



찾기쉬운 생활법령정보

<http://oneclick.law.go.kr>



주택임대차



Ministry of Government Legislation

※ 이 e-Book에 수록된 법령정보는 2010년 4월 27일 기준으로 작성되었습니다.
최신 법령정보는 홈페이지의 <주택임대차>를 확인해주시기 바랍니다.

■ ■ ■ 차 례 ■ ■ ■

I . 전세 및 임대차	1
1. 전세 및 임대차 개관	1
가. 주택임대차 관련 법제	1
나. 주택임대차 보호내용	7
2. 전세 및 임대차 형태	12
가. 타인 주택의 이용 방법	12
나. 주택의 전세권	15
다. 주택의 임대차	33
라. 주택의 전대차	35
3. 전세자금 지원	44
가. 전세자금의 대출	44
II . 주택임대차	67
1. 주택임대차의 범위	67
가. 「주택임대차보호법」의 보호대상	67
나. 「주택임대차보호법」의 적용범위	71
III . 주택임대차 계약	77
1. 부동산등기부의 확인	77

■ ■ ■ 차 례 ■ ■ ■

가. 부동산등기의 의의 및 기능	77
나. 부동산등기부의 열람 및 확인	79
2. 임대차계약	91
가. 임대차계약의 당사자	91
나. 임대차계약서의 작성	99
다. 중개업자의 책임 및 중개수수료	107
3. 보증금의 보호	120
가. 전세권 등기	120
나. 대항력 및 우선변제권 취득	126
다. 주택임대차 등기	138
라. 주택임대차 신용보험	143
IV. 이사	149
1. 이사화물계약	149
가. 이사화물계약 및 손해배상	149
2. 체크리스트	165
가. 이사 전의 체크리스트	165
나. 이사 후의 체크리스트	168

■ ■ ■ 차 례 ■ ■ ■

V. 입주생활	173
1. 임차료	173
가. 차임의 지급 및 연체	173
나. 차임 또는 보증금의 증감청구	175
2. 당사자의 권리·의무	180
가. 임대인의 권리·의무	180
나. 임차인의 권리·의무	186
3. 임대차 승계	192
가. 임차권 양도의 제한	192
나. 임대인의 지위 승계	197
다. 임차권의 승계	200
4. 임대차계약 갱신	206
가. 묵시의 갱신	206
나. 합의 갱신	212
VI. 임대차 기간만료	215
1. 임대차 종료	215
가. 주택임대차 종료	215
나. 임차권등기명령 신청	224

■ ■ ■ 차 례 ■ ■ ■

2. 보증금의 회수	241
가. 소액보증금 우선변제	241
나. 집행권원의 확보	248
다. 강제경매 신청	285
라. 배당요구	302
3. 투하 비용의 회수	316
가. 유익비상환청구	316
나. 부속물매수청구	321
다. 장기수선충당금의 반환 청구	325

I. 전세 및 임대차

1. 전세 및 임대차 개관

 주택은, 주거생활을 안정시키기 위해 필수적인 것으로, 인간다운 생활을 하기 위한 토대가 되는 것입니다. 남의 주택을 이용하는 방법에는 크게 전세권설정과 임대차계약으로 나눌 수 있습니다.

가. 주택임대차 관련 법제

국민의 주거생활을 안정시키기 위해 「대한민국헌법」을 정점으로 「민법」과 「주택임대차보호법」이 제정되어 있습니다.

□ 「대한민국헌법」

- 「대한민국헌법」은, “모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다.”고 천명하여, 모든 국민으로 하여금 주거생활의 안정을 통해 인간다운 생활을 누릴 권리를 보장하고 있습니다.

□ 「민법」

- 「민법」은, 주거생활의 안정을 통한 인간다운 생활을 할 권리를 구체적으로 실현하기 위해 “전세권”과 “임대차”에 관한 규정을 두고 있습니다.

- 전세권
 - “전세권”은, 관습상 주로 건물의 대차(貸借) 제도로 이용되어 오던 “전세”가 이용권의 강화라는 요청에 따라 “물권”으로 성문화된 것입니다.

 - 이러한 “전세권”은, 전세금을 지급하고 남의 주택을 점유하여 그 주택의 용도에 좇아 사용·수익하는 용익물권입니다. 전세권자는 전세권이 소멸하면 그 주택에 대해 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 전세금을 돌려받을 수 있는 등 강한 보호를 받고 있습니다.

- 따라서, 남의 집에 전세로 살려고 하는 경우에는 원래 임대차와는 달리 전세권을 설정해야 전세금을 강하게 보호받을 수 있습니다.

· 그러나 주택의 소유자가 전세권 등기하는 것을 기피하여 “등기를 하지 아니한 전세” (미등기 전세)가 많이 이용되고 있는 것이 현실입니다.

※ “물권”이란, 특정한 물건을 직접 지배하여 배타적 이익을 얻는 권리로서, 누구에게나 주장할 수 있는 절대권입니다. 물권은 점유권, 소유권과 제한물권으로서 용익물권인 지상권·지역권·전세권, 담보물권인 유치권·질권·저당권이 있습니다.

○ 미등기 전세(채권적 전세)

- 이러한 “미등기 전세”는 전세권 등기가 되어 있지 않다는 점에서 “전세권”과 구별되므로, 법적으로는 ‘채권적 전세’라고 불립니다.

- 미등기 전세권자는 강제집행절차에서 일반 채권자와 동일한 취급을 받게 되어 전세금을 우선적으로 반환받지 못하는 경우가 발생하는 등, 미등기 전세에 대한 보호 문제가 대두되어 왔습니다.

○ 임대차

- “임대차”는, 관습상 주로 영업용 건물의 임대 방법으로 이용되어 오던 “월세”를 “채권”으로 성문화한 것입니다.
- “임대차”는, 임대인이 주택을 사용·수익하게 하는 대신, 임차인이 그 대가로 차임을 지급할 것을 약정하는 채권계약입니다.
- 임대차의 경우에도 임차인은 임대인의 협력을 얻어 임차권의 등기를 할 수 있습니다. 그런데 사실상 임차권등기를 하기 어려우며, 임대인이 바뀌면 주택의 양수인에 대해 계약내용을 주장할 수 없는 등 임차권은 전세권에 비해 그 보

호의 정도가 약하다고 할 수 있습니다.

- ※ “채권”이란, 채권자가 채무자에 대해 특정의 급부를 청구할 수 있는 권리로서, 채무자에게만 주장할 수 있는 상대적 권리입니다.

○ 임대차와 미등기 전세의 구별

- “임대차”는 차임의 지급 방법에서 “미등기 전세”와 구별됩니다.
- 즉, “임대차”는 주택의 사용·수익의 대가로 차임을 지급하는 반면, “미등기 전세”는 전세금을 일시에 지급하고 그 전세금의 이자를 차임과 상계함으로써 별도의 차임을 지급하지 않고 전세계약의 종료 시에 전세금을 돌려받는 점에서 차이가 있습니다(대법원 1976. 10. 26. 선고 76다1184 판결).

□ 「주택임대차보호법」

- 「민법」상 “전세권” 이나 “임차권” 은, 그 어느 경우에도 등기를 하지 않는 한, 전세권은 물권으로, 임차권은 물권과 같은 절대적 효력이 있는 채권으로 인정되지 않습니다.
 - 따라서 주택의 임차인은 임차주택이 경매되는 경우 그 주택의 매수인에게 대항하지 못해 길거리로 쫓겨나가거나 전세금을 돌려받지 못하는 등의 사회적인 문제가 대두되어 왔습니다.
- 이러한 사회적 문제를 해결하기 위해 주택의 임대차에 관해서는 「민법」에 대한 특례를 규정하는 「주택임대차보호법」을 제정하여 국민의 주거생활의 안정을 꾀하고 있습니다.
- 「주택임대차보호법」은 대항력의 강화, 임차권 존속의 보장, 소액임차인의 최우선변제권, 우선변제권 등의 특례를 두어 주택 임차인을 강하게 보호하고 있습니다.

- 또한, 「주택임대차보호법」은 판례가 “미등기 전세”를 “임대차”의 일종으로 보고 있던 것을 입법적으로 해결하여, 미등기 전세에 대해 동법을 준용하는 것으로 규정함으로써 미등기 전세권자의 법률상 지위를 강화시키고 있습니다.

나. 주택임대차 보호내용

경제적 약자인 임차인의 권리를 보호하기 위해 「주택임대차보호법」이 제정되어 있습니다. 「주택임대차보호법」은 등기 없이도 누구에게나 임차권을 주장할 수 있고, 임대차 기간을 보장하며, 소액보증금의 최우선변제권 등을 임차인에게 인정해주고 있습니다.

□ 「주택임대차보호법」의 성질

- 「주택임대차보호법」은, 「민법」상 전세권이 나 임대차계약의 규정으로는 경제적 약자인 임차인의 권리를 보호하기 어려운 면을 보완하기

위해 제정된 「민법」의 특별법으로서, 그 내용은 임차인의 보호를 위한 규정이 대부분입니다.

- 「주택임대차보호법」은, 주택의 임대차에 관한 강행규정이므로, 당사자 간의 약정 중 「주택임대차보호법」의 규정에 위반되는 것은 효력이 없게 됩니다. 다만, 당사자 간의 약정 중 임차인에게 유리한 것은 효력이 있습니다.

□ 「주택임대차보호법」의 주요 내용

- 「주택임대차보호법」이 주택의 임차인을 보호하고 있는 주된 내용으로 대항력의 부여, 존속기간의 보장, 우선변제권의 인정 등을 들 수 있습니다.

○ 대항력의 부여

- 주택의 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는

그 다음날부터 제3자에 대해서도 효력이 생기도록 하고 있습니다.

- 따라서, 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인은 임차주택의 양도, 경매 등으로 임대인의 지위가 변경되는 경우에도 임차권의 존속을 주장하여 임대차 기간이 만료될 때까지 계속 거주할 수 있으며, 임차보증금을 반환받을 때까지 집을 비워주지 않을 수 있습니다.

○ 임대차 존속기간의 보장

- 주택의 임대차 존속기간은 최저 2년입니다. 따라서 임대차 기간을 정하지 않았거나 2년 미만으로 정한 때에도 최소한 2년의 임대차 기간은 보장됩니다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수는 있습니다.

○ 우선변제권의 인정

- 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임

대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우 「민사소송법」에 의한 경매 또는 「국세징수법」에 의한 공매 시 임차주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자, 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있도록 하고 있습니다.

○ 소액임차인의 최우선변제권의 인정

- 임차인은 임차보증금이 소액인 경우에는 경매 신청登記 전까지 주택의 인도와 주민등록을 마치면, 확정일자를 받지 않은 경우에도 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있도록 하고 있습니다.

○ 임차권등기명령 제도

- 임차인은 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 경우 임차 주택의 소재지를 관할하는 법원에 단독으로 임차권등기명령을 신청할 수 있도록 하였습니다.

- 따라서 임차인이 임차권등기를 마친 후 이사를 하거나 주민등록을 옮기더라도 기존에 보유하고 있던 대항력과 우선변제권은 계속 유지됩니다.

2. 전세 및 임대차 형태

 전세권은 전세권의 설정합의와 등기를 하면 성립되고, 전세권이 소멸하는 경우 전세금의 우선변제를 받을 수 있습니다. 임대차는 주택의 이용에 대해 차임을 지급할 것을 약정하는 채권계약으로, 등기 없이 성립됩니다.

가. 타인 주택의 이용 방법

남의 주택을 이용하는 방법에는 전세권을 설정하거나 임대차계약을 체결하는 방법이 있습니다. 전세권과 임차권은 권리의 성질, 공시방법, 효력 등에서 큰 차이가 있습니다.

□ 남의 주택의 이용 형태

- 우리나라에서 남의 주택을 이용하는 방법은 일반적으로 다음과 같은 다섯 가지의 형태로 구분할 수 있는데, 법률적으로는 ①의 경우를 “전세권”이라 하며, 나머지 ②·③·④ 및 ⑤의 경우를 모두 “임대차”라고 합니다.

- ① 전세금을 주고, 전세권 등기를 하고 남의 주택을 이용하는 방법(보통 “전세권” 이라고 함)
- ② 전세금 또는 상당한 보증금을 주면서 차임은 주지 않으나, 등기는 하지 않고 남의 주택을 이용하는 방법(보통 “전세” 라고 하는데, 법률적으로는 “미등기 전세 또는 채권적 전세” 라고 함)
- ③ 상당한 보증금을 주고, 약간의 차임을 매월 주고 남의 주택을 이용하는 방법(보통 “전세” 라고 함)
- ④ 약간의 보증금을 주고, 차임을 월단위로 주고 남의 주택을 이용하는 방법(보통 “월세” 라고 함)
- ⑤ 임차기간 동안의 차임 전부를 미리 지급하고 남의 주택을 이용하는 방법(보통 “사글세” 라고 함)

□ 전세권과 임차권의 차이

- 이와 같이 남의 주택을 사용·수익하는 방법은 전세권을 설정하여 이용하는 경우와 임대차계약을 체결하여 이용하는 경우로 구분할 수 있습니다.
- 임대인이나 임차인은 두 가지의 이용방법 중 자유로이 선택할 수 있으나, 전세권과 임차권은 아래에서 보는 바와 같이 권리의 성질, 공시방법, 효력 등에서 큰 차이가 있습니다.

구 분	전세권	임차권
권리의 성질	물권	채권
공시 방법	등기는 필수	등기는 가능하나 필수는 아님
사용대가의 지급 방법	전세금 지급	전세 또는 월세 지급이 모두 가능
양도 및 전대 가능 여부	임대인의 동의 없이 가능	임대인의 동의가 필요
경매신청 가능 여부	판결 없이도 가능	판결 등을 받기 전에는 불가능

※ “임차권”이란, 임대차 계약에 따라 임차인이 임차주택 등의 목적물을 사용·수익하는 권리를 말합니다.

□ 적용 법규

- 주택에 전세권을 설정하여 이용하는 경우에는 「민법」 물권 편 의 “전세권” 에 관한 규정이 적용됩니다.
- 주택의 임대차계약에 대해서는 「주택임대차보호법」 의 규정이 우선적으로 적용되고, 그 밖 의 임대차에 관한 일반사항에 대해서는 「민법」 채권 편 의 “임대차” 에 관한 규정이 적용됩니다.

나. 주택의 전세권

전세권은 전세권의 설정계약 및 설정등기 이외에 전세금의 지급으로 성립됩니다. 전세권자는 전세금을 반환받지 못하는 때에는 직접 경매를 신청할 수 있고, 후순위권리자보다 우선적으로 전세금을 돌려받을 수 있습니다.

□ 전세권이란

- 전세권이란, 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 맞게 사용·수익하는 용익물권을 말합니다.
- 전세권자는 전세권이 소멸하는 경우 그 부동산 전부의 매각대금으로부터 후순위권리자, 그 밖의 채권자보다 우선하여 전세금을 돌려받을 수 있습니다.

□ 전세금

- 전세금의 지급 및 반환
 - 전세금의 지급은 전세권의 성립요소입니다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다18508 판결).
 - 전세금은 전세권자가 전세권을 설정할 때 전세권설정자에게 교부하고, 전세권이 소멸하는 때에 반환받게 됩니다.

- 전세권자는 목적 부동산의 사용대가로서 전세금을 지급함으로써 족하고, 전세권설정자는 전세금의 이자로 차임을 총당하게 됩니다.

- 전세금의 등기
 - 전세금은 등기해야 합니다.

 - 전세금은 전세권을 설정하려는 당사자들이 자유롭게 정할 수 있으나, 등기된 금액의 범위 내에서만 제3자에게 대항할 수 있습니다.

- 전세금의 증감청구
 - 전세금이 목적 부동산에 관한 조세·공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 전세금의 증감을 청구할 수 있습니다.

 - 다만, 전세금의 증액청구는 약정한 전세금의 20분의 1을 초과하지 못하고, 전세권설정계약

이 있는 날 또는 약정한 전세금의 증액이 있는 날로부터 1년 이내에는 할 수 없습니다.

□ 전세권의 취득

- 전세권은, 부동산 소유자와 전세권을 취득하려는 사람 사이의 전세권 설정을 목적으로 하는 물권적 합의와 등기에 의해 취득되는 것이 보통입니다. 그 밖에 전세권의 양도, 상속을 통해서도 취득할 수 있습니다.
 - 전세권 설정합의란, 전세권자가 전세금을 지급하고 그 주택에 대해 사용·수익하는 권리로서 전세권을 취득하는 합의를 말합니다.
 - 등기에는 전세금을 기재하고, 존속기간, 위약금이나 배상금 또는 전세권 처분금지의 약정이 있는 때에는 이를 기재해야 합니다.
- 주택의 인도는 전세권 설정 행위의 성립요건이 아니기 때문에 주택의 인도전이라도 등기가 있

으면 전세권은 취득됩니다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다18508 판결).

- 그러나 전세권이 취득된 후 전세권설정자가 주택을 인도하지 않으면 전세권자는 그 주택의 반환 또는 인도를 청구할 수 있습니다.

□ 전세권의 존속기간

○ 설정계약에서 정하는 경우

- 당사자는 설정계약에서 전세권의 존속기간을 임의로 정할 수 있습니다. 그러나 그 기간은 10년을 넘지 못하고, 10년을 넘는 기간으로 정하였더라도 그 기간은 10년으로 단축됩니다.
- 건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 1년으로 합니다.

○ 설정계약에서 정하지 않은 경우

- 전세권의 존속기간을 정하지 아니한 때에는 전세권설정의 각 당사자는 언제든지 상대방에 대한 의사표시로 전세권의 소멸을 통고할 수 있습니다. 이 경우 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지나면 전세권은 소멸합니다.
- 그런데 건물에 대한 전세권의 존속기간은 그 기간을 약정하지 않은 경우라도 최소한 1년은 보장됩니다.

□ 전세권의 갱신

- 전세권은 존속기간을 정한 경우는 물론, 존속기간을 정하지 않는 경우에도 당사자의 합의로 갱신할 수 있습니다. 어떠한 내용으로 갱신할지는 자유이지만, 존속기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘을 수 없습니다.
- 전세권의 갱신은 권리의 변경으로서 그 등기를 해야 효력이 생깁니다.

○ 건물의 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료 전 6개월부터 1개월까지 사이에 전세권자에 대해 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 종전의 전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 봅니다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 봅니다.

- 건물에 대한 전세권의 법정갱신은 법률의 규정에 의한 전세권 존속기간의 변경이므로 그 등기가 없어도 효력이 발생합니다.

· 그러나 전세권을 처분하려는 때에는 등기를 해야 합니다

□ 전세권의 효력

○ 전세권자의 사용 · 수익권

- 전세권자는 목적 부동산을 점유하여, 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익할 수 있는 권리를 가지게 됩니다.
 - 만약, 전세권자가 부동산의 용도에 맞지 않는 사용·수익을 한 경우에는, 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있으며, 이 경우 전세권자에게 원상회복 또는 손해배상을 청구할 수 있습니다.
- 전세권자의 유지·수선 의무
- 전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 필요한 수선을 할 의무를 부담합니다.
 - 따라서 전세권자는 목적물의 통상적 유지 및 관리를 위해 필요비를 지출한 경우에도 그 비용의 상환을 청구할 수 없습니다.
- 전세권자의 점유권·물권적 청구권

- 전세권자는 점유권을 방해하는 사람에 대해 방해제거를 청구할 수 있고, 방해할 염려 있는 행위를 하는 사람에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있습니다.

○ 전세권 처분의 자유

- 전세권자는 전세권을 다른 사람에게 양도하거나 담보로 제공할 수 있고, 그 존속기간 내에 그 목적물을 다른 사람에게 전전세 또는 임대할 수 있습니다.
- 다만, 전세권의 처분은 당사자가 설정행위로 이를 금지할 수 있습니다. 이 경우에는 그 처분금지 약정을登記해야 제3자에게 대항할 수 있습니다.

○ 전세권의 양도

- 전세권의 양도는 전세권 양도의 합의가 있고

등기를 해야 효력이 생깁니다. 이 경우 전세권의 양수인은 전세권설정자에 대해 전세권의 양도인과 동일한 권리의무를 가지게 됩니다.

○ 전세권의 담보제공

- 전세권자는 전세권을 타인에게 담보로도 제공할 수 있습니다. 이 경우의 담보는 저당권의 설정에 한합니다.

○ 전세 목적물의 임대

- 전세권자는 전세권의 존속기간 내에서 전세 목적물을 다른 사람에게 임대할 수 있습니다. 전세권자는 임대로 인해 손해가 발생한 경우에는 그 책임을 부담해야 합니다.

□ 전전세

○ 전전세란

- 전전세란, 전세권자가 그 전세권의 범위 내에서 전세 목적물의 일부 또는 전부에 대해 제3자에게 다시 전세권을 설정해 주는 것을 말합니다.

○ 전전세의 요건

- 전세권자는 설정행위로 전전세가 금지되어 있지 않는 한, 그의 전세권의 존속기간 내에서 전전세할 수 있습니다.
- 전전세권은, 원전세권자와 전전세권자 사이에 전전세권설정의 합의와 등기에 의해 성립됩니다.
- 전전세권의 존속기간은 원전세권의 존속기간 내이어야 합니다.
- 전전세의 경우에도 전세금을 지급해야 합니다. 전전세권은 원전세권을 기초로 하여 성립하는 것이므로, 전전세의 전세금은 원전세의 전세금을 초과할 수는 없습니다.

○ 전전세의 효과

- 전전세권이 설정되더라도 원전세권은 그대로 유지되나, 원전세권자는 전전세권에 의해 제한되는 한도에서 스스로 그 목적 부동산을 사용·수익할 수 없게 됩니다.
- 전전세권자는 그 목적 부동산을 점유하여 사용·수익할 수 있으며, 그 밖에 전세권자로서의 모든 권리를 가지게 됩니다. 다만, 원전세권설정자에 대해서는 아무런 권리의무를 가지지 않습니다.
- 원전세권자는 전전세하지 않았으면 면할 수 있는 불가항력으로 인한 손해에 대해 그 책임을 부담하게 됩니다.
- 전전세권자는 전전세권이 소멸한 때에 전전세권설정자에게 목적물을 인도하고, 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류를 교부를 하는 동시

에 전전세금의 반환을 청구할 수 있습니다.

- 전전세권자는 전전세권설정자가 전전세금의 반환을 지체한 때에는 전전세권 목적물의 경매를 청구할 수 있습니다.
- 이 경우 전전세권 목적물 전부에 대해 후순위 권리자 그 밖의 채권자보다 전전세금의 우선변제를 받을 수 있습니다.
- 다만, 이 경매청구권은 원전세권자의 경매청구권을 기초로 하고 있으므로, 원전세권도 소멸하고 원전세권설정자가 원전세권자에 대한 원전세금의 반환을 지체하고 있는 경우에만 행사할 수 있습니다.

□ 전세권의 소멸

○ 전세권의 소멸사유

- 일반적인 소멸사유

- 전세권은 물권의 일반적 소멸원인, 즉 존속기간의 만료, 혼동, 소멸시효, 전세권에 우선하는 저당권의 실행에 의한 경매, 토지수용 등으로 소멸합니다.
- 전세권에 특유한 소멸사유
 - 전세권설정자는, 전세권자가 전세권설정계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하지 아니한 경우에는 전세권의 소멸을 청구할 수 있습니다. 이 경우 전세권설정자는 전세권자에 대해 원상회복 또는 손해배상을 청구할 수 있습니다.
 - 각 당사자는 전세권의 존속기간을 약정하지 아니한 때에는 언제든지 상대방에 대해 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지나면 전세권은 소멸합니다.

- 전세권의 목적물 전부가 불가항력으로 멸실된 때에는 전세권은 소멸합니다. 이 경우 전세권자는 전세권설정자에 대해 전세권의 소멸을 통고하고 전세금의 반환을 청구할 수 있습니다.
- 전세권의 목적물 일부가 불가항력으로 인하여 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 소멸합니다. 이 경우 전세권자가 그 잔존부분으로 전세권의 목적을 달성할 수 없는 때에는 전세권설정자에 대해 전세권의 소멸을 통고하고 전세금의 반환을 청구할 수 있습니다.
- 전세권의 목적물 전부가 전세권자의 귀책사유로 멸실된 때에는 전세권은 소멸하고, 전세권자는 손해를 배상할 책임을 지게 됩니다. 이 경우 전세권설정자는 전세금으로써 손해배상에 총당하고 남는 것이 있으면 반환해야 하며, 부족이 있으면 다시 청구할 수 있습니다.
- 전세권설정자 또는 전세권자는 전세권 목적물의 일부가 전세권자의 귀책사유로 멸실된 때에

는 잔존부분만으로 전세권의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 전세권자의 목적물 사용용법 위반을 이유로 전세권의 소멸을 청구할 수 있습니다. 이 경우 전세권설정자는 전세권이 소멸한 후 전세금으로써 손해배상에 총당하고 남는 것이 있으면 반환해야 하며, 부족이 있으면 다시 청구할 수 있습니다.

- 전세권자는 전세권의 존속기간을 약정하고 있더라도 자유로이 이를 포기할 수 있습니다. 그러나 전세권이 제3자의 권리의 목적이 된 때에는 제3자의 동의 없이는 포기할 수 없습니다.

○ 전세권 소멸의 효과

- 전세권의 소멸과 동시이행

- 전세권이 소멸하면, 전세권자는 그 목적물을 인도하고 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류를 교부해야 하며, 이와 동시에 전세권설정자는 전세금을 반환해야 합니다.

- 전세금의 우선변제권

- 전세권자는 전세 목적물인 부동산에 대하여 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 가집니다.
- 전세금의 우선변제를 받는 방법에는, 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 때 전세 목적물의 경매를 신청하는 방법 또는 일반채권자의 강제집행이나 담보권의 실행에 따른 집행절차에 참가하여 우선변제를 받는 방법이 있습니다.

- 원상회복의무 및 부속물수거권

- 전세권자는 전세권이 소멸하면 그 목적물을 원상으로 회복하여 부동산을 반환해야 하고, 그 목적물에 부속시킨 물건을 수거할 수 있습니다. 다만, 전세권설정자가 그 부속물건의 매수를 청구하는 때에는 전세권자는 정당한 이유 없이 거절할 수 없습니다.

- 부속물매수청구권

- 전세권설정자는 전세권이 소멸하면 언제든지 전세권자에게 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있습니다.
- 전세권자는 부속물건이 전세권설정자의 동의를 얻어 설치하였거나 전세권설정자로부터 그 부속물건을 매수한 때에 한해, 전세권설정자에게 부속물매수를 청구할 수 있습니다.

- 유익비상환청구권

- 전세권자가 목적물을 개량하기 위해 지출한 금액 그 밖의 유익비는 그 가액의 증가가 현존하는 경우에 한하여 부동산 소유자의 선택에 따라 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있습니다. 이 경우 법원은 부동산소유자의 청구에 따라 상당한 상환기간을 허락할 수 있습니다.

다. 주택의 임대차

주택의 임대차는 임대인과 임차인 사이에 합의가 있으면 성립되는 채권계약입니다. 주택의 임대차에 관해서는 「주택임대차보호법」이 우선적으로 적용됩니다.

□ 주택의 임대차

- 임대차는 원칙적으로 당사자의 합의에 따라 성립됩니다.
- 주택의 임대차는 임대인이 임차인에게 주택을 사용·수익하게 하고, 임차인이 주택의 사용·수익에 대해 차임을 지급한다는 점에 대한 합의가 있으면 성립됩니다.
- 주택의 임대차는 전세권과 달리登記 없이 성립하는 계약인데, 주택의 임차인에게 불리한 것을 계약의 내용으로 할 수 없습니다.
- 일반적으로 “전세”, “월세”, “사글세” 라

고 부르는 것은 모두 임대차에 속합니다.

- ※ “임대인”이란, 임대차계약에서 주택을 사용할 수 있도록 해 주고 그 대가를 받기로 한 사람을 말하는데, 보통은 주택의 소유자가 됩니다.
- ※ “임차인”은, 임대인의 주택을 사용하고 그 사용 대가를 지급하는 사람을 말하는데, 보통은 남의 주택에 세 들어 사는 사람을 말합니다.

□주택임대차의 적용 법규

- 「민법」에서도 임차권을 보호하기 위한 규정들이 마련되어 있으나, 예를 들어 임차권의 대항력 취득요건을 주택의 인도가 아닌 등기를 함으로써 실제 대항력을 취득할 수 있는 길을 제한하고 있는 등 임차인의 보호에 문제가 있었습니다.
- 특히, 주택의 임대차에 관해서는 국민의 주거

생활의 안정이라는 면에서 임차인을 보호하여야 할 요청이 강하게 제기됨에 따라 「민법」에 대한 특별법으로서 「주택임대차보호법」이 제정되었습니다.

- 따라서 주택의 임대차에 관해서는 「주택임대차보호법」이 우선적으로 적용되고, 그 밖의 임대차의 일반사항에 관해서는 「민법」의 규정이 적용됩니다.
- 주택의 임대차계약을 체결하는 경우 「주택임대차보호법」에 위반되는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없습니다.

라. 주택의 전대차

주택의 전대차는, 임차인이 임차주택을 제3자에게 임대하는 채권계약입니다. 주택의 전대차는 임대인의 동의가 있는 경우에만 허용됩니다.

□ 주택의 전대차

- 주택의 전대차란, 임차인이 자기의 임차권에 기초하여 임차주택을 제3자에게 사용·수익할 수 있게 하는 계약입니다.
- 계약당사자는 전대인(임차인)과 전차인(제3자)입니다.
 - 따라서 전대차 계약을 하면, 전대인(임차인)과 전차인(제3자) 사이에는 별개의 새로운 임대차 관계가 생기나, 임차인(전대인)과 임대인의 관계는 그대로 존속하게 됩니다.
- 「민법」은 임차권의 전대를 원칙적으로 금지하고 있으므로, 임대인은 자신의 동의 없이 임차인이 임차주택을 전대한 때에는 임대차 계약을 해지할 수 있습니다.
 - 임차권의 전대 제한규정은 강행규정이 아니므로, 전대차는 임대인의 동의가 없더라도 전대차상의 채권·채무가 유효하게 성립합니다. 그

러나 전차인이 임대인 그 밖의 제3자와의 관계에 있어서 유효하게 임차권을 취득하느냐는 임대인의 동의 유무에 따라 결정됩니다.

- 임대인의 동의는 전대차 계약이 체결되기 전이든 후이든 불문하며, 명시 또는 묵시적으로 가능합니다. 동의를 있었다는 사실은 임차인과 전차인이 입증해야 합니다.

