

발간등록번호
11-1270000-000633-01

지킬수록
기분 좋은 기쁨

확정일자 업무편람

「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙」 관련

2010



법무부

목 차

I. 주택임대차계약증서 확정일자 부여 업무 해설

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. 확정일자 개요 | 8 |
| 2. 읍·면·동·출장소장의 확정일자 부여 업무 개요 | 8 |
| 3. 임대차계약증서 확정일자 부여 절차 | 9 |
| 4. 수수료 징수 | 13 |
| 5. 확정일자의 법적 효과 | 15 |
| 6. 확정일자부 | 15 |
| 7. 확정일자부의 열람 | 16 |

II. 주택임대차보호법 Q & A

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 주택임대차보호법의 적용범위 | 18 |
| 2. 임차인의 대항력 | 21 |
| 3. 임차인의 우선변제권 | 26 |
| 4. 임대차기간 및 계약의 갱신 | 28 |
| 5. 소액임차인의 보호 | 31 |
| 6. 임차권등기명령제도 | 37 |

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

| | |
|----------------------------|----|
| 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙 | 42 |
| 주택임대차보호법 | 46 |
| 주택임대차보호법 시행령 | 53 |
| 민법 | 57 |
| 임차권등기명령 절차에 관한 규칙 | 65 |

Ⅳ. 주택임대차보호법 관련 판례

| | |
|--|----|
| 1. 주택임대차보호법의 적용범위 | 70 |
| • 법인이 임차인으로서 주택임대차보호법상 보호받을 수 있는지 여부 | 70 |
| • 주택임대차보호법의 적용을 받는 ‘주거용 건물’의 판단 기준 | 71 |
| • 임차주택의 지번 등이 잘못 기재되어 주민등록된 경우 대항력을 취득하는지 여부 | 72 |
| • 주민등록이 직권말소된 경우 대항력이 상실되는지 여부 | 74 |
| 2. 대항력 | 76 |
| • 대항력이 발생하는 ‘다음 날’의 의미 | 76 |
| • 주택의 양도담보권자가 제3조 제3항의 양수인에 해당하는지 여부 | 77 |
| • 신탁법상의 수탁자가 제3조 제3항의 양수인에 해당하는지 여부 | 78 |

| | |
|---|-----------|
| • 대항력 취득 후 다가구용 단독주택이 다세대주택으로 변경된 경우 대항력을 상실하는지 여부 | 79 |
| • 임차인 가족의 주민등록은 그대로 두고 임차인의 주민등록을 다른 곳으로 옮긴 경우 대항력을 상실하는지 여부 | 80 |
| • 주민등록 주소와 등기부 주소가 다른 경우 대항력을 취득하는지 여부 | 81 |
| • 명의신탁자와 임대차계약을 체결한 경우 대항력을 취득하는지 여부 | 82 |
| • 대항력과 우선변제권의 상호관계 | 83 |
| • 임차인이 전세권등기를 한 경우 대항요건이 불필요한지 여부 ... | 84 |
| 3. 우선변제권 | 86 |
| • 임대차계약서를 분실한 경우 우선변제권의 소멸 여부 | 86 |
| • 확정일자인만 있고 월일자의 기재가 누락된 경우의 효력 | 87 |
| • 공무소에서 기입한 일자가 사실상의 일자와 틀린 경우 확정일자 있는 문서로 볼 수 있는지 여부 | 88 |
| • 대항요건과 같은 날 또는 먼저 확정일자를 받은 경우 우선변제권의 발생 시기 | 89 |
| • 임대차계약서에 확정일자를 받았으나 아파트 명칭과 동·호수를 누락한 경우 우선변제를 받을 수 있는지 여부 | 90 |
| • 임차인과 다른 권리자와의 순위 결정 기준 | 91 |

| | |
|---|----|
| • 보증금반환채권만을 양수한 양수인이 임차인으로서 우선변제권을 행사할 수 있는지 여부 | 92 |
| 4. 임대차기간 및 계약갱신 | 93 |
| • 임대차가 묵시적 갱신된 경우 임대차기간 | 93 |
| • 재계약이나 합의로 차임을 증액한 경우에도 증액한도율이 적용되는지 여부 | 94 |
| 5. 소액임차인의 보호 | 95 |
| • 임대차보증금이 감액된 경우 소액임차인 보호를 받을 수 있는지 여부 | 95 |
| • 소액임차권 설정행위가 사해행위 취소의 대상이 되는지 여부 ... | 96 |

I

주택임대차계약증서
확정일자 부여 업무 해설

1. 확정일자 개요

• 개념 및 효력

- 특정한 사실 또는 법률관계의 존재를 공적으로 증명하는 행정행위인 공증(公證)의 일종
- 확정일자는 원칙적으로 작성일자에만 공증력이 인정되므로 ‘그 날 현재에 그 문서가 존재하고 있었다는 것’만을 증명
- 예외적으로 개별 법령에서 우선변제권, 대항력 등 특수한 효력을 부여하기도 함

• 확정일자의 종류

- 공증인의 공증서류, 공문서에 기입된 일자
- 공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자
- 공증인, 법원서기관, 법원사무관, 법원주사, 법원주사보가 사문서에 기입한 일자
 - ※ 법률 제471호 「민법」 부칙 제3조 (공증력있는 문서와 그 작성) ① 공증인 또는 법원서기의 확정일자인있는 사문서는 그 작성일자에 대한 공증력이 있다.
 - ④ 공정증서에 기입한 일자 또는 공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자는 확정일자로 한다.
- 읍·면·동·출장소장이 주택임대차계약증서에 기입한 일자(1997. 9. 1. ~)

2. 읍·면·동·출장소장의 확정일자 부여 업무 개요

• 연혁

- 1989. 12. 「주택임대차보호법」 개정으로 주택임대차계약증서에 확정일자를 부여 받은 소액 임차인에게 우선변제권이 부여되자, 확정일자 수요가 폭증하였으나, 확정일자 부여 기관이 공증인과 등기소로 국한되어 있어 민원 발생
- 국민 편의를 위해 1997. 읍·면·동·출장소에서 주민등록 전입신고 시 주택임대차 계약증서에 확정일자를 부여하도록 주민등록 업무편람 하달·시행

• 법적 성격

- 국가사무*를 읍·면·동·출장소장이 기관위임받아** 처리하는 사무

* 「정부조직법」 제27조(법무부) ① 법무부장관은 검찰·행형·인권옹호·출입국관리 그 밖에 법무에 관한 사무를 관장한다.

「법무부와 그 소속기관의 직제」 제3조(직무) 법무부는…공증, …기타 일반 법무행정에 관한 사무를 관장한다.

** 대법원 98추40, 국가사무로서 지방자치단체의 장에게 위임된 이른바 기관위임사무에 관한 사항은 조례제정권의 범위 밖이라고 할 것으로 이 사건 조례안 - 확정일자 부여 관련한 ○○○의 조례 - 은 조례제정권의 범위를 벗어나 무효라 할 것임

3. 임대차계약증서 확정일자 부여 절차

(1) 청구인

• 주민등록 전입신고자, 임대차계약 당사자 여부를 불문하고 주택임대차계약증서 소지인은 누구나 청구 가능

☞ 전입신고 이후 확정일자 부여를 별도로 청구할 수 있고, 임차인의 가족 또는 지인 역시 임차인과의 관계를 증명하지 아니하고 청구할 수 있음

(2) 대상 문서

• 주택임대차*계약증서

- 계약자인 임대인과 임차인, 목적물인 주택, 사용대가인 차임(보증금, 월세)이 기재된 계약서

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

☞ 읍·면·동·출장소의 장은 주택임대차계약증서 이외의 사문서에 대한 확정일자 부여 권한이 없으므로 차임이 없는 사용대차*계약증서에 확정일자인을 찍더라도 이는 단순한 일부(日附)일 뿐 확정일자의 효력 없음

* 「민법」 제609조 (사용대차의 의의) 사용대차는 당사자일방이 상대방에게 무상으로 사용, 수익하게 하기 위하여 목적물을 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용, 수익한 후 그 물건을 반환할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

☞ 주택임대차계약증서에는 임대인, 임차인의 인적 사항 이외에 임대인과 임차인 (대리인이 있는 경우는 그 대리인)의 서명 또는 기명*날인이 있어야 하고, 날인에는 무인(拇印)이 포함되므로** 임대인, 임차인의 기명무인이 있는 주택임대차계약증서라 하더라도 확정일자 부여 가능

* 기명이란, 성명을 기재하는 것으로 서명과는 달리 자필여부를 불문하므로 인쇄도 무방

** 대법원 97다38503 ... 그 날인은 무인에 의한 경우에도 유효하다.

☞ 임대차기간을 약정하지 아니하더라도 주택임대차계약을 체결할 수 있고, 임대차기간을 정하지 아니한 임대차계약은 임대차기간을 2년으로 간주하므로* 임대차기간이 기재되지 아니하였더라도 이를 보충할 것을 요구할 필요 없음

