는 지역별 상한제, ③ 종전 임대차 계약 관계에 있어서 임차인이 원하는 경우 갱신청구를 할 수 있도록 하되, 갱신으로 인한 총 4년간의 기간 내에서 차임 등의 인상폭을 1년 단위로 연 5%로 제한되도록 하는 갱신청구권 제도의 세 가지 유형으로 분류된다.
- 전면적 상한제는 현재 존속 중인 임대차 관계만 규율하는 갱신청구권 제도만으로 전세대란을 해결하기 어렵다는 판단 아래 법 시행 시점을 기준으로 전국적으로, 영원히 보증금 또는 차임을 제한하는 제도이다.
- 지역별 상한제는 국토부장관에 의해 전세폭등 지역을 관리지역으로 지정·고시하고, 고시 지역 내에서만 차임 등을 제한하되 원칙적으로 고시기간을 1년으로 하고 필요시 연장할 수 있도록 하는 제도이다.
- 갱신청구권 제도는 임차인의 차임 연체 등의 사유가 없는 이상 임차인의 희망에 따라 1회에 한하여 갱신할 수 있도록 하고, 갱신시를 포함하여 4년간 3회에 걸쳐 연 5%씩만 차임 등을 올릴 수 있도록 하는 제도이다.
(별첨 표 참조)



반대 논리

- 법리적인 측면에서 기본적으로 차임 또는 보증금의 제한은 임대인의 재산권을 제한하고, 사적자치의 계약체결의 자유를 제한하는 것이며, 자본주의 시장경제 질서에 반하여 위헌의 소지가 있다는 지적이 있다.

- 경제학적인 측면에서는, 수요-공급의 원칙에 비추어 충분한 정보 없이 정부가 개입할 경우 시장을 왜곡하여 공급 감소 현상을 부추김으로써 오히려 전세대란을 악화시킬 우려가 있다는 지적이 있다. 이와 관련하여 임대차 최단기간을 2년에서 사실상 4년으로 연장하는 갱신청구권 제도를 빗대어 '89년 주택임대차보호법 개정(최단기간을 1년에서 2년으로 연장) 당시 정부의 실패사례에 관한 전철을 밟지 말아야 한다고까지 지적하기도 한다.
- 한편 경제학적 측면에서는 전월세 상한제는 기본적으로 가격을 제한하는 제도 이므로 암시장 현상이 발생하게 된다는 측면에서 문제점을 지적하는 입장도 있다. 정상적인 시장에서는 30가구(Q)에 대하여 수요공급이 일치하는 60원(P) 수준에서 임대료가 결정되게 되나, 가격을 시장가격 이하인 40원(P*)으로 제한하게 되면 공급이 Q**인 20가구 수준으로 줄고 수요는 Q*인 40가구 수준으로 감소하게 된다.
- 따라서 시장가격보다 낮은 P*(40원) 수준으로 전월세 상한을 설정하면 공급의 감소와 수요의 증가를 20가구(Q*-Q**) 만큼의 공급부족이 발생하게 되는 것이다.



- 한편, 세부 유형 중 전면적 상한제의 경우에는 법 시행 당시의 임대료로 영원히 임대료 수준이 동결(매년 연 5% 인상)되는 것과 유사한 효과를 미치므로 과잉금지의 원칙에 반한다는 입장이 제기되고 있다. 일시적으로 또는 특정 지역에만 제한할 수 있음에도 전국을 상대로 보다 강한 영구적인 제한을 의도하고 있기 때문이다.

- 지역별 상한제는 국토해양부가 시의적절한 시점에 관리지역을 지정하지 못할 경우 의미가 없어진다거나 임차인이 종전 계약에 대한 정확한 정보를 알아야만 실효성이 담보될 수 있다는 지적이 있다. 참고로 전자의 지적은 이미 폭등한 지역을 뒤늦게 규제해 보아도 의미가 없다는 취지이다.
- 갱신청구권 제도는 앞서 언급한 '89년 정부의 실패사례와 관련된 지적 외에도 신규 임차인을 보호할 수 없을 뿐 아니라 임대인이 갱신거절사유(자가 활용)를 빙자하여 갱신이 안될 될 경우 실효성이 떨어진다고거나, 법 시행시 존속 중인 임대차에까지 소급 허용하면 신뢰보호의 원칙에 반한다는 지적도 있다



찬성 논거

- 법리적인 측면에서, 임대인의 재산권과 사적자치도 공익적 목적을 위해 제한할 수 있는 상대적 기본권에 불과하고, 우리나라 헌법질서는 자본주의 시장경제질서에 대한 수정을 허용하고 있기 때문에 전세대란 상황에서의 상한제 도입은 그 위헌성이 높지 않다고 한다.
- 경제학적인 측면에서의 반론에 대해 정확한 분석이 없는 상태에서 막연히 외국에서 상한제 도입으로 주택 공급이 감소되었기 때문에 우리나라에서도 상한제를 도입하면 공급이 감소될 것이라는 것은 막연한 주장에 불과하다는 입장이다.
- 한편 암시장의 문제 역시 본질적인 것이 아니고 과태료 부과 등 제재 수단을 충분히 도입하면 부작용을 최소화할 수 있다는 입장에서 상한제 도입에 찬성하는 견해도 있을 수 있다.
- 지역별 상한제에 대한 비판 중 이미 폭등한 지역을 뒤늦게 규제해 보아도 의미가 없다는 주장과 관련하여, '09년부터 '11년까지 수도권과 대전, 부산 등에서 전세 가격이 상승하였던 전세대란 상황에 비추어 보면 이미 폭등한 지역이라도 규제를 통해 추가 폭등을 막을 수 있다는 입장에서는 그 실효성을 높이 평가할 수 있다.
- 갱신청구권 제도를 소급하지 않는다는 전제하에서 전세시장 안정기에 도입하면 시장교란의 부작용을 피할 수 있다는 긍정적인 평가도 있다.



해외 사례 및 우리나라 제도와 관계

- 독일과 프랑스 등 유럽국가에서는 임차인의 갱신요구에 대해 임대인이 예외적으로만 거절할 수 있도록 하고 있어 사실상 갱신청구권을 인정하고 있으나, 차임 인상 허용 폭이 우리나라 보다는 넓은 편이다.
- 영국에서는 과거 1. 2차 세계대전 당시 임대료를 동결하거나 공정임대료로 제한한 바 있으나 현재는 시장가격을 공정임대료로 삼고 있으므로 사실상 제한이 없어진 것으로 평가되고 있다.
- 미국의 일부 주 중 일부 도시에서 임대료를 규제하는 제도가 있으나, 1940년대에 건설된 주택 등 지극히 제한 대상이 적고, 기존 임차인이 퇴거한 후 새로운 임차인과 계약하는 경우에는 적용되지 않고 있다.
- 다만 프랑스, 미국, 일본 등은 우리나라에 비해 현저히 주택자가율이 높은 반면에 특수한 금융적 성격을 가지는 우리나라의 ‘보증금’과 같은 제도가 없고 ‘월세’ 제도만 존재한다는 점 등 우리나라의 제도와 같은 측면에서 단순 비교하기는 어려울 것으로 보인다.