□ 임대인의 동의가 있는 전대차의 효과

○ 전대인(임차인)과 전차인 사이의 관계

- 전대인과 전차인 사이의 관계는 전대차 계약의 내용에 따라 정해지고, 전대인은 전차인에 대해 임대인으로서의 권리의무를 가지게 됩니다.

○ 임대인과 임차인(전대인) 사이의 관계

- 임대인과 임차인의 관계는 전대차의 영향을 받지 않습니다. 즉 임대인은 임차인에 대해 임대

차 계약에 따른 권리를 행사할 수 있습니다.

○ 임대인과 전차인 사이의 관계

- 임대인과 전차인 사이에는 직접적으로 아무런 관계가 없습니다. 그러나 「민법」은 임대인의 보호를 위해 전차인이 임대인에 대해 직접의무를 부담하도록 하고 있습니다.

- 즉, 전차인은 전대차 계약에 따라 전대인에 대해 차임지급 등의 의무를 부담하게 되는데, 이러한 의무를 일정한 전제 하에 직접 임대인에게 이행하면 임차인에 대한 의무는 면하게 됩니다. 그러나 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항할 수 없습니다.

○ 전차인의 보호

- 전대차는 임대차를 기초로 하는 것이므로, 임대차 관계가 기간만료 등으로 소멸하면 전대차 관계도 소멸하게 됩니다.

- 그러나 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 않으므로 전차인은 전대차의 존속을 임대인과 임차인에게 주장할 수 있습니다.
- 임대차 계약이 해지의 통고로 종료되더라도 임차주택이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에게 그 사유를 통지하지 않으면 해지로서 전차인에게 대항하지 못합니다. 전차인이 해지의 통지를 받은 때에도 6개월이 지나야 해지의 효력이 생깁니다.
- 전차인은 주택 사용의 편의를 위해 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건, 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속한 물건에 대해서는 전대차의 종료 시에 그 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다.

□ 임대인의 동의를 얻은 임차주택의 전대와 대항력

- 임차인이 이미 대항력을 취득한 후 임차주택을 전대한 경우
 - 대항력을 갖춘 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차주택을 전대한 경우에는 전차인이 그 주택을 인도받고 자신의 주민등록을 마친다면, 임차인이 갖는 임차권의 대항력은 소멸되지 않고 동일성을 유지한 채 존속합니다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카2509 판결).

- 임차인이 대항력을 취득하지 않고 임차주택을 전대한 경우
 - 임차인이 임차주택의 인도와 주민등록을 하지 않은 채 임대인의 동의를 얻어 임차주택을 전대하고, 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 경우, 임차인은 그때부터 대항력을 취득합니다(대법원 1994. 6. 18. 선고 94다3155 판결).

□ 임대인의 동의가 없는 전대차의 효과

○ 전대인(임차인)과 전차인 사이의 관계

- 전대차 계약은 전대인(임차인)과 전차인 사이에서 유효하게 성립하고, 전차인은 전대인에게 주택을 사용·수익하게 해 줄 것을 내용으로 하는 채권을 취득하며, 전대인은 전차인에 대해 차임청구권을 가집니다.
- 전대인은 전차인을 위해 임대인의 동의를 받아 줄 의무를 지게 됩니다(대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결).

○ 임대인과 임차인(전대인) 사이의 관계

- 임차인이 전대를 하더라도 임대인과 임차인 사이의 임대차 관계는 그대로 존속합니다. 물론 임대인은 무단 전대를 이유로 임차인과의 계약을 해지할 수 있습니다.

○ 임대인과 전차인 사이의 관계

- 임대인의 동의 없는 임차주택의 전대는 임대인에게 그 효력을 주장할 수 없으므로, 전차인이 주택을 점유하는 때에는 임대인에 대해서는 불법점유가 되고, 임대인은 소유권에 기해 전차인에게 임차주택의 반환을 청구할 수 있습니다.

□ 임대인의 동의가 없는 임차주택의 전대와 대항력

- 임차인이 임대인의 동의 없이 임차주택을 전대하면 원칙적으로 그 효력이 없으므로, 임차인이나 전차인은 임차주택의 전대를 가지고 제3자는 물론 임대인에게도 대항할 수 없습니다.
- 따라서 임차인이 대항력을 취득하였다고 하더라도 임차주택의 전대에 따른 전차인은 임차인의 대항력을 원용하거나 자신의 고유한 대항력을 취득할 수 없습니다.
- 이 경우 원래의 임차인도 제3자에게 임차주택

을 전대함으로써 그 주택의 점유를 중단하였다면 대항력이 상실됩니다.

□ 주택의 소부분의 전대차

- 주택의 임차인이 그 주택의 소부분을 다른 사람에게 사용하게 할 때에는 전대의 제한, 전대의 효과 및 전차인의 권리의 확정에 관한 규정은 적용되지 않습니다.
- 다만, 이 규정은 임의규정이므로 당사자간의 특약으로 그 적용을 배제할 수는 있습니다.

3. 전세자금 지원

 정부는 서민가구 등의 주택문제를 해결하기 위해 국민주택기금으로 전세자금을 대출해 주고 있습니다. 전세자금 지원에 대해 국토해양부의 전월세지원센터를 방문하시면 자세한 사항을 알 수 있습니다.

가. 전세자금의 대출

정부는 근로자·서민가구, 저소득가구, 소년소녀가정 등의 주택문제를 해결하기 위해 전세자금을 대출해 주고 있습니다.

□ 전세자금 대출의 종류

- 정부는 갈수록 악화되는 저소득층의 주택 문제를 해결하기 위해 국민주택기금으로 전세자금을 대출해 주고 있습니다.
- 전세자금 대출의 종류로는 “근로자·서민 전세자금”, “저소득가구 전세자금” 및 “소년소녀가정 등 전세자금”의 대출이 있습니다.

- 정부에서는 주택문제 해결을 위해 [전월세지원센터](#)를 두고 있습니다.

□ 근로자·서민 전세자금 대출

○ 대출 대상자

- 만 20세 이상의 부양가족이 있는 세대주로 세대주를 포함한 세대원 전원이 6개월 이상 무주택이고, 아래의 요건을 모두 갖춘 근로자 또는 서민을 대상으로 합니다.

- 단독 세대주인 경우 대출신청일 현재 주민등록 표상 세대주 인정기간이 1년 이상 경과한 만 35세 이상이어야 합니다.

- ※ ‘서민’은 근로자 이외의 자영업자·그 밖의 개인(소득이 없는 사람 포함)이고 무주택세대주는 세대주 및 세대원(분리된 배우자 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 않는 세대의 세

대주를 말합니다.

- 연간급여(소득)가 3,000만원 이하이고 무주택 세대주
- 임대차 계약을 체결하고 임차보증금의 10% 이상을 지불한 사람
- 신용관리대상자, 신용불량자, 신용회복대상자, 면책자, 파산자 등은 대출을 받을 수 없습니다.

○ 대출 대상주택

- 건물등기부등본 또는 건축물관리대장에서 용도가 주택으로 임차전용면적 85㎡ 이하의 주거용 주택에 대해서만 대출이 됩니다.
- 오피스텔은 제외됩니다.

○ 대출신청 시기

- 임대차계약서상의 입주일과 주민등록등본의 전입일 중 빠른 날짜부터 3개월 이내에 신청해야 합니다.
 - 입주 후 대출을 신청하는 때에는 해당 임차주택에 전입하여 대출을 신청해야 합니다.
 - 계약을 갱신하는 때에는 계약갱신일부터 또는 월세에서 전세로 전환 계약을 하는 때에는 그 전환일부터 3개월 이내에 신청해야 합니다.
- 대출금리 및 대출한도
- 연 4.5%의 금리가 적용됩니다.
 - 임차보증금의 70%범위 내에서 가구당 최고 6,000만원(3자녀 이상 세대는 8,000만원)을 한도로 합니다.
 - 대출신청인의 소득, 부채현황에 따라 한도는 차등

○ 대출기간 및 상환방법

- 2년 만기 일시 상환해야 합니다.

- 상환일을 2회 연장할 수 있고, 최장 6년까지 연장 가능합니다.
- 중도상환도 가능하며, 중도상환수수료는 없습니다.

○ 대출에 대한 담보제공

- 아래의 어느 하나를 선택해서 담보를 제공하면 됩니다.

- 주택금융신용보증서(결혼예정자가 대출 신청하는 경우 배우자예정자는 연대보증인으로 입보<立保>)
- 연대보증인(재산세를 납부하는 사람 또는 연간소득 1,000만원 이상인 사람)

- 임대인의 ‘임차보증금 반환확약서’
(주택금융신용보증서 발급을 거절당한 사람에 한함)
- 대출 준비서류
 - 확정일자부 임대차 계약서
 - 총 임차보증금의 10% 이상 지급 확인 서류
(예를 들면, 무통장입금증 등)
 - 임차주택의 건물등기부등본(1개월 이내에 발급한 것)
 - 주민등록등본(1개월 이내에 발급한 것)
 - 가족관계증명서(단독세대주, 배우자 분리세대인 경우)
 - 대출금을 임대인에게 지급할 경우에는, 임대인의 통장사본
 - 소득확인 서류

- 근로자는 재직증명서(또는 직장의료보험증), 근로소득원천징수영수증
- 연간 총 급여가 3,000만원을 초과하는 경우에는 급여지급내역을 확인할 수 있는 급여명세서(12개월 분) 또는 급여대장사본을 추가로 첨부
- 자영업자는 사업자등록증명원과 소득금액증명원

○ 중복대출 금지

- 만 20세 이상 세대원 전원(세대가 분리된 배우자 및 자녀, 결혼예정 배우자 포함)에 대해 아래의 대출금이 지원된 경우에는 대출을 받을 수 없습니다. 그러나 은행 중도금 대출을 받은 사람은 전세자금을 대출 받을 수 있습니다.
- 은행 및 기금의 주택전세자금 대출 및 주택담보 대출

- 기금의 근로자·서민 주택중도금 대출, 분양주택 중도금 대출, 최초주택 중도금 대출

○ 대출절차

- 대출상담을 받습니다(임의상담).
- 우리은행, 농협, 하나은행, 신한은행, 기업은행에서 대출 대상자, 대상 주택, 대출조건 등 대출 적격 여부에 대해 상담을 받습니다.
- 대출가능 금액을 산정합니다.
- 상품별로 정해진 기준에 의해 대출가능 금액을 산정합니다.
- 대출을 신청합니다.
- 임대차 계약서상의 입주일과 주민등록등본의 전입일 중 빠른 날부터 3개월 이내에 신청하면 됩니다.

- 약 7일 ~ 10일이 소요됩니다.
- 대출신청인의 서류와 임대차 계약서, 주민등록등본, 임차건물 등기부등본 등을 제출해야 합니다.

- 대출 심사
- 국토해양부에 무주택여부를 검색하고, 국세청에 소득확인을 의뢰하여 무주택 및 소득을 확인합니다.
- 임대차 사실을 확인하고, 신용조사를 하여 대출가능 여부를 통보하고, 대출 및 보증 심사 후 담보물에 대한 임대차를 조사합니다.

- 대출 약정
- 대출금액, 대출기간 및 대출이율 등 대출조건을 약정하며, 담보를 제공합니다.

- 대출 심사와 약정이후에 최종적으로 대출금을 지급합니다.

□ 저소득가구 전세자금 대출

- 저소득가구 전세자금 대출이란 해당 지방자치단체장(시장·군수·구청장)의 추천을 받은 사람에게 정부에서 지원하는 저금리 전세자금을 말합니다.

- 대출기간이 15년(기존 대출은 최장 6년)으로 확대되어 장기간 안정적으로 자금을 이용할 수 있습니다.

○ 대출 대상자

- 만 20세 이상의 부양가족이 있는 세대주로 세대주 및 세대원이 6개월 이상 무주택인 사람으로 아래의 요건을 모두 갖추어야 합니다.

- 단독세대주인 경우에는 대출신청일 현재 주민

등록표상 세대주 인정기간이 1년 이상 경과한
만 35세 이상이어야 합니다.

- 임대차 계약을 체결하고 임차보증금의 10% 이
상을 지불한 사람
- 지방자치단체장의 추천을 받고 임차보증금이
지역별 임차보증금액 이하인 경우 전세금 최
고 70% 까지 대출

※ 지역별 임차보증금

- √ 수도권 과밀억제권역 : 7,000만원 이하(3자
녀 이상 세대는 8,000만원 이하)
- √ 수도권 기타광역시 : 5,000만원 이하(3자녀
이상 세대는 6,000만원 이하)
- √ 그 밖의 지역 : 4,000만원 이하(3자녀 이상
세대는 5,000만원 이하)

○ 대출 제외 대상자

- 중형 이상의 자가용 승용차나 부동산을 소유하고 있는 사람은 대출을 받을 수 없습니다.
- 자가용 승용차 중 장애인용으로 등록된 자동차와 중형 이상 자동차, 승합자동차, 영업용 자동차, 화물 자동차의 경우 배기량·연식·규모 및 사용용도 등을 고려하여 시·도지사가 제외 여부를 결정합니다.
- 부동산 중 종중묘지 등 환금성이 극히 낮은 토지를 소유하고 있는 자에 대해서는 시·도지사가 제외 여부를 결정합니다.
- 영구임대주택과 국민임대주택 입주예정자 및 거주자
- 은행연합회의 신용정보관리규약 및 기금수탁은행(우리은행, 농협, 하나은행, 신한은행, 기업은행)의 신용정보관리지침에 따른 신용관리대상자, 신용불량자, 신용회복대상자, 면책자,

파산자 등

- 세대주 및 세대원 중 1인이 국민주택기금 및 국민주택기금 이외 다른 금융기관으로부터 전세자금 대출을 이용하고 있는 사람

○ 대출 대상주택

- 건물등기부등본 또는 건축물관리대장의 용도가 ‘주택’으로, 임차 전용면적 85㎡ 이하의 주거용 주택에 대해서만 대출이 됩니다.
- 오피스텔은 제외됩니다.

○ 대출신청 시기

- 임대차 계약서상의 입주일과 주민등록등본의 전입일 중 빠른 날부터 3개월 이내에 신청해야 합니다.
- 입주 후 대출신청 하는 경우에는 해당 임차주

택에 전입하여 대출신청을 해야 합니다.

- 계약을 갱신하는 경우에는 계약갱신일 또는 월세에서 전세로 전환 계약하는 경우에는 전환일 부터 3개월 이내에 신청해야 합니다.
- 계약갱신으로 대출 신청하는 경우, 해당 주택에 주민등록 전입일부터 1년 이상 거주한 경우에 한해 대출신청이 가능합니다.
- √ 단, 한국토지주택공사, 지방공사 소유의 공공임대주택을 임차사용 중인 사람이 해당 주택에 계속하여 3개월(전입일 기준)이상 거주하며, 월임대료를 임차보증금으로 전환 신청하는 경우에는 대출신청 가능

○ 대출금 지급시기

- 입주 전의 대출금 지급
- 임대인의 통장으로 대출금을 지급합니다. 입주

일부터 7일 전까지 지급 가능하며, 임대인의 통장사본 제출이 필요한 경우가 있습니다.

- 입주 후의 대출금 지급

- 대출신청인의 통장으로 대출금을 지급합니다.
이 경우 계약금 영수증과 잔금 영수증이 필요합니다.

○ 가구당 대출한도

- 지역별 임차보증금의 70% 이내 제공
(담보 및 대출신청자의 소득, 부채 현황에 따라 차등)
- 서울특별시 4,900만원(3자녀 이상 세대는 5,600만원)
- 광역시 및 수도권은 3,500만원(3자녀 이상 세대는 4,200만원)
- 그 밖의 지역은 2,800만원(3자녀 이상 세대는 3,500만원)
- 신규로 계약하는 때의 대출금액은 임대차 계약서의 임차보증금의 70% 이내이나, 계약을 갱신

하는 경우의 대출금액은 신·구임대차 계약서의 증액된 금액 범위 내로 하되, 총 대출금은 임차보증금의 70%를 초과할 수 없습니다.

○ 대출 금리

- 연 2.0%의 금리가 적용됩니다.
- 임차보증금 반환확약서를 제출하는 경우에는 연 3.0%, 임차보증금 반환채권을 양도하는 경우에는 연 2.5%의 금리가 적용됩니다.

○ 대출기간 및 상환방법

- 15년 원리금균등분할상환 또는 15년 혼합 상환 (원리금균등분할상환 + 일시 상환)
- 대출금액의 50% 범위 내에서 만기 일시상환으로 선택 가능
- 또는 2년 만기 일시상환

- 상환일을 2회 연장할 수 있고, 최장 6년까지 연장 가능합니다.
 - 중도상환도 가능하며, 중도상환수수료는 없습니다.
- 대출에 대한 담보제공
- 주택금융신용보증서로 담보 제공(결혼예정자가 대출 신청하는 경우, 배우자예정자는 연대보증인으로 입보<立保>)
 - 연대보증인으로 담보 제공(재산세를 납부하는 사람 또는 연간소득 1,000만원 이상인 사람)
 - 임대인의 ‘임차보증금 반환확약서’로 담보 제공(주택금융신용보증서의 발급이 거절된 사람에 한함)
- 대출 준비서류

- 관할 지방자치단체장의 대출 대상자 추천 문서
- 확정일자부 임대차 계약서
- 총 임차보증금의 10% 이상 지급 확인 서류
(무통장입금증 등)
- 임차주택 건물등기부등본(1개월 이내에 발급한 것)
- 주민등록등본(1개월 이내에 발급한 것)
- 가족관계증명서(단독세대주, 배우자분리세대인 경우)
- 대출금을 임대인에게 지급할 경우, 임대인의
통장사본
- 소득확인 서류
 - 급여소득자는 재직증명서(또는 직장의료보험
증), 근로소득원천징수영수증

- 서민과 자영업자는 사업자등록증명원, 소득금액증명원

○ 대출 절차

- 대출 신청인이 대출 사전상담을 받습니다.
- 신청인이 기금취급은행(우리은행, 농협, 하나은행, 신한은행, 기업은행)의 영업점에서 임차보증금 대출자격 및 대출가능금액에 대한 상담을 받습니다.
- 임대차 계약 체결
 - 임대인과 임차인이 주택임대차 계약을 체결합니다.
- 대출 대상자 추천
 - 거주지 시·군·구청(또는 읍·면·동사무소)에 대출 대상자 추천 신청서를 접수합니다.

- 시장·군수·구청장은 대출대상과 대상주택 등의 적격 여부를 조사·확인 후 대상자를 선정합니다.

- 시장·군수·구청장은 선정 결과를 기금 취급은행(우리은행, 농협, 하나은행, 신한은행, 기업은행) 및 본인에게 통보합니다.

- √ 임대차 계약을 체결하지 않은 상태에서 대출 희망자가 지방자치단체에 대출 추천을 신청하여 심사받아, 추천대상자가 될 수 있습니다.

- 대출 신청
 - 신청인이 기금취급은행에 대출 서류를 가지고 대출을 신청해야 합니다.

- 대출 실행
 - 기금취급은행은 지자체 추천, 무주택 여부 등

으로 대출신청자의 적격여부를 심사하고 담보 취득 후 대출금을 지급 받습니다.

□ 소년소녀가정 등 전세자금

○ 대출 대상자

- 소년소녀가정, 대리양육가정, 친인척위탁가정, 교통사고유자녀가정 및 아동복지시설 퇴소자로서 무주택이며 가구당 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 가정에 대해 전세자금을 지원합니다.
- 대출 대상자가 미성년자이거나 신용등급이 낮은 것을 감안하여 공공임대주택의 거주자(거주예정자 포함)는 해당 주택의 관리권한이 있는 한국토지주택공사 및 지방공사를, 일반주택의 거주자(거주예정자 포함)는 한국토지주택공사를 채무자로 하여 지원합니다.
- 대출 대상자가 만 18세 미만이면 지원받을 수

있습니다.

- 대출 대상자가 18세 이상이어도 중·고등학교 재학 중이면 지원이 가능합니다.

○ 대상 주택

- 임차전용면적이 85㎡ 이하인 주택에 대해 대출을 지원하고 있습니다.

○ 대출 조건 및 대출 금액

- 대출 대상자가 만 20세까지는 무이자로 지원하며, 만 20세가 지난 경우 2%의 이자를 부담하되 1년 단위로 최대 5년까지 연장할 수 있습니다.
- 수도권·광역시 5,000만원을 대출하고, 그 밖의 지역은 3,000만원을 대출합니다.

○ 대출 절차

- 시장·군수·구청장이 지원대상 가정의 자격, 주거실태 등을 조사하여 한국토지주택공사 등에 추천하고, 한국토지주택공사 등이 주택을 물색하여 직접 주택임대차 계약을 체결합니다.

Ⅱ. 주택임대차

1. 주택임대차의 범위

- 🌱 「주택임대차보호법」의 보호대상이 되는 임차인은 자연인입니다.
- 🌱 「주택임대차보호법」의 적용대상은 주거용 건물(주택)입니다.

가. 「주택임대차보호법」의 보호 대상

「주택임대차보호법」의 보호대상이 되는 임차인은 자연인이고, 법인은 보호되지 않습니다.

□ 「주택임대차보호법」의 보호 대상

- 「주택임대차보호법」의 보호대상이 되는 임차인은 원칙적으로 대한민국 국적을 가진 자연인이고, 예외적으로 외국인과 재외동포도 보호되는 경우가 있습니다.

□ 자연인

- 「주택임대차보호법」의 보호 대상이 되는 국민은 원칙적으로 대한민국의 국적을 가진 자연인입니다.
- 「주택임대차보호법」은 자연인인 서민들의 주거생활의 안정을 도모하려는 취지에서 제정된 것이기 때문입니다(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결).

□ 외국인 및 재외동포

- 외국인은 특별한 사정이 없는 한 「주택임대차보호법」의 보호대상인 국민의 범위에 속하지 않습니다. 다만, 이 법의 입법목적 및 주택의 인도와 주민등록 등의 대항요건과 관련하여 예외가 인정되는 경우는 있습니다.
- 외국인이 주택을 임차하여 「출입국관리법」에 따른 체류지 변경신고를 하였다면, 「주택임대

차보호법」의 보호 대상이 됩니다(서울민사지법 1993. 12. 16. 선고 93가합73367 제11부 판결).

- 외국인이 90일 이상 장기 체류하는 경우에는 외국인등록을 할 수 있고, 체류지를 변경하는 경우에는 신 체류지에 전입신고를 할 수 있을 뿐만 아니라, 외국인등록 및 체류지 변경신고는 주민등록 및 전입신고에 같음하도록 하고 있으므로, 「출입국관리법」에 따른 신고를 마친 외국인은 주민등록의 공시방법을 갖출 수 있다고 보기 때문입니다.

- 재외동포가 장기체류하면서 주택을 임대차하는 때에는 「주택임대차보호법」의 보호대상이 됩니다.

- 재외동포가 체류하는 경우에는 거소를 정하여 출입국관리사무소장 또는 출입국관리사무소출장소장에게 국내거소 신고를 하고, 국내거소를 이전하는 때에는 14일 이내에 그 사실을 신고가 소재한 시·군·구의 장이나 신고를 관할

하는 출입국관리사무소장·출입국관리사무소출장소장에게 신고해야 합니다.

- 국내거소신고증은 주민등록증에 갈음할 수 있습니다.

※ 재외동포란, 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 사람 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 사람 및 대한민국의 국적을 보유하고 있던 사람(대한민국정부 수립 전에 국외로 이주한 동포 포함)으로서 외국 국적을 취득한 사람 또는 부모의 일방 또는 조부모의 일방이 대한민국의 국적을 보유하고 있던 사람으로서 외국국적을 취득한 사람을 재외동포라 합니다.

□ 법인

- 법인은 특별한 사정이 없는 한 「주택임대차보호법」의 보호를 받지 못합니다.

- 법인이 「주택임대차보호법」의 보호를 받기 위해 주민등록을 자신의 명의로 할 수 없을 뿐만 아니라, 사원 명의의 주민등록으로 대항력을 갖추어도 이를 법인의 주민등록으로 인정할 수 없기 때문입니다(대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결).
- 예외적으로 대한주택공사와 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 「주택임대차보호법」의 보호대상이 됩니다.

나. 「주택임대차보호법」의 적용범위

「주택임대차보호법」은 주택에 대한 임대차와 미등기 전세에 적용됩니다. 그러나 일시사용을 위한 임대차인 경우에는 적용되지 않습니다.

□ 「주택임대차보호법」의 적용 범위

○ 주택의 임대차

- 「주택임대차보호법」은 주택, 즉 “주거용 건물”의 전부 또는 일부에 대해 임대차하는 경우에 적용되고, 그 임차주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하는 경우에도 적용됩니다.
- “주거용 건물”에 해당되는지 여부는, 임대차 목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 하는 것은 아니고, 그 실제 용도에 따라서 합목적적으로 판단하게 되는데(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결), 다음과 같은 경우에는 「주택임대차보호법」의 적용대상이 됩니다.
- 임차인의 점유부분 중 영업용 휴게실 설비로 예정된 홀 1칸이 있지만, 그 절반가량이 주거용으로 쓰이는 방 2칸, 부엌 1칸, 화장실 1칸, 살림용 창고 1칸, 복도로 되어 있고, 그 홀마저 각방의 생활공간으로 쓰이고 있는 경우(대법원 1987. 8. 25. 선고 87다카793 판결)
- 주거용 건물의 일부로 ‘단독주택의 지하실이나 지하주차장’ 또는 ‘옥탑방’을 임대차하는 경우

- 임대차 계약하는 때에 주거용으로 오피스텔을 임대차하여 일상생활에 필요한 가재도구를 갖추고 그곳에서 거주하여 생활하는 경우(서울지방법원 1995. 11. 21. 선고 95가단112467 판결).
- 그러나, 거꾸로 비주거용 건물에 주거의 목적으로 일부를 사용하는 다음과 같은 경우에는 「주택임대차보호법」의 보호대상에서 제외됩니다.
- 여관의 방 하나를 내실로 사용하는 경우(대법원 1987. 4. 28. 선고 86다카2407 판결)
- 방 2개가 딸린 다방에서 그 방을 주거용으로 사용하는 경우(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결)
- 점포의 일부가 주거용으로 사용되고 있는 경우(대법원 1988. 12. 13. 선고 87다카3097 판결)

- “주거용 건물” 여부의 판단 시기는, 임대차 계약을 체결하는 때를 기준으로 합니다.
- 따라서, 임대차 목적물이 공부상 비주거용 건물로 등재되어 있으나, 임대인과 임대차 계약을 체결하는 때에 건물을 주거용으로 개조 또는 증축하여 사용하기로 합의하여 개조 또는 증축하여 사용하는 경우에는 「주택임대차보호법」의 적용대상이 됩니다.
- 그러나, 임대차계약 체결 당시에는 주거용 건물부분이 존재하지 아니하였는데 임차인이 그 후 임의로 주거용으로 개조한 경우에는 「주택임대차보호법」의 적용대상이 되지 않습니다(대법원 1986. 1. 21. 선고 85다카1367 판결).
- 주거용 건물이면, 무허가 건물이나 미등기 건물을 주거를 목적으로 임대차 하는 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용됩니다(대법원 1987. 3. 180. 선고 86다카164 판결). 다만, 무허가 건물이 철거되는 경우에는 보증금을 돌려

받기 힘들어지므로 주의할 필요가 있습니다.

○ 미등기 전세

- 「주택임대차보호법」은, 주택에 대해 임대차의 형식을 빌리지 않은 “등기하지 아니한 전세계약”에도 적용됩니다.

○ 「민법」에 따른 임대차 등기

- 「주택임대차보호법」은, 주택에 대해 「민법」에 따라 임대차등기를 한 경우, 주택의 임대차에 인정되는 대항력과 우선변제권에 관한 규정이 준용됩니다.

□ 「주택임대차보호법」의 적용 제외

○ 일시 사용을 위한 임대차

- 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 다음과 같은 경우에는 「주택임대차보호법」이 적용

되지 않습니다.

- 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 숙박계약(대법원 1994. 1. 28. 선고 93다43590 판결)

Ⅲ. 주택임대차 계약

1. 부동산등기부의 확인

- 부동산등기는 부동산에 관한 표시와 그에 관한 권리관계를 등기부에 기재하거나 기재한 것으로 부동산에 관한 물권의 공시방법입니다.
- 임대차계약을 체결하기 전에 반드시 부동산등기부를 확인하여 권리관계가 복잡한 주택은 피해야 합니다.

가. 부동산등기의 의의 및 기능

부동산등기는 부동산에 관한 표시와 그에 관한 권리관계를 등기부에 기재하거나 기재한 것으로 부동산에 관한 물권의 공시방법입니다.

□ 부동산등기란

- 부동산등기는 등기관이 등기부라는 공적 장부에 부동산의 표시와 그에 관한 권리관계를 법정절차에 따라 기재하거나 기재한 것입니다.

- 부동산의 표시 : 부동산의 소재, 지번, 지목, 구조, 면적 등에 관한 현황을 말합니다.
- 부동산에 관한 권리관계 : 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 질권, 임차권 등의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한, 소멸 등을 말합니다.

□ 부동산등기의 기능

○ 부동산에 관한 물권의 공시 방법

- 부동산등기 제도는 부동산에 관한 물권의 변동을 다른 사람이 인식할 수 있도록 하는 공시 방법입니다.

○ 법률행위에 따른 부동산 물권 변동의 성립 요건

- 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 당사자 간의 의사표시만으로 효력이 생기

지 않고, 등기라는 공시 방법을 갖추어야 그 효력이 생깁니다.

- 법률의 규정에 따른 부동산 물권 변동의 처분 요건
 - 상속, 공용징수, 판결, 경매 그 밖의 법률의 규정에 따른 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 않습니다. 그러나 등기를 하지 않으면 처분할 수 없습니다.

- 부동산에 관한 권리의 대항 요건
 - 등기를 함으로써 등기한 사항에 대해 당사자 이외에 제3자에게 대항력을 주장할 수 있습니다. 부동산 임대차는 등기한 때부터 제3자에 대해 효력이 생깁니다.

나. 부동산등기부의 열람 및 확인

부동산등기부는 부동산에 관한 표시와 그에 관한 권리관계를 기재하는 공적 장부입니다.

임차인은 임대차계약 전에 부동산등기부를 확인하여 권리관계가 복잡한 주택은 피해야 합니다.

□ 부동산등기부란

- 부동산등기부는 부동산에 관한 표시와 그에 관한 권리관계를 기재하는 공적 장부입니다.
 - 등기사무를 전산정보처리조직에 따라 처리하는 경우에는 등기사항이 기록된 보조기억장치를 등기부로 봅니다.
- 부동산등기부에는 토지등기부와 건물등기부의 두 종류가 있습니다.