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

- 완성된 문서로 공란이 없는 문서

☞ 주택임대차계약증서에 공란이 있을 경우 그 공란을 보충하게 하거나 삭제토록 한 후 확정일자 부여

- 원본·사본 불문

☞ 사본에 확정일자를 부여하더라도 확정일자의 효력이 인정되므로* 주택임대차계약증서가 사본임을 이유로 확정일자 부여를 거절할 수 없음

* 대법원 2005다45537 확정일자 제도의 취지에 비추어 볼 때 원본이 아닌 사본에 확정일자를 갖추었다 하더라도 대항력의 판단에 있어서는 아무런 차이가 없다고 봄이 상당하다.

cf) 확정일자를 부여하는 법원공무원에게 적용되는 「사문서의 일자확정 업무처리에 관한 예규」에 따르면, 확정일자는 문서 원본에 부여하도록 한 데 반해, 공증인 관련하여서는 관련 규정 없음
공증인이 사본에 부여한 확정일자에 대하여 확정일자의 효력이 인정된 점을 감안하여, 읍·면·동·주민센터에서의 확정일자 부여 시에도 그 주택임대차계약증서의 원본 여부를 불문하도록 하여 국민 편의를 제고함

- 확정일자가 부여되지 아니한 문서

☞ 사정변경, 계약 갱신 등으로 차임이 변경되자, 소지인이 확정일자를 이미 부여받은 주택임대차계약증서를 정정하고 확정일자를 재청구하려는 경우 변경된 내용에 따라 주택임대차계약증서를 새로 작성하여 확정일자를 받더라도, 변경 전 주택임대차계약증서를 계속 소지하면 종전 보증금에 대한 우선변제권이 그대로 인정됨을 설명하고, 변경된 약정에 따라 새로이 주택임대차계약증서를 작성하여 청구하도록 안내 필요

☞ 주택임대차계약서가 공정증서로 작성된 경우 공정증서에 기입된 일자가 확정일자이므로* 확정일자 재부여 불요

* 법률 제471호 「민법」 부칙 제4조 ④ 공정증서에 기입한 일자 또는 공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자는 확정일자로 한다.

(3) 확정일자 부여권자

- 주택 소재지 관할 읍·면·동·출장소장

cf) 법원서기관, 법원사무관, 법원주사, 법원주사보, 공증인은 주택임대차계약증서를 비롯한 모든 사문서에 확정일자를 부여할 수 있음

(4) 확정일자 부여 방법

- 확정일자부를 갈음하는 전산정보처리조직에 입력* ⇒ 주택임대차계약증서의 앞면 여백(여백이 없을 경우 뒷면)에 확정일자인 날인 ⇒ 인영(印影) 안에 날짜와 등부번호 아라비아 숫자로 기재
 - * 청구순으로 등부번호 부여 필요, 입력방법은 국토해양부에서 배포한 매뉴얼 참고
- 주택임대차계약증서에 정정한 부분이 있을 경우, 문자의 삭제, 삽입, 난외 기재 등이 있는 난외 밖이나 끝부분 여백에 가감 또는 정정한 글자 수 기재 후 확정일자인 날인
 - ☞ 그 정정이 확정일자인을 부여받은 후에 한 것으로 오인되지 않기 위한 조치
- 주택임대차계약증서가 두 장 이상일 때에는 확정일자인으로 간인

(5) 확정일자 정정 방법

- 주택임대차계약증서에 확정일자를 잘못 부여한 경우(ex, 2010. 12. 2.자로 확정 일자를 부여해야 함에도 12. 1.자로 부여), 확정일자부와 주택임대차계약증서에 기재한 아라비아 숫자 정정 불가
- 확정일자부, 주택임대차계약증서에 날인한 인영(간인 포함) 및 주택임대차계약증서에 기재한 번호를 말소한 후 “착오로 인영말소”, 말소한 연월일을 각각 기재 하고, 직인을 찍은 다음 확정일자를 새로 부여
 - cf) 공증인 역시 동일한 방법으로 정정(대한공증협회 발간 공증실무)
- 다만, 주택임대차계약증서에 기입한 일자가 확정일자가 사실상의 일자와 상이 하고 이를 정정하지 아니하더라도 확정일자의 효력은 인정됨*
 - * 대법원 62다568 공무소에서 사문서인 채권양도증서에 그 채권양도의 사실을 승낙한다고 기입한 다음 거기에 써넣은 일자가 사실상의 일자와 틀린다 할지라도 거기에 기입되어 있는 일자를 확정일자로 볼 수밖에 없다. 다만, 이와 같이 그 증서에 나타난 일자가 사실 과 상위할 경우에는 이 점에 관한 주장과 입증 책임이 상대방에게 옮겨지는데 불과하다.

4. 수수료 징수

- 건당 600원이나, 장수가 4장을 초과할 때에는 초과 장수 4장마다 금 100원씩 추가
- 청구인인 임차인이 다음 각 사항에 해당할 경우 수수료 면제
 - 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
 - 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당)*

- * 제5조① 이 법에 따라 보상을 받는 독립유공자의 유족 또는 가족의 범위는 다음과 같다.
 1. 배우자(사실상의 배우자를 포함한다. 다만, 배우자 및 사실상의 배우자가 독립유공자와 혼인 또는 사실혼 후 그 독립유공자가 아닌 다른 자와 사실혼 관계에 있거나 있었던 경우는 제외)
 2. 자녀
 3. 손자녀
 4. 며느리로서 1945년 8월 14일 이전에 구호적에 기재된 자

제12조③ 보상금을 받을 유족의 순위는 제5조제1항 각 호의 순위에 따른다.

- 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당)*

- * 제5조① 이 법에 따라 보상을 받는 국가유공자의 유족이나 가족의 범위는 다음과 같다.
 1. 배우자(사실상의 배우자를 포함한다. 다만, 배우자 및 사실상의 배우자가 국가유공자와 혼인 또는 사실혼 후 그 국가유공자가 아닌 다른 자와 사실혼 관계에 있거나 있었던 경우는 제외)
 2. 자녀
 3. 부모
 4. 성년인 직계비속이 없는 조부모
 5. 60세 미만의 직계존속과 성년인 형제자매가 없는 미성년 제매

제13조① 보상금을 받을 유족의 순위는 제5조제1항 각 호의 순위로 한다.

I. 주택임대차계약증서 확정일자 부여 업무 해설

- 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증 환자·고엽제후유의증환자 및 고엽제후유증 2세환자
- 「참전유공자예우에 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
- 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당)*

* 제5조 ① 이 법에 따라 예우를 받는 5·18민주유공자의 유족이나 가족의 범위는 다음과 같다.

1. 배우자
2. 자녀
3. 부모
4. 성년인 직계비속이 없는 조부모
5. 60세 미만의 직계존속과 성년인 형제자매가 없는 미성년 제매

제40조 2. 5·18민주유공자의 유족 중 1명. 이 경우 그 대상자는 제5조제1항 각 호의 순서에 따르며 자녀가 2명 이상이면 그 중 나이가 많은 자로 한다.

- 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당)*

* 제4조(유족 등의 범위) ① 이 법에 따라 지원을 받는 특수임무수행자의 유족 또는 가족(이하 “유족 등”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 배우자
 2. 자녀
 3. 부모
 4. 성년인 직계비속(直系卑屬)이 없는 조부모(祖父母)
 5. 60세 미만의 직계존속(直系尊屬)과 성년인 형제자매가 없는 미성년 제매(弟妹)
- ② 제1항제1호의 배우자의 경우 사실상의 혼인 관계에 있는 자를 포함한다. 다만, 특수임무수행자 사망 후 다른 사람과 사실혼(事實婚) 관계에 있거나 있었던 자는 제외한다.
- ③ 제1항제2호의 자녀의 경우 양자(養子)는 특수임무수행자가 직계비속이 없어 입양한 자 1명에게만 이 법을 적용한다.
- ④ 제1항제3호의 부모의 경우 생부나 생모 외에 특수임무수행자를 양육하거나 부양한 사

실이 있는 부 또는 모의 배우자가 있으면 특수임무 수행자를 주로 양육하거나 부양한 자 1명을 부 또는 모로 본다.

- 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당)*

* 제10조 ① 제8조 및 제9조에 따른 보상금(이하 “보상금”이라 한다)은 의상자의 경우에는 그 본인에게, 의사자유족의 경우에는 그 배우자·자녀·부모·조부모 및 형제자매의 순으로 지급한다.