(별첨 표 참조)

【주택임대차보호법 개정안 주요내용】

구 분	갱신청구권 (강기갑, 박영선 1·2, 이용섭 의원)	전면 상한제 (조경태 의원)	지역별 상한제 (강용석, 박준선 의원)
주요 내용	- 임차인이 희망하면 1~2회 갱신 ※ 차임연체 등 의무위반 시에는 제외 - 실질적인 최단 기간이 2년에서 4~6년으로 연장 - 기간 중 차임증액 한도 : 연 5%	기존 임대차 뿐 아니라 새로 계약을 체결하는 경우에도 종전 계약 기준, 연 5% 이상 증액 불가	<상승폭 큰 지역> - 관리지역으로 지정, 최고가격 고시 <상승폭 작은 지역> - 신고지역으로 지정, 권장가격 고시
적용 범위	존속 중인 임차인만 보호	신규 계약자도 적용	- 신규 계약자도 적용 - 전세시장 상황이 나쁜 일부 지역만을 관리·신고지역으로 지정
보호 장치 등	임차인에게 초과분 반환 청구권 부여(박영선 의원안)	제재 수단 없음	(관리지역) 임차인에 초과분 반환청구권 부여, 상한선 위반시 과징금 (신고지역) 권장가격 초과시 지자체장에게 조정신청 가능
검토 결과	- 소급적용하면 위헌성 있음 (신뢰보호의 원칙) - 전세가 상승기에 도입하면 전세가 폭등 우려 있어 도입 시기 신중 검토 필요	- 위헌 높음(임대인 재산권 침해, 평등 원칙) - 실효성 담보 수단 없고, 이면 계약 등 부작용 우려	- 위헌성은 낮음(전세가 폭등 지역 위주로 제한) - 적정한 최고가격 산정 어렵고, 행정비용 소요 - 공급감소·이면계약·웃돈 거래 등 부작용 우려

【해외 입법례(전월세 상한제)】

	계약갱신		차임 규제
	갱신청구권 유무	갱신거절의 정당한 사유	
일 본	○ (정당사유 있어야 갱신 거절 가능)	소송을 통해 결정	- 최초 계약, 존속 중 임대차에 대한 규제 없음 (소송으로 해결) ※ 법원 실무상 연 1/6로 인상 제한
독 일	"	① 자가 활용 ② 철거 또는 중요한 수리 ③ 근무기간 종료	- 계단식(연도별) 또는 지수식(생계비용가격지수에 비례) 차임 약정이 원칙 - 사전 약정 없으면 존속 중 3년 동안 20%의 범위 내에서 증액 가능
프 랑 스	" (최단기간 : 개인 3년 / 법인 6년)	① 자가 활용 ② 매도 ③ 임차인 의무위반	- 최초계약은 규제 없음 - 임대료를 물가변동에 따르기로 약정한 경우에는 연간 건축비 상승분의 80% 상한을 결정토록 함 - 임대사업자에게 건축후 수년간 세제혜택 부여
미 국	갱신청구권 없음		- 연방통일주택법에는 규제 없음 - 뉴욕의 경우, 세금 혜택을 받아 건축된 주택만 최초 차임 제한(위원회 고시) - 워싱턴 DC의 경우, 존속 중인 임대차의 증액만 제한(연간 10% 또는 소비자 물가지수 연동)
영 국	"		- 최초계약에 대한 규제 없음 ※ '80년 이전에는 신규 임대차의 차임도 공정 임대료로 제한 - 임차인의 신청으로 국가기관에 등록된 임대차에 대해, 증액범위를 공정임대료로 제한 ※ '80년 이후부터는 공정차임=시장차임

2

주택임대차보호법의 주요 내용



Q

「주택임대차보호법」의 주요내용은 어떠한가요?

- 주택임대차보호법은 1981. 3. 5. 주택임차인의 주거안정을 위하여 제정되었습니다.
- 임차인이 전입신고를 하고 주택을 점유하면 대항력(주택의 새 주인에게 임대차의 계속을 주장할 수 있는 효력)이 인정됩니다(제3조).
- 또한 임차인은 최소한 2년 간 주택임차권을 보장받을 수 있습니다(제4조).
- 한편 임대인은 물가상승 등 경제사정의 변경이 있는 경우라도 기간 중에는 임차인에 대하여 연 5% 내에서만 차임 증액청구를 할 수 있습니다(제7조).
- 전입신고 및 확정일자를 마친 임차인은 경매시 주택임대차 보증금을 확정일자 이후에 설정된 채권보다 우선 변제받고, 일정 범위 내에서 일정금액에 대하여 최우선적으로 배당받을 수 있는 권리가 인정됩니다(제8조).
 - ※ 서울 기준 보증금이 7,500만원 이하인 임차인은 2,500만원에 대하여는 경매시 무조건 최우선적으로 배당받을 수 있음
- 최우선변제보증금의 범위 등 임대차 관련 사항의 개선을 위해 법무부는 관계기관의 공무원 및 전문가들로 구성된 주택임대차위원회를 설치하여야 합니다(제8조의2).

3

주택임대차보호법의 적용범위 및 보호대상



상가에 사는 경우

Q

상가점포를 임차하여 식당을 경영하면서 그 곳에 거주하는 갑(甲)도 「주택임대차 보호법」의 보호를 받을 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」 제2조는 “이 법은 주거용건물의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다”고 규정하고 있으므로, 임차건물의 대부분을 주거용으로 사용하면서 그 일부에서 장사를 하는 갑의 경우에도 동법의 보호대상이 되는 것으로 해석됩니다.
- 판례에 따르면, 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차 목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니고 그 실지 용도에 따라서 정하여야 하고, 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차 목적물 이용관계, 그리고 임차인이 그 곳에서 일상생활을 영위하는지 여부를 종합적으로 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다고 판시하고 있습니다(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결 참조).

무허가 건물인 경우

Q

관할 관청으로부터 허가받지 않은 무허가건물이나 허가를 받고 건축을 하였으나 아직 등기를 경료하지 못한 건물을 임차하여 그곳에 거주하는 갑(甲)도 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」은 등기된 건물만을 보호하는 것이 아니기 때문에, 관할 관청으로부터 허가받지 않고 건축한 무허가건물이나, 허가를 받고 건축을 하였으나 아직 등기를 하지 못한 건물에 대하여 임대차계약을 체결하였더라도 동법의 보호를 받을 수 있습니다. 다만, 임차권등기명령제도(동법 제3조의3)는 등기된 주택을 전제로 하는 것이므로 소유권보존등기되지 아니한 주택의 경우에는 이용할 수 없습니다.

임차인이 법인일 경우**Q**

A회사가 직원들의 사택으로 사용하기 위하여 아파트를 임차한 후 입주한 직원 갑(甲)이 그 명의로 주민등록(전입신고)을 한 경우, 임차인인 회사(A 법인)는 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」은 자연인인 서민의 주거안정을 위하여 제정된 것이어서 법인을 그 보호대상으로 하고 있지 않으며, 또한 법인은 동법 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없으므로 A 법인 소속의 직원이 주민등록을 하였다더라도 동법에 의하여 보호되지 않습니다(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결; 대법원 2003. 7. 25. 선고 2003다2918 판결 참조).