□ 부동산등기부의 열람

- 누구든지 수수료를 내고 부동산등기부의 열람을 청구할 수 있습니다.
- 부동산등기부를 열람하려면 신청서를 제출해야

합니다. 다만, 인터넷에 의한 등기부 열람의 경우에는 신청서를 제출하지 않아도 됩니다.

○ 부동산등기부의 열람은 등기관의 면전에서 하는 것이 원칙이고, 그 성질상 우편이나 전화로는 할 수 없습니다.

- 전산등기부 : 신청인이 등기소에 비치된 컴퓨터의 화면을 보거나 등기사항을 출력한 서면을 교부받아 열람할 수도 있습니다.

- 수작업등기부 : 신청인이 지정된 열람석에서 등·초본 발급 담당자가 동석한 상태로 열람할 수 있습니다.

- 인터넷 열람 : 민원인은 [대법원 인터넷등기소 \(www.iros.go.kr\)](http://www.iros.go.kr) 에서 등기부를 열람할 수 있습니다.

□ 부동산등기부 등·초본의 교부

- 누구든지 수수료를 내고 부동산등기부 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다.
 - 전산정보처리조직에 따라 등기사무를 처리하는 등기소의 관할 등기부에 대한 등·초본의 신청은 관할 등기소에서 신청할 수도 있고, 다른 등기소(전산정보처리조직에 따라 등기사무를 처리하는 곳)에서도 신청할 수 있습니다.
 - 등기소나 그 외의 장소에 설치되어 있는 무인 등본발급기를 이용하여 등기부 등·초본을 교부받을 수도 있습니다.
- 누구든지 수수료 외에 우송료를 내고 부동산등기부 등본 또는 초본의 송부를 청구할 수 있습니다.
- 부동산등기부 등본 또는 초본의 교부는 전화로도 할 수 있습니다. 이 경우에는 등기관이 신청서를 기재하게 됩니다.

- 인터넷 발급 : 민원인은 **대법원 인터넷등기소** (www.iros.go.kr)에서 등기부 등·초본을 교부 받을 수 있습니다.

□ 부동산등기부의 구성

- 등기용지(「부동산등기규칙」 별지 제12호서식 및 제12-1호서식)는 등기번호란, 표제부, 갑구, 을구로 구성되어 있습니다.
 - 등기번호란에는 등기한 각 토지 또는 건물대지의 지번이 기재되어 있습니다.
 - 표제부는 표시번호란과 표시란으로 구분되어 있는데, 표시란에는 토지나 건물의 표시와 그 변경에 관한 사항이, 표시번호란에는 표시란에 등기한 순서가 기재되어 있습니다.
 - 아파트 등 집합건물의 표제부는 1동 건물에 대한 표제부와 각 전유부분의 표제부(「부동산등기규칙」 별지 제12-2호서식)로 구성되어 있습니다.

- 갑구는 사항란과 순위번호란으로 구분되어 있는데, 사항란에는 소유권에 관한 사항이, 순위번호란에는 등기한 순서가 기재되어 있습니다.
- 갑구에는 소유권의 변동과 가등기, 압류등기, 가압류등기, 경매 개시 결정 등기, 소유권의 말소 또는 회복에 관한 재판이 진행 중임을 예고하는 예고등기, 소유자의 처분을 금지하는 가처분등기 등이 기재되어 있습니다.
- 을구는 사항란과 순위번호란으로 구분되어 있는데, 사항란에는 소유권 이외의 권리에 관한 사항이, 순위번호란에는 등기한 순서가 기재되어 있습니다. 다만, 기재할 사항이 없는 경우에는 을구를 두지 않을 수 있습니다.
- 을구에는 소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권 등이 기재되며, 저당권, 전세권 등의 설정 및 변경, 이전, 말소등기도 기재되어 있습니다.

- 부동산등기부에는 토지등기부와 건물등기부의 두 종류가 있기 때문에 이들을 모두 확인해야 합니다.
 - 다만, 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 공동주택의 경우에는 건물이 있는 토지에 대한 대지권까지 하나의 등기부에 표시되기 때문에 토지 및 건물등기부등본을 별도로 확인할 필요는 없습니다.

□ 등기된 권리의 순위

- 동일한 부동산에 관해 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따르게 됩니다.
- 등기의 순서는 등기용지 중 같은 구에서 한 등기는 순위번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기는 접수번호에 따르게 됩니다.
 - 따라서 같은 갑구나 을구 내에서는 그 순위번

호로 등기의 우열을 가리고, 갑구와 을구 사이에서는 접수번호에 따라 등기의 우열을 가리게 됩니다.

- 그러나, 가등기가 있는 경우에는 가등기에 기해 본등기를 하면 그 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따르게 됩니다.

□ 표제부에서 확인해야 할 사항

- 표제부의 지번이 임차하려는 주택의 번지수와 일치하는 지를 확인해야 합니다.
- 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 집합건물의 경우에는 표제부에 나와 있는 동, 호수가 임차하려는 주택의 동, 호수와 일치하는지를 확인해야 합니다.
- 다음의 사례와 같이 잘못된 지번 또는 잘못된 동, 호수로 임대차 계약을 하면 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없는 문제가 생깁니다.

- 등기부상 표시(2층 202호)와 다르게 현관문에 부착된 호수(302호)의 표시대로 임대차계약을 하고, 계약서상 표시대로 전입신고를 한 경우 (대법원 1996. 4. 12. 선고 95다55474 판결)

□ 갑구에서 확인해야 할 사항

- 임대차계약은 등기부상의 소유자와 체결해야 하므로, 먼저 부동산 소유자의 이름, 주소, 주민등록번호 등 인적사항을 확인해야 합니다.
- 실제로 매매 중에 있는 아파트의 임대차계약을 체결한 후 그 매매계약이 해제된 때에는 매수 예정인은 임대권한이 소멸되므로 그 임대차계약은 무효로 됩니다.
- 단독주택을 임차하는 경우에는 토지등기부등본과 건물등기부등본을 비교해서 토지소유자와 건물소유자가 같은 사람인지를 확인해야 합니다.

- 압류, 가압류, 가처분, 가등기 또는 예고등기 등이 되어 있지 않는지를 확인해서, 이러한 등기가 되어 있는 주택은 피해야 합니다.
- 압류 또는 가압류 이후에 주택을 임차한 임차인은, 압류된 주택이 경매에 들어가면 압류채권자와 채권액에 따라 평등하게 배당을 받을 수 있을 뿐이고, 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제를 받을 수 없게 됩니다.
- 가처분 등기 이후에 주택을 임차한 임차인은, 가처분권리자가 소송에 승소하면 가처분 등기 이후에 행해진 모든 행위는 효력이 없으므로 보호받을 수 없게 됩니다.
- 가등기 이후에 주택을 임차한 임차인은, 가등기에 기한 본등기가 이루어지면 본등기 권리자에게 임대차를 주장할 수 없으므로 보호를 받을 수 없게 됩니다.
- 예고등기가 되어 있다는 것은 그 주택에 대한

소유권 분쟁이 있다는 것이므로 이러한 주택을 피하는 것이 좋습니다.

□ 을구에서 확인해야 할 사항

- 저당권이나 전세권이 등기되어 있는지 확인해서, 저당권이나 전세권이 많이 설정되어 있다면 그런 주택은 피해야 합니다.
 - 저당권이나 전세권이 설정된 후 주택을 임차한 임차인은, 저당권자나 전세권자 보다 후순위 권리자로 됩니다. 따라서 주택이 경매되면 저당권자나 전세권자가 배당받고 난 나머지 금액에 대해서만 배당받을 수 있기 때문에 임차보증금을 돌려받기 어려워집니다.
 - 근저당 설정금액이나 전세금이 주택의 시가보다 적다고 해서 안심해서는 안 됩니다.
- 지상권이나 지역권이 설정되어 있는지 확인해야 합니다.

- 지상권, 지역권은 토지의 이용관계를 목적으로 설정되어 있는 권리로서 부동산 일부분에도 성립할 수 있고, 동일 부동산의 같은 부분에 중복하여 성립할 수도 있으므로 주의해야 합니다.

2. 임대차 계약

- 🌱 주택의 임대차계약을 체결할 때 주의할 사항을 임대인, 대리인 등 계약 당사자 별로 정리하였습니다.
- 🌱 주택을 임차하려는 임차인은 등록된 중개사무소에서 주택의 소유자와 임대차 계약서를 작성해야 피해를 미연에 방지할 수 있습니다.

가. 임대차계약의 당사자

임차인은 반드시 임차주택 등기부상의 소유자와 임대차 계약을 체결해야 합니다.

중개업자의 고의 또는 과실로 재산상의 손해가 발생한 경우, 거래당사자는 중개업자에게 손해배상을 청구할 수 있습니다.

□ 주택의 임대차계약

- 주택의 임대차계약은, 임대인이 주택의 전부나 일부를 임차인에게 사용·수익하게 하고, 임차인은 그에 대한 대가로 차임을 지급할 것을 약정하는 계약입니다.

- 실제로는 위와 같은 임대차계약은 찾아보기 어렵고, 오히려 전세계약을 하거나 일정한 임차보증금과 월차임을 함께 지불하는 임대차계약이 일반적으로 이루어지고 있습니다.

□ 임대인

- 임대인은 임대주택의 소유자인 경우가 보통이나, 임대주택에 대한 처분권이 있거나 적법한 임대권한을 가진 사람도 임대인이 될 수 있습니다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다49753 판결).

○ 소유자

- 주택의 소유자와 계약을 체결하는 경우에는, 소유자의 주민등록증으로 등기부상 소유자의 인적사항과 일치하는지를 확인해야 합니다.
- 주택 소유자의 처와 임대차계약을 체결한 경우, 그 처가 자신의 대리권을 증명하지 못하는

이상 그 계약의 안전성은 보장되지 않습니다.

- 부부에게 일상가사대리권이 있다고 하더라도 주택을 임대하는 것은 일상가사에 포함된다고 보지 않기 때문입니다.

※ 「민법」은 부부평등의 원칙에 따라 부부 상호 간에는 일상적인 가사에 관해 서로 대리권이 있다고 규정하고 있습니다. 일상적인 가사란 부부의 공동생활에 통상적으로 필요한 식료품 구입, 일용품 구입, 가옥의 월세 지급 등과 같은 의식주에 관한 사무, 교육비·의료비나 자녀 양육비의 지출에 관한 사무 등이 그 범위에 속합니다. 그러나 일상생활비로서 객관적으로 타당한 범위를 넘어선 금전 차용이나 가옥 임대, 부동산 처분 행위 등은 일상적인 가사의 범위에 속하지 않습니다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다16369 판결)

○ 대리인

- 주택 소유자의 대리인과 임대차계약을 체결하는 경우에는, 위임장과 인감증명서를 반드시 요구해야 합니다.
- 위임장에는 부동산의 소재지와 소유자 이름 및 연락처, 계약의 목적, 대리인 이름·주소 및 주민번호, 계약의 모든 사항을 위임한다는 취지가 기재되고 연월일이 기재된 후 위임인(소유자)의 인감이 날인되어 있어야 합니다.
- 인감증명서는 위임장에 찍힌 위임인(소유자)의 날인 및 임대차계약서에 찍을 날인이 인감증명서의 날인과 동일해야 법적으로 문제가 발생하지 않기 때문에 반드시 인감증명서가 첨부되어야 합니다.
- ※ 인감증명제도는, 행정관청이 인감신고자가 현재 사용하는 인감이 신고된 인감임을 증명해주는 제도로서(대법원 2001. 7. 10. 선고 2000두2136 판결), 재산권의 처분이나 채무 부담행위를 하는 때에 본인의 의사를 확인하

기 위한 방법으로 사용되고 있습니다.

- ※ 인감의 신고는 인감을 가지고 주소를 관할하는 증명청(대부분 동 주민센터)에 가서 본적, 주소, 생년월일 등 인감대장 작성에 필요한 사항을 신고하면 됩니다.

○ 명의수탁자

- 주택의 명의수탁자와 임대차계약을 체결하는 경우에는, 명의수탁자가 등기부상의 소유자와 동일한가를 확인하면 됩니다.
- 명의수탁자는 명의신탁의 법리에 따라 대외적으로 적법한 소유자로 인정되고, 그가 행한 신탁 목적물에 대한 처분 및 관리행위는 유효하기 때문입니다.
- 그리고, 명의신탁자가 명의신탁 해지를 원인으로 소유권이전등기를 마친 후 주택의 반환을 요구해도 임차인은 그 요구에 따를 필요가 없

습니다. 명의신탁자는 명의수탁자의 지위를 승계한 것으로 보므로, 임차인은 임차권을 주장할 수 있습니다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다49753 판결).

- ※ 명의신탁이란, 소유 관계를 공시하도록 되어 있는 재산에 대하여 소유자 명의를 실소유자가 아닌 다른 사람 이름으로 해놓는 것을 말합니다. 명의신탁이 된 재산의 소유관계는 신탁자와 수탁자 사이에서는 소유권이 그대로 신탁자에게 있지만, 대외관계 또는 제3자에 대한 관계에서는 소유권이 수탁자에게 이전·귀속됩니다.

○ 공동소유자

- 주택의 공동소유자 중 일부와 임대차계약을 체결하는 경우에는, 공유자 일부의 지분이 과반수 이상인지를 등기부의 갑구에 기재되어 있는 공유자들의 소유권 지분으로 확인해야 합니다.

- 공유 주택의 임대행위는 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로 결정하도록 하고 있기 때문입니다.

□ 임차인

- 「주택임대차보호법」의 보호 대상이 되는 주택의 임차인은, 원칙적으로 대한민국의 국적을 가진 자연인입니다.
- 따라서 외국인이나 법인은 특별한 사정이 없는 한 「주택임대차보호법」의 보호 대상인 국민의 범위에 속하지 않습니다. 다만, 이 법의 입법목적 및 주택의 인도와 주민등록 등의 대항요건과 관련하여 예외가 인정되는 경우가 있습니다.

□ 전대인(임차인)

- 전차인은 전대인(임차인)과 전대차계약을 체결하려는 경우에는 임대인의 동의 여부를 확인해

야 합니다. 임대인의 인감증명서가 첨부된 동의서를 받아두는 것이 안전합니다.

- 임대인의 동의 없이 전대차계약을 하였을 때에는 그 계약은 성립하나 전차인은 임차권을 주장할 수 없기 때문입니다.

· 따라서 임대인이 주택의 반환을 요구하면, 전차인은 주택을 반환해야 하고, 임대인에게 전대차 보증금의 반환을 청구할 수 없습니다. 다만, 전차인은 전대차계약을 체결한 전대인(임차인)에게 전대차 보증금의 반환을 청구할 수 있습니다.

□ 부동산 중개업자

○ 주택의 임대차계약을 체결하려는 당사자는 시장·군수·구청장에게 등록된 중개사무소에서 계약을 체결하는 것이 안전합니다.

- 등록된 중개사무소인지의 여부는 해당 중개사

무소 안에 게시되어 있는 **중개사무소등록증**,
공인중개사자격증 등으로 확인하면 됩니다.

- 중개업사무소에 게시된 보증의 설정증명서류를 확인하여, 보증보험 또는 공제에 가입한 중개업자의 중개를 받는 것이 안전합니다.
 - 중개업자는 중개행위에서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있고, 이를 보장하기 위해 보증보험이나 공제에 가입하도록 하고 있기 때문입니다.

나. 임대차계약서의 작성

주택의 임대차계약서에 들어가야 하는 사항을 확인해야 합니다. 임대차계약서에는 특약사항을 기재할 필요가 있습니다.

□ 임대차계약서에 들어가야 하는 사항

- 임대차계약서에는 다음의 사항이 기재됩니다.
 - 거래당사자의 인적 사항
 - 물건의 표시
 - 계약일
 - 거래금액 · 계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
 - 물건의 인도일시
 - 권리의전의 내용
 - 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
 - 중개대상물확인 · 설명서 교부일자
 - 그 밖의 약정내용

□ 계약당사자의 인적사항

- 임대차계약서에 계약 당사자를 표시하는 것은 그 계약에 따른 권리자 및 의무자를 특정하기 위한 것입니다.

- 계약 당사자의 동일성을 인식할 수 있고, 필요

한 경우 상호 연락이 가능하도록 그 이름과 주소, 주민등록번호, 전화번호 등을 기재하면 됩니다.

□ 거래금액 및 지급일자

- 주택의 임대차계약을 체결하면서 지급하는 거래금액은 보통 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 지급하거나 중도금 없이 잔금을 지급하게 됩니다.
- 계약금은 전체 보증금의 10%를 계약할 때 지급하고, 잔금은 임차주택에 입주하는 날에 지급하는 것으로 기재하는 것이 안전합니다.

□ 임대차의 존속기간

- 임대차 기간을 반드시 2년으로 기재할 필요는 없습니다. 임차인의 형편에 맞추어 2년 미만으로 정할 수 있습니다.

- 예를 들어, 임대차 기간을 1년으로 정한 경우에도 임차인으로서 1년 후 이사를 가고 싶으면 이사를 가면서 임차보증금을 돌려달라고 할 수도 있고, 계속 살고 싶으면 최소한 2년간은 임차 주택에서 살 수 있습니다.
- 「주택임대차보호법」에서 임차인의 보호를 위해 임대차 기간을 최저 2년으로 하면서, 임차인은 2년 미만으로 정한 임대차 기간이 유효하다고 주장할 수 있도록 해 두었기 때문입니다.

□ 임대차 계약의 특약 사항

- 부동산중개사무소에서 일반적으로 사용하고 있는 임대차계약서에는 특약사항을 기재하는 란이 있는데, 불리한 조건으로 임대차계약을 하지 않기 위해 다음과 같은 내용의 특약사항을 기재할 필요가 있습니다.
- 임차인이 임차 주택을 인도받을 때까지 저당권 등의 권리설정을 하지 않겠다는 사항

- 주택 임대차계약 후 그 주택에 입주하는 날까지 상당한 기간이 걸리는 경우가 보통이므로, 그 사이에 임대인이 다른 사람에게 근저당권 등을 설정을 할 수 없도록 하고, 이를 위반하면 임대차계약을 해제하고 손해배상을 받을 수 있도록 약정해 둘 필요가 있습니다.

- 만약, 임차인이 입주하기 전에 근저당권 등의 권리가 설정되게 되면, 임차권은 그 설정된 권리보다 후순위가 되어 임차보증금을 돌려받는데 문제가 생길 수 있기 때문입니다.

- 임차인이 입주하기 전에 발생한 임차주택의 하자는 임대인이 직접 수리한다는 사항

- 입주 시에 발견하기 어려운 보일러의 고장이나 누수 등의 수리비용의 부담에 대해 서로의 책임범위를 명확히 하기 위해 약정을 해 두는 것이 좋습니다.

- 임차인이 입주하기 전에 발생한 임차 주택의 하자는 임대인의 비용으로 수리하고, 입주 일부터 가까운 시일 내에 보일러 등에 고장이 발견된 경우 그 고장은 인도받기 전에 발생한 것으로 추정한다는 문구를 넣어두는 것이 좋습니다.
- 입주 전의 기간에 대한 공과금의 부담에 관한 사항
 - 종전의 임차인이 전기요금, 수도요금 등의 공과금을 내지 않고 이사 가는 경우 임차인이 곤란을 겪게 되는 경우가 있습니다.
 - 이를 방지하기 위해 입주하기 전의 기간에 대한 공과금 미납 부분에 대해서는 임대인이 책임질 수 있도록 약정해 두는 것이 좋습니다.
- 임대차의 중도해지에 관한 사항
 - 임대차의 존속기간 중 분양받은 아파트에 입주

하는 일이 발생하거나, 전학, 전근 등으로 이사를 할 수 밖에 없는 부득이한 경우에는 계약기간이 남았기 때문에 이사를 하게 되면 임차보증금을 돌려받는데 갈등이 생길 소지가 있습니다.

- 부득이한 사유로 임대차계약을 중도에 해지할 경우에 대비하여, 예를 들어 계약기간 중에 전근 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 중도에 임대차계약을 해지할 수 있고, 그 해지의 효력은 임대인이 그 통지를 받은 날부터 1개월이 지나면 발생한다는 약정을 해 둘 필요가 있습니다.

□ 임대차계약 후 받아야 할 서류

○ 주택임대차계약서

- 부동산 중개업자는 중개대상물에 관해 중개가 완성되어 작성한 거래계약서를 거래당사자에게 각각 교부해야 합니다. 그리고 임대차계약서의

사본을 5년 동안 보존해야 합니다.

○ 중개대상물 확인·설명서

- 부동산 중개업자는 거래계약을 작성하는 때에 중개대상물확인·설명서를 거래당사자에게 교부해야 합니다.
- 만약, 부동산 중개업자가 중개대상물확인·설명서를 작성해 주지 않거나, 그 작성된 내용이 사실과 다른 때에는 거래당사자는 부동산 중개업자에게 손해배상을 청구할 수 있습니다.

○ 공제 증서

- 공제증서는 부동산 중개업자의 중개사고에 대비하기 위한 손해배상책임 보장에 관한 증서로서, 부동산 중개업자는 거래당사자에게 공제증서를 교부해야 합니다.

다. 중개업자의 책임 및 중개수수료

부동산 중개업자는 고의 또는 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우에는 손해배상책임을 져야 합니다.
중개의뢰인은 부동산 중개업자에게 중개수수료를 지급해야 합니다.

□ 부동산 중개업자의 의무

○ 중개업자의 신의성실 및 비밀누설금지 의무

- 중개업자는 거래당사자에게 신의와 성실로써 공정하게 중개업무를 수행해야 합니다.
- 중개업자는 중개업무로 알게 된 비밀을 누설하지 말아야 하고, 그 업무를 떠난 후에도 누설해서는 안되며, 이를 위반한 때에는 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.

○ 중개업자의 설명의무

- 중개업자는 중개대상물에 대해 주택임대차 계약을 하려는 사람에게 성실·정확하게 설명할 의무가 있습니다. 이 경우 중개대상물의 토지대장·등기부 등본 등 설명의 근거자료를 함께 제시해야 합니다.
- 중개업자는 확인·설명을 위해 필요한 경우에는 중개대상물의 임대의뢰인에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있습니다.
- 중개업자가 확인·설명해야 할 사항은 아래와 같습니다.
 - 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
 - 법령규정에 따른 거래 또는 이용제한 사항
 - 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
 - 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
 - 거래예정금액·중개수수료 및 실비의 금액과

그 산출내역

- 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- 수도 · 전기 · 가스 · 소방 · 열공급 · 승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- 벽면 및 도배의 상태
- 일조 · 소음 · 진동 등 환경조건
- 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장 · 학교와의 근접성 등 입지조건
- 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

○ 중개대상물확인 · 설명서의 교부 · 보존 의무

- 중개업자는 거래계약서를 작성하는 때 중개대상물확인 · 설명서를 거래당사자에게 교부하고, 그 사본을 3년간 보존해야 합니다.
- 임대의회인이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 때에는 그 사실을 임차의회인에게 설명하고, 중개대상물확인 · 설명서에 기재

해야 합니다.

- 중개대상물확인 · 설명서에는 중개업자의 서명 및 날인이 있어야 합니다.

○ 공제증서의 교부 의무

- 중개업자는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 아래의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 합니다.

- 보장금액
- 보증보험회사, 공제사업을 하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
- 보장기간

□ 부동산 중개업자의 손해배상책임

- 중개업자는 중개행위를 함에 있어 고의나 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게

한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 계약체결 후 계약금 및 중도금 지급에도 관여한 부동산 중개업자가 잔금 중 일부를 횡령한 경우(대법원 2005. 10. 7. 선고 2005다32197 판결)
- 중개업자는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 중개한 자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선, 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정됩니다(대법원 2000. 12. 22. 선고 2000다48098 판결).

□ 부동산 중개수수료

○ 중개수수료란

- 중개수수료란, 부동산거래로 계약이 체결되어 중개업자와 중개의뢰인 사이에 수수되는 금액을 말합니다. 거래금액에 따른 일정요율과 한도액은 지방자치단체의 조례로 규정되어 있습니다.
- 중개업자의 고의 또는 과실로 부동산 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 중개수수료를 지급할 필요가 없습니다.
- 중개업자는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무 이행보장에 소요된 실비를 받을 수 있습니다.
- 중개업자는 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료 및 실비를 받습니다.

○ 중개수수료 및 실비의 한도

- 주택(건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 이상인 경우도 주택에 포함)에 대한 중개수수료의 한도는, 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8 이내입니다.
- 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 중개업자가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하려는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하려는 중개의뢰인을 말함)에게 청구할 수 있습니다.
- 중개업자는 중개수수료·실비의 요율 및 한도액 표를 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 합니다.

- 한도를 초과한 중개수수료 및 실비 수수 금지
 - 중개업자는 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 중개수수료 또는 실비의 한도를 초과하여 금품을 받아서는 안 되며, 이를 위반한 때에는 과태료 또는 영업정지나 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해지게 됩니다.
 - 만약, 중개업자가 수수료 또는 실비의 한도를 초과하여 요구하는 경우에는 그 초과분은 무효이고, 한도를 초과하여 지급한 수수료 또는 실비의 반환을 청구할 수 있습니다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결).
 - 한도를 초과하는 수수료 또는 실비를 요구하는 경우 거래당사자는 초과분에 대해 지급을 거절할 수 있으며, 계속하여 한도 초과 수수료 또는 실비를 요구하면 행정관청에 신고할 수 있습니다.
- 임대차계약이 해제된 경우의 중개수수료

- 중개의뢰인은 임대차계약이 중개업자의 고의 또는 과실로 해제된 것이 아니라, 거래당사자의 의사에 따라 해제된 경우에는 중개수수료를 지급해야 합니다.

□ 중개수수료 및 실비의 지급

- 중개수수료의 지급 시기는 특별시·광역시·도의 조례로 정해져 있는데, 모든 중개업자와 중개의뢰인간의 약정이 우선하도록 정하고 있습니다.
- ① 중개업자와 중개의뢰인 사이의 약정에 따라, 약정이 없는 경우에는 중개업자가 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 사무의 처리를 마친 때에 지급(예, 서울특별시), ② 중개업자와 중개의뢰인간의 약정에 따라, 약정이 없으면 거래계약이 성립된 때에 2분의 1, 거래대금 완불시에 2분의 1을 각각 지급(예, 부산광역시, 인천광역시, 대전광역시, 전라북도), ③

중개업자와 중개의뢰인간의 약정에 따라, 약정이 없으면 거래계약서 작성을 완료한 때에 지급(예, 강원도, 충청남도, 전라남도, 경상남도, 제주특별자치도), ④ 중개업자와 중개의뢰인간의 약정에 따라, 약정이 없으면 거래대금 완불시에 지급(예, 대구광역시, 광주광역시, 경상북도), ⑤ 중개업자와 중개의뢰인간의 약정에 따라 지급(예, 경기도, 충청북도)하도록 규정하고 있습니다.

- 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방이 요율 및 한도액 내에서 각각 지급해야 하고, 한도액을 초과하는 때에는 한도액의 범위 내에서 지급하면 됩니다.

○ 중개수수료의 계산

- 중개수수료 = 거래금액 × 요율(%)
- 중개수수료 = {보증금 + (월차임 × 100)} × 요율(%)

- 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 합니다. 다만, 합산한 금액이 5,000만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 합니다.

○ 중개수수료의 한도

- 중개수수료의 한도는 특별시·광역시·도의 조례로 정하는데, 대부분 지역의 중개수수료의 한도는 아래와 비슷합니다.

<매매·교환 이외의 거래인 임대차 등>

거래금액	상한 비율	한도액
5,000만원 미만	1천분의 5	200,000원
5,000만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3	-
3억원 이상	1천분의 8 이하	-

○ 실비의 한도

- 실비의 한도는 특별시·광역시·도청의 조례로 정하는데, 대부분 지역의 실비의 한도는 아래와 비슷합니다.

- 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비
 - 제 증명서 및 공부의 발급·열람 수수료
 - 교통비 및 숙박비 등의 여비
 - 제 증명서 및 공부의 발급·열람 대행비 : 1건당 1천원

- 계약금 등의 지급·반환채무이행보장에 소요되는 실비
 - 계약금 등의 예치에 따른 수수료
 - 계약금 등의 지급 또는 반환의 보증을 위한 보험·공제 가입비

- 사무처리에 필요한 증명 · 공부의 발급 · 열람수
수료
- 교통비 및 숙박비 등의 여비

3. 보증금의 보호

 임차보증금을 보호하는 방법에는 전세권등기를 하거나 「주택임대차보호법」에 따른 보호를 받는 방법 그 밖에 주택임대차신용보험에 가입하는 방법이 있습니다.

가. 전세권 등기

전세권은 전세권의 설정계약 및 설정등기 이외에 전세금을 지급함으로써 성립됩니다.

전세권자는 전세권이 소멸하는 경우 후순위권리자보다 우선하여 전세금을 돌려받을 수 있습니다.

□ 전세권의 성립 및 성질

- 전세권이란, 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 맞게 사용·수익하는 용익물권을 말합니다.
- 전세권은 전세권의 설정계약 및 설정등기 이외에 전세금을 지급함으로써 성립됩니다.

- 전세권은 용익물권이지만, 우선변제권이 인정되고 있으며, 동시에 담보물권이기도 합니다.
- 즉, 전세권자는 전세권이 소멸하는 경우 그 부동산의 전부의 매각대금으로부터 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 전세금을 돌려받을 수 있습니다.
- 또한, 전세권자는 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하는 경우 「민사집행법」이 정하는 바에 따라 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있습니다.

□ 전세권의 등기절차

- 신청인
- 전세권은 전세권자가 등기권리자가 되고, 전세권설정자가 등기의무자가 되어 공동으로 신청하면 됩니다. 공유부동산의 경우에는 등기부상

의 공유자 전원이 등기의무자가 되어 전세권설정등기를 신청해야 합니다.

- 만일, 전세권 설정계약을 한 후 등기의무자가 등기신청절차에 협력하지 않으면, “전세권등기 절차를 이행하라”는 취지의 이행판결을 받아 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있습니다.

○ 등기신청서의 기재사항

- 필요적 기재사항

· 전세금

√ 전세금은 전세권의 요소로서, 등기된 금액에 한해 제3자에게 대항할 수 있기 때문입니다.

· 전세권의 목적인 범위

√ 전세권의 목적이 건물의 전부인 경우에는 “건물의 전부”, 건물의 일부인 경우에는

“1층 전부” 등과 같이 기재하면 됩니다. 다만, 전세권의 목적이 건물의 일부인 경우에는 건물의 도면을 첨부하고 그 목적인 부분을 표시해야 합니다.