- 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자

5. 확정일자의 법적 효과

(1) 확정일자가 부여된 날 현재 주택임대차계약증서가 존재하고 있었다는 것을 증명

(2) 「주택임대차보호법」 제3조의2*에 의한 우선변제권

* 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항 또는 제2항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조 제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

☞ 임차한 주택이 경매될 경우, 채권자인 임차인은 경매사건의 배당요구 종기까지 경매법원에 배당요구를 해야만 주택의 매각대금으로부터 배당을 받을 수 있음
배당요구 시 확정일자 있는 주택임대차계약증서사본, 임차인 본인의 전입일자와 동거가족이 표시된 주민등록등본 첨부 필요

6. 확정일자부

(1) 국토해양부에서 관리·운영하는 전산정보처리조직에서 확정일자부를 전산*으로 작성·관리

*「전자정부법」에 따라 확정일자부의 전산화 추진

(2) 확정일자부는 열람의 대상일 뿐만 아니라 위임기관이 수입사무의 적정 처리 여부를

확인하는 서류이므로* 수입기관으로서 적정한 관리 필요

※ 「행정권한의 위임·위탁에 관한 규정」 제6조(지휘·감독) 위임 및 위탁기관은 수입 및 수탁기관의 수입 및 수탁사무 처리에 대하여 지휘·감독하고, 그 처리가 위법하거나 부당하다고 인정될 때에는 이를 취소하거나 정지시킬 수 있다.

7. 확정일자부의 열람

- (1) 「공공기관의 개인정보보호에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 열람 가능
cf) 「상가건물 임대차보호법」과는 달리 「주택임대차보호법」에서는 이해관계인의 열람 규정이 없음
- (2) 해당 정보의 주체인 임대인과 임차인이 열람을 요구하거나, 이해관계인이 해당 정보를 이미 알고 있어 열람케 하더라도 정보 주체의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하는 경우에는 열람 허용
 - ※ 법원행정처(부동산등기와 - 297, 06. 2. 14) 역시 자신의 이해관계 있음을 소명할 수 있는 법원판결문이나 공증 또는 소송계속증명서 등을 입증자료로 확정일자부의 기부번호, 일자 확정청구일자, 청구인 등 열람대상을 특정한 경우에 한하여 확정일자부를 열람할 수 있도록 함
 - ☞ 확정일자를 받은 주택임대차계약증서를 분실·멸실하더라도 확정일자부에 의하여 확정일자를 받은 사실을 증명할 수 있으면, 우선변제권을 주장할 수 있으므로* 당사자의 열람 청구 다수 예상
 - * 대법원 96다12474 (공보 불게재) 원심은 (생략) 소외 공증인가 ○○○법무법인의 사무소에 보관된 확정일자 발급대장에 의하면 피고가 종전의 임대차계약서에 위 1992. 9. 28. 자로 확정일자를 받은 사실이 증명되는 사실 등을 각 인정하였는바, 관련 증거들에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정은 정당하고, 확정일자를 받아 우선변제권을 취득한 임차인이 나중에 그 임대차계약서를 분실하거나 그 임대차계약서가 멸실되었다고 하여 그 우선변제권이 소멸하게 된다고는 볼 수 없음

II

주택임대차보호법
Q & A

1. 주택임대차보호법의 적용범위

Q

회사가 직원들의 사택으로 사용하기 위하여 아파트를 임차한 후 입주한 사원이 주민등록(전입신고)을 한 경우, 임차인인 회사(법인)는 「주택임대차보호법」의 적용(보호)을 받을 수 있나요?

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

Q

관할 관청으로부터 허가받지 않은 무허가건물이나 허가를 받고 건축을 하였으나 아직 등기를 하지 못한 건물을 임차한 경우에도 「주택임대차보호법」상 보호를 받을 수 있나요?

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

Q

외국인이나 재외동포가 주택을 임차하는 경우에는 주민등록을 구비할 수 없다는 이유로 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 없나요?

- 외국인이 90일 이상 체류하게 되는 경우에는 「출입국관리법」에 따라 체류지 신고를 포함한 외국인등록을 하여야 하는데(동법 제31조), 외국인등록 및 체류지 변경신고는 주민등록 및 전입신고에 같음하므로 외국인등록신고를 대항요건으로 보아 「주택임대차보호법」의 적용을 받을 수 있습니다.
- 재외동포(재외국민과 외국국적동포)의 국내거소신고는 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」에 따라 거래관계 등에 있어서 주민등록을 대신하므로(동법 제9조), 국내거소신고를 임차주택 소재지의 지번으로 하였다면 전입신고와 동일한 보호를 받을 수 있습니다.

※ 출입국관리법

제88조의2(외국인등록증 등의 주민등록증 등과의 관계)

- ① 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에 있어서 주민등록증 또는 주민등록등·초본을 요하는 경우에는 외국인등록증 또는 외국인등록사실증명으로 이에 갈음한다.
- ② 이 법에 의한 외국인등록 및 체류지변경신고는 주민등록 및 전입신고에 갈음한다.

※ 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률

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

Q

점포가 딸려 있는 주택을 임차하여 그 곳에 거주하면서 채소장사를 하는 경우에는 「주택임대차보호법」의 보호를 받을 수 있나요?

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

2. 임차인의 대항력

Q

임차인이 주택 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다고 규정되어 있는데 제3자란 누구를 가리키고, 대항력이란 무엇인지요?

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

Q

자신이 집주인이라고 하여 임대차계약을 체결하였는데 등기부를 떼어보니 등기 명의자는 따로 있으며, 제가 계약한 사람은 명의신탁자라고 합니다. 저는 대항력을 취득할 수 없는지요?

- 「주택임대차보호법」이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수는 없으며, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 사람과 임대차계약이 체결된 경우를 포함합니다.
- 따라서 임대인이 비록 주택의 소유자가 아니라고 하더라도 주택의 명의신탁자로서 사실상 이를 제3자에게 임대할 권한을 가지고 있다고 하면 임차인은 대항력을 취득할 수 있을 것입니다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결).

Q

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

- 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에서 주민등록과 주택의 인도를 대항요건으로 정하고 있는 이유는 임차인이 주민등록을 하고 거주하고 있는 때에는 제3자가 임차권이 존재한다는 사실을 쉽게 확인할 수 있도록 함으로써, 그 사실을 알고 권리를 취득한 제3자에 우선하여 임차인에게 특별한 권리(대항력)를 인정하더라도 거래의 안전을 해치지 않는다는 이유에서입니다.
- 이러한 취지에서 볼 때, 주민등록이 임차주택과 다른 곳으로 기재된 경우에는 제3자가 임차권 존재 사실을 확인할 수 없게 되므로 대항력이 인정되지 않는 것으로 해석됩니다. 따라서 주택을 임차하고 주민등록을 할 때에는 임차주택의 주소를 명확히 하여야 하고, 만일 주민등록이 잘못된 경우에는 즉시 이를 정정하여야 합니다. 이때 대항력은 정정한 때로부터 발생합니다.

Q

주택을 임차하여 가족과 함께 입주한 후 거주하고 있는데 사정이 있어서 처(妻)와 자녀들은 주민등록을 그 곳으로 옮기고, 저의 주민등록은 전 주소지에 그대로 두고 있는 경우에는 대항력이 있는지요?

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

Q

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

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

Q

이사를 하고 임차주택에 거주하고 있었으나 전입신고를 미루다가 1개월이 경과한 후에 전입신고를 하였습니다. 전입신고를 하기 전에 임대인이 저당권을 설정한 사실을 알게 되었는데, 이 경우에 저당권자가 경매를 신청한다면 경락인에 대하여 대항할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」에서 요구하는 대항요건은 주택의 점유와 주민등록을 모두 갖추어야 하므로, 이사한 사실만으로는 대항력을 갖추었다고 볼 수 없습니다. 따라서 이 경우에는 전입신고를 한 날을 기준으로 대항력 취득 여부가 결정되므로, 먼저 선순위 저당권이 설정되었다면 임차인은 그 저당권 실행을 위한 경매절차의 경락인에 대하여는 대항할 수 없습니다.

Q

선순위 저당권이 설정되어 있는 주택을 임차하여 입주와 주민등록을 마쳤는데, 주택을 임차한 후 일반채권자에 의한 강제경매절차가 진행되는 동안 임대인과 상의하여 선순위 저당권자의 채권을 변제하고 등기를 말소하였습니다. 이 경우 강제경매절차의 경락인에 대하여 대항할 수 있나요?

- 경락이 되기 전에 선순위인 근저당권이 말소된 경우에는 임차인에게 대항력을 인정하더라도 선순위자의 권리를 해할 우려가 없기 때문에 경락인에게 대항할 수 있습니다.

Q

전입신고를 한 날과 동일한 날에 임차주택에 대하여 은행명의의 근저당권이 설정된 것을 나중에 알게 되었습니다. 이 경우 근저당권이 실행되어 경락이 되면 경락인에 대하여 임차권을 주장할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에 따르면 대항력은 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음날 발생하게 되므로, 임차인이 대항요건을 갖춘 날과 저당권이 설정된 날짜가 동일하다면 저당권자가 우선하게 되어 저당권의 실행에 의한 경락인에 대항할 수 없습니다.
- 이와 관련하여 판례는 “주택임대차보호법 제3조제1항이 인도와 주민등록을 갖춘 다음날부터 대항력이 발생한다고 규정한 것은 인도나 주민등록이 등기와 달리 간이한 공시방법이어서 인도 및 주민등록과 제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위권리자를 정하는 것이 사실상 곤란한 데다가, 제3자가 인도와 주민등록을 마친 임차인이 없음을 확인하고 등기까지 경료하였음에도 그 후 같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지이므로 대항력은 인도와 주민등록을 마친 다음날을 기준으로 발생한다”고 밝힌 바 있습니다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다22393 판결; 대법원 1999. 3. 23. 선고 98다46938 판결).