임차인이 외국인일 경우**Q**

주민등록을 구비할 수 없는 외국인 갑(甲)이나 재외동포 을(乙)은 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없나요?

- 외국인이 90일 이상 체류하게 되는 경우에는 「출입국관리법」에 따라 체류지 신고를 포함한 외국인등록을 하여야 하는데(동법 제31조), 외국인등록 및 체류지 변경신고는 주민등록 및 전입신고에 갈음하므로 외국인등록신고를 대항요건으로 보아 주택임대차보호법의 적용을 받을 수 있습니다.
- 재외동포(재외국민과 외국국적동포)의 국내거소신고는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제9조에 따라 거래관계 등에 있어서 주민등록을 대신하므로, 거소신고를 임차주택 소재지 지번으로 하였다면 전입신고와 동일하게 보호받을 수 있습니다.

※ 출입국관리법

제88조의2(외국인등록증 등의 주민등록증 등과의 관계) ① 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에 있어서 주민등록증 또는 주민등록등·초본을 요하는 경우에는 외국인등록증 또는 외국인등록사실증명으로 이에 갈음한다.

② 이 법에 의한 외국인등록 및 체류지변경신고는 주민등록 및 전입신고에 갈음한다.

※ 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률

제9조(주민등록 등과의 관계) 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다.



대항력의 의미

Q

주택임대차보호법상 임차인이 주택 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력(대항력)이 생긴다고 규정되어 있는데 이때의 ‘대항력’이란 무엇인가요?

- ‘대항력이 있다’는 말은 임차주택의 양수인인 양도인인 임대인의 지위를 승계하게 되는 결과 임차인은 양수인에게 임대차의 내용을 주장할 수 있고, 제3자의 주택에 대한 침해에 대하여 방해배제청구권 등을 행사할 수 있습니다.
- 제3자란 주로 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 자, 기타 임차주택에 관하여 이해관계를 가진 자를 말합니다. 구체적으로는 매매, 증여, 경매, 상속, 공용징수 등에 의하여 임차주택의 소유권을 취득한 자를 예로 들 수 있습니다.
- 따라서 임대기간 중 주택이 매매되어 주인이 바뀌더라도 주택을 비워주지 않고 남은 계약기간 동안 계속해서 거주할 수 있으며, 계약기간이 만료되면 임대차 보증금 반환청구권을 행사할 수 있습니다.

명의신탁자와 임대차계약을 체결한 경우의 대항력

Q

갑(甲)이 집주인이라고 주장하는 을(乙)과 임대차계약을 체결하였는데 등기부를 떼어보니 등기명의자는 병(丙)이고, 을은 명의신탁자인 경우 갑은 대항력을 취득할 수 없는가요?

- 「주택임대차보호법」이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수는 없으며, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 사람과 임대차계약이 체결된 경우를 포함합니다.

- 따라서 임대인을 비록 주택의 소유자가 아니라고 하더라도 주택의 명의신탁자로서 사실상 이를 제3자에게 임대할 권한을 가지고 있다고 하면 임차인 갑은 대항력을 취득할 수 있을 것입니다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결).

잘못된 전입신고와 대항력

Q

주민등록(전입)신고를 하는 과정에서 주소를 잘못 기재하여 주민등록부에 다른 주소가 기재된 경우에 대항력은 어떻게 되는지요?

- 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에서 주민등록과 주택의 인도를 대항요건으로 정하고 있는 이유는 임차인이 주민등록을 하고 거주하고 있는 때에는 제3자가 임차권이 존재한다는 사실을 쉽게 확인할 수 있도록 함으로써, 그 사실을 알고 권리를 취득한 제3자에 우선하여 임차인에게 특별한 권리(대항력)를 인정하더라도 거래의 안전을 해치지 않는다는 이유에서입니다.
- 이러한 취지에서 볼 때, 주민등록이 임차주택과 다른 곳으로 기재된 경우에는 제3자가 임차권 존재 사실을 확인할 수 없게 되므로 대항력이 인정되지 않는 것으로 해석됩니다.
- 따라서 주택을 임차하고 주민등록을 할 때에는 임차주택의 주소를 명확히 하여야 하고, 만일 주민등록이 잘못된 경우에는 즉시 이를 정정하여야 합니다. 이때 대항력은 정정한 때로부터 발생합니다.
- 또한 전입신고 시에는 등기부등본과 건축물대장 등의 공부(公簿)에 기재된 것과 일치하게 기재하는 것이 좋고, 만약 등기부등본과 건축물대장·토지대장 등의 기재내용이 서로 다르다면 건축물대장·토지대장에 일치하게 전입신고를 하는 것이 좋습니다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결).

가족명의 주민등록 전출과 대항력**Q**

갑(甲)이 주택을 임차하여 사정이 있어서 처(妻)인 을(乙)과 아들 병(丙)의 전입 신고만을 임차한 주택 소재지로 하고, 갑은 다른 곳으로 되어 있는 주민등록을 임차 주택 소재지로 옮기지 않은 경우에도 대항력이 인정되는가요?

- 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에서 규정하고 있는 대항요건의 하나인 주민등록은 임차인 본인뿐만 아니라 가족의 주민등록도 포함하는 것이며, 이러한 경우에 대항력을 취득한 것으로 인정하여도 제3자의 이익을 해할 우려가 없을 뿐만 아니라 동법에서 임차인을 보호하는 취지에도 부합하므로 대항력이 있다고 봅니다 (대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결).
- 따라서 임차주택에 실제로 입주하고 주민등록까지 마친 경우에는 비록 그 주민등록이 가족의 일부인 을과 병에 대해서만 이루어졌다 하더라도 임차인 갑은 최초에 주민등록을 마친 다음 날부터 대항력을 갖춘 것으로 인정됩니다.

다가구주택과 대항력**Q**

다가구주택의 전입신고시 주민등록상 지번은 맞게 기재하였으나 호수를 잘못 기재한 경우에는 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없나요?

- 다세대주택과 달리 다가구주택은 여러 가구가 함께 거주할 수 있는 단독주택을 의미하는 것으로 법적으로 공동주택으로 볼 근거가 없어 단독주택으로 분류됩니다 (「건축법시행령」 제3조의4 별표 참조).
- 단독주택의 경우에는 임차인이 전입신고를 할 때 지번만 기재하면 충분하고 건물 입주자들이 편의상 구분한 호수까지 기재할 의무가 있는 것은 아니므로, 임차인이 지번을 정확히 기재하였다면 호수의 기재를 하지 않거나 잘못된 경우에도 임차인이 갖추어야 할 대항력의 요건은 갖춘 것으로 보아 동법의 보호를 받을 수 있습니다 (대법원 1998. 1. 23. 선고 97다47828 판결).

대항력이 인정되지 않는 사례 1

Q

갑(甲)은 집주인 을(乙)과 임대차 계약을 체결한 후 임차주택에 거주하고 있었으나 전입신고를 미루다가 1개월이 경과한 후에 전입신고를 하였습니다. 전입신고를 하기 전에 을이 병(丙)에게 저당권을 설정하였는데, 이 경우에 병이 경매를 신청한다면 경매절차에서 주택을 낙찰받은 정(丁)에게 대항(임차권을 계속 주장)할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」에서 요구하는 대항요건은 주택의 점유와 주민등록을 모두 갖추어야 하므로, 이사한 사실만으로는 을이 정에게 대항력을 주장할 수 없습니다.
- 따라서 이 경우에는 전입신고를 한 날을 기준으로 대항력 취득 여부가 결정되므로, 먼저 선순위 저당권이 설정되었다면 임차인은 그 저당권 실행을 위한 경매절차의 경락인에 대하여는 대항할 수 없으므로, 임차인 갑은 경락인 정에 명도청구에 응하여야 합니다.