- 임의적 기재사항

- 전세권등기의 원인에 존속기간, 위약금이나 배상금 또는 전세권 처분금지의 약정이 있는 경우에는 이를 기재해야 합니다.
- √ 전세권의 존속기간은 전세권설정계약에 따라야 하며, 그 기간은 예를 들어 ① 연월일부터 연월일까지, ② 연월일부터 몇 년간, ③ 연월일까지, ④ 몇 년간 등으로 기재하면 됩니다.
- √ 위약금 또는 배상금을 약정한 경우에는 이를 등기신청서에 기재해야 합니다.
- √ 전세권의 설정행위로 전세권 처분금지의 특약을 한 경우에는 이를 등기신청서에 기재해야 합니다.

○ 등기신청서의 첨부서면.

- 등기원인을 증명하는 서면
 - 약정에 따른 경우에는 전세권설정계약서, 판결에 따른 경우에는 판결정보과 확정증명서
- 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면
- 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요할 때에는 이를 증명하는 서면
- 도면(전세권의 목적이 부동산의 일부인 경우)
- 등기의무자의 권리에 관한 등기필증. 다만, 등기필증을 멸실하여 첨부할 수 없는 경우에는 확인서면이나 확인조서 또는 공증서면 중 하나를 첨부하면 됩니다.

- 전세권설정자인 소유자의 인감증명서(3월 이내의 것)
 - 등록세영수필확인서 및 등기신청수수료
 - 전세금의 1000분의 2에 해당하는 등록세와 등록세의 100분의 20에 해당하는 지방교육세를 납부한 영수필확인서를 제출하여야하고, 부동산별로 8,000원의 등기신청수수료를 첩부해야 합니다.
 - 전세권자의 주민등록표등·초본(3월 이내의 것)
- 등기의 실행
- 전세권등기는 목적 부동산의 등기용지 을구에 독립등기로서 기재됩니다.
 - 등기의 목적은 “전세권설정”으로, 등기원인은 “설정계약”으로 기재됩니다.

- 전세권설정의 목적의 범위가 기재되며, 존속기간, 위약금이나 배상금, 양도금지의 특약이 있는 경우에는 이들도 기재됩니다.

나. 대항력 및 우선변제권 취득

임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마치면 그 다음날부터 대항력이 생기고, 이에 더하여 임대차계약서상 확정 일자를 갖추면 우선변제권을 취득합니다.

우선변제권을 갖춘 임차인은, 임차주택이 경매에 들어가더라도 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다.

□ 대항력의 의의 및 발생요건

- 대항력이란, 임차인이 제3자, 즉 임차주택의 양수인, 임대할 권리를 승계한 사람 그 밖에 임차주택에 관해 이해관계를 가지고 있는 사람에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다.
- 임대차는 그 등기가 없더라도, 임차인이 ① 주

택의 인도와 ② 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 대항력이 생깁니다.

□ 주택의 인도

- 주택의 인도란, 점유의 이전을 말하는데, 주택에 대한 사실상의 지배가 임대인으로부터 임차인에게로 이전하는 것을 말합니다. 즉 임차인이 입주해서 살고 있는 것을 뜻합니다.
- 만약 실제로 이사를 해서 거주하지 않고 있다면, 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없게 됩니다.

□ 주민등록

- 주민등록은, 30일 이상 거주할 목적으로 그 관할 구역에 거주지를 가진 자가 거주지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 성명, 주소 등을 신고하고, 시장·군수 또는 구청장이 그 신고사항을 주민등록표에 등록하는 것을 말함

니다.

- 주민등록은 거래의 안전을 위해 임차권의 존재를 제3자에게 명백하게 인식할 수 있게 하는 공시방법입니다(대법원 2002. 6. 14. 선고 2002다15467 판결).
- 「주택임대차보호법」은, 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다.

□ 전입신고

- 전입신고는, 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동할 때 신거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 하는 신고로서, 세대주 등 신고의무자는 새로운 거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 전입신고를 해야 합니다.
- 전입신고는 가능한 한 임차 주택에 입주하는 날까지 마치는 것이 좋습니다. 전입신고가 늦

어지면 「주택임대차보호법」에서 인정되는 대항력과 우선변제권의 발생시기가 늦어지기 때문입니다.

- 대항력을 취득한 임차인이 일시적으로 주민등록을 다른 곳으로 이전하면 그 대항력은 소멸되므로 주의해야 합니다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결).
- 만약, 임차인이 다시 임차 주택의 주소에서 전입신고를 한 경우에는, 대항력은 그 때부터 다시 생깁니다.

□ 전입신고의 절차

- 전입신고는 세대주 등 신고의무자가 신분증 등을 지참하고 새로운 거주지를 관할하는 동 주민센터에 가서 신고하면 됩니다.
- 세대주가 전입신고를 하는 경우에는 세대주 본인신분증 지참

- 세대원이 전입신고를 하는 경우에는 세대주 도장 및 신고인의 신분증 지참
 - 세대주의 직계 존·비속 및 배우자에게 위임하여 전입신고 하는 경우에는 세대주 도장, 세대주 신분증, 신고인의 신분증 지참
- 세대주가 아닌 세대원 등이 전입신고를 하는 경우에는 세대주란에 세대주의 도장을 날인해야 하고(위임신청의 경우에는 세대주란과 위임장란에 도장을 날인), 신고인란에는 이름을 기재하고 서명해야 합니다.

□ 전입신고 시 유의사항

- 전입신고를 하기 전에 반드시 부동산등기부 등본을 발급받아서 번지, 동, 호수 등을 확인한 후에 전입신고를 해야 기재오류로 인한 손해를 예방할 수 있습니다.
- 전입신고의 유효성 판단은 임차인이 전입신고를 한 당시의 번지를 기준으로 하여 판단하기

때문에 부동산등기부를 확인하여 정확하게 전입신고를 하는 것이 안전합니다(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다44762, 44779 판결).

- 전입신고의 번지와 임차주택 등기부의 번지가 다른 경우, 그 임차인은 「주택임대차보호법」의 대항요건을 갖추고 있지 않기 때문에 보호를 받을 수 없게 됩니다(대법원 2000. 6. 9. 선고 2000다8069 판결).

※ 「주택임대차보호법」의 대항요건을 갖추지 못하여 보호를 받을 수 없는 경우

- √ 단독주택의 번지가 틀린 상태로 전입신고를 한 경우(대법원 2000. 6. 9. 선고 2000다8069 판결).
- √ 공동주택(아파트, 연립, 다세대주택)의 번지 또는 동·호수를 누락한 상태로 전입신고를 한 경우(대법원 1995. 4. 28. 선고 94다27427 판결)

√ 대문 앞의 호수와 등기부의 호수 확인 없이
대문의 호수로 전입신고를 한 경우(대법원
1996. 4. 12. 선고 95다55474 판결)

○ 담당공무원의 착오에 의한 기재 잘못은 대항력
발생에 영향력이 없습니다.

- 전입신고의 당사자는 부동산등기부를 확인한
후 제대로 전입신고를 하였으나, 담당공무원
의 착오로 새로운 거주지의 번지를 틀리게 기
재한 때에는 그 임대차의 대항력은 생깁니다
(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다18118 판결).

○ 신축 중인 주택에 대한 전입신고

- 신축 중인 주택을 임차하여 준공검사 전에 입
주하는 경우, 건물등기부가 마련되어 있지 않
아 대문에 적힌 호수로 전입신고를 하는 경우
가 있습니다. 이 경우에는 준공검사 후 건물등
기부가 작성되면, 그 등기부등본을 발급받아

동·호수를 다시 확인해야 합니다.

- 만약, 신축 중인 연립주택 중 1층 소재 주택의 임차인이 전입신고를 하는 때에, 잘못된 현관문의 표시대로 ‘1층 201호’ 라고 전입신고를 마쳤는데, 준공 후 그 주택이 공부상 ‘1층 101호’ 로 등재되었다면 「주택임대차보호법」의 대항요건을 갖추고 있지 않기 때문에 보호를 받을 수 없게 됩니다(대법원 1995. 8. 11. 선고 95다177 판결).

□ 대항력의 발생시기

- 대항력은 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생기고, 전입신고를 한 때에 주민등록을 마친 것으로 봅니다.
- 여기에서 “그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.” 고 함은, 다음날 오전 영시부터 대항력이 생긴다는 취지입니다(대법원 1999.

5. 25. 선고 99다9981 판결).

- 예를 들어, 홍길동이 2008. 6. 16. 임차주택을 임차보증금 1억원에 임차하여 2008. 6. 27. 전 입신고를 마쳤다면, 그 다음날인 2008. 6. 28. 00:00시부터 대항력이 생기게 됩니다.

○ 대항력과 다른 권리와 의 관계

- 대항력을 취득한 임차인과 주택에 대한 저당권 또는 가압류 등의 권리관계는 그 요건을 갖춘 선후에 따라 결정됩니다.

□ 우선변제권의 의의 및 인정요건

- 우선변제권이란, 「주택임대차보호법」상 임차인이 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리를 말합니다.

- 우선변제권은, 임차인이 ① 대항요건과 ② 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 취

득됩니다. 이 경우 임차인은 임차주택이 경매 또는 공매에 붙여졌을 때 그 경락대금에서 다른 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 수 있습니다.

- 우선변제권은 임차주택이 경매나 공매에 붙여져 넘어갈 때에 적용되고, 일반매매, 상속, 증여 등의 경우에는 적용되지 않습니다.

□ 확정일자 의의 및 증명절차

○ 확정일자란?

- 확정일자란, 증서가 작성된 날짜에 주택임대차 계약서가 존재하고 있음을 증명하기 위해 법률상 인정되는 일자를 말합니다(대법원 1998. 10. 2. 선고 98다28879 판결).
- 확정일자는 임대인과 임차인 사이의 담합으로 임차보증금의 액수를 사후에 변경하는 것을 방지하고, 허위로 날짜를 소급하여 주택임대차계

약을 체결하여 우선변제권 행사를 방지하기 위해 마련된 제도입니다(대법원 1999. 6. 11. 선고 99다7992 판결).

○ 확정일자를 받는 절차

- 임차인 그 밖에 주택임대차계약서 원본을 가지고 있는 사람은 누구라도 임대차계약서에 확정일자를 받을 수 있습니다. 이 경우 임대인의 동의는 필요하지 않습니다.
- 확정일자는 구두로 청구할 수 있습니다.
- 확정일자를 받는 주택임대차 계약서는, 임대인과 임차인의 서명 또는 기명날인이 있는 완성된 문서의 원본으로, 그 일부에 공란이 있는 경우에는 그 부분을 지우고 임대인과 임차인의 날인이 있어야 합니다.
- 주택임대차의 주택과 그 기간 등이 기재되어 있지 않은 영수증 등에 확정일자를 받더라도

우선변제권의 효력은 발생하지 않으므로 주의를 요합니다.

- 확정일자청구사건은 지방법원(형사 및 가정법원은 제외) 및 지원, 등기소(상업등기소는 제외)에서 처리하며, 공증인, 법무법인, 공증인가 합동법률사무소, 동 주민센터에서도 확정일자를 받을 수 있습니다.
- 공증사무소 등에서 「공증인법」의 규정에 따라 주택임대차계약서에 인증을 받은 확정일자는 동 주민센터 등에서 받은 확정일자와 같으므로, 다시 확정일자를 받을 필요는 없습니다(대법원 1998. 10. 2. 선고 98다28879 판결).
- 확정일자청구 수수료는 600원입니다. 다만, 사문서의 장수가 4매를 초과하는 경우에는 초과매수 4매마다 100원을 더합니다.

□ 우선변제권의 발생시기

- 임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 당일 또는 그 이전에 주택임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에는 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 오전 0시부터 우선변제권이 생깁니다(대법원 1999. 3. 23. 선고 98다46938 판결).
- 우선변제권을 행사하기 위해서는 우선변제권의 요건이 경매절차에 따르는 배당요구의 종기인 경락기일까지 존속되고 있어야 합니다(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결).

다. 주택임대차 등기

임차인이 임대인의 협력을 얻어 주택임대차등기를 마치면, 대항력과 우선변제권을 취득하게 됩니다.

□ 주택임대차의 등기

- 주택임대차의 등기란, 임대인이 주택을 사용·수익하게 하고, 임차인이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정하는 임대차계약을 체결한 경

우, 임대인의 협력을 얻어 하는 임차권설정 등기를 말합니다.

□ 주택임대차의 등기절차

○ 신청인 및 관할등기소

- 임대인이 등기의무자가 되고 임차인이 등기권리자가 되어 공동으로 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에 신청해야 합니다.
- 임대인이 임차권등기에 협력하지 않는 경우, 반대약정이 없으면 임대인에 대해 임차권등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있으므로, 임차인은 ‘임차권설정등기절차를 이행하라’는 취지의 이행판결을 받아 단독으로 신청할 수 있습니다.

○ 등기신청서의 기재사항

- 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 임차인이 임대인의 협력을 얻어 주택임대차등기를 신청하는 경우
 - 등기신청서에 차임을 기재해야 합니다. 이 경우 등기원인에 존속기간, 차임의 선지급 및 그 지급시기나 임차보증금의 약정이 있을 때 또는 임차권의 양도나 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의가 있을 때에는 이를 적고, 임대차를 한 자가 처분의 능력 또는 권한이 없는 자인 경우에는 그 뜻을 적어야 합니다.

- 대항력과 우선변제권을 취득하고 있는 임차인이 임대인의 협력을 얻어 주택임대차등기를 신청하는 경우
 - 위 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 임차인이 하는 임차권등기신청서의 기재사항, 주민등록을 마친 날, 임차주택을 점유한 날 및 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 기재해야 합니다.

○ 등기신청서의 첨부서류.

- 등기원인을 증명하는 서면(약정에 의한 경우는 임차권설정 계약서, 판결에 의한 경우에는 판결정본과 확정증명서)
- 등기의무자의 권리에 관한 등기필증
- 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요할 때에는 이를 증명하는 서면
- 대리인이 등기를 신청할 때에는 그 권한을 증명하는 서면
- 임차주택을 점유한 날을 증명하는 서면(예를 들어, 임대인이 작성한 점유사실확인서 또는 아파트관리사무소에서 발급하는 아파트입주확인서)
- 주민등록을 마친 날을 증명하는 서면(임차인의 주민등록등본)
- 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 증명하는 서면
- 임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면

- 임대인이 임차주택의 소유자인 경우에는 그의 인감증명
- 등록세영수필 확인서 · 통지서

□ 주택임대차등기의 효과

○ 대항력 및 우선변제권의 취득

- 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 임차인이, 1999. 3. 1. 이후 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기를 마치면, 그 등기를 마친 날 대항력과 우선변제권을 취득합니다.

○ 대항력 및 우선변제권의 유지

- 대항력과 우선변제권을 취득하고 있는 임차인이 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기를 마치면, 종래의 대항력과 우선변제권은 그대로 유지됩니다.

○ 소액보증금의 최우선변제권 배제

- 임차권등기가 끝난 주택을 그 이후에 임차한 임차인은, 소액보증금의 우선변제를 받을 수 없게 됩니다.

라. 주택임대차신용보험

임차인은 임차보증금을 보호받기 위해 주택임대차신용보험에 가입할 수 있습니다.

주택임대차신용보험에 관한 업무는 서울보증보험에서 취급하고 있습니다.

□ 주택임대차신용보험이란?

- 주택임대차신용보험이란, 주택의 임차인이 임대인으로부터 회수하여야 할 임차보증금을 보호받기 위해 가입할 수 있는 상품을 말합니다.
- 이 보험에 관한 업무는 서울보증보험에서 취급하고 있습니다.

□보험계약자

- 전세입주자. 다만, 신용불량으로 등록되어 있는 임차인은 가입이 제한될 수 있습니다.

□ 보험가입금액

- 보험가입금액은, 임대차계약서상의 임차보증금 (일부금액 가능) 또는 임차보증금에 일정금액을 가산한 금액으로 합니다. 단, 임차주택이 단독, 다가구일 경우 임차보증금의 80%이내인 금액으로 하며, 연립, 다세대인 경우 임차보증금의 70%이내인 금액으로 합니다.

□ 보험기간

- 보험기간은 임대차계약 기간에 30일을 가산한 기간으로 합니다.

□ 보상하는 손해

- 임차기간 중 해당 주택이 경매되거나 임대차계

약이 해지 또는 종료된 후 30일이 경과되었음에도 불구하고 임차보증금을 반환 받지 못함으로써 임차인이 입은 손해를 보상해 줍니다.

□ 보험가입대상 임대차계약

- 임대차 계약기간 기준 : 계약기간이 1년 이상인 임대차계약
- 보험가입 시기 기준 : 임대차계약 체결일로부터 5개월 이내 보증보험 가입 가능
- 인수기준 : 아파트, 다세대(연립), 단독, 다가구, 주거용 오피스텔의 경우 선순위 설정최고액과 임차보증금 합산금액이 해당 주택 추정시가의 100%이내
- 보험요율 : 주택인 경우 연 0.7%

□ 보험청약시 구비서류

- 중개업소의 중개를 받고 확정일자 있는 전세 계약서(임대차계약서)
- 임차목적물의 등기부등본(보험청약일로부터 1개월 이내 발급분)
- 임차인의 주민등록등본
- 토지가격확인원(단독, 다가구의 경우)
- 추정시가확인서(연립, 다세대의 경우)
- 보험가입 안내문

□ 보험가입의 제외 대상

○ 다음의 경우에는 보험에 가입할 수 없습니다.

- 임차물건의 등기부등본상에 압류, 가압류, 가처분, 가등기, 경매신청 등 임대인의 소유권 행사에 제한사항이 있는 경우
- 토지와 주택의 소유자가 다른 경우
- 임차주택이 미등기된 경우. 단, 사용승인 및 잔금지급이 완료된 미등기 아파트의 경우 인수 가능함.

- 임차주택이 재개발, 재건축 그 밖의 사유로 철거 예정지인 경우
- 임대인이 금융회사의 신용관리대상자인 경우
- 임대인이 주택건설업체(임대주택업체)인 경우

□ 보험금의 지급사유 및 지급제한

○ 보험금의 지급사유

- 임대차 기간 중 주택이 경매 또는 공매에 따른 배당실시 후 임차인이 보증금을 돌려받지 못한 경우
- 임대차 계약이 해지 또는 종료된 후 30일이 경과하였음에도 임차인이 보증금을 돌려받지 못한 경우
- 임대인이 보증금을 반환할 사유가 발생하였음에도 임차인이 보증금을 돌려받지 못한 경우

- 보험금을 지급하지 아니하는 사유
 - 천재지변, 전쟁, 내란 그 밖에 이와 비슷한 변란으로 채무를 이행하지 못함으로써 생기는 손해
 - 보험계약의 변경 및 갱신사유가 발생하였음에도 보험계약을 갱신 또는 변경하지 않은 상태에서 발생한 손해
 - 임차인이 정당한 이유 없이 손해의 조사에 대하여 협조를 하지 아니하여 증가된 손해

IV. 이사

1. 이사화물계약

 이사하는 경우에는 이사화물 표준약관에 따라 허가받은 이사화물운송사업자와 계약해야 이삿짐 분실 등의 사유가 발생하였을 때 배상받기가 쉬워집니다.

가. 이사화물계약 및 손해배상

이사는 허가를 받은 이사화물운송사업자와 이사화물 표준약관에 따라 계약을 해야 이사화물의 멸실 등에 따른 손해배상을 받기가 쉽습니다.

이사화물 표준약관

- 다른 사람의 요구에 응하여 화물자동차를 사용하여 화물을 유상으로 운송하는 사업(이하 “화물자동차 운송사업”이라 함)을 경영하려는 자는 국토해양부장관의 허가를 받아야 합니다.

○ 허가를 받은 화물자동차 운송사업자는 운송약관을 정하여 국토해양부장관에게 신고하여야 하는데, 그 운송사업자가 화물자동차 운송사업의 허가를 받는 때에 표준약관의 사용에 동의하면 신고한 것으로 봅니다.

※ 표준약관이란, 화물자동차 운수사업자로 구성된 협회 또는 협회의 연합회가 작성한 것으로서 「약관의 규제에 관한 법률」 제19조의2에 따라 공정거래위원회의 심사를 거친 화물운송에 관한 표준이 되는 약관을 말합니다.

○ 이하의 이사화물계약과 이사화물의 피해에 대한 손해배상에 관한 사항은 「이사화물 표준약관」에 따른 설명이므로, 고객과 사업자가 개별적으로 체결한 이사화물계약에는 일반적으로 적용할 수 없습니다.

○ 또한, 「이사화물 표준약관」에서 정하고 있는 사항에 관해 고객과 사업자가 약관의 내용과 다르게 합의한 사항이 있는 때에는 그 합의사

항은 약관에 우선합니다.

□ 이사방법의 결정

○ 이사를 하려는 고객은 이사화물의 수량, 비용, 시간 등을 고려해서 이사방법을 결정해야 하는데, 그 방법으로는 일반이사과 포장이사가 있습니다.

- 일반이사란, 고객이 이사화물의 포장과 정리를 맡고 이사화물의 운송을 취급하는 사업자(이하 “사업자”라 함)는 이사화물의 운송만을 맡아서 하는 이사를 말합니다.

- 포장이사란, 고객이 이사화물의 포장과 정리를 사업자에게 의뢰하여 그 사업자가 이사화물의 포장, 운송, 정리를 모두 맡아서 하는 이사를 말합니다.

※ “고객”이란, 계약의 일방 당사자로서 사업자로부터 약관을 계약의 내용으로 할 것을 제

안 받은 사람을 말합니다.

□ 사업자에 견적 의뢰

○ 이사방법을 결정한 후에는 사업자에게 견적을 의뢰하면, 그 사업자는 다음 사항을 기재한 견적서를 작성하여 교부해 줍니다.

- 업체의 상호, 사업자등록번호, 대표자, 주소, 전화번호 및 견적서를 작성한 담당자의 성명
- 의뢰자의 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호
- 이사화물의 인수·인도일시, 발송·도착장소, 주요 내역(종류·무게·부피 등) 및 운임단가
- 작업조건(운송자동차의 종류 및 대수, 작업인원, 포장 및 정리 여부, 장비사용 내역)
- 운임 등의 합계액 및 그 내역
- 그 밖에 필요한 사항

□ 사업자의 선정

- 사업자의 견적을 받아 견적금액을 비교한 후에는 사업자를 선정해야 하는데, 국토해양부 장관의 허가를 받은 사업자를 선정해야 이사와 관련한 손해에 대한 피해보상을 받기가 쉽습니다.

- 사업자가 허가받은 사업자인지를 확인하려면 해당 지역의 화물운송주선협회 또는 시·군·구청에 문의하거나 이사화물의 견적을 받거나 계약을 하는 때에 화물자동차 운송사업 허가증의 사본을 요구해서 확인할 수 있습니다.

□ 이사화물운송계약서의 작성

- 고객은 사업자로부터 “이사화물표준약관”의 내용과 피해의 구제방법과 관련기관의 명칭 및 전화번호에 대해 설명을 들을 수 있고, 약관의 사본을 요청할 수 있습니다.

- 고객은 다음의 사항이 기재된 이사화물운송계약서를 사업자로부터 교부받습니다.

- 업체의 상호, 사업자등록번호, 대표자, 주소, 전화번호 및 계약서를 작성한 담당자의 성명
 - 의뢰자의 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호
 - 이사화물의 인수·인도일시, 발송·도착장소, 주요 내역(종류·무게·부피 등) 및 운임단가
 - 작업조건(운송자동차의 종류 및 대수, 작업인원, 포장 및 정리 여부, 장비사용 내역)
 - 운임 등의 합계액 및 그 내역
 - 계약금 및 운임 등의 잔액
 - 운송상의 특별한 주의사항(파손되기 쉬운 물건의 기재 등) 및 고객의 특별한 요청사항
 - 그 밖의 필요한 사항
- 사업자는 운임 등에 대해 견적서에 기재된 금액을 초과하여 계약서에 기재해서는 안됩니다. 다만, 고객의 요청에 따라 이사화물의 내역 등 운임 등의 산정에 관한 사항이 변경되어 견적

서의 금액을 초과하는 경우에는 그 초과금액을 미리 고객에게 고지한 경우에만 초과된 금액을 계약서에 기재될 수 있습니다.

□ 이사화물의 수령을 거절할 수 있는 경우

- 사업자는 이사화물이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 수령을 거절할 수 있습니다. 다만, 고객과 특별한 조건으로 합의한 경우에는 이사화물을 수령할 수 있습니다.
 - 현금, 유가증권, 귀금속, 예금통자, 신용카드, 인감 등 휴대할 수 있는 귀중품
 - 위험품, 불결한 물품 등 다른 화물에 손해를 끼칠 염려가 있는 이사화물
 - 동식물, 미술품, 공동품 등 운송에 특수한 관리를 요하기 때문에 다른 화물과 동시에 운송하기에 적합하지 않는 이사화물
 - 업체가 포장요청을 거절한 이사화물

□ 계약금 및 운임의 지급

- 사업자는 계약서를 교부할 때 계약금으로 운임 등 합계액의 10%에 해당하는 계약금을 청구할 수 있습니다.
- 사업자는 일반이사의 경우 이사화물 전부의 인도를 확인한 때, 포장이사의 경우 이사화물 전부를 정리하여 확인한 때에 계약금을 제외한 잔액을 청구할 수 있습니다.
- 사업자는 계약서에 기재된 운임을 초과하여 청구하지 못합니다. 다만, 고객의 책임 있는 사유로 초과하여 그 초과금액을 미리 고객에게 고지한 경우에는 초과된 금액을 청구할 수 있습니다.
- 고객은 운임 및 초과운임 이외의 수고비 등 어떠한 명목의 금액을 추가로 지급하지 않아도 됩니다.

□ 이사회물운송계약의 해제에 따른 손해배상

- 고객이 그의 책임 있는 사유로 계약을 해제한 경우에는, 사업자에게 다음 구분에 따른 손해배상을 해야 합니다.
 - 고객이 약정된 이사회물의 인수일 1일 전까지 해제를 통지한 경우 : 계약금
 - 고객이 약정된 이사회물의 인수일 당일에 해제를 통지한 경우 : 계약금의 배액

- 사업자가 그의 책임 있는 사유로 계약을 해제한 경우에는, 고객에게 다음 구분에 따른 손해배상을 해야 합니다. 다만, 고객이 이미 지급한 계약금이 있는 경우에는 손해배상액과는 별도로 그 계약금도 반환해야 합니다.
 - 사업자가 약정된 이사회물의 인수일 2일 전까지 해제를 통지한 경우 : 계약금의 배액
 - 사업자가 약정된 이사회물의 인수일 1일 전까지

- 지 해제를 통지한 경우 : 계약금의 4배액
 - 사업자가 약정된 이사화물의 인수일 당일에 해제를 통지한 경우 : 계약금의 6배액
 - 사업자가 약정된 이사화물의 인수일 당일에도 해제를 통지하지 않은 경우 : 계약금의 10배액
- 고객은 사업자의 귀책사유로 이사화물의 인수가 약정된 인수일시로부터 2시간 이상 지연된 경우에는 계약을 해제하고, 이미 지급한 계약금의 반환 및 계약금의 6배액의 손해배상을 청구할 수 있습니다.

□ 사업자의 손해배상책임

- 사업자는 자기 또는 사용인 그 밖의 이사화물의 운송을 위해 사용한 자가 이사화물의 포장, 운송, 보관, 정리 등에 관해 주의를 게을리하지 않았음을 증명하지 못하면, 고객에게 다음의 구분에 따른 손해배상의 책임을 집니다.
- 연락되지 않는 경우

- 전부 또는 일부 멸실된 경우 : 약정된 인도일과 도착장소에서의 이사화물의 가액을 기준으로 산정한 손해금의 지급

- 훼손된 경우 : 수선이 가능한 경우에는 수선해 주고, 수선이 불가능한 경우에는 약정된 인도일과 도착장소에서의 이사화물의 가액을 기준으로 산정한 손해금의 지급

- 연착된 경우
 - 멸실 및 훼손되지 않는 경우 : 계약금의 10배액 한도에서 약정된 인도일시부터 연착된 1시간마다 계약금의 반액을 곱한 금액(연착시간 수 × 계약금 × 1/2)의 지급. 다만, 연착시간 수의 계산에서 1시간 미만의 시간은 산입하지 않음.

 - 일부 멸실된 경우 : 약정된 인도일과 도착장소에서의 이사화물의 가액을 기준으로 산정한 손

해금의 지급 및 계약금의 10배액 한도에서 약정된 인도일시부터 연착된 1시간마다 계약금의 반액을 곱한 금액(연착시간 수 × 계약금 × 1/2)의 지급

- 훼손된 경우 : 수선이 가능한 경우는 수선해 주고 계약금의 10배액 한도에서 약정된 인도일시부터 연착된 1시간마다 계약금의 반액을 곱한 금액(연착 시간 수 × 계약금 × 1/2)의 지급, 수선이 불가능한 경우에는 약정된 인도일과 도착장소에서의 이사화물의 가액을 기준으로 산정한 손해금의 지급 및 계약금의 10배액 한도에서 약정된 인도일시부터 연착된 1시간마다 계약금의 반액을 곱한 금액(연착시간 수 × 계약금 × 1/2)의 지급
- 사업자는 이사화물의 멸실, 훼손 또는 연착이 본인 또는 사용인 등의 고의나 중대한 과실로 인해 발생한 때 또는 고객이 이사화물의 멸실, 훼손 또는 연착으로 실제 발생한 손해액을 입증한 경우에는 통상의 손해를 한도로 그 손해

를 배상해야 합니다.

□ 고객의 손해배상책임

- 고객의 책임 있는 사유로 이사화물의 인수가 지체된 경우에는 약정된 인수일시부터 지체된 1시간마다 계약금의 반액을 곱한 금액(지체시간 수 × 계약금 × 1/2)의 지급. 다만, 지체시간 수의 계산에서 1시간미만의 시간은 산입하지 않습니다.
- 고객의 책임 있는 사유로 이사화물의 인수가 약정된 일시부터 2시간 이상 지체된 경우에는, 사업자는 계약을 해제하고, 계약금의 배액을 손해배상으로 청구할 수 있습니다.

□ 사업자의 면책 범위

- 사업자는 다음 어느 하나의 사유로 이사화물이 멸실, 훼손 또는 연착된 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 지지 않습니다. 다만, 그 사유

의 발생에 대해 자신에게 책임이 없음을 입증해야 합니다.

- 이산화물의 결함, 자연적 소모
- 이산화물의 성질에 따른 발화, 폭발, 물그러짐, 곰팡이 발생, 부패, 변색 등
- 법령 또는 공권력의 발동에 따른 운송의 금지, 개봉, 몰수, 압류 또는 제3자에 대한 인도
- 천재지변 등 불가항력적인 이유

□ 이산화물의 멸실, 훼손 등에 따른 운임

- 사업자는 천재지변 등 불가항력적인 사유 또는 고객의 책임 없는 사유로 전부 또는 일부가 멸실되거나 수선이 불가능할 정도로 훼손된 경우에는 그 멸실, 훼손된 이산화물에 대한 운임 등은 청구하지 못하고, 이미 운임 등을 받은 때에는 반환해야 합니다.