3. 임차인의 우선변제권

Q

우선변제권의 의미와 그 요건은 무엇인가요?

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

Q

2008. 6. 25. 보증금 1억원에 2년 기간으로 임대차계약을 체결하고 거주하던 중 2009. 10. 25. 저당권설정등기가 이루어졌고, 임대차기간 중인 2010. 1. 14. 임차보증금을 1억 5천만원으로 증액하기로 합의한 경우 1억 5천만원 모두 저당권자보다 우선변제 받을 수 있나요?

- 임대차계약이 갱신된 경우에도 종전 임대차가 대항력(주택의 인도와 주민등록)과 확정일자를 갖춘 때에는 종전 임대차와 같은 순위로 우선변제권을 행사할 수 있습니다.
- 그러나 사례와 같이 임대차 갱신과 더불어 보증금이 인상된 경우에는 갱신 전에 설정된 다른 담보권자에 대하여는 종전의 보증금액에 한하여 우선변제가 인정됩니다. 따라서 1억 5천만원이 아닌 1억원에 대해서만 우선변제를 받을 수 있습니다.

Q

임차한 주택에 확정일자를 갖춘 임차인이 여러 명 있는 상황에서 저당권이 설정되고 그에 기하여 경매신청이 되었습니다. 이때 임차권자들과 저당권자의 배당 순위는 어떠한가요?

- 임차인들은 대항요건과 확정일자를 모두 갖춘 날의 선후에 의하고, 저당권자는 저당권 설정일을 기준으로 하여 순위가 결정되게 되므로 그 순위에 따라 선순위자가 경락대금에서 먼저 채권액을 모두 배당받고 남는 것이 있으면 후순위권리자에게 배당됩니다.

Q

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

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

4. 임대차기간 및 계약의 갱신

Q

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

- 「주택임대차보호법」은 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보고 있으나, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(동법 제4조 제1항).
- 따라서 임대인과의 합의를 통하여 임대차기간을 1년으로 정한 경우에 임차인은 그 기간이 만료한 때에 임대차가 종료하였음을 주장할 수 있습니다. 임대인과 임차인이 2년 미만의 임대차를 약정한 경우에 임대인은 그 약정의 유효함을 주장할 수 없지만, 임차인은 이를 주장할 수 있기 때문입니다.
- 동법 제6조의2에 의하여 임차인은 언제든지 계약해지를 통지할 수 있고, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 경과한 후 해지의 효력이 발생하는 것입니다. 그러므로 계약 해지의 효력이 발생하는 시점에 임차인이 보증금 반환을 청구할 수 있습니다.

Q

임대차기간이 끝나기 며칠 전 임대인이 보증금의 인상을 요구하며 보증금을 인상하지 않을 경우 집을 비워줄 것을 요구하였습니다. 임대차기간이 끝나면 집을 비워주어야 하나요?

- 「주택임대차보호법」 제6조 제1항에 의하면, 임대인이 임대차기간 만료일 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신의 거절 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 않겠다는 뜻을 통지하지 않은 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다. 이 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 보게 됩니다(제6조 제2항).
- 위 사안의 경우에는 임대차기간 만료일 전 1~6개월 사이에 임대인이 아무런 통지를 하지 않았으므로, 임대차는 묵시적으로 갱신된 것으로 볼 수 있습니다. 따라서 임대차기간 만료일로부터 2년 동안 전임대차와 동일한 조건으로 주택을 임차할 수 있습니다.

Q

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

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

Q

주택임대차의 경우에 묵시적 갱신이 이루어진 경우에도 보증금의 증액을 청구할 수 있나요?

- 「주택임대차보호법 시행령」 제2조 제2항에서는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 임대인이 차임 증액을 청구할 수 없도록 규정하고 있습니다(동법 제7조 참조). 대법원은 주택임대차보호법 제7조는 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다고 밝히고 있습니다(대법원 1993. 12. 7. 선고 93다30532 판결 등).
- 따라서 계약이 묵시적으로 갱신된 경우라도 임대차 계약이 종료된 후 재계약을 한 것에 해당하므로, 이 경우에도 임대인의 차임 증액 청구가 가능한 것으로 판단됩니다.

Q

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

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

5. 소액임차인의 보호

Q

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

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

Q

현행법상 소액임차인의 범위와 우선변제를 받게 되는 보증금액은 얼마인가요?

- 우선변제를 받을 수 있는 소액임차인의 범위와 그 금액은 2008. 8. 21. 개정된 「주택 임대차보호법 시행령」에 따르고 있었으나, 최근 주택전세시장의 변화와 전세금 상승으로 이를 상향 조정할 필요가 있어 「주택임대차보호법 시행령」을 개정하여 2010. 7. 26.부터 시행되고 있습니다.
- 뿐만 아니라 이번 개정에는 구체적 타당성을 높이기 위하여 서울을 별도의 권역으로 분리하고, 전세가가 광역시 수준을 상회하는 안산시, 용인시, 김포시, 광주시의 임차인을 광역시의 임차인과 동일하게 보호하도록 하였습니다.

II. 주택임대차보호법 Q & A

▣ 지역구분 변동 내용

[2010. 12. 31. 현재]

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

※ 수도권 과밀억제권역이 아닌 인천광역시 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 광역시에 준하여 보호됨

▣ 우선변제를 받을 소액임차인의 범위 변동 내역

[2010. 12. 31. 현재]

| 지 역 | 증 전 | 현 행 |
|------------------------|---------|---------|
| 서울 | 6,000만원 | 7,500만원 |
| 수도권 과밀억제권역(서울 제외) | | 6,500만원 |
| 광역시(인천, 군 제외) | 5,000만원 | 5,500만원 |
| 수도권 과밀억제권역 아닌 인천(군 제외) | 4,000만원 | |
| 안산, 용인, 김포, 광주 | | |
| 그밖의 지역 | 4,000만원 | 4,000만원 |

▣ 우선변제를 받을 보증금액 변동 내역

[2010. 12. 31. 현재]

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

▣ 소액임차인 및 우선변제를 받을 소액보증금의 범위 변동 내역

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

▣ 수도권정비계획법 시행령 [별표 1]

과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

| 과밀억제권역 | 성장관리권역 | 자연보전권역 |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 • 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외한다) • 의정부시 • 구리시 • 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) • 하남시 • 고양시 • 수원시 • 성남시 • 안양시 • 부천시 • 광명시 • 과천시 • 의왕시 • 군포시 • 시흥시(반월특수지역은 제외한다) | <ul style="list-style-type: none"> • 동두천시 • 안산시 • 오산시 • 평택시 • 파주시 • 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) • 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성북동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다) • 연천군 • 포천시 • 양주시 • 김포시 • 화성시 • 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 송인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, | <ul style="list-style-type: none"> • 이천시 • 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다) • 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리만 해당한다) • 가평군 • 양평군 • 여주군 • 광주시 • 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리만 해당한다) |

| 과밀억제권역 | 성장관리권역 | 자연보전권역 |
|--------|---|--------|
| | <p>봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기솔리·내강리만 해당한다)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 • 시흥시 중 반월특수지역 | |

Q

전세금 2천 만 원인 소액임차인인데 임차주택에 대한 경매절차에서 배당요구를 할 시기를 놓쳐 선순위 권리자인 근저당권자가 경락대금을 모두 받아갔습니다. 위 근저당권자를 상대로 제가 배당요구를 하였으면 받을 수 있었던 보증금액의 반환을 청구할 수 있는지요?

- 우선변제를 받을 소액임차인이 경매절차에서 배당요구를 하지 못하여 근저당권자가 소액임차인이 받아야 할 임차보증금 상당의 금액까지 모두 배당을 받았다면 소액임차인은 근저당권자에 대하여 소액임차보증금의 범위 내에서는 부당이득반환 청구를 할 수 있습니다.

Q

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

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

6. 임차권등기명령제도

Q

임차권등기명령제도는 어떤 것이며, 그 절차를 알려 주세요.

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

Q

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

- 「주택임대차보호법」 제3조의3 제1항에서 “임대차가 끝난 후 보증금을 반환하지 못한 임차인은 ... 임차권등기명령을 신청할 수 있다”고 규정하고 있고, 「임차권등기명령절차에 관한 규칙」 제2조제2항에서도 주택임차권등기명령신청서의 신청이유에 ‘임대차계약이 종료된 원인사실’을 기재하도록 하고 있습니다. 그러므로 주택임차권등기명령을 신청하기 위해서는 ‘임대차가 종료되어야’ 합니다.
- 그런데 위 사안은 임대차기간이 만료되지 않았을 뿐만 아니라, 임대차기간 중이라도 임차인의 사정변경이 있을 경우 계약을 해지할 수 있다는 등의 특별한 해지권을 유보한 것도 아니므로, 임차인은 계약해지권이 없다고 할 수 있습니다. 따라서 결국 임차인은 임대차가 종료된 경우가 아니어서 임차권등기명령제도를 이용할 수 없습니다.
- 다만, 임차인은 반대약정이 없는 한 임대인에 대하여 임대차 등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있으므로(민법 제 621조) 임대차기간 중 주민등록지를 일시 변경하는 임차인은 반대 약정이 없는 통상의 임대차계약에서 민법에 따라 임대인에게 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있습니다.