대항력이 인정되지 않는 사례 2

Q

임차인 갑(甲)이 전입신고를 한 날과 동일한 날에 임차주택에 대하여 A 은행명의의 근저당권이 설정된 것을 나중에 알게 되었습니다. 이 경우 근저당권이 실행되어 경락이 되면 갑(甲)은 경락인 을(乙)에게 자신의 임차권을 주장할 수 있나요?

- 참고로 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에 따르면 대항력은 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날 발생하게 되므로, 임차인이 전입신고를 한 날과 저당권이 설정된 날짜가 동일하다면 저당권자가 우선하게 되어 임차인은 저당권의 실행에 의한 경락인 을에게 대항할 수 없습니다.
- 이와 관련하여 판례는 “주택임대차보호법 제3조제1항이 인도와 주민등록을 갖춘 다음날부터 대항력이 발생한다고 규정한 것은 인도나 주민등록이 등기와 달리 간이한 공시방법이어서 인도 및 주민등록과 제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위권리자를 정하는 것이 사실상 곤란한 데다가, 제3자가 인도와 주민등록을 마친 임차인이 없음을 확인하고 등기까지 경료하였음

에도 그 후 같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지이므로 대항력은 인도와 주민등록을 마친 다음날을 기준으로 발생한다”고 밝힌 바 있습니다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다22393 판결; 대법원 1999. 3. 23. 선고 98다46938 판결).

- 이에 대하여 전입신고 다음날이 아닌 전입신고시로부터 대항력을 인정하여야 한다는 입법론도 있으나, 간이한 공시방법인 전입신고에 대하여 완비된 공시방식인 등기제도와 동일한 효력을 인정하기 어렵다는 반대론이 유력합니다.

대항력이 인정되는 사례

Q

갑(甲)은 선순위 저당권이 설정되어 있는 임대인 을(乙) 소유의 주택을 임차하여 입주와 주민등록을 마쳤는데, 주택을 임차한 후 을에 대한 일반채권자 병(丙)에 의한 강제경매절차가 진행되는 동안 을과 상의하여 선순위 저당권자 정(丁)의 채권을 변제하고 등기를 말소하였습니다. 이 경우 강제경매절차의 경락인 무(戊)에 대하여 대항할 수 있나요?

- 경락이 되기 전에 선순위인 근저당권이 말소된 경우에는 임차인 갑에게 대항력을 인정하더라도 선순위자의 권리를 해할 우려가 없기 때문에 대항력을 인정할 수 있으므로 갑은 경락인 무에게 대항할 수 있습니다.

5

임차인의 우선변제권



Q

우선변제권의 의미와 요건

우선변제권의 의미와 그 요건은 무엇인가요?

- 우선변제권이란 대항요건(주택 인도와 주민등록)과 임대차계약서상 확정일자를 갖춘 임차인은 주택이 경매나 공매되더라도 후순위 권리자(저당권자 등) 및 기타 일반채권자보다 우선하여 보증금을 배당받을 권리를 말합니다.
- 임차권은 원칙적으로 채권이므로 저당권자 등의 담보권자가 우선배당을 받은 후에 배당금이 남으면 채권자들이 그 채권금액에 비례하여 배당을 받게 되나, 위의 요건을 갖춘 임차인은 확정일자일을 기준으로 저당권자와 선후를 따져서 후순위의 담보권자보다 우선하여 보증금을 받을 수 있게 됩니다.

Q

계약의 갱신과 우선변제권

2011. 6. 25. 갑(甲)은 주택소유자 을(乙)과 보증금 1억원에 2년 기간으로 임대차계약을 체결하고 거주하던 중 을은 2011. 10. 25. 병(丙) 명의로 저당권 설정등기를 경료하여 주었고, 임대차기간 중인 2012. 1. 14. 갑과 을 사이에 임차보증금을 1억5천만원으로 증액하기로 합의한 경우, 갑은 1억5천만원 모두 병 보다 우선변제 받을 수 있나요?

- 임대차계약이 갱신된 경우에도 종전 임대차가 대항력(주택의 인도와 주민등록)과 확정일자를 갖춘 때에는 종전 임대차와 같은 순위로 우선변제권을 행사할 수 있습니다.
- 그러나 사례와 같이 임대차 갱신과 더불어 보증금이 인상된 경우에는 갱신 전에 설정된 다른 담보권자에 대하여는 종전의 보증금에 한하여 우선변제가 인정됩니다.
- 따라서 갑은 1억5천만원이 아닌 1억원에 대해서만 병의 저당채권에 대하여 우선 변제를 받을 수 있습니다.

우선변제권과 경매시 배당순위**Q**

임차한 주택에 확정일자를 갖춘 임차인이 갑(甲, 2010. 1. 1. 확정일자 및 전입신고)과 을(乙, 2010. 5. 1. 확정일자 및 전입신고)이 있는 상황에서 2010. 5. 4. 저당권이 설정되고 저당권자인 병(丙)에 의하여 기하여 경매신청이 되었습니다. 이때 갑, 을, 병의 배당순위는 어떠한가요?

- 임차인들은 대항요건과 확정일자를 모두 갖춘 날의 선후에 의하고, 저당권자는 저당권 설정일을 기준으로 하여 순위가 결정되게 되므로 그 순위에 따라 선순위자가 경락대금에서 먼저 채권액을 모두 배당받고 남는 것이 있으면 후순위권리자에게 배당됩니다.
- 따라서 갑이 1순위, 을이 2순위, 병이 3순위권리자로 배당을 받게 됩니다.

경매신청과 우선변제권의 존속 여부**Q**

임대차기간이 만료되었으나 보증금을 돌려받지 못하자 보증금반환청구소송을 제기하여 확정판결을 받았습니다. 임차주택에 대하여 임차인이 경매를 신청하는 경우에 우선변제권을 상실하게 되나요?

- 「주택임대차보호법」 제3조의2 제1항은 “임차인이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의를 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사집행법 제41조의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다”고 명시하고 있습니다.
- 따라서 이러한 경우에 임차인은 집을 비워주지 않아도 경매신청을 할 수 있으며, 임차인이 신청한 경매절차에서도 우선변제권을 행사할 수 있습니다.

6

임대차기간 및 계약의 갱신



주택임대차 기간

Q

「주택임대차보호법」의 기간은 2년이라고 하는데, 임차인은 1년만 임차할 수도 있나요?