□ 손해배상책임의 특별소멸사유 및 시효

- 이사화물의 일부 멸실 또는 훼손에 대한 사업자의 손해배상책임은, 고객이 이사화물을 인도받을 날부터 30일 이내에 그 사실을 사업자에게 통지하지 않으면 소멸합니다. 다만, 사업자 또는 그 사용인이 일부 멸실 또는 훼손 사실을 알면서도 이를 숨기고 이사화물을 인도한 경우에는 사업자의 손해배상책임은 이사화물을 인도받을 날부터 5년간 존속합니다.

- 이사화물의 멸실, 훼손 또는 연착에 대한 사업자의 손해배상책임은, 고객이 이사화물을 인도받을 날부터 1년이 지나면 소멸합니다. 다만, 사업자 또는 그 사용인이 일부 멸실 또는 훼손 사실을 알면서도 이를 숨기고 이사화물을 인도한 경우에는 사업자의 손해배상책임은 이사화물을 인도받을 날부터 5년간 존속합니다.

□ 사고증명서의 발행

- 고객은 이사화물이 운송 중에 멸실, 훼손 또는 연착된 경우 사업자로부터 그 날부터 1년간 사고증명서의 발행을 요청하여 받을 수 있습니다.
 - 따라서, 이사 당일 이사화물이 멸실, 훼손 또는 연착된 경우에는 즉시 사업자의 직원에게 확인시키고 사고증명서를 받아두고, 증거확보를 위해 사진을 찍어두는 것이 손해배상을 받는데 도움이 됩니다.

□ 운송사업자의 손해배상책임에 관한 분쟁조정

- 고객은 이사화물의 멸실, 훼손 또는 인도의 지연으로 발생한 운송사업자의 손해배상책임에 관한 분쟁에 대해 [한국소비자원](#) 또는 소비자단체 등에 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

2. 체크리스트

 이사 전·후 해야 할 일에 관한 체크리스트입니다.

가. 이사 전의 체크리스트

□ 우편물 주소의 변경

- 이사하기 일주일 전이나 3일 전에 종전의 주소지로 배달되는 우편물의 주소를 새로운 주소지로 변경해 두어야 합니다.
- 주소의 변경은, 우체국의 ‘주소이전신고서비스’를 이용하면 편리합니다.
 - 주소이전신고서비스는 종전의 주소지로 발송되는 우편물을 3개월 동안 새로운 주소지로 배달해 주는 서비스로서, 이사나 전출 등으로 거주지가 변경된 경우에 제공됩니다.
 - 주소이전신고서비스는 종전의 주소지를 관할하

는 우체국이나 집배원에게 구두 또는 서면으로 신고하거나, 인터넷우체국에 접속하여 신고할 수 있습니다.

- 다만, 주소이전신고 3개월 이후에는 종전의 주소지가 기재된 우편물은 반송 처리되므로 새로운 주소지를 발송인에게 알려 주어야 합니다.

□ 공과금 등의 납부

- 전기요금, 상하수도요금, 도시가스요금 및 전화요금
 - 전기요금 등 공과금은 이사하는 날 정산해야 하고, 납부자 명의도 변경해야 합니다.
- 전기요금은, 한국전력의 고객센터(국번 없이 123)에 전화하여 고객센터(고지서에 기재되어 있음)와 이사 당일 계량기의 숫자를 알려주면, 이사 시점까지의 전기요금을 계산하여 주는 ‘이사 고객 요금정산제도’를 이용하면

편리합니다.

- 상하수도요금은, 상하수도사업소 홈페이지에 접속하여 ‘이사요금 정산’ 서비스를 통해 정산하거나 전화로 집의 주소와 계량기의 숫자를 알려주면 즉시 결제할 수 있습니다.
- 도시가스요금은, 도시가스사 홈페이지에 신청하거나 전화를 하면 직원들이 직접 방문하여 가스 휴즈콕을 철거하면서 도시가스요금을 같이 정산해 주고 있습니다. 가스시설의 철거는 이사 3일 전에 미리 신청해 두면 편리합니다.
- 전화요금은, 한국통신 홈페이지나 전화(국번 없이 100)로 정산하면 됩니다. 그리고 전화의 이전설치는 원하는 날부터 2 ~ 3일 전에 신청해야 원하는 날에 이전할 수 있습니다.

□ 아파트의 경우 관리비의 정산 및 장기수선충당금의 반환

- 아파트 관리비는 이사 하루 전이나 당일에 아파트관리사무소에 가서 이사한다는 사실을 알리면서 관리비를 정산하여 납부하면 됩니다.
- 아파트의 장기수선충당금을 납부한 경우에는 그 아파트소유자에게 반환을 받으면 됩니다.

나. 이사 후의 체크리스트

□ 전입신고 및 확정일자 받기

- 세대주는 이사 후 14일 이내에 신거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 전입신고를 해야 합니다.

※ 주민등록의 전입신고가 있으면, 「병역법」에 따른 병역의무자의 거주지 이동 신고, 「인감증명법」에 따른 인감의 변경신고, 「국민기초생활 보장법」에 따른 급여수급자의 거주지 변경신고, 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험 가입자의 거주지 변경신고 및 「장애

인복지법」에 따른 거주지 이동의 전출신고와 전입신고를 한 것으로 봅니다.

- 늦어도 전입신고를 하는 때에 주택임대차 계약서에 확정일자를 반드시 받아두어야 합니다.

□ 자동차 주소지의 변경 신고

- 자동차 소유자는 자동차 주소지의 변경이 있을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 변경등록을 신청하여야 합니다.
- 다만, 자동차 소유자의 주민등록지가 해당 자동차의 사용본거지(자동차소유자가 개인인 경우에는 그 소유자의 주민등록지)인 경우에 주민등록 전입신고를 한 때에 변경신고를 한 것으로 봅니다.

□ 전학

○ 초·중학생의 전학

- 초등학생의 전학은 동 주민센터에서 전입신고를 하면, 초등학교를 배정해 줍니다.
- 중학생의 전학은 새로운 주소지를 관할하는 지역교육청에서 학교를 배정해 줍니다. 재학증명서, 이사한 곳의 주민등록등본, 전입학배정원서를 새로운 주소지를 관할하는 지역교육청에 방문(다른 지역으로 이사한 경우)하거나 팩스(같은 지역으로 이사한 경우)로 제출하면 됩니다.

○ 고등학생의 전학

- 고등학생의 전학은 전학시기에 다음과 같이 일정한 제한이 있습니다.
- 동일 계열 간의 전학은 3학년 1학기까지만 허용
- 계열을 달리하는 전학은 2학년 1학기까지만 허용

- 고등학생의 전학은 새로운 주소지를 관할하는 교육청에서 학교를 배정해 줍니다. 전입신고를 한 후에 주민등록등본, 전입학 배정원서를 새로운 주소지를 관할하는 교육청에 제출하면 됩니다.
- 사립학교의 고등학생이 전학하는 경우에는, 전학하는 날이 속하는 달까지의 수업료를 제외한 나머지 수업료를 반환받을 수 있습니다. 다만, 공립학교의 경우에는 수업료의 반환 없이 새로운 학교의 수업료로 전환됩니다.

○ 교육청 연락처

지역	홈페이지 주소	전화번호
서울특별시 교육청	http://www.sen.go.kr	02-3999-114
경기도 교육청	http://www.ken.go.kr	031-249-0114
인천시 교육청	http://www.ice.go.kr	032-423-3303
부산광역시 교육청	http://www.pen.go.kr	051-860-0114
대구광역시 교육청	http://www.tge.go.kr	053-757-8000
대전광역시 교육청	http://www.dje.go.kr	042-480-7979
광주광역시 교육청	http://www.gen.go.kr	062-380-4500
울산광역시 교육청	http://www.use.go.kr	052-210-5400
충청남도 교육청	http://www.cne.go.kr	042-580-7114

충청북도 교육청	http://www.cbe.go.kr	043-290-2500
전라남도 교육청	http://www.jne.go.kr	062-6060-701
전라북도 교육청	http://www.jbe.go.kr	063-2708-114
경상남도 교육청	http://www.gne.go.kr	055-268-1111
경상북도 교육청	http://www.kbe.go.kr	053-603-3800
강원도 교육청	http://www.kwe.go.kr	033-253-5321
제주특별자치도 교육청	http://www.jje.go.kr	064-710-0114

V. 입주 생활

1. 임차료

- 임차인은 임차주택의 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다.
- 약정한 차임이 경제사정의 변화 등으로 상당하지 않은 때에는 차임의 증감을 청구할 수 있습니다

가. 차임의 지급 및 연체

임차인은 임차주택의 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다. 임차인이 차임을 두 번에 걸쳐 연체하면, 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있습니다.

□ 임차인의 차임지급 의무

- 임차인은 임차주택의 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다.

□ 차임의 지급시기

- 임차인과 임대인 사이에 차임의 지급시기에 관한 약정이 없는 경우에는, 매월 말에 지급하면 됩니다.

□ 차임의 연체와 해지

- 임차인이 차임을 두 번에 걸쳐 연체한 경우에는 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있습니다.
 - 예를 들어, 매월 차임을 지급하기로 약정한 때에는, 연속해서 두 달의 차임을 연체한 경우는 물론, 2월 분 차임을 연체했다가 7월 분 차임을 연체한 경우도 두 번에 걸쳐 연체한 경우에 포함됩니다.
- 위 규정은 강행규정으로서, 이에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 무효로 됩니다. 따라서 한 번 차임을 연체한 때에는 계약을 해지할 수 있는 것으로 약정한 것은 무효입니다.

□ 공동 임차인의 연대의무

- 여러 사람이 공동으로 주택을 임차하여 사용·수익하는 경우에는 임차인 각자가 연대해서 차임지급 의무를 부담하게 됩니다.

나. 차임 또는 보증금의 증감청구

차임 또는 보증금의 증액기준은 차임 또는 보증금의 20분의 1을 초과할 수 없습니다.

□ 차임 또는 보증금의 증액청구

- 임대인은, 임대차계약이 존속 중에 약정한 차임이나 보증금이 임대주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 경제사정의 변동으로 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증액을 청구할 수 있습니다.
- 임대차계약이 갱신되는 경우에도 임대차가 존속하고 있는 것으로 보아야 하므로 증액청구를

할 수 있습니다.

- 다만, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자가 합의하는 경우에는 차임이나 보증금을 증액할 수 있습니다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다 23482 판결).
- 임대인의 차임증액청구는, 당사자 사이에 차임 증액을 금지하는 특약이 있는 경우에는 할 수 없습니다.
- 그러나, 임대인은 차임불증액의 특약이 있더라도 그 약정 후 그 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있는 경우 차임증액청구를 할 수 있습니다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결).
- 차임이나 보증금의 증액청구가 인정되는 경우에도 청구 기간과 금액에 일정한 제한이 있습니다.

- 임대차계약 또는 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 증액청구를 할 수 없습니다.
- 약정한 차임이나 임차보증금의 20분의 1의 금액을 초과하여 증액청구를 할 수 없습니다.

□ 차임 또는 보증금의 감액청구

- 임차인은, 임대차계약의 존속 중에 약정한 차임이나 보증금이 임대주택에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 경제사정의 변동으로 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 감액을 청구할 수 있습니다. 임대차계약이 갱신되는 경우에도 임대차가 존속하고 있는 것으로 보아야 하므로 감액청구를 할 수 있습니다.
- 증액금지의 특약과는 달리, 감액금지의 특약은 임차인에게 불리하기 때문에 효력이 없습니다.
 - 따라서, 임차인은 차임감액금지특약을 하였다

라도 경제사정의 변경 등을 원인으로 차임감액
청구를 할 수 있습니다.

□ 차임 또는 보증금의 증감청구절차

- 임대인 또는 임차인은 차임이나 보증금의 증액
또는 감액의 청구를 할 수 있습니다.
- 이러한 차임증감청구권은 상대방의 승낙을 기
다리거나 의제할 필요 없이 행사자의 의사표시
가 상대방에게 도달한 때에 차임이나 보증금은
객관적으로 상당한 범위로 증감됩니다.
- 그런데, 당사자 사이에 상당하다고 주장하는
증액 또는 감액에 관해 합의가 되지 않는 경
우에는 법원에 차임 등의 증감청구의 소를 제
기하여 그 상당액을 확정할 수 있습니다.

□ 증액 부분의 담보물권자에 대한 대항력

- 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후

에 임대인과의 합의에 의하여 보증금을 증액한 경우, 보증금중 증액부분에 관해서는 저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없게 됩니다(대법원 1990.8.14. 선고 90다카 11377 판결).

- 따라서 증액청구에 따라 차임이나 보증금을 올려 주었거나 재계약을 통해서 올려준 경우에는, 그 증액된 부분을 위한 임대차계약서를 작성하여, 그 증액부분의 임대차계약서에 확정일자를 받아 두어야만 그 날부터 후순위권리자보다 증액부분에 대해서 우선하여 변제받을 수 있습니다.
- 따라서, 차임이나 보증금을 증액하는 경우에는 부동산등기부를 확인하여 임차주택에 저당권 등 담보물권이 새롭게 설정되어 있지 않는지를 확인한 후 증액여부를 결정하는 것이 안전합니다.

2. 당사자의 권리·의무

- 🌱 임대인은 주택을 사용·수익하게 할 의무 등의 의무를 지고, 차임지급청구권 등의 권리를 가집니다.
- 🌱 임차인은 비용상환청구권·부속물매수청구권 등의 권한을 가지고, 임차물반환의무·원상회복의무 등의 의무를 집니다.

가. 임대인의 권리·의무

임대인은, 주택을 사용·수익하게 할 의무, 방해제거의무, 담보책임, 임차보증금반환의무를 집니다.

임대인은, 차임지급청구권, 임대물반환청구권, 그 밖에 임대물의 보존에 필요한 행위를 할 권리를 가집니다.

□ 임대인의 의무

○ 주택을 사용·수익하게 할 의무

- 임대인은 임차인이 목적물인 주택을 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 집니다.

- 이를 위해 임대인이 주택을 임차인에게 인도하여야 하며, 임차인이 임대차기간 중 그 주택을 사용·수익하는데 필요한 상태를 유지하게 할 수선의무를 집니다.
- 그러나 임대인은 주택의 파손·장해의 정도가 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 그 수선의무를 부담하지 않습니다. 다만, 그것을 수선하지 아니하여 임차인이 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담하게 됩니다(대법원 2004. 6. 10. 선고 2004다2151, 2168 판결).
- 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있습니다. 그러나 특별한 사정이 없는 한 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선에 대해서는 임대

인이 그 수선의무를 부담합니다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결).

- 예를 들어, 주택의 벽이 갈라져 있거나 비가 새는 경우, 낙뢰로 인한 주택의 화재 발생 등 천재지변 또는 불가항력적인 사유로 주택이 파손된 경우 등에는 임대인이 수리를 해야 합니다.
- 임차인은 임대인이 주택을 수선해주지 않는 경우 손해배상을 청구할 수 있고, 주택임대차계약을 해지하거나 파손된 건물의 수리가 끝날 때 까지 차임의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있습니다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결).
- 임대인은 임차인이 실수로 주택을 파손한 경우에도 주택을 수리해 주어야 합니다. 이 경우 임대인은 주택을 수리해 주고, 임차인에게 손해배상을 청구하거나 주택파손을 이유로 계약을 해지할 수는 있습니다.

○ 방해제거의무

- 주택임대차 계약체결 후 임대인이 주택을 임차인에게 인도하였으나, 여전히 종전의 임차인 등 제3자가 주택을 계속 사용·수익하는 등 새로운 임차인의 주택의 사용·수익을 방해하는 경우 임대인은 그 방해의 제거에 노력해야 합니다.

○ 주택의 하자 등에 대한 담보책임

- 임대인은 권리의 하자로 임차인이 주택을 사용·수익할 수 없게 되거나 주택 자체에 하자가 있어 계약에 따른 사용·수익을 할 수 없게 된 경우에는 임차인에게 담보책임을 부담해야 합니다. 임대차는 유상계약으로 매도인의 담보책임에 관한 규정이 준용되기 때문입니다.
- 임차인은 임차주택에 하자가 있어 주택을 사용·수익할 수 없게 된 경우에는 임대인에게

하자수선을 청구하고, 주택을 사용·수익할 수 없게 된 부분만큼의 차임 또는 임차보증금의 감액을 청구하며, 남은 부분의 주택으로는 주택임대차의 계약목적은 달성할 수 없을 때에는 주택임대차 계약을 해제할 수 있습니다.

○ 임차보증금의 반환의무

- 임대인은 임대차기간의 만료 등으로 임대차가 종료된 때에는 임차인에게 보증금을 반환할 의무가 있습니다(대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결).
- 임대인의 임차보증금의 반환의무는 임차인의 임차주택의 반환의무와 동시이행의 관계에 있습니다(대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241, 1242 판결).

<유용한 법령정보 ①>

임차한 주택의 수선의무는 누구에게 있을까요?

Q. 임차인 A는 임대인 B와 주택임대차 계약을 체결하고,

2009년 해당 주택에 입주하여 생활하던 중 난방시설이 고장 났습니다. 이 경우 난방시설의 수리는 임대인 B와 임차인 A 중 누구의 책임인가요?

- A. 임대인 B는 목적물, 즉 주택을 임차인 A에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담합니다.

계약 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 않고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 않으면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담합니다(대법원 1994. 12. 9. 선고, 94다34692, 94다34708 판결).

난방시설의 경우 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 파손 또는 장애로 보기 어려우므로, 임대인이 수선의무를 부담하게 됩니다. 계약체결 시 수선의무면제특약을 체결하였다 하여도 만일 면제되는 수선의무의 범위를 명시하지 않았다면, 임차인이 부담하는 수선의무는 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한하는 것이고, 대파손의 수리·건물 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 않습니다. 따라서, 여전히 임대인이 수선의무를 부담한다고 해석됩니다(대법원 1994. 12. 9. 선고, 94다34692, 94다34708 판결).

□ 임대인의 권리

- 임대인은, 차임지급청구권, 차임증액청구권, 임대물반환청구권, 그 밖에 임대물의 보존에 필요한 행위를 할 권리를 가집니다.

나. 임차인의 권리 · 의무

임차인은, 주택의 사용 · 수익권, 비용상환청구권, 부속물매수청구권 등의 권한을 가집니다.

임차인은, 차임지급의무, 임차물반환의무, 원상회복의무 등의 의무를 집니다.

□ 임차인의 권리

○ 사용 · 수익권(임차권)

- 임차인은 임차주택을 사용 · 수익할 수 있는 임차권을 취득하게 됩니다. 이를 위해 임대인에게 임차주택의 인도를 청구할 수 있고, 그 임차기간 중 사용 · 수익에 필요한 상태를 유지해 줄 것을 청구할 수 있습니다.

- 임차인이 제3자에게 임차권을 주장하려면, 대항력을 취득하거나 임대차등기를 해야 합니다.

○ 임대차등기협력청구권

- 임대인과 임차인은 당사자간의 반대약정이 없으면, 임차인은 임대인에게 주택임대차 등기에 협력할 것을 청구할 수 있습니다.

- 다만, 임차인은 임대인에게 임대차등기 절차에 협력해 줄 것을 청구할 수 있을 뿐이고, 등기청구권까지 주어져 있는 것은 아니므로 임대인이 협력하지 않으면 임대차등기를 할 수는 없습니다.

○ 차임감액청구권

- 임차인은 임차주택의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없는 때에는 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을

청구할 수 있습니다. 이 경우 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있습니다.

- 임차인은 임차주택에 대한 공과부담의 증감 그 밖에 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 임대인에게 장래에 대한 차임의 감액을 청구할 수 있습니다.

○ 부속물매수청구권 또는 철거권

- 임차인은 임차주택의 사용편익을 위해 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있으며, 임대인으로부터 매수한 부속물에 대해서도 그 매수를 청구할 수 있습니다.
- 임차인은 부속물에 대해 임대인의 매수를 원하지 않는 경우 임차주택을 반환하는 때에 부속물을 철거할 수 있습니다.

○ 필요비상환청구권

- 임차인은 임차주택의 보존에 관해 필요비를 지출한 때에는 비용이 발생한 즉시 임대인에게 그 비용을 청구할 수 있습니다.
- 필요비란 임대차계약이 목적에 따라 임차주택을 사용·수익하는데 적당한 상태를 보존·유지하기 위해 필요한 모든 비용을 말합니다. 여기에는 임대인의 동의 없이 지출한 비용도 포함됩니다.

○ 유익비상환청구권

- 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환해야 합니다.
- 유익비란, 임차인이 임차물의 객관적 가치를

증가시키기 위하여 투입한 비용을 말합니다
(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다15591, 15607
반소 판결).

□ 임차인의 의무

○ 차임지급의무

- 임차인은, 임차주택에 대한 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다.

○ 임차주택의 사용·수익에 따른 의무

- 임차인은 계약이나 임차주택의 성질에 따라 정해진 용법으로 이를 사용·수익해야 할 의무를 부담합니다.
- 임차인은 임대차계약 기간 동안 임차주택을 선량한 관리자의 주의로 이를 보존해야 합니다.
- 임차인은 임차주택의 수선이 필요하거나 그 주

택에 대하여 권리를 주장하는 사람이 있을 때에는 임대인에게 통지해야 합니다. 다만, 임대인이 이미 그 사실을 알고 있는 경우에는 통지하지 않아도 됩니다.

- 임차인은, 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 이를 거절하지 못합니다. 다만, 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우 이로 인해 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있습니다.

○ 임차주택의 반환의무 및 원상회복의무

- 임차인은 주택임대차가 종료한 때에는 임대인에게 그 주택을 반환해야 합니다. 이 경우 임차주택을 원래의 상태로 회복하여 반환해야 합니다.

3. 임대차 승계

 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 봅니다. 임차인이 사망한 경우, 임차권은 생존배우자 등에게 승계됩니다.

가. 임차권 양도의 제한

임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하거나 임차주택을 전대하지 못합니다.

임대인은 자신의 동의 없이 임차권을 양도하거나 임차주택을 전대한 경우 임차인과의 임대차계약을 해지할 수 있습니다.

□ 임차권 양도의 제한

- 임차권의 양도란, 임차인이 임차권의 동일성을 유지하면서 제3자(양수인)에게 이전하는 것을 말합니다.
- 임차권의 양도는 임차인(양도인)과 양수인 사이의 계약만으로 유효하게 성립하나, 「민법」

은 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하지 못하도록 제한하고 있으며, 임대인은 자신의 동의 없이 임차권을 양도한 경우 임대차계약을 해지할 수 있도록 하고 있습니다.

- 그러나, 임차권 양도의 제한규정은 강행규정이 아니기 때문에 당사자 특약으로 임대인의 동의를 필요하지 않는 것으로 하는 것은 유효합니다.

□ 임대인의 동의 있는 임차권 양도의 효과

- 임차권이 임대인의 동의 아래서 양도되면, 임차인이 임대차계약에 따라 가지는 권리와 의무는 포괄적으로 양수인에게 이전됩니다. 즉, 임차인은 종전의 임대차관계에서 벗어나며 아무런 권리의무를 가지지 않게 되고, 양수인이 새로운 임차인으로서 임대인과 임대차관계를 가지게 됩니다.

- 다만, 임차권의 양도에 대해 임대인의 동의가 있기 전에 이미 발생한 임차인의 연체차임채무

나 그 밖의 손해배상채무 등은 별도의 다른 특약이 없는 한 양수인에게 이전되지 않습니다.

□ 임대인의 동의를 얻은 임차권의 양도와 대항력

○ 임차인이 이미 대항력을 취득한 후 임차권을 양도한 경우

- 대항력을 갖춘 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차권을 양도한 경우에는 양수인이 임차주택을 인도받고 자신의 주민등록을 마친다면, 임차인이 갖는 임차권의 대항력은 소멸되지 않고 동일성을 유지한 채 존속합니다(대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카2509 판결).

○ 임차인이 대항력을 취득하지 않고 임차권을 전대한 경우

- 임차인이 임차주택의 인도나 주민등록을 하지 않은 채 임대인의 동의를 얻어 임차권을 양도하고, 그 양수인이 임차주택을 인도받아 자신

의 주민등록을 마친 경우, 임차인은 그 때부터 대항력을 취득합니다(대법원 1994. 6. 180. 선고 94다3155 판결).

□ 임대인의 동의가 없는 임차권의 양도의 법률관계

○ 임차인(양도인)과 양수인 사이의 관계

- 임차권의 양도계약은 이들 사이에서 유효하게 성립하고, 양도인은 양수인을 위해 임대인의 동의를 받아 줄 의무를 지게 됩니다(대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결, 대법원 1996. 6. 14. 선고 94다41003 판결).

○ 임대인과 임차인 사이의 관계

- 임대인은 무단 양도를 이유로 임차인과의 계약을 해지할 수 있습니다. 그 해지를 하기까지는 임차인은 임대차계약에 따른 권리와 의무를 가집니다.

○ 임대인과 양수인 사이의 관계

- 임대인의 동의 없는 임차권의 양도는 임대인에게 그 효력을 주장할 수 없으므로, 양수인이 임차주택을 점유하는 때에는 임대인에 대한 관계에서 불법점유가 되고, 임대인은 소유권에 기해 그 반환을 청구할 수 있습니다.

□ 임대인의 동의가 없는 임차권 양도와 대항력

- 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하면 원칙적으로 그 효력이 없으므로, 임차인이나 양수인은 임차권의 양도를 가지고 제3자에게는 물론 임대인에게도 대항할 수 없습니다 (대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결).

- 따라서 임차인이 대항력을 취득하였다 하더라도 임차권의 양도에 따른 양수인은 임차인의 대항력을 원용하거나 자신의 고유한 대항력을 취득할 수 없습니다.

- 이 경우 원래의 임차인도 제3자에게 임차권을 양도함으로써 임차주택의 점유를 중단하였다면 대항력이 상실됩니다.

나. 임대인의 지위 승계

임차주택의 양도에 따라 양도인인 임대인의 지위는 양수인에게 이전됩니다.

임차인이 임차주택의 양수인에게 임차권을 주장하기 위해서는 대항력을 갖추고 있어야 합니다.

□ 임대인의 지위 승계와 그 내용

- 임차주택의 양수인, 그 밖에 상속, 경매 등으로 임차주택의 소유권을 취득한 사람은 임대인의 지위를 승계합니다.
- 이러한 승계는 법률의 규정에 따른 승계이므로 그 지위의 승계에 임차인의 동의를 받을 필요는 없고, 임차인에게 통지할 필요도 없습니다 (대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결).

- 임차주택의 양도에 따라 양도인인 임대인의 지위가 양수인에게 포괄적으로 이전됩니다. 그 결과 임대인의 지위는 면책적으로 소멸되고, 차임지급 청구권을 비롯한 일체의 채권과 보증금반환채무를 포함한 일체의 채무가 양수인에게 이전됩니다 (대법원 1995. 5. 23. 선고 93다47318 판결, 대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결).
- 양도인인 임대인과 임차인 사이에 당연승계를 배제하는 내용의 특약은 임차인에게 불리한 약정으로 그 효력이 없습니다.

□ 임대차의 종료 후 임차주택을 양도한 경우

- 대항력 있는 주택임대차에 있어 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 상태에서 임차주택이 양도되는 경우에도, 임차인이 보증금을 반환받을 때까지 양수인에게 임대차가 종료된 상태에서의 임대인으로서의 지위가 당연히 승계됩니다. 이 경우에는 임차보증금반환채무도 임차주택의 소유권과 결합하여 당연히 양수인에게 이전합니다.

□ 임대인의 지위승계와 임대차계약의 해지 여부

- 임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인은, 임차주택이 양도되는 경우에도 임차주택을 계속하여 사용·수익할 수 있습니다.

- 그런데, 임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인이 스스로 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는, 임차인이 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 보아야 하므로, 임차주택이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우 임대차계약을 해지하고, 우선변제를 청구할 수 있습니다. (대법원 1998. 9. 2. 자 98마100 결정, 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결).

< 유용한 법령정보 ② >

임대차 계약기간 중 임대인이 변경되면, 임차인의 지위는 어떻게 되나요?

Q. 임차인 A는 임대인 B와 주택임대차 계약을 통해 주택을 인도받고 전입신고를 마친 후 임차건물에 거주하던 중 B가 건

물을 甲에게 양도해 버렸습니다. 건물 매수인 甲의 건물명도 청구에 대해 임차인 A는 어떤 주장을 할 수 있을까요?

- A. 임차인 A는 「주택임대차보호법」상의 대항력 요건인 주택의 인도와 전입신고를 완료하였으므로 임대인 B에 대해서 뿐만 아니라 제3자인 새로운 임대인 甲에 대해서도 건물에 대한 임차권을 주장할 수 있습니다. 또한 임차주택의 양수인인 甲은 임대인의 지위를 승계하므로 임차주택에 대한 소유권과 함께 임차인 A에 대한 전 임대인 B의 권리·의무도 승계하게 됩니다. 따라서 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 임차인은 임대인이 변경되더라도 자신의 임차권을 주장할 수 있습니다.

다. 임차권의 승계

임차인이 사망한 경우 임차권은 사실상의 혼인관계에 있는 자를 포함하여 생존배우자에게 승계됩니다.

임차인과 상속권의 관계

- 임차권도 재산권이므로 특별한 사정이 없는 한 임차인의 사망에 따라 상속인에게 포괄적으로

상속되어 상속인과 임대인 사이의 임대차관계로 상속하게 됩니다.

- 그런데, 주택의 임차권은 단순한 재산으로서의 의미를 넘어 임차인과 그와 공동생활을 하던 가족들이 주거생활을 영위할 현실적인 권리이므로, 공동생활을 하던 가족들이 상속인이 아니거나(예를 들어, 사실상의 혼인관계에 있는 자) 후순위 상속인인 경우(예를 들어, 부모나 형제)에는 이들의 주거안정을 보호하기 위해 「민법」의 상속제도에 대한 특례를 규정하고 있습니다.

- 즉, 임차인이 사망한 경우 상속인이 없거나, 상속인이 있다고 하더라도 재산상속권이 없는 사실상의 혼인관계에 있는 자를 포함하여 생존배우자에게 임차권의 승계를 인정하고 있습니다.

□ 임차인이 사망하고 상속인이 없는 경우

- 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 임차주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 사람이 단독으로 임차인의 권리와 의무를 승계합니다.

※ ‘가정공동생활’이란 동거를 하면서 생계를 함께하는 것을 의미합니다.