Q

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

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

III

주택임대차 관련 법령

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙

[2010.12.29. 공포 법무부령 제727호 2011.1.1. 시행]

제1조(목적) 이 규칙은 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다. 이하 같다)·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 출장소에서 행하는 「주택임대차보호법」 제3조의2에 따른 임대차계약증서상의 확정일자 부여 사무에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(확정일자의 부여) 주택임대차계약증서의 소지인은 주택 소재지의 읍사무소, 면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에서 「주택임대차보호법」 제3조의2에 따른 임대차계약증서상의 확정일자(이하 “확정일자”라 한다)를 부여받을 수 있다.

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 제2조에 따라 확정일자를 부여하려는 경우 읍장, 면장, 동장 또는 출장소장은 주택임대차계약증서(이하 “계약증서”라 한다)가 다음 각 호의 요건을 갖추었는지를 확인하여야 한다.

1. 임대인·임차인의 인적 사항, 임대차 목적물, 임대차 기간, 보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 글자가 연결되어야 할 자행(字行)에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 긋고 그의 도장을 찍어 그 부분에 다른 글자가 없음을 표시하였을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 계약당사자가 그 부분에 서명하거나 날인하였을 것
5. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것

제4조(확정일자 부여의 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다)에 별지 제1호서식에 따른 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조에 따라 작성된 확정일자부의 등부번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서에 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수를 적은 후 확정일자인을 다시 찍어야 한다.

③ 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 각 장을 간인(間印)하여야 한다.

제5조(확정일자부의 작성 등) ① 확정일자를 부여할 때에는 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직을 이용할 수 있다.

② 확정일자부의 등부번호는 청구 순으로 부여하여야 한다.

③ 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 등부번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.

④ 제3항에 따라 폐쇄한 확정일자부는 15년간 보존하여야 한다.

⑤ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 별지 제2호서식을 표준서식으로 사용할 수 있다.

제6조(수수료) ① 확정일자의 부여를 청구하는 자는 600원의 수수료를 내야 한다. 이 경우 계약증서의 장수가 4장을 초과할 때에는 초과하는 장수 4장마다 100원씩을 더하여 내야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인이 확정일자의 부여를 청구하는 경우에는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

그 유족(선순위자만 해당된다)

4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
6. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당된다)
9. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자

부 칙

이 규칙은 2011년 1월 1일부터 시행한다.

■ 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙[별지 제1호서식]

| |
|--------------------------------------|
| 확정일자 ○○○기관명 20 . . . (등부번호) |
|--------------------------------------|

50mm×30mm[재질 : 고무]

■ 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙[별지 제2호서식]

확정일자부

| 등부 번호 | 확정일자 부여일 | 주택 소재지 | 임대인 | 임차인 | 차임 (보증금/월세) | 청구인 |
|----------|-------------|--------|-----|-----|----------------|-----|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

210mm×297mm[보존용지(2종)80g/m²]

주택임대차보호법

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 신청의 취지 및 이유

2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)
 3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
 4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항
- ③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.
1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판
 2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판
 3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판
 4. 임차권등기명령의 집행
- ④ 임차권등기명령의 신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.
- ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항 또는 제2항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항 또는 제2항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- ⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.
- ⑦ 임차권등기의 촉탁, 등기공무원의 임차권등기 기입 등 임차권등기명령을 시행하는 데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
- ⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

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

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

1. 주민등록을 마친 날
2. 임차주택을 점유한 날
3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

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

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

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

제5조 삭제

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

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

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

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

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

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

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

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

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조

의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

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

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

③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.

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

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

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

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

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

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

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

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

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

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

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

주택임대차보호법 시행령

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 서울특별시 : 2천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역*(서울특별시는 제외한다) : 2천200만원

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 1천900만원
 4. 그 밖의 지역 : 1천400만원
- ② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.
 - ③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.
 - ④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

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

④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.

⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체

등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

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

② 실무위원회는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.

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

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

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

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

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

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

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

민 법

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

제7절 임대차

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

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

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

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

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

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

② 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조제2항의 규정을 준용한다.

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

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

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

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

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

제643조 (임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다.

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

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

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

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

② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

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

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

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

제649조 (임차지상의 건물에 대한 법정저당권) 토지임대인이 변제기를 경과한 최후 2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 압류한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

임차권등기명령 절차에 관한 규칙

[2007. 10. 29. 대법원규칙 제2105호, 시행 2007. 11. 4 법원행정처]

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

제2조 (임차권등기명령신청서의 기재사항등) ① 임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 사항을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명하여야 한다.

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

② 신청이유에는 임대차계약의 체결 사실 및 계약내용과 그 계약이 종료한 원인 사실

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

을 기재하고, 임차인이 신청 당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항 또는 제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날(제3조제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 지방자치단체장 또는 해당 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 말한다. 이하 같다)을, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날과 임대차계약증서(제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다. 이하 같다)상의 확정일자를 받은 날을, 상가건물임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날과 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 각 기재하여야 한다.

③ 임차권등기명령신청서에는 2,000원의 인지를 붙여야 한다.

제3조 (임차권등기명령신청서의 첨부서류) 임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

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

을 신청한 날을 소명하는 서류, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류 및 관할 세무서장의 확정일자가 찍혀있는 임대차계약서

5. 주택임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물에 관한 등기부상의 용도가 주거시설이 아닌 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류, 상가건물임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물의 일부를 영업용으로 사용하지 아니하는 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 그 주된 부분을 영업용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류

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

제5조 (임차권등기의 촉탁) 법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체없이 촉탁서에 재판서등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다.

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

제7조 (등기필증의 송부) 등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여

Ⅲ. 주택임대차 관련 법령

임차권등기의 기입을 마친 후에 등기필증을 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다.

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

부 칙

이 규칙은 2007년 11월 4일부터 시행한다.

IV

주택임대차보호법
관련 판례

1. 주택임대차보호법의 적용범위

법인이 임차인으로서 주택임대차보호법상 보호받을 수 있는지 여부

[대법원 1997. 7. 11. 선고 96다7236 판결]

판시사항

법인이 주택을 임차하면서 그 소속 직원 명의로 주민등록을 하고 확정일자를 구비한 경우, 주택임대차보호법상 우선변제권의 인정 여부(소극)

판결요지

주택 임차인이 주택임대차보호법 제3조의2 제1항 소정의 우선변제권을 주장하기 위하여는 같은 법 제3조 제1항 소정의 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추어야 하고, 그 대항요건은 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에 구비된다 할 것인바, 같은 법 제1조는 “이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.”라고 규정하고 있어 위 법이 자연인인 서민들의 주거생활의 안정을 보호하려는 취지에서 제정된 것이지 법인을 그 보호 대상으로 삼고 있다고는 할 수 없는 점, 법인은 애당초 같은 법 제3조 제1항 소정의 대항요건의 하나인 주민등록을 구비할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 법인의 직원이 주민등록을 마쳤다 하여 이를 법인의 주민등록으로 볼 수는 없으므로, 법인이 임차 주택을 인도받고 임대차계약서상의 확정일자를 구비하였다 하더라도 우선변제권을 주장할 수는 없다.

주택임대차보호법의 적용을 받는 '주거용 건물'의 판단 기준

[대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결]

판시사항

- [1] 주택임대차보호법 제2조에 정한 주거용 건물에 해당하는지 여부의 판단 기준
- [2] 방 2개와 주방이 딸린 다방이 주택임대차보호법 제2조 후문의 주거용 건물에 해당하지 아니한다고 본 사례

판결요지

- [1] 주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다.
- [2] 방 2개와 주방이 딸린 다방이 영업용으로서 비주거용 건물이라고 보여지고, 설사 그 중 방 및 다방의 주방을 주거목적에 사용한다고 하더라도 이는 어디까지나 다방의 영업에 부수적인 것으로서 그러한 주거목적 사용은 비주거용 건물의 일부가 주거목적으로 사용되는 것일 뿐, 주택임대차보호법 제2조 후문에서 말하는 '주거용 건물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례

임차주택의 지번 등이 잘못 기재되어 주민등록된 경우 대항력을 취득하는지 여부

[대법원 2009. 1. 30. 선고 2006다17850 판결]

판시사항

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항의 주민등록이 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부의 판단 기준
- [2] 주민등록 신고의 효력 발생시기(=신고 수리시)
- [3] 정확한 지번과 동, 호수로 주민등록 전입신고서를 작성·제출하였는데 담당공무원이 착오로 수정을 요구하여, 잘못된 지번으로 수정하고 동, 호수 기재를 삭제한 주민등록 전입신고서를 다시 작성·제출하여 그대로 주민등록이 된 사안에서, 그 주민등록이 임대차의 공시방법으로서 유효하지 않고 이것이 담당공무원의 요구에 기인한 것이라 하더라도 마찬가지라고 판단한 사례

판결요지

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이라고 보아야 하므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 일반사회 통념상 그 주민등록으로 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식할 수 있는지 여부에 따라 결정하여야 한다.
- [2] 주민등록은 단순히 주민의 거주관계를 파악하고 인구의 동태를 명확히 하는 것

외에도 주민등록에 따라 공법관계상의 여러 가지 법률상 효과가 나타나게 되는 것으로서, 주민등록의 신고는 행정청에 도달하기만 하면 신고로서의 효력이 발생하는 것이 아니라 행정청이 수리한 경우에 비로소 신고의 효력이 발생한다. 따라서 주민등록 신고서를 행정청에 제출하였다가 행정청이 이를 수리하기 전에 신고서의 내용을 수정하여 위와 같이 수정된 전입신고서가 수리되었다면 수정된 사항에 따라서 주민등록 신고가 이루어진 것으로 보는 것이 타당하다.