- 「주택임대차보호법」은 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보고 있으나, 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(동법 제4조 제1항).
- 따라서 임대인과의 합의를 통하여 임대차기간을 1년으로 정한 경우에 임차인은 그 기간이 만료한 때에 임대차가 종료하였음을 주장할 수 있습니다. 임대인과 임차인이 2년 미만의 임대차를 약정한 경우에 임대인은 그 약정의 유효함을 주장할 수 없지만, 임차인은 이를 주장할 수 있기 때문입니다.
- 이 경우 민법 제65조를 유추적용하여 임차인은 기간만료후 계약해지를 통지할 수 있고, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 1개월이 경과한 후 해지의 효력이 발생 하는 것이므로 계약 해지의 효력이 발생하는 시점에 임차인이 보증금 반환을 청구할 수 있습니다.

계약기간 만료 20일 전 해지통보한 경우의 효력

Q

임대인 갑(甲)은 임차인 을(乙)에게 임대차기간이 끝나기 20일 전 보증금의 인상을 요구하며 보증금을 인상하지 않을 경우 집을 비워줄 것을 요구하였습니다. 이때, 을(乙)은 임대차기간이 끝나면 집을 비워주어야 하나요?

- 「주택임대차보호법」 제6조 제1항에 의하면, 임대인이 임대차기간 만료일 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신의 거절 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 않겠다는 뜻을 통지하지 않은 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보며, 이 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 보게 됩니다(제6조 제2항, 목시의 갱신).

- 위 사안의 경우에는 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 것으로 볼 수 있으므로 임대차기간 만료일로부터 2년 동안 전임대차와 동일한 조건으로 주택을 임차할 수 있습니다.

묵시적 갱신의 기준 시점

- Q** 1년으로 약정한 임대차기간이 만료된 후, 임대차가 묵시적으로 갱신된 경우에, 갱신된 임대차기간은 2년인가요?

- 「주택임대차보호법」은 2년 미만의 임대차계약을 2년으로 간주하고 있으나, 임차인은 2년 미만의 약정이 유효함을 주장할 수 있습니다. 그러나 2년 미만의 임대차기간이 유효함을 주장할 수 있는 것은 그 기간이 도래하였을 때에 나가겠다고 하는 경우에만 한정되고, 그 기간을 넘긴 후에 그 때를 기준으로 묵시적 갱신이 되었으므로 다시 임대차기간이 2년으로 된다고 하는 것은 아닙니다(대법원 1996. 4. 26. 선고 96다5551 판결).
- 그러므로 위 경우 최초의 계약일로부터 동법이 보장하고 있는 2년이 경과한 때 종료됨을 임차인이 주장할 수 있는 것이며, 3년(최초 약정기간 1년 + 묵시적 갱신 기간 2년) 후에 임대차기간이 만료되는 것으로 주장할 수는 없습니다.

묵시적 갱신과 차임 등 증액 청구

- Q** 기존 주택임대차 계약에 대하여 묵시적 갱신이 이루어진 경우에도 보증금이나 차임의 증액을 청구할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법 시행령」 제2조 제2항에서는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 임대인이 차임 증액을 청구할 수 없도록 규정하고 있습니다(동법 제7조 참조).
- 따라서 계약이 묵시적으로 갱신된 경우는 계약이 체결된 것으로 간주될 뿐 새로운 계약을 체결한 것은 아니므로 그 전에 차임 등을 증액한지 1년이 경과

하지 않은 경우가 아니라면 임대인에 의한 차임의 증액 청구가 가능한 것으로 판단됩니다.

※ 주택임대차보호법

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

임대차 기간을 연장하면서 증액된 보증금

Q

임대차기간을 연장하면서 보증금을 증액하기로 하는 경우에 새로 인상한 보증금을 보호받기 위해서는 어떻게 하면 되나요?

- 인상한 보증금에 대한 별도의 계약서를 작성하고, 이에 대하여 다시 확정일자를 받아 두어야 합니다. 이 때 새로 계약서를 작성하는 경우에는 최초의 임대차계약이 유효하되, 다만 보증금만 인상되고 임대차기간이 연장된다는 취지를 분명히 하여야 할 것입니다. 주의할 점은 최초의 계약서의 효력(대항력과 우선변제권)은 그대로 유지되고, 임대차기간의 연장과 보증금의 증액을 위해 새로이 작성한 계약서는 그 부분에 대해서 효력을 가집니다.



최우선변제권의 의미

Q

소액임차인의 우선변제권의 주요내용은 무엇이며, 확정일자를 갖춘 임차인의 우선변제권과는 어떻게 다른가요?

- 소액임차인의 우선변제권(최우선변제권)은 순위에 관계없이 일반채권자, 후순위 담보권리자는 물론이고 자신보다 먼저 담보권을 설정한 선순위담보권자 등 모든 권리자보다 우선하여 경매절차에서 배당을 받게 되는 것을 의미합니다.
- 이는 임차주택의 소유자가 변경된 경우에 새로운 소유자에 대하여 임차권을 주장할 수 있는 대항력이나, 확정일자를 갖춘 날을 기준으로 하여 경매절차에서 순위에 따라 변제를 받게 되는 일반 임차인의 우선변제권과는 다른 개념입니다.
- 소액임차인의 우선변제의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함)의 1/2의 범위 내에서 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 동법 시행령으로 정하는 금액 이하로 합니다.

Q

최우선변제 받을 소액 임차인의 범위와 우선변제 금액

현행법상 소액임차인의 범위와 우선변제를 받게 되는 보증금액은 얼마인가요?

- 우선변제를 받을 수 있는 소액임차인의 범위와 그 금액은 2008년 8월 21일 개정된 주택임대차보호법 시행령에 따르고 있었으나, 최근 주택전세시장의 변화와 전세금 상승으로 이를 상향 조정할 필요가 있어 주택임대차보호법시행령을 개정하여 2010. 7. 26.부터 시행되고 있습니다.
- 뿐만 아니라 이번 개정에는 구체적 타당성을 높이기 위하여 서울을 별도의 권역으로 분리하고, 전세가가 광역시수준을 상회하는 안산시, 용인시, 김포시, 광주시의 임차인을 광역시의 임차인과 동일하게 보호하도록 하였습니다.

- 앞으로도 전세가격의 상승 추이에 대한 통계 분석을 통해 보호 대상이 되는 임차인의 범위를 지속적으로 확대해 나갈 계획입니다.

■ 지역구분 변동 내용[2010. 7. 개정]

종 전	현 행
수도권 과밀억제권역	서울
	수도권 과밀억제권역(서울 제외)
광역시(인천, 군 제외)	광역시(수도권 과밀억제권역, 군 제외) 안산, 용인, 김포, 광주
그 밖의 지역	그 밖의 지역

■ 우선변제를 받을 소액임차인의 범위 변동 내역[2010. 7. 개정]

지 역	우선변제 대상이 되는 보증금 기준	최우선변제 받을 수 있는 보증금 액수
서울	7,500만원	2,500만원
수도권 과밀억제권역(서울 제외)	6,500만원	2,200만원
광역시(인천, 군 제외)	5,500만원	1,900만원
수도권 과밀억제권역 아닌 인천(군 제외), 안산, 용인, 김포, 광주		
그 밖의 지역	4,000만원	1,400만원

■ 우선변제를 받을 보증금액 변동 내역[2010. 7. 개정]

지 역	종 전	현 행
서울	2,000만원	2,500만원
수도권 과밀억제권역(서울 제외)		2,200만원
광역시(인천, 군 제외)	1,700만원	1,900만원
수도권 과밀억제권역 아닌 인천(군 제외), 안산, 용인, 김포, 광주	1,400만원	
그 밖의 지역	1,400만원	1,400만원