- 그러나 임차인이 사망하고 임차주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 사람도 없는 경우에는 임차권을 포함한 임차인의 상속재산은 국가에 귀속하게 됩니다.

□ 임차인이 사망하고 상속인이 있는 경우

- 상속인이 임차주택에서 가정공동생활을 하고 있었던 경우
 - 임차인이 사망 당시, 상속인이 임차인과 함께 임차주택에서 가정공동생활을 하고 있는 경우에는 「주택임대차보호법」 제9조의 적용대상

이 아닙니다.

- 따라서, 이 경우에는 「민법」의 규정에 따라 상속권자가 상속하게 되고, 사실상의 혼인관계에 있는 사람은 임차권을 승계할 수 없습니다.

○ 상속인이 임차주택에서 가정공동생활을 하고 있지 않았던 경우

- 임차인이 사망 당시, 상속인이 임차인과 함께 임차주택에서 가정공동생활을 하고 있지 않았던 경우에는, 임차주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 사람과 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계합니다.
- 만일, 2촌 이내의 친족이 없는 경우에는 임차주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 사람이 단독으로 임차권을 승계하게 됩니다.

□ 임차권 승계의 포기

- 사망한 임차인의 채무가 보증금반환채권을 초과하는 경우 임차권을 승계하는 것이 승계권자에게 불리할 경우가 있을 수 있습니다. 이런 경우에도 임차권의 승계를 인정하게 되면, 승계권자의 주거생활의 안정을 보호하려는 임차권 승계제도의 입법취지에 반하기 때문에 임차권의 승계를 포기할 수 있도록 하고 있습니다.
- 임차권의 승계권자가 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 반대의사, 즉 임차권을 승계하지 않겠다는 뜻을 표시하고 임차권의 승계를 포기할 수 있습니다.
- 임차권의 승계에 대한 반대의사가 임대인에게 도달한 때 임차권 승계포기의 효력은 임차인이 사망한 때로 소급하고, 임차권은 「민법」의 ‘상속규정’에 따라 상속이 이루어지게 됩니다.

□ 임차권 승계의 효과

- 임차인의 권리의무를 승계한 사람은 임대차 관계에서 생긴 채권과 채무를 승계합니다. 임차권의 승계는 법률의 규정에 따른 승계이므로 임대인에게 승계의 의사표시를 할 필요는 없습니다.

- 임차권의 승계권자는 임대차 관계에서 생긴 채권(예를 들어 임차주택인도청구권, 임차주택수선청구권, 차임감액청구권, 보증금반환청구권 등)과 임대차 관계에서 생긴 채무(예를 들어, 차임지급의무, 원상회복의무 등)를 승계합니다.

- 그러나, 임대인과 사망한 임차인 사이에서 발생한 채권이라도 임대차와 관련이 없이 발생한 채권, 예를 들어 대여금청구권, 손해배상청구권 등은 승계되지 않고, 「민법」의 상속규정에 따라 상속인이 상속하게 됩니다.

4. 임대차계약 갱신

 임대차의 갱신은, 임대차기간이 만료하는 경우 당사자의 의사나 법률의 규정에 따라 임대차관계를 존속시키는 것입니다. 임대차계약의 갱신방법으로는 합의 갱신과 묵시의 갱신이 있습니다.

가. 묵시의 갱신

묵시의 갱신은 법률의 규정에 따라 계약갱신에 대한 의사표시가 없는 경우에 임대차계약이 갱신되도록 하는 것입니다.

묵시의 갱신이 되면, 종전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주됩니다.

묵시의 갱신이란?

- 묵시의 갱신이란, 임대차기간이 만료된 경우 임차인의 보호를 위해 법률의 규정에 따라 임대차관계를 존속시키는 것을 말합니다.

- 「주택임대차보호법」은 임대차기간이 만료되

기 전에 계약을 갱신하지 않겠다는 의사표시를 하지 않는 경우 임대차가 갱신되도록 하는 규정을 두고 있습니다.

- 즉, 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않거나 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 그러한 통지하지 않는 경우에는 그 기간이 끝난 때에는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주합니다.

□ 묵시의 갱신의 요건

○ 임대차기간이 끝났을 것

- 묵시의 갱신은, 임대차기간의 정함이 있는 경우(2년 또는 2년 미만으로 정한 경우)나 그 기간의 정함이 없는 경우이거나를 불문하고 2년이 끝났을 때 갱신됩니다. 다만, 2년 이상으로

정한 경우에는 2년 이상의 기간이 끝났을 때 갱신이 됩니다.

- 임대차기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 경우, 임차인은 선택적으로 2년 미만의 약정기간을 주장할 수도, 2년의 임대차기간을 주장할 수도 있습니다.
 - 그러나 2년 미만의 약정을 주장할 수 있는 것은 약정기간 만료에 따른 임대차의 종료를 이유로 임차보증금반환청구권을 행사하는데 한정되기 때문에 2년 미만의 약정기간을 선택하여 묵시의 갱신을 할 수는 없습니다(대법원 1996. 4. 26. 선고 96다5551, 5568 판결).
 - 임대차기간의 정함이 없는 임대차는 그 기간이 2년으로 간주되기 때문입니다.
- 갱신거절 또는 계약조건변경의 통지를 하지 않았을 것

- 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않고, 임차인도 그 기간이 끝나기 1개월 전까지 그러한 통지하지 않는 경우에 갱신됩니다.
- 따라서 임대인이나 임차인 중 한쪽이라도 갱신거절이나 계약조건 변경의 통지를 한 경우에는 그 임대차계약은 묵시적으로 갱신되지 않습니다.
- 갱신거절의 통지는 임대차기간이 끝나면 더 이상 임대차관계를 존속시키지 않겠다는 통지를 말하고, 이러한 통지는 명시적이든 묵시적이든 상관없습니다.
- 계약조건 변경의 통지는, 임대차기간이 끝나면 임대차계약 내용을 변경하겠으며, 만일 상대방이 응하지 않으면 더 이상 임대차관계를 존속시키지 않겠다는 통지를 말하고, 이러한 통지

에는 변경하려는 계약조건을 구체적으로 밝혀야 합니다.

< 유용한 법령정보 ③ >

주택임대차 계약을 갱신하는 경우에 특별한 방법이 필요한가요?

Q. 임차인 A는 임대인 B와 2007년 5월 1일 계약기간을 2년으로 하는 주택임대차계약을 체결하였습니다. 2009년 5월 현재 임대인 B는 계약갱신에 대해 별다른 말이 없습니다. 이 때 임차인 A와 임대인 B의 주택임대차계약은 어떻게 되나요?

A. 임대인 B가 주택임대차계약 종료시점인 2009년 4월 30일을 기준으로 6개월전부터 1개월전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 한 바 없거나 계약조건을 변경하지 않았다면, 위 계약은 동일한 조건으로 갱신된 것으로 봅니다. 이를 묵시의 갱신이라고 하며, 이때 임차인 역시 계약종료 1개월 전까지 갱신 거절 및 계약조건 변경의 통지를 하지 않아야 합니다.

묵시의 갱신의 효과

- 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신되면, 종전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주됩니다.

○ 보증금 및 차임

- 묵시적으로 갱신되면, 보증금과 차임도 종전의 임대차와 동일한 조건으로 임대차한 것으로 됩니다.

○ 임대차기간

- 묵시적으로 갱신되면, 임대차의 존속기간은 2년으로 됩니다.

□ 묵시의 갱신의 예외

- 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 경우에는 묵시의 갱신을 할 수 없습니다.
- 따라서 임대인이 이러한 사유로 임대차계약을 해지하지 않더라도, 임차인에게 이러한 사유가 있으면 묵시의 갱신이 인정되지 않기 때문에 임대차는 그 기간의 만료로 종료됩니다.

□ 묵시적으로 갱신된 임대차계약의 해지

- 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있고, 2년의 임대차기간을 주장할 수도 있습니다.
- 임차인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

나. 합의 갱신

임대차계약의 합의 갱신은 임대차 만료기간에 즈음하여 당사자의 합의로 임대차를 존속시키기로 하는 내용의 계약입니다. 합의 갱신의 효과는 합의의 내용에 따라 정해집니다.

□ 합의 갱신이란?

- 주택임대차계약의 합의 갱신이란, 임대차 만료

기간에 즈음하여 당사자의 합의로 임대차를 존속시키기로 하는 내용의 계약을 말합니다.

- 이 경우 임대인과 임차인은 임대차계약의 조건을 변경하거나, 그 기간을 변경하는 등 계약조건을 변경하여 합의 갱신하거나, 기존의 임대차와 동일한 계약조건으로 합의 갱신할 수 있습니다.
 - 합의 갱신을 하는 임대인과 임차인은 기존의 주택임대차 계약자의 동일성, 계약일자의 연속성 등이 나타나야 합니다.
 - 합의 갱신은 임대차관계가 완전히 소멸한 후에 동일한 임대인과 임차인 간에 새로운 임대차관계를 설정하는 임대차의 재설정과 구별되고, 임대차기간 중에 미리 일정기간의 연장을 합의하는 기간연장의 합의와도 구별됩니다.
- 합의 갱신의 방법에는 아무런 제한이 없습니다.

- 계약조건을 변경하는 경우에는 임대차계약을 다시 작성하거나 기존의 계약서에 변경된 내용을 기재하는 것이 보통입니다.

□ 합의 갱신의 효과

- 합의 갱신의 효과는 합의의 내용에 따라 정해 집니다.
 - 별도의 합의가 없었던 사항에 대해서는 전 임대차와 동일한 조건을 계약내용으로 수용한 것이라고 볼 수 있습니다.
- 임대차계약의 조건을 변경하는 합의 갱신의 경우에는, 전 임대차에 관해 이해관계가 있는 제3자에게 대항할 수 없습니다.
 - 따라서 임차보증금을 증액하는 경우에는, 그 증액된 부분에 대해서는 증액을 합의한 때부터 후순위권리자에 대해 대항력과 우선변제권을 취득하게 됩니다.

VI. 임대차 기간만료

1. 임대차 종료

 임대차는 임대차 기간의 만료나 임대차계약의 해지로 종료됩니다.

임대차 기간이 만료된 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차가 존속되는 것으로 봅니다.

가. 주택임대차 종료

임대차계약은 기간의 정함이 있는 경우에는 그 기간이 만료됨으로써 종료됩니다.

임차인 또는 임대인은 해지권유보의 특약이 있는 경우 등 일정한 경우에 한해 임대차계약을 중도에 해지할 수 있습니다.

임대차가 종료되면 임차인은 주택을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 임차보증금을 돌려받을 수 있습니다.

주택임대차의 종료 원인

임대차 기간의 만료

- 임대차는, 임대차 기간의 정함이 있는 경우에는 그 기간의 만료로 종료됩니다.
- 물론, 임대차 기간의 정함이 있는 경우에도 해지권 유보의 특약을 한 경우, 임차인이 파산선고를 받은 경우 등 해지사유가 있는 경우에는 계약해지의 통고로써 임대차계약을 중도에 해지할 수 있습니다.

○ 계약해지의 통고

- 묵시의 갱신의 경우

- 임차인은, 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우에는 언제든지 그 계약을 해지할 수도 있고, 2년의 임대차 기간을 주장할 수도 있습니다.
- 임차인이 계약해지를 통지하는 경우에는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면

임대차는 종료됩니다.

- 해지권 유보의 특약을 한 경우

- 임차인 또는 임대인은, 임대차계약을 체결하면서 그 계약서에 예를 들어 “전근, 취학 등 부득이한 사유가 생기면 임차인이 통보한 날부터 1개월 후에 계약이 해지된 것으로 본다.” 라는 해지권 유보의 특약을 약정한 경우에는, 임대차 기간의 약정이 있는 경우에도 그 부득이한 사유를 증명하고 중도에 임대차계약을 해지할 수 있습니다.
- 이 경우 임대인이 해지통고를 받은 날부터 1개월이 지나면 임대차는 해지됩니다.

- 임차인의 파산선고

- 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차 기간의 약정이 있는 경우에도 임대인 또는 파산관재인은 계약해지의 통고를 할 수 있

고, 임차인이 해지통고를 받은 날부터 6개월이 지나면 임대차는 종료됩니다.

- 이 경우 각 당사자는 상대방에 대해 계약해지로 생긴 손해배상을 청구하지 못합니다.

○ 즉시 해지

- 임대차 기간의 약정이 있더라도 다음과 같은 해지 사유가 있는 경우에는 임대차계약을 중도에 해지할 수 있습니다. 이 경우에는 해지의 의사표시가 상대방에게 도달한 때에 임대차는 종료됩니다.

· 임차인이 해지할 수 있는 경우

- √ 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우 임차인이 이로 인해 임차의 목적을 달성할 수 없는 때
- √ 임차주택의 일부가 임차인의 과실 없이 멸

실 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없는
경우 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성
할 수 없는 때

√ 임대인의 지위가 양도된 경우(대법원 1998.
9. 2. 자 98마100 결정)

· 임대인이 해지할 수 있는 경우

√ 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양
도하거나 임차주택을 전대한 경우

√ 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달
하는 경우

√ 임차인이 임차주택을 계약 또는 그 주택의
성질에 따라 정하여진 용법으로 이를 사용,
수익하지 않은 경우

√ 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위
반한 경우

□ 임대차계약의 해지 방법

- 임대차계약의 해지란, 임대인 또는 임차인이 임대차 기간이 만료되기 전에 임대차계약을 끝내고 싶다는 일방적인 의사표시를 상대방에게 표시하여 장래에 향해 그 계약의 효력을 소멸시키는 것을 말합니다.

- 임대차계약을 중도에 해지하려는 경우에는 내용증명 우편으로 해지의 의사표시를 하는 편이 좋습니다.
 - 내용증명 우편에는, 중도해지의 사유와 임대차계약의 해지 의사를 표명하고, 임차보증금을 반환해 달라는 등의 내용을 기재하면 됩니다.

 - 가까운 우체국에 가서 내용증명서 3통을 작성하여 접수창구에 제출하면, 1통은 발송인이, 1통은 우체국이 각각 보관하고, 나머지 1통은 상대방에게 발송됩니다. 우체국에서는 그 내

용증명서를 3년간 보관하기 때문에 보관기간
내에는 그 등본을 교부받을 수 있습니다

□ 임대차 종료의 효과

○ 임대차관계의 소멸 및 손해배상

- 임대인 또는 임차인이 임대차계약을 해지한 때에는 임대차관계는 장래를 향해 그 효력이 소멸됩니다.
- 임대차계약의 해지는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니하므로, 상대방에게 과실이 있으면 그 손해배상을 청구할 수 있습니다.

○ 임차주택의 반환 및 임차보증금의 반환

- 임대차가 종료되면, 임대차계약의 내용에 따라 임차인은 임차주택을 반환할 의무 등을 지게 되고, 임대인은 임차보증금을 반환할 의무를 지게 됩니다.

- 그런데, 임차인이 임대차계약을 중도에 해지하는 경우 임차보증금을 돌려받기가 쉽지 않습니다. 이와 같이 임대차가 종료되었는데도 임대인이 보증금을 돌려주지 않는 경우에는 보증금을 반환해줄 때까지 이사를 가지 않는 것이 좋습니다. 이사를 가면 대항력과 우선변제권이 없어지기 때문입니다(대법원 2008. 3. 13 선고, 2007다54023 판결).

- 그러나, 임대차가 종료되더라도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차관계가 존속하는 것으로 간주되므로, 임대인과 임차인은 임대차계약상의 권리의무를 그대로 가지게 됩니다.

- 따라서 임차인은 차임지급의무를 지는 한편 보증금을 반환받을 때까지 임차주택의 인도를 거절하는 동시이행항변권을 가지게 되고, 임대인은 차임지급청구권을 가지는 한편 임차주택을 인도받을 때까지 보증금의 지급을

거절하는 동시이행항변권을 가지게 됩니다.

○ 임차권등기명령신청권의 취득

- 임차인은 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우 임차권등기명령을 신청할 수 있는 권한을 얻게 되고, 임대차등기명령에 따라 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득하거나 유지할 수 있게 됩니다.

- 따라서 임차인은 임대차등기를 마친 후 임차주택을 인도하고 이사를 가더라도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있으며, 그 경우에는 차임지급의무를 면하는 한편 보증금반환채권의 지체에 따른 지연손해금채권을 가지게 됩니다.

○ 유익비 상환청구 및 부속물 매수청구

- 임차인은 일정한 경우에 한해 임대인에게 유익비의 상환을 청구하거나 부속물의 매수를 청구

할 수 있습니다.

- 다만, 임대차계약이 임차인의 차임연체 등 채무불이행으로 해지된 경우에는 부속물의 매수를 청구할 수 없습니다(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결).

나. 임차권등기명령 신청

임차인은 임대차기간이 만료되었음에도 보증금을 돌려받지 못한 경우 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

임차권등기명령에 따라 임차권등기가 되면, 임차인이 이사를 가더라도 종전 주택에 대한 대항력과 우선변제권은 유지됩니다.

□ 임차권등기명령제도란?

- 「주택임대차보호법」은, 주택의 인도와 주민등록을 대항력의 취득 및 존속 요건으로 하고 있기 때문에, 임차인이 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되

면, 종전에 취득하였던 대항력 및 우선변제권이 상실되므로 보증금을 돌려받기 어려워지게 됩니다.

- 임차권등기명령제도는, 이러한 문제를 해결하기 위해 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하게 하면서 임차주택에서 자유롭게 이사할 수 있게 하는 제도입니다.
- 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 ① 대항력과 ② 우선변제권을 취득하게 됩니다.
 - 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니합니다.

□ 임차권등기명령의 신청 요건

○ 임대차등기명령은, ① 임대차가 끝난 후 ② 보증금을 반환받지 못한 임차인만이 이를 신청할 수 있습니다.

○ 임대차가 종료될 것

- 임차인은 임대차가 종료되어야 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 즉, 계약기간의 만료로 임대차가 종료된 경우는 물론, 해지통고에 따라 임대차가 종료되거나 합의 해지된 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

· 해지통고로 임대차가 종료되는 예는 다음과 같습니다.

√ 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고는 임차인이 해지통고한 날부터 1개월이 지난 경우

√ 기간의 약정은 있지만, 임대인이 임차인의

반대에도 임차주택에 대한 보존행위를 하여 임차인이 임차의 목적을 달성할 수 없어 해지통고를 하고 그 통고가 임대인에게 도달한 경우

- √ 임차주택의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없게 되고, 그 잔존부분으로는 임대차의 목적을 달성할 수 없어 임차인이 해지통고를 하고, 그 통고가 임대인에게 도달한 경우
- √ 목시의 갱신이 이루어진 경우 임차인이 해지통고를 하고, 그 통고가 된 날부터 3개월이 경과한 경우
- √ 임대차계약을 체결한 후 임차주택이 멸실되어 잔존부분으로는 임대차의 목적을 달성할 수 없어 해지하는 경우

○ 임차보증금을 돌려받지 못한 경우일 것

- 임차보증금을 돌려받지 못한 경우란, 임차보증금의 전액을 돌려받지 못한 경우는 물론, 일부라도 돌려받지 못한 경우도 포함됩니다.

○ 임차주택

- 임차주택은 원칙적으로 등기된 경우에만 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 따라서 임차주택이 무허가 건물인 경우에는 임차권등기명령을 신청할 수 없습니다.

- 다만, 임차주택에 대해 사용승인을 받고 건축물관리대장이 작성되어 있어 즉시 임대인 명의로 소유권보존등기가 가능한 경우에는, 임대인을 대위하여 소유권보존등기를 마친 다음 임차권등기를 할 수 있으므로 예외적으로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 이 경우에는 임대인 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명하는 서면을 첨부해야 합니다.

- 주택의 일부분, 예를 들면 다가구주택의 일부

분을 임차하는 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 이 경우에는 임대차의 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부해야 합니다.

- 임차목적물에 대한 등기부상의 용도가 주거시설이 아닌 경우, 예를 들어 지하실, 공장, 사무실 등으로 되어 있는 경우에도 주거용으로 임차하여 사용하고 있다면, 주거용 건물이기 때문에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 이 경우에는 임대차계약체결 시부터 임차권등기명령신청 당시까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류를 첨부해야 합니다.

□ 임차권등기명령의 신청절차

○ 신청권자

- 임차인은 임대차 종료 후 임차보증금을 반환받지 못한 경우, 임대인을 상대로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

- 임대차가 종료될 때 대항력이 있는 임차인은 물론, 대항력을 상실한 임차인도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

- √ 임대차가 종료될 때 대항력이 있는 임차인은, 임차주택의 소유권이 임대인에게 남아 있으면 임대인을, 그 주택이 양도되었으면 임대인의 지위를 승계한 양수인을 상대로 합니다.

- √ 대항력을 취득하지 못했거나 상실한 임차인은, 임차주택의 소유권이 임대인에게 있으면 임대인을 상대로 임차권등기명령을 신청할 수 있지만, 그 주택이 양도된 경우에는 양수인에게 대항할 수 없기 때문에 양수인 상대로 임차권등기명령을 신청할 수는 없습니다.

- 임차권의 양수인도 양수사실을 입증하여 임차권등기명령을 신청할 수 있으나, 전차인은 비록 임대인의 승낙을 받았다고 하더라도 임대

인에 대해 의무만 부담할 뿐 권리를 갖고 있지 않으므로 임차권등기명령을 신청할 수 없습니다.

○ 관할 법원

- 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 · 지방 법원지원 또는 시 · 군 법원이 임차권등기명령 신청사건을 관할합니다.

○ 임차권등기명령신청서의 기재사항

- 임차권등기명령신청서에는 아래의 사항을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명해야 합니다.

· 사건의 표시

· 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인이 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대

표자, 법인등록번호, 본점·사업장소재지)

- 대리인이 신청할 때는 그 성명과 주소
 - 임대차의 목적인 주택 또는 건물의 표시(임대차의 목적이 주택 또는 건물의 일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부합니다)
 - 반환받지 못한 임차보증금액 및 차임(등기하지 아니한 전세계약의 경우에는 전세금)
 - 신청의 취지와 이유
- √ 신청이유에는, 임대차 계약의 체결사실 및 계약내용과 그 계약이 종료한 원인 사실을 기재하고, 임차인이 신청 당시 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날 및 확정일자를 받은 날을, 우선변제권을 취득한 경우에는 임대차 주택을 점유하기 시작한 날과 확정일자를 받은 날을 기재합니다.

- 첨부서류의 표시

- 연월일

- 법원의 표시

○ 임차권등기명령신청서의 첨부서류

- 임차권등기명령신청서에는 아래의 서류를 첨부해야 합니다.

- 임대인 소유로 등기된 주택 또는 건물에 대하여는 등기부 등본

- 임대인의 소유가 아닌 주택 또는 건물은 즉시 임대인의 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명하는 서면(예를 들면, 건축물대장)

- 임대차계약증서

- 신청당시 대항력을 취득한 임차인은 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류
- 신청당시 우선변제권을 취득한 임차인은 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류 및 공정증서로 작성되거나 확정일자가 찍혀있는 임대차계약증서
- 임대차 목적물에 관한 등기부상의 용도가 주거시설이 아닌 경우에는 임대차계약체결 시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류

○ 임차권등기명령신청서의 접수

- 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령신청서를 접수하면 됩니다. 이 경우 신청서에 2,000원의 인지를 붙여야 합니다.

□ 임차권등기명령신청의 심리

- 관할법원은 임차권등기명령신청의 신청에 대한 재판을 변론 없이 할 수 있고, 임차권등기명령에 대한 재판은 결정으로 임차권등기명령을 발하거나 기각합니다.

□ 임차권등기명령의 효력발생시기

- 임차권등기명령은, 판결에 의한 때에는 선고를 한 때, 결정에 의한 때에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지한 때에 그 효력이 발생합니다.

□ 임차권등기의 절차

- 법원사무관 등은, 임차권등기명령의 효력이 발생하면, 지체 없이 임차주택의 소재지를 관할하는 등기소에 재판서 등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하게 됩니다.
- 등기관은, 등기부에 ① 임대차 계약을 체결한

날, ② 임차보증금액, ③ 임차주택을 점유하기 시작한 날, ④ 주민등록을 마친 날, ⑤ 임대차 계약증서상의 확정일자를 받은 날을 기재하며, 등기목적은 주택임차권이라고 기재하게 됩니다. 이 경우 차임의 약정이 있는 경우에는 그 차임도 기재하게 됩니다.

- 임차권등기를 하는 때에는 차임이 있는 경우에는 월 임대차금액의 1000분의 2를, 차임이 없는 경우에는 3,000원의 등록세를 납부해야 합니다.

□ 임차권등기명령신청의 기각 결정에 대한 항고

- 임차인은, 임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대해 항고할 수 있습니다.

※ 항고란, 판결 이외의 재판인 결정 등에 대한 독립의 간이한 상소로서 상급법원에 대한 불복신청입니다. 항고는 법률이 특히 인정한 경우에만 허용되고 있습니다.

- 이 항고는, 제기기간에 제한이 없는 통상 항고로서 항고의 이익이 있는 한 보증금을 전부 돌려받을 때까지 언제든지 제기할 수 있습니다.

□ 임차권등기의 효과

- 대항력 및 우선변제권의 유지
 - 임차인이 임차권등기명령 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에, 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다.
 - 따라서, 임차인이 임차권등기 이후에 이사를 가더라도 여전히 종전의 임차주택에 대한 대항력과 우선변제권은 유지되므로 보증금을 우선하여 변제받을 수 있습니다.
- 대항력 및 우선변제권의 취득

- 임차인이 임차권등기명령 이전에 대항력이나 우선변제권을 취득하지 못한 경우에, 임차권등기가 마쳐지면 대항력과 우선변제권을 취득하게 됩니다.

· 다만, 임차권등기를 마치면, 그 등기 시점을 기준으로 대항력과 우선변제권의 취득여부를 판단하기 때문에 임차권등기 이전에 임차주택에 대한 저당권 등의 담보권이 설정된 경우에는 담보권실행을 위한 경매절차에서 매각허가를 받은 매수인에게 대항하거나 그 담보권보다 우선하여 배당을 받을 수는 없게 됩니다.

○ 소액보증금의 최우선변제권 배제

- 임차권등기가 끝난 주택을 그 이후에 임차한 임차인은, 소액보증금의 우선변제를 받을 수 없게 됩니다.

· 이것은, 임차권등기 후의 소액임차인에 의한

최우선변제권의 행사로 임차권등기를 한 임차인이 입을지 모르는 예상하지 못한 손해를 방지하기 위한 취지입니다.

□ 임차권등기명령신청에 따른 비용부담

- 임차인은, 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.

□ 임차보증금 반환의무와 주택임대차등기 말소의 무의 선후

- 임대인의 임차보증금의 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 합니다.
 - 임차권등기명령에 따른 임차권등기는 이미 사실상 이행지체에 빠진 임대인의 임차보증금의 반환의무와 그에 대응하는 임차인의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경로 하는 것이기 때문

에 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무를 동시이행관계에 있는 것으로 해석할 것은 아니기 때문입니다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결).

2. 보증금의 회수

 임차주택이 임대차기간 만료 전에 경매되는 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 경매절차에 참가하여 그 주택의 환가대금에서 보증금을 회수할 수 있습니다. 임대차가 종료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 임차보증금반환채권에 대한 집행권원과 집행문을 부여받아 강제경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다.

가. 소액보증금 우선변제

대항력을 갖춘 소액임차인은 임차주택이 경매되더라도 보증금 중 일정액을 다른 권리자보다 우선하여 돌려받을 수 있습니다.

소액임차인의 보증금 한도는 수도권 중 과밀억제권역은 6,000만원 이하, 광역시는 5,000만원 이하, 그 밖의 지역은 4,000만원 이하이며, 우선변제금액은 수도권 중 과밀억제권역은 2,000만원 이하, 광역시는 1,700만원 이하, 그 밖의 지역은 1,400만원 이하입니다.

소액임차인의 우선변제권

- 소액임차인의 우선변제권은, 소액임차인의 경우 그 보증금이 비록 소액이라고 하더라도 임차인에게는 큰 재산이므로 다른 담보권자의 지위를 해하여도 그 보증금의 회수를 보장하는 것이 타당하다는 사회보장적 고려에서 인정되고 있는 것입니다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다14733 판결).
- 소액임차인은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있습니다.

□ 소액임차인의 우선변제 요건

- 소액임차인의 범위에 속할 것
 - 최우선변제를 받을 수 있는 임차인의 범위와 기준은 주택임대차위원회의 심의를 통해 정해집니다. 최우선변제 받을 수 있는 임차인은 보증금이 다음 어느 하나의 금액에 해당되는

임차인이어야 합니다.

- 이 경우 하나의 주택에 임차인이 2인 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1인의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산합니다.

- √ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권 중 과밀억제권역 : 6,000만원 이하
- √ 광역시(군지역과 인천광역시 지역 제외) : 5,000만원 이하
- √ 그 밖의 지역 : 4,000만원 이하

※ 과밀억제권역에 해당되는 지역은, 서울특별시, 인천광역시(강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지<인천광역시장이 송도 신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도 앞 공유수면매립

공사면허를 받은 지역을 말함>, 남동유치 지역을 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한함), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외)입니다.

○ 대항요건을 갖출 것

- 임차인은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건인 주택의 인도와 주민등록을 갖추어야 합니다.
- 따라서, 경매신청 등기가 된 이후에 주민등록을 마친 임차인은 소액보증금이라도 우선변제를 받을 수 없습니다.
- 이러한 대항요건은 집행법원이 정한 배당요구의 종기인 경락기일까지 계속 존속되어야 합니다

(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결).

- 임차주택이 경매 또는 체납처분에 따라 매각될 것
 - 소액임차인이 우선변제권을 행사하기 위해서는 임차주택이 경매 또는 체납처분에 따라 매각되는 경우이어야 합니다.
 - 이는 경매나 체납처분에 의하지 않고 단순히 매매, 교환 등의 법률행위에 따라 임차주택이 양도되는 경우에는 대항력의 여부만이 문제될 뿐이고, 우선변제권이 인정될 여지가 없기 때문입니다.
- 배당요구 또는 우선권행사의 신고가 있을 것
 - 임차주택이 경매 또는 체납처분에 따라 매각되는 경우에 집행법원에 배당요구를 하거나 체납처분청에 우선권행사의 신고를 해야 합니다(대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결).

- 배당요구는 채권의 원인과 액수를 적은 서면으로 하면 됩니다. 이 경우 배당요구의 자격을 증명하는 서면을 첨부해야 합니다.

□ 우선변제권의 효과

○ 보증금 중 일정액의 보호

- 우선변제를 받을 수 있는 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택임대차위원회의 심의를 통해 정해집니다. 소액임차인이 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리를 가집니다.

- 소액임차인이 우선변제를 받을 수 있는 금액은, 그 보증금 중 다음의 어느 하나에 해당하는 금액 이하입니다. 이 경우 우선변제 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한합니다.