- [3] 정확한 지번과 동, 호수로 주민등록 전입신고서를 작성·제출하였는데 담당 공무원이 착오로 수정을 요구하여, 잘못된 지번으로 수정하고 동, 호수 기재를 삭제한 주민등록 전입신고서를 다시 작성·제출하여 그대로 주민등록이 된 사안에서, 그 주민등록이 임대차의 공시방법으로서 유효하지 않고 이것이 담당공무원의 요구에 기인한 것이라 하더라도 마찬가지로 판단한 사례

주민등록이 직권말소된 경우 대항력이 상실되는지 여부

[대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결]

판시사항

- [2] 주택임대차보호법상의 대항력을 행사하기 위해서는 그 요건인 주택의 인도 및 주민등록이 계속 존속하고 있어야 하는지 여부(적극)
- [3] 주민등록이 직권말소된 경우, 주택임대차보호법상 주택임차인의 대항력이 상실되는지 여부

판결요지

- [2] 주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 족한 것이 아니고 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다.
- [3] 주택임차인의 의사에 의하지 아니하고 주민등록법 및 동법시행령에 따라 시장 군수 또는 구청장에 의하여 직권조치로 주민등록이 말소된 경우에도 원칙적으로 그 대항력은 상실된다고 할 것이지만, 주민등록법상의 직권말소제도는 거주관계 등 인구의 동태를 상시로 명확히 파악하여 주민생활의 편익을 증진시키고 행정사무의 적정한 처리를 도모하기 위한 것이고, 주택임대차보호법에서 주민등록을 대항력의 요건으로 규정하고 있는 것은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 위한 것으로서 그 취지가 다르므로,

직권말소 후 동법 소정의 이의절차에 따라 그 말소된 주민등록이 회복되거나 동법시행령 제29조에 의하여 재등록이 이루어짐으로써 주택임차인에게 주민등록을 유지할 의사가 있었다는 것이 명백히 드러난 경우에는 소급하여 그 대항력이 유지된다고 할 것이고, 다만, 그 직권말소가 주민등록법 소정의 이의절차에 의하여 회복된 것이 아닌 경우에는 직권말소 후 재등록이 이루어지기 이전에 주민등록이 없는 것으로 믿고 임차주택에 관하여 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여는 임차인은 대항력의 유지를 주장할 수 없다고 봄이 상당하다.

2. 대항력

대항력이 발생하는 ‘다음 날’의 의미

[대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결]

판시사항

주택임대차보호법 제3조에 의한 대항력이 생기는 시점인 ‘익일’의 의미(=익일 오전 영시)

판결요지

주택임대차보호법 제3조의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 ‘익일부터’ 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 함은 익일 오전 영시부터 대항력이 생긴다는 취지이다. 원심이 적법히 확정된 사실에 의하면 피고 선정자 ○○○이 1996. 8. 16. 이 사건 부동산을 보증금 51,000,000원에 임차하여 1996. 8. 27. 주민등록상 전입신고를 마쳤으므로 위에서 본 법리에 따라 익일인 1996. 8. 28. 00:00시부터 대항력이 있어 그 후 1996. 8. 28.자로 주간에 경료된 이 사건 저당권에 기한 경낙인인 원고에게 대항할 수 있다고 할 것이므로 같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 이를 다투는 논지는 모두 이유 없다.

주택의 양도담보권자가 제3조 제3항의 양수인에 해당하는지 여부

[대법원 1993. 11. 23. 선고 93다4083 판결]

판시사항

임차주택의 양도담보권자가 주택임대차보호법 제3조 제3항의 임차주택의 양수인에 해당하는지 여부

판결요지

이른바 주택의 양도담보의 경우는 채권담보를 위하여 신탁적으로 양도담보권자에게 주택의 소유권이 이전될 뿐이어서, 특별한 사정이 없는 한, 양도담보권자가 주택의 사용수익권을 갖게 되는 것이 아니고 또 주택의 소유권이 양도담보권자에게 확정적, 종국적으로 이전되는 것도 아니므로 양도담보권자는 이 법 조항에서 말하는 ‘양수인’에 해당되지 아니한다고 보는 것이 상당하다.

신탁법상의 수탁자가 제3조 제3항의 양수인에 해당하는지 여부

[대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결]

판시사항

[2] 신탁법상의 신탁의 효력

[3] 임대차의 목적이 된 주택을 담보목적으로 신탁법에 따라 신탁한 경우에도 수탁자는 주택임대차보호법 제3조 제2항에 의하여 임대인의 지위를 승계한다고 한 사례

판결요지

[2] 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁 재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에 불과하다.

[3] 임대차의 목적이 된 주택을 담보목적으로 신탁법에 따라 신탁한 경우에도 수탁자는 주택임대차보호법 제3조 제2항에 의하여 임대인의 지위를 승계한다고 한 사례

대항력 취득 후 다가구용 단독주택이 다세대주택으로 변경된 경우 대항력을 상실하는지 여부

[대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다70516 판결]

판시사항

[2] 다가구용 단독주택으로 소유권보존등기된 건물의 일부를 임차한 사람이 그 지번을 기재하여 전입신고를 함으로써 대항력을 취득한 후에 위 건물이 다세대 주택으로 변경된 경우, 이미 취득한 대항력을 상실하는지 여부(소극)

판결요지

[2] 처음에 다가구용 단독주택으로 소유권보존등기가 경료된 건물의 일부를 임차한 임차인은 이를 인도받고 임차 건물의 지번을 정확히 기재하여 전입신고를 하면 주택임대차보호법 소정의 대항력을 적법하게 취득하고, 나중에 다가구용 단독주택이 다세대 주택으로 변경되었다는 사정만으로 임차인이 이미 취득한 대항력을 상실하게 되는 것은 아니다.

임차인 가족의 주민등록은 그대로 두고 임차인의 주민등록을 다른 곳으로 옮긴 경우 대항력을 상실하는지 여부

[대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결]

판시사항

- [1] 주택임대차보호법상의 대항요건인 주민등록에 배우자나 자녀의 주민등록이 포함되는지 여부
- [2] 입주 및 주민등록을 마친 주택 임차인이 가족의 주민등록은 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우, 대항력 상실 여부

판결요지

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다.
- [2] 주택 임차인이 그 가족과 함께 그 주택에 대한 점유를 계속하고 있으면서 그 가족의 주민등록을 그대로 둔 채 임차인만 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮긴 경우라면, 전체적으로나 종국적으로 주민등록의 이탈이라고 볼 수 없는 만큼, 임대차의 제3자에 대한 대항력을 상실하지 아니한다.

주민등록 주소와 등기부 주소가 다른 경우 대항력을 취득하는지 여부

[대법원 1995. 8. 11. 선고 95다177 판결]

판시사항

신축중인 연립주택 중 1층 소재 주택의 임차인이 주민등록 이전시 잘못된 현관문의 표시대로 '1층 201호' 라고 전입신고를 마쳤는데, 준공 후 그 주택이 공부상 '1층 101호' 로 등재된 경우, 주택임대차보호법상의 대항력이 없다고 한 사례

판결요지

신축중인 연립주택 중 1층 소재 주택의 임차인이 주민등록 이전시 잘못된 현관문의 표시대로 '1층 201호' 라고 전입신고를 마쳤는데, 준공 후 그 주택이 공부상 '1층 101호' 로 등재된 경우, 주택임대차보호법상의 대항력이 없다고 한 사례

명의신탁자와 임대차계약을 체결한 경우 대항력을 취득하는지 여부

[대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결]

판시사항

나. 주택의 소유자는 아니지만 적법한 임대 권한을 가진 명의신탁자와의 사이에 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 없는지 여부

판결요지

주택임대차보호법이 적용되는 임대차로서는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수는 없고, 나아가 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다고 할 것이므로, 원심이 확정된 바와 같이 이 사건 임대차계약상의 임대인인 피고가 비록 이 사건 주택의 소유자가 아니라고 하더라도 주택의 명의신탁자로서 사실상 이를 제3자에게 임대할 권한을 가지는 이상, 임차인인 원고는登記부상 주택의 소유자인 명의수탁자에 대한 관계에서도 적법한 임대차임을 주장할 수 있다고 할 것이고, 그리하여 원고가 주택의 인도와 주민등록을 마쳤다면 원고는 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력을 취득하였다고 할 것이다.