■ 소액임차인 및 우선변제를 받을 소액보증금의 범위 변동 내역

제 · 개정	우선변제를 받을 임차인의 범위(보증금액 이하)	우선변제금액
1984. 6. 14. 제정	500만원	특별시, 직할시 : 300만원 기타 지역 : 200만원
1987. 12. 1. 1차 개정		특별시, 직할시 : 500만원 기타 지역 : 400만원
1990. 2. 19. 2차 개정	특별시, 직할시 : 2,000만원 기타 지역 : 1,500만원	특별시, 직할시 : 700만원 기타 지역 : 500만원
1995. 10. 19. 3차 개정	특별시, 광역시 : 3,000만원 기타 지역 : 2,000만원	특별시, 광역시 : 1,200만원 기타 지역 : 800만원
2001. 9. 15. 4차 개정	수도권 과밀억제권역 : 4,000만원 광역시 : 3,500만원 그 밖의 지역 : 3,000만원	수도권 과밀억제권역 : 1,600만원 광역시 : 1,400만원 그 밖의 지역 : 1,200만원
2008. 8. 21. 5차 개정	수도권 과밀억제권역 : 6,000만원 광역시 : 5,000만원 그 밖의 지역 : 4,000만원	수도권 과밀억제권역 : 2,000만원 광역시 : 1,700만원 그 밖의 지역 : 1,400만원

※ 수도권정비계획법 시행령 [별표 1]

과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
- 서울특별시 - 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다) - 의정부시 - 구리시 - 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) - 하남시 - 고양시 - 수원시 - 성남시 - 안양시 - 부천시 - 광명시 - 과천시 - 의왕시 - 군포시 - 시흥시(반월특수지역은 제외한다)	- 동두천시 - 안산시 - 오산시 - 평택시 - 파주시 - 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) - 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 연남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성북동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다) - 연천군 - 포천시 - 양주시 - 김포시 - 화성시 - 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 송인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영 동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계 동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기술리·내강리만 해당한다) - 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 - 시흥시 중 반월특수지역	- 이천시 - 남양주시(화도읍, 수동면 및 조 안면만 해당한다) - 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호 동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹 리·두창리만 해당한다) - 가평군 - 양평군 - 여주군 - 광주시 - 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배테리만 해당한다)

Q

임차보증금 2천 만 원인 소액임차인 갑(甲)이 임차주택에 대한 경매절차에서 배당요구를 할 시기를 놓쳐 후순위채권자 을(乙)이 경락대금을 모두 받아갔습니다. 위 후순위채권자를 상대로 제가 배당요구를 하였으면 받을 수 있었던 보증금액의 반환을 청구할 수 있는지요?

- 우선변제를 받을 소액임차인이 경매절차에서 배당요구를 하지 못하여 후순위채권자가 소액임차인이 받아야 할 임차보증금 상당의 금액까지 모두 배당을 받았다면 소액임차인은 후순위채권자에 대하여 소액임차보증금의 범위 내에서는 부당이득반환 청구를 할 수 없습니다.
- 대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결
1998. 10. 13. 선고 98다12379 판결

Q

임차주택이 경매청구되었을 때 확정일자를 갖춘 임차인 또는 소액임차인이 우선변제를 받으려면 어떻게 하여야 하는가요?

- 임차주택에 대하여 경매절차가 진행 중인 경우 임차인은 우선변제권을 증명할 수 있는 자료(임대차계약서 사본, 주민등록등본 등)를 첨부하여 경매법원에 권리신고 및 배당요구를 합니다. 경매절차가 개시되면 법원은 소액임차인의 유무 및 우선변제권의 범위 등을 확정하기 위하여 집행관에게 임대차조사보고명령을 하고 그 결과를 토대로 임차인들에게 배당요구통지서를 송부하여 권리신고 및 배당요구에 필요한 안내를 하며, 경매기일 역시 통지해주고 있으므로 그 안내에 따르면 될 것입니다.

8

임차권등기명령제도



Q

임차권등기명령제도는 어떤 것이며, 그 절차를 알려 주세요.

- 임차권등기명령이란 주택임대차기간이 종료되었음에도 불구하고 아직 보증금을 반환받지 못한 임차인이 여러 사정으로 이사를 가야 하는 경우에 주택의 점유와 주민등록의 요건을 갖추지 않더라도 기존의 대항력을 그대로 유지할 수 있는 제도입니다. 임차권등기명령은 임차주택의 주소지를 관할하는 지방법원·지방법원 지원 또는 시·군법원에 신청할 수 있으며, 임차권등기명령신청서에는 신청의 취지 및 이유, 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 그 도면을 첨부), 임차권등기의 원인이 된 사실 등을 기재하여야 합니다(제3조의3 제1항·제2항).

Q

저는 계약기간을 2년으로 하여 아파트를 임차하여 7개월 정도 거주하다가 갑자기 다른 지방으로 이사를 가야할 상황에 놓였습니다. 그런데 임대인은 전세보증금을 반환해 줄 능력이 없으니 다른 임차인을 구하고 나가라고 하고 있습니다. 이 경우에도 임차권등기명령제도를 이용할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」 제3조의3 제1항에서 “임대차가 끝난 후 보증금을 반환하지 못한 임차인은 … 임차권등기명령을 신청할 수 있다”고 규정하고 있고, 「임차권등기명령절차에 관한 규칙」 제2조 제2항에서도 주택임차권등기명령신청서의 신청 이유에 ‘임대차계약이 종료된 원인사실’을 기재하도록 하고 있습니다. 그러므로 주택임차권등기명령을 신청하기 위해서는 ‘임대차가 종료되어야’ 합니다. 그런데 위 사안은 임대차기간이 만료되지 않았을 뿐만 아니라, 임대차기간 중이라도 임차인의 사정변경이 있을 경우 계약을 해지할 수 있다는 등의 특별한 해지권을 유보한 것도 아니므로, 임차인은 계약해지권이 없다고 할 수 있습니다. 따라서 결국 임차인은 임대차가 종료된 경우가 아니어서 임차권등기명령제도를 이용할 수 없습니다.

Q

저는 서울 소재 아파트를 보증금 8,000만원에 임차하여 주민등록을 마치고 입주하여 거주하고 있습니다. 그런데 최근 등기부등본을 확인해 보니, 제가 입주하기 전에 다른 임차인이 임차권등기명령에 의한 임차권등기를 해놓고 이사한 것을 알게 되었습니다. 지금 이 아파트는 근저당권자에 의한 경매절차가 진행 중인데 이 경우에 저는 「주택임대차보호법」상의 소액임차인으로서 보호 받을 수 있을까요?