- √ 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역 : 2,000만원
- √ 광역시(군지역과 인천광역시지역 제외) : 1,700만원
- √ 그 밖의 지역 : 1,400만원

- 이 경우 하나의 주택에 임차인이 2인 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액의 합산액이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액의 합산액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택의 가액의 2분의1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 우선변제 금액으로 봅니다.

□ 우선변제권을 행사할 수 없는 소액임차인

- 임차주택이 임차권등기명령의 집행에 따라 임차권등기가 종료된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 소액임차인에 해당되어도 우선변제권을 행사할 수 없습니다.

- 처음 주택임대차계약을 체결할 때에는 소액임차인에 해당되었지만, 그 후 계약을 갱신하는 과정에서 보증금이 증액되어 소액임차인에 해당하지 않는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없습니다.

나. 집행권원의 확보

임대차가 종료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인이 보증금을 회수하기 위해서는 강제 집행의 전제로서 임차보증금반환채권에 대한 집행권원을 확보해야 합니다.

집행권원의 확보방법으로는 지급명령, 민사조정, 보증금 반환청구소송 등이 있습니다.

□ 임차인의 우선변제권

- 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 임차주택에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 기한 경매를 신

청하여 보증금을 회수할 수 있습니다.

- 따라서 강제집행을 하기 위해서는 먼저 집행권원을 확보해야 합니다.

※ “집행권원”이란, 국가의 강제력에 의해 실현될 청구권의 존재와 범위를 표시하고 집행력이 부여된 공정증서를 말하는 것으로서, 확정판결에 준하는 효력이 있는 집행권원에는 화해조서, 조정조서, 확정된 조정에 갈음하는 결정, 화해권고결정, 집행증서, 확정된 지급명령 그 밖에 판결과 같은 효력이 있는 일체의 집행권원을 포함합니다.

- 임차인이 대항요건을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우, 경매 또는 공매 절차에 따른 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다. 이 경우 소액임차인은 최우선변제권을 행사할 수 있습니다.

□ 내용증명우편의 발송

- 임대인이 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려주지 않는 경우에는, 임차인은 임대차계약 사실, 임대차가 종료됨에 따라 반환받아야 할 보증금의 액수 등을 적은 내용증명우편을 발송하여 보증금의 반환을 독촉합니다.

- 그럼에도 불구하고 보증금을 돌려주지 않을 경우에는 민사조정, 지급명령 등의 재판 외의 민사분쟁 해결 제도나 보증금반환청구소송을 제기하는 등 법적 절차를 취할 수밖에 없습니다.

□ 가압류 신청

- 가압류란
 - 가압류란, 금전이나 금전으로 환산할 수 있는 청구권을 그대로 두면 장래 강제집행이 불가능하게 되거나 곤란하게 될 경우에 미리 일반담

보가 되는 채무자의 재산을 압류하여 현상을 보전하고, 그 변경을 금지하여 장래의 강제집행을 보전하는 절차를 말합니다.

- 임대인이 재산을 은닉하거나 빼돌릴 가능성이 있으면, 임차인은 보증금반환청구소송을 제기하기 전에 동산 또는 부동산에 대한 강제집행을 보전하기 위해 임대인의 재산에 가압류를 해 둘 필요가 있습니다.

○ 가압류의 요건

- 가압류는 장래의 금전채권의 강제집행을 보전하기 위한 것이므로, 그 피보전권리는 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권이어야 합니다.
- 보전의 필요성이 있어야 합니다. 즉 가압류를 하지 아니하면 판결을 집행할 수 없거나 판결을 집행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있어야 합니다.

○ 가압류명령 절차

① 가압류의 신청

- 임차인은 가압류신청서를 작성하여 가압류할 물건이 있는 곳을 관할하는 지방법원이나 보증금반환청구소송의 관할법원에 제출하면 됩니다.

- 가압류신청서에는 다음의 사항을 적어야 합니다.
 - 당사자, 신청의 취지

 - 청구채권의 표시, 그 청구채권이 일정한 금액이 아닌 때에는 금전으로 환산한 금액

 - 가압류의 이유가 될 사실의 표시

 - 신청의 취지와 이유 및 사실상의 주장을 소명하기 위한 증거 방법

② 가압류명령

- 법원은 가압류신청에 대한 재판을 변론 없이 할 수 있으며, 신청이 적법하고 가압류의 요건을 갖추었으면 가압류명령을 발령합니다.
- 법원은 청구채권이나 가압류의 이유를 소명하지 아니한 때에도 가압류로 생길 수 있는 채무자의 손해에 대해 법원이 정한 담보를 제공한 때에는 법원은 가압류를 명할 수 있으며, 반대로 그 이유를 소명한 때에도 담보를 제공하게 할 수 있습니다.

③ 임차인의 담보제공

- 담보의 제공은 가압류로 생길 수 있는 임대인의 손해를 쉽게 회복하게 하기 위한 것으로, 그 금액은 법원의 재량으로 결정합니다.
- 이러한 담보의 제공에는 반드시 현금공탁을

요하는 것은 아니며, 보증서의 제출로 갈음할 수도 있습니다.

□ 지급명령 신청

○ 지급명령이란

- 지급명령이란, 금전 그 밖의 대체물(代替物) 또는 유가증권의 일정수량의 지급을 목적으로 하는 청구에 관하여 채권자의 일방적 신청이 있으면 채무자를 신문하지 않고 채무자에게 그 지급을 명하는 재판을 말합니다.
- 이와 같은 지급명령은 채권자가 법정에 나가지 않고도 적은 소송비용으로 신속하게 민사 분쟁을 해결할 수 있는 장점이 있는 제도이나, 상대방이 지급명령에 대해 이의신청을 하면 결국 통상의 소송절차로 이행되는 잠정적인 분쟁의 해결절차입니다.
- 따라서 임차인이 보증금반환의무가 있다는 사

실을 인정하고, 임차인의 채권의 존재자체를 다투지 않을 것으로 예상되는 경우에는 지급명령 절차를 이용하는 것이 편리합니다.

○ 지급명령의 신청

- 임차인은 임대인의 주소지를 관할하는 법원에 가서 지급명령신청서를 작성하여 제출하면 됩니다.
- 지급명령신청서에는 임대인과 임차인의 성명, 지급명령 정보를 송달하는데 필요한 주소 및 연락처, 청구금액, 그 금액을 청구할 수 있는 취지 및 원인, 이의 신청 여부 등을 기재해야 하고, 수수료 및 송달료도 납부해야 합니다.
- 청구금액이 1,000만원 미만인 경우 : 청구금액 X 10,000분의 5
- 청구금액이 1,000만원 이상 ~ 1억원 미만인 경우 : 청구금액 X 10,000분의 4.5 + 500원

- 청구금액이 1억원 이상 ~ 10억원 미만인 경우
: 청구금액 X 10,000분의 4 + 5,500원
- 청구금액이 10억원 이상인 경우 : 청구금액 X
10,000분의 3.5 + 55,500원

○ 지급명령의 심리

- 지급명령의 신청을 받은 법원은 임대인을 심문하지 않고, 임차인이 제출한 서류 등을 참고하여 서면심리를 하여 지급명령을 결정합니다.
- 지급명령 결정에 따라 임대인에게 지급명령 정보를 송달하게 됩니다.
- 만약, 임차인이 지급명령신청서에 기재한 임대인의 주소가 실제로는 임대인이 거주하지 않아 지급명령 정보가 송달될 수 없는 경우 법원은 임차인에게 일정 보정기간 내에 송달할 수 있는 임대인의 주소를 보정하도록 하거나 주소의 보정이 어려울 경우에는 소 제기

신청을 할 수 있습니다.

- 이 경우 임차인이 주소를 보정하면 보정한 주소로 지급명령 정본이 다시 송달되고, 보정기한 내에 임차인이 주소를 보정하지 않은 채 보정기한이 지난 경우에는 지급명령 신청이 각하됩니다.

○ 지급명령에 대한 이의신청

- 임대인이 지급명령을 송달받은 날부터 2주 이내에 이의신청을 한 때에는 지급명령은 그 범위 안에서 효력을 잃습니다.
- 만약, 임대인이 지급명령 정본을 송달받고도 2주일 이내에 이의신청을 하지 않은 채 그 기간이 지나면 지급명령은 확정되고, 임차인은 확정된 지급명령에 기한 강제집행을 신청할 수 있습니다.
- 임대인이 이의신청을 하였으나, 그 이의신청이

부적법하다고 결정되는 경우에는 법원은 이의 신청을 각하합니다. 이 경우 임대인은 각하결정에 대해 즉시 항고할 수 있습니다.

- 임대인의 이의신청이 적법한 경우에는 이의신청에 따라 그 지급명령은 효력은 상실되고, 지급명령을 신청한 때에 이의신청된 청구목적의 값에 관하여 소가 제기된 것으로 봅니다.

○ 소송절차로의 이행

- 임대인이 적법한 이의신청을 하거나 임차인이 소 제기 신청을 한 경우 또는 법원이 직권으로 소송절차에 부치는 결정을 한 경우에는 지급명령을 신청한 때에 소가 제기된 것으로 처리됩니다.

- 이 경우 임차인은 지급명령 신청서에 붙인 수수료를 공제한 소장의 인지액을 추가 납부해야 합니다. 임차인이 기간 내에 추가 인지액을 납부하지 않는 경우에는 지급명령신청서를

각하 결정하며, 이 결정에 대해서는 즉시 항고할 수 있습니다.

○ 지급명령의 효력

- 지급명령에 대하여 임대인의 이의신청이 없거나, 이의신청을 취하하거나, 부적법한 이의신청의 각하 결정이 확정된 경우에는 지급명령은 확정판결과 같은 효력이 생깁니다.

□ 민사조정 신청

○ 민사조정제도란

- 민사조정제도는, 판결에 의하지 않고, 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회가 분쟁 당사자로부터 주장을 듣고 여러 사정을 참작하여 조정안을 제시하고 서로 양보와 타협을 통하여 합의에 이르게 함으로써 분쟁을 평화적이고, 간이 신속하게 해결하는 제도입니다.

- 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우에는 보증금을 회수하는 방법으로 정식 소송을 제기하기 전에 간이한 민사소송절차인 민사조정제도를 이용할 수 있습니다.

○ 민사조정의 절차

① 조정신청서의 접수

- 임차인은, 민사조정신청서를 작성하여 임대인의 주소지를 관할하는 법원에 제출하면 됩니다. 구술로도 신청이 가능하나, 구술로 신청하는 때에는 법원서기관 등의 면전에서 진술하여야 합니다.
- 조정신청서에는 당사자, 대리인, 신청의 취지와 분쟁의 내용을 명확히 기재하여야 하며, 증거서류가 있는 경우에는 신청과 동시에 이를 제출해야 합니다. 이 경우 피신청인수에 상응하는 부분을 제출해야 합니다.

- 조정신청을 할 때에는 다음과 같은 수수료와 송달료를 납부해야 합니다.
- 조정신청금액이 1,000만원 미만인 경우 : 조정금액 $\times 0.1\%$
- 조정신청금액이 1,000만원 이상 1억원 미만인 경우 : 조정금액 $\times 0.09\% + 1,000$ 원
- 조정신청금액이 1,000만원 미만인 경우 : 조정금액 $\times 0.08\% + 11,000$ 원

② 조정 기일에 출석

- 조정신청서를 제출하면 얼마 후에 법원으로부터 신청인과 상대방에게 조정기일이 통지됩니다.
- 조정 기일에는 본인이 출석하는 것이 원칙이며, 조정담당판사의 허가가 있으면 친족이나 피용인 등을 보조인이나 대리인으로 출석하게

할 수 있습니다.

- 신청인이 조정 기일에 두 번 출석하지 않으면 조정 신청은 취하된 것으로 봅니다. 다만, 상대방이 출석하지 아니하면 조정담당판사가 상당한 이유가 없는 한 직권으로 조정에 갈음하는 결정을 하게 됩니다.

③ 조정의 심리

- 조정기일에 출석한 신청인과 상대방은 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회로부터 신청한 조정사건에 대해 심리를 받습니다.
- 신청인과 상대방은 각자 의견을 진술하며, 의견을 청취한 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회로부터 합의를 권고 받는 등의 심리를 받습니다.

④ 조정의 성립

- 조정 기일에 당사자가 합의하면 조정이 성립됩니다. 조정의 성립되면 그 합의내용을 조서에 기재하게 됩니다.
- 조정조서의 내용은 재판상 화해와 같은 효력이 있습니다.
- 재판상 화해와 동일한 효력이 있다는 것은, 동일한 내용의 판결이 있는 경우, 그 판결과 같은 법적 효력이 부여되는 것을 의미하며, 만일 상대방이 조정 조항에서 정한 의무를 성실하게 이행하지 않는 경우에는 조정조서에 기하여 강제집행을 할 수 있습니다.

⑤ 조정에 갈음하는 결정

- 조정담당판사는 합의가 성립되지 않은 사건 또는 당사자 사이에 성립된 합의의 내용이 상당하지 아니하다고 인정한 사건에 관해 상당한 이유가 없는 한 직권으로 당사자의 이익 그 밖의 모든 사정을 참작하여 신청인의

신청취지에 반하지 아니하는 한도 내에서 사건의 공평한 해결을 위해 조정에 갈음하는 결정을 내립니다.

- 당사자는 조정에 갈음하는 결정에 대해 조서정본이 송달된 날부터 2주일 이내에 이의를 신청할 수 있으며, 그 기간 내에 이의신청이 있으면 그 결정은 효력을 상실하고 사건은 자동으로 소송으로 이행되며, 이의신청이 없으면 그 결정은 재판상 화해와 같은 효력이 생기게 됩니다.

⑥ 조정을 하지 아니하는 결정

- 조정담당판사는 사건이 성질상 조정을 함에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정의 신청을 한 것임을 인정하는 때에는 조정을 하지 아니하는 결정으로 사건을 종결시킬 수 있습니다.

⑦ 조정의 불성립

- 조정담당판사는 당사자 사이에 합의가 성립되지 아니하거나 성립된 합의의 내용이 상당하지 아니하다고 인정하는 경우에 조정에 갈음하는 결정을 하지 아니할 때에는 조정이 성립되지 아니한 것으로 사건을 종결합니다.

⑧ 소송절차로의 이행

- 신청인이 조정을 신청하였으나, 조정을 하지 아니하는 결정, 조정의 불성립, 조정에 갈음하는 결정에 이의 신청을 한 경우에는 조정을 신청한 때에 소송이 제기된 것으로 처리되어, 당사자가 별도의 신청을 하지 않더라도 그 사건을 자동적으로 소송절차에서 심리됩니다.
- 이 경우 신청인은 처음부터 소송을 제기하였다면 소장에 첨부하여야 할 인지액에서 조정을 신청할 때 납부한 수수료를 공제한 차액을 추가로 납부해야 합니다.

□ 소액사건심판 제기

○ 소액사건심판이란

- 소액사건심판이란, 2,000만원을 초과하지 않는 금전, 그 밖의 대체물이나 유가증권의 일정한 수량 지급을 목적으로 하는 사건을 간소한 절차에 따라 신속히 재판을 받을 수 있는 제도입니다.
- 따라서 임차보증금이 2,000만원을 초과하지 않는 경우, 임차인은 소액사건심판을 통해 보증금을 돌려받을 수 있습니다.
- 그러나 임차보증금이 2,000만원을 초과하는 임차인이 그 보증금 채권을 분할하여 일부 보증금의 반환을 청구하는 경우에는 소액사건에 해당되지 않습니다.

○ 소액사건의 판단 시기

- 소액사건에 해당하는지의 판단은 제소한 때를 표준으로 합니다(대법원 1986. 5. 27. 선고 86다137, 86다138 판결).
- 만약, 소액사건으로 제소되어 심리해야 할 수 개의 소액사건을 법원이 병합하여 심리하는 경우, 그 소송물 가액의 합산액이 소액사건의 범위를 넘어도 이미 결정된 소액사건에는 변동이 생기지 않습니다(대법원 1986. 5. 27. 선고 86다137, 86다138 판결).

○ 소액사건심판 절차

① 소의 제기

- 소의 제기는 법원에 가서 소장을 작성하여 이를 제출하면 되나, 구술로도 제기할 수 있습니다. 구술로 하는 경우에는 법원서기관 등의 면전에서 진술해야 합니다.
- 소를 제기할 때에는 수입인지(청구금액 ×

5/1000)와 송달료(1회분, 1,760원 × 5회분 × 당사자 수)를 납부해야 합니다.

- 또한, 임대인과 임차인이 임의로 법원에 출석하여 구술에 의해 진술하는 방법으로 소를 제기할 수도 있습니다.

② 심리

- 소가 제기되면 판사는 바로 변론기일을 지정하여 되도록 1회의 변론기일로 심리를 마칩니다. 따라서 당사자는 모든 증거를 첫 변론기일에 제출할 수 있도록 준비해야 합니다.
- 임대인이 변론기일에 출석하지 않고 답변서도 제출하지 않으면 임차인에게 승소판결이 선고되고, 임차인이 변론기일에 2회 불출석하고 그 후 1개월 내에 기일지정의 신청을 하지 않으면 소송은 취하됩니다.
- 소장 준비서면 그 밖의 소송기록에 따른 소송

청구가 이유 없음이 명백한 경우에는 변론 없이 청구를 기각할 수 있습니다.

- 판사는 변론종결 후 즉시 판결을 선고할 수 있습니다.

○ 소송대리의 특칙

- 일반 민사소송은 변호사가 소송대리를 하지만, 소액사건재판에서는 변호사가 아니라도 소송당사자의 배우자, 직계혈족 또는 형제자매는 법원의 허가 없이 소송대리인이 될 수 있습니다.
- 소송대리인은 소송당사자와의 신분관계 및 수권관계를 서면으로 증명해야 합니다. 다만, 수권관계에 대해 소송당사자가 판사 앞에서 구술로 소송대리인을 선임하고 법원사무관 등이 조서에 기재한 때에는 서면으로 증명하지 않아도 됩니다.

□ 소액사건의 이행권고결정 제도

○ 이행권고결정제도란

- 이행권고결정제도는, 소액사건의 소가 제기된 경우 법원이 결정으로 피고에게 청구취지대로 이행할 것을 권고할 수 있는 제도입니다.
- 소액사건재판은 소송당사자 사이에 다툼이 없는 때에는 1회의 변론기일을 열어 판결로 종료되는 경우가 많음에도 소송당사자들이 변론기일에 출석하는 등의 비용을 낭비하는 측면이 있어 법원은 피고에게 이의가 없는 때에는 변론절차 없이 곧바로 확정판결과 같은 효력 및 집행력을 부여한 이행권고결정을 도입하였습니다.

○ 결정에 따른 이행권고

- 법원은 소가 제기된 경우에 결정으로 소장부분이나 제소조서등본을 첨부하여 피고에게 청구취지대로 이행할 것을 권고할 수 있습니다. 다

만, 아래의 사항 중 어느 하나에 해당되는 때에는 이행권고가 되지 않습니다.

- 독촉절차(지급명령) 또는 조정절차에서 소송절차로 이행된 때
 - 청구취지나 청구원인이 불명한 때
 - 그 밖에 이행권고를 하기에 적절하지 아니하다고 인정하는 때
 - 이행권고결정서에는 소송당사자, 법정대리인, 청구의 취지와 원인, 이행조항을 기재하고 임대인이 이의신청을 할 수 있음과 이행권고 결정의 효력이 기재됩니다.
- 이행권고결정에 대한 이의신청
- 임대인은 이행권고결정에 이의가 있는 경우에는 그 결정서의 등본을 송달받은 날부터 2주일 이내에 서면으로 이의신청을 하거나 등본이 송

달되기 전에 이의신청을 할 수 있습니다. 이의 신청이 있으면 법원은 지체 없이 변론기일을 정하게 됩니다.

- 이의신청을 한 임대인은 제1심 판결이 선고되기 전까지 이의신청을 취하할 수 있습니다.
- 법원은 이의신청이 적법하지 아니하다고 인정되는 경우에는 그 흠을 보정할 수 없으면 결정으로 이를 각하합니다. 각하 결정에 대해서는 즉시항고를 할 수 있습니다.
- 임대인은 부득이한 사유로 이의신청기간 내에 이의신청을 할 수 없었던 경우에는 그 사유가 없어진 후 2주일 내에 이의신청을 추후 보완할 수 있습니다. 다만, 그 사유가 없어질 당시 외국에 있는 임대인에 대하여는 그 기간을 30일로 합니다.

○ 이행권고결정의 효력

- 임대인이 이의신청기간 내에 이의신청을 하지 않거나, 이의신청이 각하 또는 취하된 때에는 이행권고결정은 확정판결과 같은 효력을 지닙니다.
 - 이행권고결정은 제1심 법원에서 보증금반환청구소송의 판결이 선고되는 경우에는 그 효력을 상실합니다.
 - 이행권고결정이 제1심 법원에서만 가능하기 때문에 제1심 법원에서 판결이 선고된 때에는 효력을 상실하도록 규정하고 있는 것입니다.
- 이행권고결정의 따른 강제집행
- 이행권고결정에 기한 강제집행은 집행문을 부여받을 필요 없이 이행권고결정서의 정본에 따라 실시할 수 있습니다.
 - 예외적으로 이행권고결정의 집행에 조건이 붙어 있거나, 소송당사자의 승계인을 위해 강제

집행을 하거나, 당사자의 승계인에 대해 강제 집행을 하는 경우 등에 있어서는 재판장의 집행문을 부여 받아 임대인의 재산에 대해 강제 집행을 할 수 있습니다.

□ 약속어음 공증

○ 임대인이 지급한 약속어음의 공증

- 임대인이 임차인에게 임차보증금의 반환을 약속하면서 어음을 발행해 주는 경우, 임차인은 임대인이 발행해준 약속어음에 공증을 받아두는 것이 안전합니다. 공증을 받은 약속어음은 법률상 공적인 증거력이 인정되어 당사자 간의 분쟁을 사전에 방지해주는 역할을 합니다.

○ 공증 절차

- 임차인과 임대인은 함께 공증업무를 취급하는 공증인가를 받은 합동법률사무소 또는 법무법인 등의 공증기관을 방문하면 공증을 받을 수

있습니다. 공증기관이 없는 지역에서는 지방검찰청의 지청에서 공증 받을 수 있습니다.

- 임대인 또는 임차인 중 일방이 공증을 신청하는 경우에는, 신분증, 도장, 상대방의 위임장과 상대방 인감증명서를 가지고 가야 합니다.
- 대리인이 공증을 신청하는 경우에는, 대리인의 신분증과 도장 그리고 임대인과 임차인의 위임장 및 임대인과 임차인의 인감증명서를 가지고 가야 합니다.
- 공증을 받은 약속어음에는 강제집행을 할 수 있다는 취지가 기재된 공정증서가 첨부됩니다.
- 공정증서가 첨부된 약속어음의 정본은 임차인에게, 공정증서가 첨부된 약속어음의 등본은 임대인에게 각각 교부되며, 원본은 공증인이 가지고 있게 됩니다.

○ 공증의 효과

- 공증인이 일정한 금액의 지급이나 대체물 또는 유가증권의 일정한 수량의 급여를 목적으로 하는 청구에 관하여 작성한 공정증서로서 채무자가 강제집행을 승낙한 취지가 적혀 있는 것, 즉 공정증서가 첨부된 약속어음은 집행권원으로서 집행력이 있습니다.
- 따라서 임대인이 약속어음의 지급기일에도 금전을 지급하지 않는 등 약속을 지키지 않는 경우, 임차인은 공정증서를 작성한 공증기관에서 집행문을 받아 강제경매를 신청할 수 있습니다.

○ 공증수수료

- 약속어음에 대한 공정증서를 받기 위해서는 일정한 수수료를 공증인에게 지급해야 하고, 그 이외에 공증인이 출장하여 직무를 수행한 경우에는 일당, 여비 등을 지급해야 합니다.
- 공증인이 공증 의뢰한 사항에 관해 직무를

완결하지 않았음에도 수수료등의 지급을 청구하는 경우에는 그 지급을 거절할 수 있습니다. 다만, 공증인이 직무의 집행에 착수한 후 촉탁인의 청구에 의하여 이를 중지하거나, 촉탁인, 통역인 또는 참여인 등의 귀책사유로 인해 직무집행을 완결하지 못한 때에는 수수료를 받습니다. 이 때 수수료는 직무집행을 완료한 경우에 받을 수 있는 수수료액을 초과하지 못합니다.

- 어음에 강제집행 할 뜻을 기재하는 증서의 작성에 대한 수수료는 다음과 같습니다.

- 법률행위의 목적 또는 어음 및 수표의 가액이 200만원까지 : 11,000원
- 법률행위의 목적 또는 어음 및 수표의 가액이 500만원까지 : 22,000원
- 법률행위의 목적 또는 어음 및 수표의 가액이 1,000만원까지 : 33,000원

- 법률행위의 목적 또는 어음 및 수표의 가액이 1,500만원까지 : 44,000원
- 법률행위의 목적 또는 어음 및 수표의 가액이 1,500만원 초과 시 : 초과액의 2천분의 3을 더하되, 300만원을 초과하지 못함

□ 보증금반환청구소송 제기

○ 보증금반환청구의 소

- 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 임차주택에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결에 기한 경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다.
- 지급명령 등 재판 외의 간이절차에서 보증금을 돌려받지 못하는 경우에는 최후의 수단으로 소송을 통해 보증금을 돌려받을 수밖에 없습니다.

○ 보증금반환청구의 소의 제기

- 임차인은 임대인 또는 본인의 주소지를 관할하는 법원에 임차주택에 대한 보증금반환청구의 소를 제기할 수 있습니다. 이 경우 임대인과 임차인이 합의로 관할법원을 정할 수 있으므로 합의로 정한 법원에 소장을 제출할 수도 있습니다.

- 소장에는 다음의 사항을 기재해야 합니다.
 - 원·피고 당사자의 성명, 명칭 또는 주소와 주민등록번호

 - 대리인이 있는 경우 대리인의 성명과 주소

 - 일과 중 연락 가능한 전화 번호, 팩스 번호, E-Mail 주소

 - 청구취지(청구를 구하는 내용, 범위 등을 간결하게 표시)

- 청구원인(권리 또는 법률관계의 성립원인 사실을 기재)
- 부속서류의 표시(소장에 첨부하는 증거서류 등)
- 작성 연월일
- 법원의 표시
- 작성자의 기명날인 및 간인
- 소장에는 소송 목적의 값을 기재해야 하는데, 임차보증금을 기재하면 됩니다.
- 소장에는 다음의 구분에 따라 인지를 첨부해야 하고, 당사자 수에 따라 송달료를 납부해야 합니다.
- 소송 목적의 값이 1,000만원 미만인 경우 :
소송목적의 값 X 10,000분의 50

- 소송 목적의 값이 1,000만원 이상 ~ 1억원 미만
: 소송목적의 값 X 10,000분의 45 + 5,000원
- 소송 목적의 값이 1억원 이상 ~ 10억원 미만
: 소송목적의 값 X 10,000분의 40 + 55,000원
- 소송 목적의 값이 10억원 이상 : 소송목적의
값 X 10,000분의 35 + 555,000원
- 산출된 인지액이 1,000원 미만인 때에는
1,000원으로 하고, 1,000원 이상인 경우 100
원 미만의 단수가 있는 때에는 그 단수는 계
산하지 않습니다.

○ 보증금반환청구소송의 특례

- 일반 민사소송은 제1회 변론기일까지 상당한
기간이 지나야 되고, 증거조사도 엄격하게 진
행되어 소제기 후 판결에 이르기까지 상당한
시간이 필요하게 됩니다.

- 그런데, 임차주택에 대한 보증금반환청구소송에서는 보증금이 2,000만원을 초과하는 경우에도 「소액사건심판법」의 일부 규정을 준용하여 소송절차를 신속하게 진행할 수 있도록 하고 있습니다.

① 소장의 송달

- 임차인이 보증금반환청구의 소장을 법원에 접수하면, 법원은 지체 없이 소장 부분을 임대인에게 송달합니다.

② 기일의 지정

- 판사는 보증금반환청구의 소가 제기되면 바로 변론기일을 정하여, 되도록 제1회의 변론기일로 심리를 종결합니다. 이를 위해 판사는 변론기일 전이라도 당사자에게 증거신청을 하게 하는 등의 필요한 조치를 취할 수 있습니다.

③ 증거조사에 관한 특칙

- 판사는 필요한 때에는 직권으로 증거조사를 할 수 있으나, 그 증거조사의 결과에 관하여는 당사자의 의견을 들어야 합니다.
- 판사가 증인을 신문하지만, 임차인과 임대인도 판사에게 알린 후에는 증인신문을 할 수 있습니다.
- 판사가 합당하다고 인정하는 때에는 증인신문 없이 증언할 내용을 기재한 서면을 제출하게 할 수 있습니다.

④ 판결에 관한 특례

- 판결의 선고는 변론종결 후 즉시 할 수 있으며, 이 경우 주문을 낭독하고 주문이 정당함을 인정할 수 있는 범위 안에서 그 이유의 요지를 구술로 설명해야 하며, 판결서에는

이유가 기재되지 않을 수 있습니다.

○ 보증금반환청구소송의 확정판결의 효과

- 반대의무의 이행 또는 이행의 제공의 불요

· 임대인이 보증금반환청구소송의 판결문에 기재된 대로 의무이행을 하지 않는 때에는 임차인은 확정판결에 기한 강제경매를 신청하는 경우 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 않습니다.

· 따라서, 임대인에게 보증금반환의 최고는 물론 임차주택의 인도 또는 인도의 제공을 하지 않고도 바로 강제경매신청을 할 수 있고, 임차인은 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있습니다.

- 우선변제권의 행사

· 대항요건과 임대차계약증서 상의 확정일자를

갖춘 임차인은 경매 또는 공매를 할 때에 임차주택(대지 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있고, 소액임차인의 경우에는 최우선변제권을 행사할 수 있습니다.

- 배당금의 수령

- 임차인은 임차주택의 환가대금에서 배당금을 수령하기 위해서는 임차주택을 양수인에게 인도해야 합니다. 왜냐하면, 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 요하지 않는 것은 집행개시의 경우에만 한정되기 때문입니다.

다. 강제경매 신청

강제경매란, 법원에서 채무자의 부동산을 압류·매각하여 그 대금으로 채권자의 금전채권의 만족에 충당시키는 절차입니다.

임차인은 임차주택에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 기한 경매를 신청하여 보증금의 우선변제를 받을 수 있습니다.

□ 강제집행의 의의 및 요건

○ 강제집행이란

- 강제집행이란, 채권자의 신청에 따라 집행권원에 표시된 사법상의 이행청구권을 국가권력에 의해 강제적으로 실현하는 법적 절차를 말합니다.