대항력과 우선변제권의 상호관계

[대법원 1993. 12. 24. 선고 93다39676 판결]

판시사항

- 가. 주택임대차보호법상 임차인의 대항력과 우선변제권의 상호관계
- 나. 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인이 전세권자로서 배당절차에 참가하여 전세금의 일부에 대하여 우선변제를 받은 경우 나머지 보증금에 기한 대항력 행사 가부

판결요지

- 가. 임차인의 보호를 위한 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항, 제3조의2제1항, 제2항, 제4조 제2항, 제8조 제1항, 제2항 규정들의 취지에 비추어, 위 규정의 요건을 갖춘 임차인은 임차주택의 양수인에게 대항하여 보증금의 반환을 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있는 권리와 보증금에 관하여 임차주택의 가액으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 겸유하고 있다고 해석되고, 이 두 가지 권리 중 하나를 선택하여 행사할 수 있다.
- 나. 주택임차인으로서의 우선변제를 받을 수 있는 권리와 전세권자로서 우선변제를 받을 수 있는 권리는 근거규정 및 성립요건을 달리하는 별개의 것이므로, 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인이 임차주택에 관하여 전세권설정등기를 경료하였다거나 전세권자로서 배당절차에 참가하여 전세금의 일부에 대하여 우선변제를 받은 사유만으로는 변제받지 못한 나머지 보증금에 기한 대항력 행사에 어떤 장애가 있다고 볼 수 없다.

임차인이 전세권등기를 한 경우 대항요건이 불필요한지 여부

[대법원 2007. 6. 28. 선고 2004다69741 판결]

판시사항

- [1] 전세권과 임대차의 법적 성질
- [2] 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 마친 경우, 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 상실하면 이미 취득한 주택임대차보호법상의 대항력 및 우선변제권을 상실하는지 여부(적극)

판결요지

- [1] 전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 내용으로 하는 물건이지만, 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 발생하는 채권계약으로서, 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 갖추거나 민법 제621조의 규정에 의한 주택임대차등기를 마치더라도 채권계약이라는 기본적인 성질에 변함이 없다.
- [2] 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 마치더라도 주택임대차보호법상 주택임차인으로서의 우선변제를 받을 수 있는 권리와 전세권자로서 우선변제를 받을 수 있는 권리는 근거 규정 및 성립요건을 달리하는 별개의 것이라는 점, 주택임대차보호법 제3조의3 제1항에서 규정한 임차권등기명령에

의한 임차권등기와 동법 제3조의4 제2항에서 규정한 주택임대차등기는 공통적으로 주택임대차보호법상의 대항요건인 ‘주민등록일자’, ‘점유개시일자’ 및 ‘확정일자’를 등기사항으로 기재하여 이를 공시하지만 전세권설정등기에는 이러한 대항요건을 공시하는 기능이 없는 점, 주택임대차보호법 제3조의4 제1항에서 임차권등기명령에 의한 임차권등기의 효력에 관한 동법 제3조의3 제5항의 규정은 민법 제621조에 의한 주택임대차등기의 효력에 관하여 이를 준용한다고 규정하고 있을 뿐 주택임대차보호법 제3조의3 제5항의 규정을 전세권설정등기의 효력에 관하여 준용할 법적 근거가 없는 점 등을 종합하면, 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 마쳤더라도 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 상실하면 이미 취득한 주택임대차보호법상의 대항력 및 우선변제권을 상실한다.

3. 우선변제권

임대차계약을 분실한 경우 우선변제권의 소멸 여부

[대법원 1996. 6. 25. 선고 96다12474 판결(공보불게재)]

판결요지

원심은, 피고는 1992. 9. 8. 이 사건 다세대주택의 소유자인 소외 주식회사와 사이에 위 다세대주택 1층 101호에 관하여 기간을 1년으로 한 임대차계약을 체결하고 위 101호에 입주한 후, 같은 해 9. 22. 주민등록전입신고를 마치고, 같은 달 28. 그 임대차계약서에 주택임대차보호법 제3조의2 제1항에서 정한 확정일자를 받았는데, 위 101호의 소유권이 1993. 1. 10. 소외 회사로부터 소외 ○○○에게 이전되자, 종전의 임대차계약서를 위 소외 회사에 돌려주고 위 ○○○과 사이에 새로운 임대차계약서를 작성하여 1993. 2. 27. 자로 다시 확정일자를 받았으나, 위 새로 작성한 임대차계약서의 내용은 임대인이 위 소외 회사에서 위 ○○○으로 바뀐 것을 제외하고는 종전의 임대차계약서와 모든 조건이 동일하였던 사실(따라서 임대차기간도 1992. 9. 9.부터 1년으로 되어 있음), 피고로부터 종전의 임대차계약서를 돌려받은 위 소외 회사가 그 임대차계약서를 폐기하였지만, 소외 공증인가 △△△법무법인의 사무소에 보관된 확정일자 발급대장에 의하면 피고가 종전의 임대차계약서에 위 1992. 9. 28.자로 확정일자를 받은 사실이 증명되는 사실 등을 각 인정하였는바, 관련 증거들에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정은 정당하고 원심판결에 논하는 바와 같은 채증법칙 위반의 위법이 있다고 볼 수 없으며, 확정일자를 받아 주택임대차보호법 제3조의2 제1항소정의 우선변제권을 취득한 임차인이 나중에 그 임대차계약서를 분실하거나 그 임대차계약서가 멸실되었다고 하여 그 우선변제권이 소멸하게 된다고는 볼 수 없으므로, 같은 취지로 판단한 원심판결에 논하는 바와 같은 법리오해의 위법이 있다고 볼 수도 없다. 논지는 모두 이유가 없다.

확정일자인만 있고 월일자의 기재가 누락된 경우의 효력

[대법원 1973. 1. 30. 선고 72누82 판결]

판시사항

[2] 채권양도 통지서에 확정일자인만 있고 월일자의 기재가 누락된 경우의 효력

판결요지

일자확정의 청구를 받은 공증인은 확정일자부에 청구자의 주소, 성명, 문서명목을 기재하고 그 문서에 기부번호를 기입한 후 일자인을 찍고 장부와 문서에 계인하여야 하는바(민법부칙 3조2항) 공증인이 확정일부 문서를 작성함에 있어서 다른 요건을 모두 구비 기재하면서 과실로 일자인만을 누락시킨 경우라 하더라도 같이 작성한 소요 장부 등에서 그 작성일자를 인정할 수 있을 경우에는 그와 같이 인정되는 작성일자를 확정일부로 한 문서로 봄이 상당하다.

공무소에서 기입한 일자가 사실상의 일자와 다른 경우 확정일자 있는 문서로 볼 수 있는지 여부

[대법원 1962. 10. 4. 선고 62다568 판결]

판시사항

공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자가 사실상의 일자와 틀린 경우에 이것을 민법부칙 제3조 제4항의 확정일자 있는 문서로 볼 수 있겠는지의 여부

판결요지

공무소에서 사문서인 채권양도증서에 그 채권양도의 사실을 승낙한다고 기입한 다음 거기에 써 넣은 일자가 사실상의 일자와 틀린다 할지라도 그것이 곧 민법부칙 3조 4항에서 말하는 확정일자 없는 증서라고는 말할 수 없는것이요, 오히려 이러한 증서에 있어서는 비록 사실과 틀린다 할지라도 거기 기입되어 있는 일자를 확정 일자로 볼 수 밖에 없다. 다만 이와 같이 그 증서에 나타난 일자가 사실과 상위할 경우에는 이 점에 관한 주장과 입증의 책임이 상대방에게로 옮겨가는데 불과하다 그렇다면 위에서 본 을 1호증의 1, 2는 민법 450조 2항에서 요구하는 확정일자 있는 증서임에 틀림 없다고 보아야 하겠거늘 원심이 법리를 오해하여 반대의 입장에서 평가한 것은 잘못이라 할 것이다.