- 「주택임대차보호법」 제3조의3 제6항은 “임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조(보증금 중 일정액의 보호)에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다”고 규정하고 있습니다. 이는 임차권등기명령에 의하여 주택임차권등기를 마친 임차인을 보호하기 위하여 그가 임차보증금을 반환받을 때까지 임차인의 우선변제권 등의 권리를 유지하도록 해주는 것입니다. 요컨대 주택임차권등기가 경료된 아파트에 새로 입주해 온 임차인에 대해서는 주택임대차보호법상 소액임차인의 최우선변제권 등을 인정하지 않습니다.
- 그 이유는 주택임차권등기명령에 의하여 주택임차권등기를 경료한 임차인이 이를 믿고 이사를 가게 되면 집을 비워주게 되므로, 임대인은 그 집을 다시 쉽게 임차할 수 있게 되고 그 이후의 임차인이 소액임차인인 경우 그 소액임차인에게 최우선변제권을 인정하게 되면 주택임차권등기를 한 임차인은 물론 저당권자를 비롯한 다른 선순위 권리자의 이익을 해하게 될 우려가 있기 때문입니다.

주택임대차 길잡이

V. 주택임대차 관련법령

주택임대차보호법

[2010. 5. 17. 법률 제10303호, 시행 2010. 11. 18]

제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

④ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

⑤ 제4항의 경우에는 동시이행의 항변권에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항의 법인을 포함한다. 이하 같다)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

② 제3조제1항 또는 제2항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

④ 제2항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 채납처분청에 이의를 신청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터 제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 채납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인을 상대로 소를 제기한 것을 증명하면 해당 소송이 끝날 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인에 대한 보증금의 변제를 유보하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다.

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권 등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조

제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권 등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
 2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
 3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
 4. 임차권등기명령의 집행
- ④ 임차권등기명령의 신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.
- ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항 또는 제2항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- ⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.
- ⑦ 임차권등기의 촉탁, 등기공무원의 임차권등기 기입 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
- ⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택 임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

- ② 임차인이 대항력이나 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제156조의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다.

1. 주민등록을 마친 날

2. 임차주택을 점유한 날
3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

제5조 삭제

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 위촉하되, 다음 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘

사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람

2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람

3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원 (이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)

5. 국토해양부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 제1항과 제2항에 따른 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항과 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리 의무를 승계한 자에게 귀속된다.

제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

제13조(「소액사건심판법」의 준용) 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환 청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2를 준용한다.

주택임대차보호법 시행령

[2010. 7. 21. 대통령령 제22284호, 시행 2010. 7. 26 법무부]

제1조(목적) 이 영은 「주택임대차보호법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제1조의2(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제3조 제2항 후단에서 “대항력이 인정되는 법인”이란 다음 각 호의 법인을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

제2조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 “차임등”이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

제2조의2(월차임 전환 시 산정률) 법 제7조의2에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 연 1할4푼을 말한다.

제3조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 서울특별시 : 2천500만원
 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역*(서울특별시는 제외한다) : 2천200만원
 3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 1천900만원
 4. 그 밖의 지역 : 1천400만원
- ② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.

- ③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.
- ④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

제4조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시 : 7천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) : 6천500만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 5천500만원
4. 그 밖의 지역 : 4천만원

제5조(주택임대차위원회의 구성) 법 제8조의2제4항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 주무부서의 실·국장
2. 법무사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무 경험이 풍부한 사람

제6조(위원의 임기 등) 제6조(위원의 임기 등) ① 법 제8조의2에 따른 주택임대차 위원회(이하 “위원회”라 한다)의 위원 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.

- ② 위원장은 위촉된 위원이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없게 되거나, 직무를 현저히 게을리하는 등 위원으로 적합하지 않다고 인정된 경우에는 해촉할 수 있다.

제7조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 인하여 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제8조(간사) ① 위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 주택임대차 관련 업무에 종사하는 법무부 소속의 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원(이에 상당하는 특정직·별정직 공무원을 포함한다) 중에서 위원회의 위원장이 지명한다.

② 간사는 위원회의 운영을 지원하고, 위원회의 회의에 관한 기록과 그 밖에 서류의 작성과 보관에 관한 사무를 처리한다.

③ 간사는 위원회에 참석하여 심의사항을 설명하거나 그 밖에 필요한 발언을 할 수 있다.

제9조(위원회의 회의) ① 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우에 개최되는 임시회의로 구분하여 운영한다.

② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.

⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

제10조(실무위원회) ① 위원회에서 심의할 안건의 협의를 효율적으로 지원하기 위하여 위원회에 실무위원회를 둔다.

② 실무위원회는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.

1. 심의안건 및 이와 관련하여 위원회가 위임한 사항
2. 그 밖에 위원장 및 위원이 실무협의를 요구하는 사항

③ 실무위원회의 위원장은 위원회의 간사가 되고, 실무위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 그 소속기관의 장이 지명하는 사람으로 한다.

1. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
2. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
3. 국토해양부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
4. 시·도에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 지방공무원

제11조(전문위원) ① 위원회의 심의사항에 관한 전문적인 조사·연구업무를 수행하기 위하여 5명 이내의 전문위원을 둘 수 있다.

② 전문위원은 법학, 경제학 또는 부동산학 등에 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 법무부장관이 위촉하고, 임기는 2년으로 한다.

제12조(수당) 위원회 또는 실무위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(운영세칙) 이 영에서 규정한 사항 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 법무부장관이 정한다.

민 법(임대차 관련 사항 발췌)

[2009. 8. 9. 일부개정 법률 제9650호, 시행 2009. 5. 8 법무부]

제7절 임대차

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차) 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

제620조(단기임대차의 갱신) 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간만료전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

제622조(건물등기있는 차지권의 대항력) ① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

② 건물이 임대차기간 만료전에 멸실 또는 후폐한 때에는 전항의 효력을 잃는다.

제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

제626조(임차인의 상환청구권) ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제627조(일부멸실등과 감액청구, 해지권) ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도 하거나 임차물을 전대하지 못한다.

② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제630조(전대의 효과) ① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

제631조(전차인의 권리의 확정) 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

제632조(임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우) 전 3조의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.

제633조(차임지급의 시기) 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기 있는 것에 대하여는 그 수확후 지체없이 지급하여야 한다.

제634조(임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

제635조(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ① 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월
2. 동산에 대하여는 5일

제636조(기간의 약정 있는 임대차의 해지통고) 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자일방 또는 쌍방이 그 기간내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조의 규정을 준용한다.

제637조(임차인의 파산과 해지통고) ① 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차 기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 각당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

제638조(해지통고의 전차인에 대한 통지) ① 임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다.

② 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조제2항의 규정을 준용한다.

제639조(묵시의 갱신) ① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임대물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제641조(동전) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지 임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조(토지임대차의 해지와 지상건물등에 대한 담보물권자에의 통지) 전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

제643조(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상

시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다.

제644조(전차인의 임대청구권, 매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조제2항의 규정을 준용한다.

제645조(지상권목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권) 전조의 규정은 지상권자가 그 토지를 임대한 경우에 준용한다.

제646조(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제647조(전차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제648조(임차지의 부속물, 과실등에 대한 법정질권) 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제649조(임차지상의 건물에 대한 법정저당권) 토지임대인이 변제기를 경과한 최후

2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 압류한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

제650조(임차건물등의 부속물에 대한 법정질권) 건물 기타 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제651조(임대차존속기간) ① 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 제한 외에는 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 20년을 넘는 때에는 이를 20년으로 단축한다.

② 전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.

제652조(강행규정) 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제653조(일시사용을 위한 임대차의 특례) 제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

제610조(차주의 사용, 수익권) ① 차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.