○ 강제집행의 요건

- 강제집행을 신청하려면 집행권원과 집행문이 있어야 합니다.
- 집행권원은, 실체법상의 청구권의 존재와 범위를 표시하고 법률상 집행력을 인정한 공문서로서, 주로 이용되는 것은 확정판결, 가집행선고부 판결, 화해조서, 인낙조서, 조정조서, 확정된 지급명령, 공정증서 등이 있습니다.
- 집행문은, 집행권원에 집행력이 있다는 것과

누가 집행당사자인가를 집행권원 끝에 덧붙여 적는 공증문서입니다. 예컨대 “이 판결 정본은 피고 아무개에 대한 강제집행을 실시하기 위해 원고 아무개에게 준다.” 라고 기재하고, 법원사무관 등이 기명·날인한 후 내어 줍니다.

□ 강제경매의 의의 및 절차

○ 강제경매란

- 강제경매란, 부동산에 대한 강제집행 방법의 하나로서, 법원에서 채무자의 부동산을 압류·매각하여 그 대금으로 채권자의 금전채권의 만족에 충당시키는 절차입니다.

○ 강제경매의 절차

- 부동산에 대한 강제경매는, ① 강제경매의 신청, ② 강제경매개시의 결정, ③ 배당요구의 종기 결정 및 공고, ④ 매각의 준비, ⑤ 매각의 실시, ⑥ 매각결정 절차, ⑦ 매각대금의 납

부, ⑧ 배당절차, ⑨ 소유권이전등기와 인도의 순서에 따라 진행됩니다.

① 강제경매의 신청

- 임차인은 다음의 사항을 적은 강제경매신청서를 부동산이 있는 곳의 지방법원에 제출하면 됩니다.

· 채권자·채무자와 법원의 표시

· 부동산의 표시

· 경매의 이유가 된 일정한 채권과 집행할 수 있는 일정한 집행권원

- 강제경매신청서에는 집행력 있는 집행권원의 정본과 채무자의 소유로 등기된 부동산등기부등본을 첨부해야 합니다.

- 민사집행의 신청을 하는 때에는 채권자는 민

사집행에 필요한 비용으로서 법원이 정하는 금액을 미리 내야 합니다.

② 강제경매개시의 결정

- 법원은 강제경매신청서의 기재사항과 첨부서류에 따라 강제집행의 요건, 집행개시 요건 등에 관한 심사결과 그 신청이 적법하다고 인정되면 강제경매개시결정을 하는 동시에 그 부동산의 압류를 명하게 됩니다.
- 법원이 경매개시결정을 하면, 법원사무관 등은 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관에게 촉탁하고, 등기관은 경매개시결정 사유를 등기부에 기입하게 됩니다.
- 압류의 효력은, 채무자에게 그 결정이 송달된 때 또는 경매개시결정의 기입등기가 된 때 중 먼저 된 때에 그 효력이 생깁니다.

③ 배당요구의 종기 결정 및 공고

- 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 집행법원은 절차에 필요한 기간을 감안하여 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각 기일 이전으로 정하고 압류의 효력이 생긴 때부터 1주 이내에 공고합니다.
- 배당요구를 하지 않아도 배당을 받을 수 있는 채권자(첫 경매개시결정등기 전에 이미 등기를 마친 담보권자, 임차권등기권자, 체납처분에 의한 압류등기권자, 가압류권자, 배당요구종기까지 한 경매신청에 의하여 2중 개시결정이 된 경우 뒤의 압류채권자)가 아니면 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 배당을 받을 수 있습니다.
- 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 하는 사람은 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 「주택임대차보호법」에 의한 소액임차인, 확정일자부 임차인입니다.

- 종기일 까지 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위 채권자라도 경매절차에서 배당을 받을 수 없게 될 뿐만 아니라, 자기보다 후순위 채권자로서 배당을 받은 자를 상대로 부당이득반환청구를 하는 것도 허용되지 않습니다.

④ 매각의 준비

- 경매개시결정이 있게 되면, 집행법원은 경매 목적물의 환가(입찰의 방법으로 매각하여 매각대금을 조성함)를 위한 준비를 하게 됩니다.
- 법원은 경매개시결정일로부터 3일 내에 등기부에 기입된 부동산의 권리자 등에 대하여 채권의 원금, 이자, 비용 그 밖의 부채채권에 관한 계산서를 배당요구 종기일까지 제출할 것을 통지합니다.
- 법원은 경매개시결정을 한 후 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 임차보증

금의 액수 그 밖의 현황에 관하여 조사할 것을 명하게 됩니다.

- 현황조사 결과 알게 된 임차인에 대하여 즉시 배당요구의 종기일 까지 법원에 그 권리 신고 및 배당요구를 할 것을 통지합니다.

- 집행법원은 감정인에게 경매부동산을 평가하게 하고, 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정합니다.

- 최저매각가격은 매각을 허가하는 최저의 가격으로 그 액에 미달하는 응찰에 대하여는 매각이 허가되지 않습니다(대법원 1967. 9. 26. 자 67마796 결정).

- 법원은 ① 부동산의 표시, ② 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술, ③ 등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로서 매각에 의하여 그 효력이 소멸하지 아니

하는 것, ④ 매각에 의하여 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요 등을 기재한 매각 물건명세서를 작성합니다.

- 매각물건명세서 · 현황조사보고서 및 감정평가서의 사본을 법원에 비치하여 누구든지 볼 수 있도록 합니다.

⑤ 매각기일 및 매각결정기일 등의 지정 · 공고 · 통지

- 집행법원은 경매절차를 취소할 사유가 없는 경우에는 매각명령을 하고, 직권으로 매각기일을 지정하여 공고합니다.

- 매각기일은 2주 전까지 공고해야 합니다.

- 매각이 실시되어 최고가매수신고인이 있을 때 법원이 출석한 이해관계인의 진술을 듣고 매각절차의 적법여부를 심사하여 매각허가 또는 불허가의 결정을 선고하는 매각결

정기일은 매각기일로부터 1주일 이내로 정하여, 공고됩니다.

- 법원이 매각기일과 매각결정기일(기일입찰), 입찰기간 및 매각기일(기간입찰)을 지정하면 이를 이해관계인에게 통지합니다.
- 통지는 집행기록에 표시된 이해관계인의 주소에 등기우편으로 발송하여 할 수 있으며, 발송한 때 송달된 것으로 간주됩니다.

⑥ 매각의 실시

- 부동산의 매각은 ① 매각기일에 하는 호가경매, ② 매각기일에 입찰 및 개찰하게 하는 기일입찰, ③ 입찰기간 내에 입찰하게 하여 매각기일에 개찰하는 기간입찰의 세 가지 방법으로 합니다.
- 집행관이 매각기일에 매각을 개시한다는 취지를 선언함에 따라 매각이 개시됩니다.

- 집행관은 기일입찰 또는 호가경매의 방법에 의한 매각기일에는 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서의 사본을 볼 수 있도록 하고, 특별한 매각조건이 있는 때에는 고지하여 매수가격을 신고하도록 알립니다.
- 호가경매는 호가경매기일에 매수신청의 액을 서로 올려가는 방법으로, 매수신청을 한 사람은 더 높은 액의 매수신청이 있을 때까지 신청액에 구속됩니다.
- 기일입찰은 입찰표에 사건번호와 부동산의 표시, 입찰자의 이름과 주소, 대리인을 통하여 입찰을 하는 때에는 대리인의 이름과 주소, 입찰가격을 기재하여 입찰표를 집행관에게 제출합니다.
- 기일입찰의 입찰을 취소·변경 또는 교환할 수 없습니다.

- 기간입찰은 입찰기간은 1주 이상 1개월 이하의 범위 안에서 정하고, 매각기일은 입찰기간이 끝난 후 1주 안의 날로 정해지며, 입찰표를 넣고 봉함을 한 봉투의 겉면에 매각기일을 적어 집행관에게 제출하거나 그 봉투를 등기우편으로 부치는 방법으로 입찰합니다.

- 매수신청인은 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증금을 집행관에게 제공해야 합니다.

- 호가경매와 기간입찰 및 기일입찰은 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 보증금액을 제공해야 하지만, 법원이 다르게 정할 수 있습니다.

- 집행관이 입찰을 알리는 때에는, 입찰마감시각과 개찰 시각을 고지해야 합니다.

- 다만, 입찰표의 제출을 최고한 후 1시간이 지나지 아니하면 입찰을 마감하지 못합니다.

√ 집행관은 입찰표를 개봉할 때에 입찰을 한 사람을 참여 시키고, 입찰목적물, 입찰자의 이름 및 입찰가격을 불러야 합니다.

- 집행관은 개찰을 시작하면서 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인을 결정합니다.

· 호가경매는 최고가 매수신고인 결정방식이 기일입찰 또는 기간입찰과는 다릅니다.

√ 집행관이 매수신청의 액 가운데 최고의 것을 3회 부른 후 그 신청을 한 사람을 최고가 매수신고인으로 정하여, 그 이름과 매수신청의 액을 고지합니다.

- 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인이 결정되면 집행관은 입찰의 종결을 고지합니다.

· 입찰자가 없는 때에는 입찰불능으로 처리하

여 종결을 고지합니다.

- 입찰종결 후 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인 이외의 입찰자들에게 매수보증금을 반환합니다.

⑦ 매각결정 절차

- 법원은 입찰기일의 종료 후 매각결정기일을 열어 매각의 허가에 관하여 이해관계인의 진술을 듣고 직권으로 법이 정한 이의사유가 있는지 여부를 조사한 다음, 매각의 허가 또는 불허가 결정을 선고합니다.
- 이해관계인이 매각허가 또는 불허가의 결정에 의하여 손해를 받는 때에는 즉시 항고할 수 있고, 또 매각허가의 이유가 없거나 허가 결정에 기재한 이외의 조건으로 허가할 것임을 주장하는 매수인 또는 매각허가를 주장하는 매수인도 즉시 항고할 수 있습니다.

⑧ 매각대금의 납부

- 법원은 매각허가결정이 확정되면 지체 없이 대금지급기한을 지정하게 되며, 낙찰자는 대금지급기일에 낙찰대금을 납부해야 합니다.
- 매각대금은 지정된 기한 내에 법원에서 발급하는 납부명령서와 함께 은행에 납부해야 합니다.
- √ 납부할 금액은 매각대금에서 입찰보증금으로 제공한 금액(현금 또는 자기앞수표)을 제외한 금액입니다.

⑨ 배당절차

- 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밟게 됩니다. 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 「민법」·「상법」, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당합니다.

- 배당받을 채권자는 다음 어느 하나의 사람이 됩니다.
 - 배당요구의 종기까지 경매신청을 한 압류채권자
 - 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 채권자
 - 첫 경매개시결정 등기 전에 등기된 가압류채권자
 - 저당권·전세권, 그 밖의 우선변제청구권으로서 첫 경매개시결정 등기 전에 등기되었고 매각으로 소멸하는 것을 가진 채권자
- 각 채권자는 배당요구종기까지 법원에 그 채권의 원금, 이자, 비용 그 밖의 부채채권의 계산서를 제출해야 합니다.
- 집행법원은 미리 작성한 배당표 원안을 배당

기일에 출석한 이해관계인과 배당요구채권자에게 열람시켜 그들의 의견을 듣고, 즉시 조사할 수 있는 서증을 조사한 다음, 이에 기하여 배당표 원안에 추가·정정할 것이 있으면 추가·정정하여 배당표를 완성·확정합니다.

- 배당기일에 이의가 없는 때에는 배당표에 따라 배당을 합니다. 이의가 있더라도 이의를 정당하다고 인정하거나 다른 방법으로 합의한 때에는 이에 따라 배당표를 경정하여 배당을 실시하고, 이의가 완결되지 아니한 때에는 이의가 없는 부분에 한하여 배당을 실시하게 됩니다.

⑩ 소유권이전등기 등의 촉탁·부동산 인도명령

- 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하게 됩니다. 이 경우 집행법원은 매수인 명의의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 아니하는 부동산 상의 부담의 말소등기를 등기관에게 촉탁하게 됩니다.

- 매수인이 매각대금 전액을 납부한 후에는 채무자에 대하여 직접 자기에게 매각부동산을 인도할 것을 구할 수 있으나, 채무자가 임의로 인도하지 아니하는 때에는 대금완납 후 6개월 이내에 집행법원에 대하여 집행관으로 하여금 매각부동산을 강제로 매수인에게 인도케 하는 내용의 인도명령을 신청하여 그 명령에 의하여 부동산을 인도받을 수 있습니다.

라. 배당요구

우선변제권이 있는 임차인은 임차주택에 대해 다른 채권자에 의해 개시된 경매절차에 참가하여 그 주택의 환가대금에서 우선적으로 보증금을 회수할 수 있습니다.

경매절차에서 보증금을 변제받기 위해서는 배당요구의 종기까지 집행법원에 서면으로 권리신고 및 배당요구를 해야 합니다.

□ 배당요구란

- 배당요구란, 다른 채권자에 의해 개시된 집행

절차에 참가하여 동일한 재산의 매각대금에서 변제를 받기 위해 하는 채권자의 신청을 말합니다.

- 금전 집행 절차에서 배당요구의 결과, 다수의 채권자가 경합하게 되어 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 「민법」·「상법」, 그 밖의 법률에 따른 우선순위에 따라 배당하게 됩니다.

□ 배당요구의 절차

- 배당요구를 할 수 있는 채권자
 - 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 경매개시결정이登記된 뒤에 가압류를 한 채권자, 「민법」·「상법」, 그 밖의 법률에 따라 우선변제 청구권이 있는 채권자는 배당요구를 할 수 있습니다.
 - 따라서 임차주택에 대해 우선변제권을 취득한

임차인과 소액임차인은 다른 채권자에 의해
개시된 집행절차에 참가하여 배당요구를 할
수 있습니다.

○ 배당요구의 시기 및 종기

- 임차인은 임차주택의 환가대금에서 보증금을 우선적으로 변제받기 위해서는 집행법원에 배당요구를 해야 하는 배당요구권자입니다.
- 임차인은 압류의 효력이 발생한 이후부터 집행법원이 정한 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 합니다.
- 집행법원은 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 절차에 필요한 기간을 감안하여 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각기일 이전으로 정하여 공고하고 있습니다.
- 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 하지 않아 배당에서 제외된 경우, 임차인은 후

순위채권자를 상대로 부당이득반환청구를 할 수 없습니다(대법원 1998. 10. 13. 선고 98다 12379 판결).

- 임차인이 임대인의 재산에 대해 경매를 신청한 경우에는 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당에 참가할 수 있는 채권자이기 때문에 배당받을 수 있습니다. 만약, 임차인이 배당을 받아야 함에도 배당을 받지 못하고 배당을 받을 수 없는 사람이 배당을 받은 경우 임차인은 배당을 받은 사람에게 부당이득반환청구권을 가집니다(대법원 2000. 10. 10. 선고 99다 53230 판결).

○ 배당요구의 신청

- 임차인은, 채권의 원인과 액수를 기재한 서면으로 집행법원에 권리신고 및 배당요구를 하여야 합니다. 이 경우 그 신청서에는 집행력 있는 정본 또는 그 사본, 그 밖에 배당요구의 자격을 소명하는 서면(임대차계약서 사본과 주민

등록등본 등)을 붙여야 합니다.

- 소액임차인이 이해관계인으로서 권리신고를 한 경우에도 다시 배당요구를 해야 하나, 제출된 서류가 권리신고나 배당요구의 어느 한쪽 취지로 볼 수 있는 서면이 제출된 때에는 배당받을 수 있습니다(대법원 1999. 2. 9. 선고 98다 53547 판결).

○ 배당 순위

- 제1순위 : 집행비용(인지대, 신청서기료, 등록세, 송달료, 평가비용, 현황조사비용, 수수료, 공고비 등)
- 제2순위 : 제3취득자의 비용상환청구권(필요비, 유익비)
- 제3순위 : 「주택임대차보호법」상 보증금 중 일정액, 「상가건물임대차보호법」상 보증금 중 일정액, 「근로기준법」상 임금채권 등 최

총 3개월분의 임금 및 최종 3년분의 퇴직금

- 제4순위 : 당해세(국세<토지초과이득세, 상속세, 증여세, 재평가세>, 지방세<재산세, 자동차세, 도시계획세>)
 - 제5순위 : 조세채권 등 당해세를 제외한 국세 및 지방세, 근저당권 및 전세권 등에 의해 담보된 채권, 확정일자 임차인
 - 제6순위 : 각종 조세채권
 - 제7순위 : 국세 및 지방세의 다음 순위로 징수하는 공과금(의료보험료, 고용보험료 및 산재보험료)
 - 제8순위 : 일반채권
- 임차인의 배당액
- 대항력 및 확정일자를 갖춘 임차인

- 대항력 및 확정일자를 갖춘 임차인이 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에는, 그 우선변제권 발생일을 기준으로 근저당권 등 다른 배당채권자와의 선후에 따라 배당순위가 결정되고, 이에 따라 배당금이 정해집니다.
- 최우선변제권을 가지는 소액임차인
 - 소액임차인이 첫 경매개시결정 등기 전에 대항요건을 갖추고 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 배당받습니다.
- 임차권등기를 한 임차인
 - 경매개시결정 전에 임차권등기를 마친 임차인은 배당요구 없이도 당연히 배당을 받게 됩니다.
 - 경매개시결정 후에 임차권등기를 마친 임차인은 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 경우

에만 배당에 참가할 수 있습니다.

○ 배당기일의 실시

- 매수인이 매각대금을 지급하면, 법원은 배당에 관한 진술 및 배당을 실시할 기일을 정하고, 이해관계인과 배당을 요구한 채권자에게 이를 통지합니다.

○ 배당표의 확정

- 법원은 채권자들이 제출한 계산서와 기록을 기초로 채권액과 배당순위를 판단하고, 배당할 금액을 계산하여 배당기일의 3일 전에 배당표의 원안을 작성하여 법원에 비치합니다.
- 법원은 출석한 이해관계인과 배당을 요구한 채권자를 심문하여 배당표를 확정하여야 합니다.

○ 배당표에 대한 이의

- 기일에 출석한 채무자는 채권자의 채권 또는 그 채권의 순위에 대하여 이의할 수 있습니다. 다만, 채무자는 법원에 배당표 원안이 비치된 이후 배당기일이 끝날 때까지 채권자의 채권 또는 그 채권의 순위에 대하여 서면으로 이의할 수 있습니다.

- 기일에 출석한 채권자는 자기의 이해에 관계되는 범위 안에서는 다른 채권자를 상대로 그의 채권 또는 그 채권의 순위에 대하여 이의할 수 있습니다.

○ 배당의 실시

- 법원은 채권자와 채무자로부터 적법한 이의가 없거나 배당기일에 출석하지 않아 배당을 실시하는 데에 동의한 것으로 보는 경우에는 배당표 원안에 따라 배당을 실시합니다.

□ 대항력과 우선변제권의 유지 필요

- 임차인이 대항요건(주택의 인도 + 주민등록)과 임대차계약서상에 확정일자를 갖추고 있다면, 임차인은 경매 또는 공매절차에 참가하여 후순위권리자 그 밖의 채권자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다. 소액임차인인 경우에는 최우선하여 변제를 받을 수 있습니다.

- 집행절차에서 우선변제를 받기 위해서는 경매의 경우 집행법원이 정한 배당요구의 종기까지, 공매의 경우 매각대금을 배분할 때까지 대항력과 우선변제권은 존속되고 있어야 합니다(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결).

 - 다만, 임대차가 종료된 이후 임차인이 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 마친 경우에는 주거지를 다른 곳으로 옮기는 경우에도 대항력과 우선변제권이 유지되므로, 임차권등기를 마치는 것이 안전한 방법입니다.

□ 대항력과 우선변제권의 선택적 행사

- 대항력과 우선변제권을 갖추고 있는 임차인은 대항력과 우선변제권을 선택적으로 행사할 수 있습니다.
- 즉, ① 임대주택에 대한 배당절차에 참가하여 우선변제권을 행사하여 그 주택의 환가대금에서 우선하여 변제받을 수도 있고, ② 배당절차에 참가하지 않고 임차주택의 경락인에게 대항력을 행사하여 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수도 있습니다.

□ 임차인의 배당요구와 임대차의 종료 여부

- 임차인이 보증금 전액을 배당받은 경우
- 임차주택이 경매되는 경우에 그 주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인이 임대차기간이 만료되지 아니하였음에도 경매법원에 배당요구를 하는 것은 다른 특별한 사정이 없는 한 이를 임대차 해지의 의사표시로 보기 때문에, 임대차관계는 경매법원으로부터 임대인에게 배당

요구 사실이 통지된 때에 해지로 종료됩니다
(대법원 1998. 9. 18. 선고 97다28407 판결).

- 따라서, 임차보증금이 전액 변제되는 경우에는 임차권은 법률의 규정에 따라 소멸됩니다.

○ 임차인이 보증금 전액을 배당받지 못한 경우

- 임차권은 임차주택에 대해 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 따라 소멸하나, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 소멸하지 않습니다.

- 따라서, 임차인이 배당절차에 참여하여 보증금의 전액에 대해 배당요구를 하였으나, 우선순위에 밀려 보증금 전액을 반환받지 못하였을 때에는, 임차인은 경락인에게 보증금의 잔액의 반환을 요구할 수 있고, 보증금의 전액을 반환받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장하여 임차주택을 사용·수익할 수 있습니다(대법원

1998. 6. 26. 선고 98다2754 판결).

□ 임차주택의 인도

- 우선변제권이 있는 임차인은 임차주택의 가액으로부터 다른 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받음과 동시에 임차목적물을 명도 할 수 있는 권리가 있습니다. 즉 임차인의 임차주택 명도의무와 배당금반환의무는 동시이행관계에 있습니다.
- 따라서 경매 또는 공매 절차에서 임차인이 보증금을 수령하기 위해서는 임차주택을 명도한 증명을 하면 되고, 임차인의 주택명도의무가 보증금반환의무보다 먼저 이행되어야 하는 것은 아닙니다.
- 집행법원은 임차주택의 인도를 조건으로 배당액을 공탁하고, 보증금 상당의 배당금을 수령하려는 임차인은 경락인이 작성한 인도사실확인서(경락인이 임차인으로부터 임차주택을 인

도받았다는 취지의 확인서)를 제출하면 배당금을 지급하고 있습니다.

- 따라서, 임차인은 주택을 경락인에게 돌려줄 때 인도사실확인서를 꼭 받아두어야 합니다.
- 물론 임차인이 임차권등기명령을 한 후 임차주택을 인도하거나 매각기일 이후 임차주택을 인도의 경우에는 바로 배당금을 지급받을 수 있습니다.

3. 투하비용의 회수

 임차인은 유익비를 지출한 경우 임대차 종료 시에 임대인에게 그 비용의 상환을 청구할 수 있습니다.
임차인은 임대인의 동의를 얻어 임차주택에 부속한 물건이 있는 경우 임대차 종료 시에 임대인에게 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다.

가. 유익비상환청구

임차인은 유익비를 지출한 경우 임대차 종료 시에 임대인에게 그 비용의 상환을 청구할 수 있습니다.
유익비는 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이어야 합니다.

유익비상환청구권이란

- 유익비상환청구권이란, 임차인이 임대차관계로 임차주택을 사용·수익하던 중 그 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용이 있는 경우 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한해 임대인에게 임대인의 선택에 따라 임

차인이 지출한 금액이나 그 증가액의 상환을 청구할 수 있는 것을 말합니다(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다15591, 15607 반소판결).

- 따라서, 유익비의 상환은 임차인이 임차기간 중에 지출한 유익비에 한하여 인정되고, 임차인이 유익비를 지출하여 증가된 가액이 임대차 종료 시에 현존해야 청구할 수 있습니다.
- 이와 같이 유익비는 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이어야 합니다.
- 따라서, 임차인이 주관적 취미나 특수한 목적을 위하여 지출한 비용은 유익비에 포함되지 않습니다. 즉, 임차인이 임차건물을 건물용도나 임차목적과 달리 자신의 사업을 경영하기 위하여 시설개수비용이나 부착한 물건의 비용을 지출한 경우 등은 유익비에 해당하지 않습니다.

- 예를 들어, 3층 건물 중 사무실로 사용하던 2층 부분을 임차한 후 삼계탕집을 하기 위해 보일러, 온돌방, 방문틀, 주방, 가스시설, 전등등을 설치하고 페인트칠을 한 경우, 임차인이 음식점을 하기 위해 부착시킨 간판 등 특수한 목적에 사용하기 위한 시설개수비용은 유익비에 해당되지 않습니다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결, 대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결).

□ 유익비상환청구의 기간

- 유익비의 상환청구는 임대인이 임차주택을 반환을 받은 날부터 6개월 내에 해야 합니다. 다만 법원이 상당기간 상환의 유예를 허락한 경우에는 그 기간이 경과한 때로부터 6개월의 기간을 기산하면 됩니다.

□ 유익비상환청구의 범위

- 유익비상환청구의 범위는, 임차인이 유익비로

지출한 비용과 현존하는 증가액 중 임대인이 선택한 것을 상환 받으면 됩니다.

- 따라서 유익비상환의무자인 임대인의 선택권을 위해 유익비는 실제로 지출한 비용과 현존하는 증가액을 모두 산정해야 합니다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결).

- 이를 위해 임차인은 지출금액과 현존 증가액 양자에 대하여 주장·입증해야 하고, 임대인은 그 중 액수가 적은 것을 선택하게 됩니다.

□ 유익비상환청구의 시기

- 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 필요비를 지출한 경우와는 달리 즉시 그 상환을 청구할 수는 없으며, 임대차가 종료하여야 비로소 청구할 수 있습니다.

- 임차인이 유익비의 상환을 청구하면, 임대인은 이에 응하여야 하나, 과도한 유익비의 일시적

인 상환의무로 곤경에 처할 수도 있기 때문에 법원은 임대인의 청구에 따라 상당기간 상환의 유예를 허용할 수 있습니다.

□ 유익비상환의 포기 특약

○ 임차인의 유익비상환청구권은 강행규정이 아니므로 당사자 사이의 특약으로 유익비의 상환청구를 포기하거나 제한하는 것이 가능합니다.

- 따라서, 임차인이 임대차계약을 체결할 때 임차주택을 임대인에게 명도할 때에 일체 비용을 부담하여 원상복구를하기로 약정한 경우에는 유익비의 상환을 청구할 수 없습니다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결).

□ 유익비상환청구의 효과

○ 임차인은 임차주택에 대한 유익비의 상환을 받을 때까지 그 주택을 유치할 권리가 있습니다.

- 따라서, 임차인은 종전과 같이 임차주택을 점유하면서 사용·수익할 수 있습니다.

· 다만, 유치권에 기한 점유기간 동안의 차임상당액은 부당이득으로 임대인에게 반환해야 합니다.

나. 부속물매수청구

임차인이 임대인의 동의를 얻어 주택에 부속한 물건이 있으면, 임차인은 임대차 종료하는 때에 임대인에게 그 물건의 매수를 청구할 수 있습니다.

□ 부속물매수청구권이란

○ 주택의 임차인이 임차주택의 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 그 주택에 부속한 물건이 있거나 임대인으로부터 매수한 부속물이 있는 때에는 임대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다.

- 임차인이 임차주택을 적법하게 전대한 경우, 전차인이 그 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있으며, 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대해서도 매수를 청구할 수 있습니다.

□ 부속물의 해당 여부

- 부속물이란, 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편의를 가져오게 하는 물건입니다.
- 따라서 부속된 물건이 오로지 건물임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없습니다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결).

○ 부속물에 해당되는지의 여부는, 해당 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 그 밖에 건물의 위치, 주위 환경 등 제반 사정을 참작하여 판단됩니다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결).

- 부속물청구권을 인정한 사례

- 임차인이 비디오테이프 대여점을 운영하면서 임대인 측의 묵시적 동의 하에 유리 출입문, 새시 등 영업에 필요한 시설을 부속시킨 경우 (대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결)

- 부속물청구권을 부정한 사례

- 임차인이 카페영업을 위해 시설공사를 하고, 카페의 규모를 확장하면서 내부 시설공사를 하거나 창고지붕의 보수공사를 한 경우(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결)

□ 부속물매수청구권의 행사시기

- 부속물매수청구권의 행사시기에는 제한이 없습니다. 따라서 임대차가 종료하여 임차주택을 반환한 이후에도 매수청구권을 포기하지 않은 이상 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다.

□ 부속물매수청구권의 상대방

- 임차인은 부속물의 부속에 동의한 임대인은 물론, 임차권이 대항력이 있는 경우에는 그 임대인으로부터 임대인의 지위를 승계한 사람에게도 청구할 수 있습니다.

□ 부속물매수청구권의 제한

- 임차인이 차임을 지급하지 않는 등 채무를 이행하지 않는 경우에는 임차인에게 부속물매수청구권이 인정되지 않습니다(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결).

□ 부속물매수청구권의 효과

- 부속물매수청구권은 형성권이므로 임차인이 서면이나 구두로 부속물의 매수를 청구하면 임대인의 승낙을 기다릴 것 없이 곧바로 매매계약이 성립합니다.
 - 이 경우 부속물의 매매대금은 그 매수청구권 행사 당시의 시가를 기준으로 산정됩니다(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결)
- 부속물매수청구권은 강행규정이므로, 이에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 무효입니다.

다. 장기수선충당금의 반환 청구

아파트 등 공동주택에 부과되는 장기수선충당금은 그 주택의 소유자가 부담합니다.

임차인이 장기수선충당금을 납부한 경우에는 임대차 종료 때 주택의 소유자에게 반환을 받을 수 있습니다.

□ 장기수선충당금이란

- 장기수선충당금이란, 공동주택의 관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 것을 말합니다.

□ 장기수선충당금의 반환 청구

- 장기수선충당금은 아파트 등 공동주택의 주요시설의 보수 등을 위해 부과하는 관리비로서, 그 부담은 아파트 등 공동주택의 소유자가 부담해야 하나, 공동주택의 관리규약에 따라 임차인이 관리비와 함께 납부하는 것이 일반적입니다.
- 아파트 등 공동주택의 관리규약에 임차인이 장기수선충당금을 부과하도록 규정하고 있어도 그 관리규약에 따라 임차인이 장기수선충당금을 부담하는 것이 아니라, 아파트 등 공동주택소유자가 장기수선충당금을 부담합니다(서울지법 1995. 10. 13. 선고 95나19781 판결).

- 따라서, 임차인이 아파트 등 공동주택을 사용·수익하는 동안에 납부한 장기수선충당금은 임대차 종료하는 때에 그 공동주택의 소유자에게 반환을 청구하여 돌려받을 수 있습니다.