제615조(차주의 원상회복의무와 철거권) 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

제616조(공동차주의 연대의무) 수인이 공동하여 물건을 차용한 때에는 연대하여 그 의무를 부담한다.

제617조(손해배상, 비용상환청구의 기간) 계약 또는 목적물의 성질에 위반한 사용, 수익으로 인하여 생긴 손해배상의 청구와 차주가 지출한 비용의 상환청구는 대주가 물건의 반환을 받은 날로부터 6월내에 하여야 한다.

임차권등기명령 절차에 관한 규칙

[시행 2007.11. 4] [대법원규칙 제2105호, 2007.10.29, 일부개정]

법원행정처(기획제2담당관)02-3480-1100

제1조(목적) 이 규칙은 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법이 임차권등기명령 절차의 시행에 관하여 대법원규칙에 위임한 사항 및 기타 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법의 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[전문개정 2002.10.30]

제2조(임차권등기명령신청서의 기재사항등) ①임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 사항을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명하여야 한다. <개정 2002.6.28, 2002.10.30, 2007.10.29>

1. 사건의 표시
2. 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장소재지)
3. 대리인에 의하여 신청할 때에는 그 성명과 주소
4. 임대차의 목적인 주택 또는 건물의 표시(임대차의 목적이 주택 또는 건물의 일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부한다)
5. 반환받지 못한 임차보증금액 및 차임(주택임대차보호법 제12조 또는 상가건물임대차보호법 제17조의 등기하지 아니한 전세계약의 경우에는 전세금)
6. 신청의 취지와 이유
7. 첨부서류의 표시
8. 연월일
9. 법원의 표시

② 신청이유에는 임대차계약의 체결 사실 및 계약내용과 그 계약이 종료한 원인 사실을 기재하고, 임차인이 신청 당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항 또는 제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과

주민등록을 마친 날(제3조제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 지방자치단체장 또는 해당 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 말한다. 이하 같다)을, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날과 임대차계약증서(제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다. 이하 같다)상의 확정일자를 받은 날을, 상가건물임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날과 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 각 기재하여야 한다. <개정 2002.10.30, 2007.10.29>

③ 임차권등기명령신청서에는 2,000원의 인지를 붙여야 한다.

제3조(임차권등기명령신청서의 첨부서류) 임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2007.10.29>

1. 임대인의 소유로 등기된 주택 또는 건물에 대하여는 등기부등본
2. 임대인의 소유로 등기되지 아니한 주택 또는 건물에 대하여는 즉시 임대인의 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명할 서면
3. 주택임차권등기명령신청의 경우에는 임대차계약증서, 상가건물임차권등기명령신청의 경우에는 임대차계약서
4. 임차인이 신청 당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항 또는 제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류 및 공정증서로 작성되거나 확정일자가 찍혀있는 임대차계약증서, 상가건물임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류 및 관할 세무서장의 확정일자가 찍혀있는 임대차계약서
5. 주택임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물에 관한 등기부상의 용도가 주거

시설이 아닌 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류, 상가건물임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물의 일부를 영업용으로 사용하지 아니하는 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 그 주된 부분을 영업용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류

[전문개정 2002.10.30]

제4조(임차권등기명령의 효력발생시기등) 임차권등기명령은 판결에 의한 때에는 선고한 때에, 결정에 의한 때에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지를 한 때에 그 효력이 발생한다.

제5조(임차권등기의 촉탁) 법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체 없이 촉탁서에 재판서등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다. <개정 2002.6.28>

제6조(임차권등기의 기재사항) 등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여 임차권등기를 하는 경우에 주택임차권등기는 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액(주택임대차보호법 제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이에 각 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액을 말한다), 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날, 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 기재하고, 등기의 목적을 주택임차권이라고 기재하며, 상가건물임차권등기는 임대차계약을 체결한 날, 임차보증금액, 임차건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날, 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 기재하고, 등기의 목적을 상가건물임차권이라고 기재하여야 한다. 이 경우 차임의 약정이 있는 때에는 이를 기재하여야 한다. <개정 2007.10.29>

[전문개정 2002.10.30]

제7조(등기필증의 송부) 등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여 임차권등기의 기입을 마친 후에 등기필증을 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다. <개정 2002.6.28>

제8조(민사소송법의 준용) 주택임대차보호법 제3조의3제4항 및 상가건물임대차보호법 제6조제4항의 규정에 의한 항고에 대하여는 민사소송법 제3편제3장의 항고에 관한 규정을 준용한다.

[전문개정 2002.10.30]

부 칙 〈제2105호, 2007.10.29〉

이 규칙은 2007년 11월 4일부터 시행한다.

【참고사항】

주택임대차 관련 기관 · 단체 연락처

☐ 정부기관

- 법무부(주택임대차보호법 소관 부처)
 - 홈페이지 : www.moj.go.kr, 법무심의관실 : 02) 2110-3164, 5
- 국토해양부(주택법, 임대주택법 소관 부처)
 - 홈페이지 : www.mltm.go.kr, 주거복지기획과 : 02) 2110-6225

☐ 서울시

- 서울시 내 주택본부 홈페이지 : <http://housing.seoul.go.kr>
- 주택바우처 제도, 임대차보증금 융자지원 제도 문의
 - 주택본부 주택정책과 : 02) 3707-8214
 - ※ 구청별 별도 콜센터는 각 구청 홈페이지 참조
- 임대차 일반 상담 문의
 - 서울시 주택임대차 상담실 : 02) 731-6720, 6721, 6240
 - 서울시 중구 덕수궁길 15(서울시청 서소문별관 3동), 지하철 1호선 시청역 1번출구, 2호선 11, 12번 출구

☐ 한국주택금융공사

- 홈페이지 : www.hf.go.kr, 대표전화 : 1688-8114

☐ (주)서울신용보증 (전세보증금 보증 문의)

- 홈페이지 : www.sgic.co.kr, 대표전화 : 02) 3671-7000

☐ 법률구조공단 (법률상담, 소송 무료변론 등 문의)

- 홈페이지 : www.klac.or.kr, 본부 : 02-579-4672, 3 또는 (국번없이) 132

☐ **한국토지주택공사** (일반 문의, 임대주택, 보금자리 주택 문의)

- 홈페이지 : <http://jeonse.lh.or.kr>, 대표전화 : 1577-3399

☐ **기타 기관 또는 단체** (일반 문의)

- 대한변호사협회 : 02) 3476-4000
- 서울지방변호사협회 : 02) 3476-8080
- 대한법무사협회 : 02) 511-1906~9
- 서울지방법무사협회 : 02) 732-0231
- 한국소비자보호원 : 02) 3460-3000
- 한국소비자연맹 : 02) 795-1042
- 외국인노동자상담소 : 02) 319-9650

주택임대차 길잡이

2011년 12월 인쇄
2011년 12월 발행

발행처 법무부
발행인 법무심의관 박근범
편집인 검사 박하영
전문위원 이상철, 박주영
주 소 경기도 과천시 관문로 47 정부과천청사 5동
(427-720)
전 화 (02) 2110-3164
팩 스 (02) 503-7037

위 책자에 실린 내용은 집필자의 개인적 견해이며, 법무부의
공식 견해가 아님을 밝힙니다.

비매품