대항요건과 같은 날 또는 먼저 확정일자를 받은 경우 우선변제권의 발생 시기

[대법원 1997. 12. 12. 선고 97다22393 판결]

판시사항

주택임대차보호법 제3조의2 제1항 소정의 우선변제권의 발생 시기

판결요지

주택임대차보호법 제3조 제1항이 인도와 주민등록을 갖춘 다음날부터 대항력이 발생한다고 규정한 것은 인도나 주민등록이 등기와 달리 간이한 공시 방법이어서 인도 및 주민등록과 제3자 명의의 등기가 같은 날 이루어진 경우에 그 선후관계를 밝혀 선순위 권리자를 정하는 것이 사실상 곤란한 데다가, 제3자가 인도와 주민등록을 마친 임차인이 없음을 확인하고 등기까지 경료하였음에도 그 후 같은 날 임차인이 인도와 주민등록을 마침으로 인하여 입을 수 있는 불측의 피해를 방지하기 위하여 임차인보다 등기를 경료한 권리자를 우선시키고자 하는 취지이고, 같은 법 제3조의2 제1항에 규정된 우선변제적 효력은 대항력과 마찬가지로 주택임차권의 제3자에 대한 물권적 효력으로서 임차인과 제3자 사이의 우선순위를 대항력과 달리 규율하여야 할 합리적인 근거도 없으므로, 법 제3조의2 제1항에 규정된 확정일자를 입주 및 주민등록일과 같은 날 또는 그 이전에 갖춘 경우에는 우선변제적 효력은 대항력과 마찬가지로 인도와 주민등록을 마친 다음날을 기준으로 발생한다.

임대차계약서에 확정일자를 받았으나 아파트 명칭과 동·호수를 누락한 경우 우선변제를 받을 수 있는지 여부

[대법원 1999. 6. 11. 선고 99다7992 판결]

판시사항

확정일자를 받은 임대차계약서에 임대차 목적물을 표시하면서 지번, 구조, 용도만 기재하고 아파트의 명칭과 그 전유 부분의 동·호수의 기재를 누락한 경우, 주택임대차보호법 제3조의2 제2항 소정의 확정일자의 요건을 갖추었다고 볼 수 있는지 여부(적극)

판결요지

주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 의하면, 주택임차인은 같은 법 제3조 제1항에 규정된 대항요건과 임대차계약서상에 확정일자를 갖춘 경우에는 경매절차 등에서 보증금을 우선하여 변제받을 수 있고, 여기서 확정일자의 요건을 규정한 것은 임대인과 임차인 사이의 담합으로 임차보증금의 액수를 사후에 변경하는 것을 방지하고자 하는 취지일 뿐, 대항요건으로 규정된 주민등록과 같이 당해 임대차의 존재 사실을 제3자에게 공시하고자 하는 것은 아니므로, 확정일자를 받은 임대차계약서가 당사자 사이에 체결된 당해 임대차계약에 관한 것으로서 진정하게 작성된 이상, 위와 같이 임대차계약서에 임대차 목적물을 표시하면서 아파트의 명칭과 그 전유 부분의 동·호수의 기재를 누락하였다는 사유만으로 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에 규정된 확정일자의 요건을 갖추지 못하였다고 볼 수는 없다.

임차인과 다른 권리자와의 순위 결정 기준

[대법원 1992. 10. 13. 선고 92다30597 판결]

판시사항

- 가. 주택임대차보호법 제3조의2 제1항의 규정취지 및 같은 규정에 의하여 우선변제권을 갖는 임차보증금채권자와 선순위의 가압류채권자와의 배당관계(=평등배당)
- 나. 가압류채권자가 주택임차인보다 선순위인지 여부의 판단기준

판결요지

- 가. 주택임대차보호법 제3조의2 제1항은 대항요건(주택인도와 주민등록전입신고)과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 주택임차인은 후순위권리자 기타 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있음을 규정하고 있는바, 이는 임대차계약증서에 확정일자를 갖춘 경우에는 부동산 담보권에 유사한 권리를 인정한다는 취지이므로, 부동산 담보권자보다 선순위의 가압류채권자가 있는 경우에 그 담보권자가 선순위의 가압류채권자와 채권액에 비례한 평등배당을 받을 수 있는 것과 마찬가지로 위 규정에 의하여 우선변제권을 갖게 되는 임차보증금채권자도 선순위의 가압류채권자와는 평등배당의 관계에 있게 된다.
- 나. 가압류채권자가 주택임차인보다 선순위인지 여부는, 주택임대차보호법 제3조의2의 법문상 임차인이 확정일자 부여에 의하여 비로소 우선변제권을 가지는 것으로 규정하고 있음에 비추어, 임대차계약증서상의 확정일자 부여일을 기준으로 삼는 것으로 해석함이 타당하므로, 대항요건을 미리 갖추었다고 하더라도 확정일자를 부여받은 날짜가 가압류일자보다 늦은 경우에는 가압류채권자가 선순위라고 볼 수밖에 없다.

보증금반환채권만을 양수한 양수인이 임차인으로서 우선변제권을 행사할 수 있는지 여부

[대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다10276 판결]

판시사항

주택임대차보호법상 우선변제권을 가진 임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보증금반환채권만을 양수한 채권양수인이 주택임대차보호법상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 있는지 여부(소극)

판결요지

주택임대차보호법의 입법목적과 주택임차인의 임차보증금반환채권에 우선변제권을 인정한 제도의 취지, 주택임대차보호법상 관련 규정의 문언 내용 등에 비추어 볼 때, 비록 채권양수인이 우선변제권을 행사할 수 있는 주택임차인으로부터 임차보증금반환채권을 양수하였다 하더라도 임차권과 분리된 임차보증금반환채권만을 양수한 이상 그 채권양수인이 주택임대차보호법상의 우선변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 위 채권양수인은 임차주택에 대한 경매절차에서 주택임대차보호법상의 임차보증금 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 없고, 이는 채권양수인이 주택임차인으로부터 다른 채권에 대한 담보 목적으로 임차보증금반환채권을 양수한 경우에도 마찬가지이다. 다만, 이와 같은 경우에도 채권양수인이 일반 금전채권자로서의 요건을 갖추어 배당요구를 할 수 있음은 물론이다.

4. 임대차기간 및 계약갱신

임대차가 묵시적 갱신된 경우 임대차기간

[대법원 1996. 4. 26. 선고 96다5551, 5568 판결]

판시사항

주택임대차보호법 제4조 제1항에 정한 최소 2년간의 임대차기간 보장 규정의 의미

판결요지

주택임대차보호법 제4조 제1항은 같은 법 제10조의 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위하여 최소한 2년간의 임대차기간을 보장하여 주려는 규정이므로, 그 규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고, 그 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 않은 것은 유효하다.

재계약이나 합의로 차임을 증액한 경우에도 증액한도율이 적용되는지 여부

[대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결]

판시사항

임대차계약 종료 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우 주택임대차보호법 제7조의 적용 여부(소극)

판결요지

주택임대차보호법 제7조에서 “약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.”고 정하고 있기는 하나, 위 규정은 임대차계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다.

5. 소액임차인의 보호

임대차보증금이 감액된 경우 소액임차인 보호를 받을 수 있는지 여부

[대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다23203 판결]

판시사항

- [1] 임대차계약의 주된 목적이 주택의 사용·수익보다 소액임차인으로 보호받아 기존 채권을 회수하려는 데 있는 경우, 주택임대차보호법상의 소액임차인으로 보호 받을 수 있는지 여부(소극)
- [2] 임대차보증금의 감액으로 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당하게 된 경우에 소액임차인으로서 보호받을 수 있는지 여부(원칙적 적극)

판결요지

- [1] 주택임대차보호법의 입법목적과 소액임차인 보호제도의 취지 등을 고려할 때, 채권자가 채무자 소유의 주택에 관하여 채무자와 임대차계약을 체결하고 전입 신고를 마친 다음 그곳에 거주하였다고 하더라도, 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것에 있는 것이 아니고 소액임차인으로 보호받아 선 순위 담보권자에 우선하여 채권을 회수하려는 것에 주된 목적이 있었던 경우에는, 그러한 임차인을 주택임대차보호법상 소액임차인으로 보호할 수 없다.
- [2] 실제 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것인 이상, 처음 임대차계약을 체결할 당시에는 보증금액이 많아 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당하지 않았지만 그 후 새로운 임대차계약에 의하여 정당하게 보증금을 감액하여 소액임차인에 해당하게 되었다면, 그 임대차계약이 통정허위표시에 의한 계약이어서 무효라는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 임차인은 같은 법상 소액임차인으로 보호받을 수 있다.

소액임차권 설정행위가 사해행위 취소의 대상이 되는지 여부

[대법원 2005. 5. 13. 선고 2003다50771 판결]

판시사항

- [1] 채무자가 채무초과 상태에서 채무자 소유의 유일한 주택에 대하여 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권 보호대상인 임차권을 설정해 준 행위가 사해행위취소의 대상이 되는지 여부(적극)
- [2] 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권 보호대상인 임차권을 설정해 준 행위가 사해행위인 경우, 수익자인 임차권자의 선의의 판단 기준

판결요지

- [1] 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권은 임차목적 주택에 대하여 저당권에 의하여 담보된 채권, 조세 등에 우선하여 변제받을 수 있는 일종의 법정담보물권을 부여한 것이므로, 채무자가 채무초과상태에서 채무자 소유의 유일한 주택에 대하여 위 법조 소정의 임차권을 설정해 준 행위는 채무초과상태에서의 담보제공행위로서 채무자의 총재산의 감소를 초래하는 행위가 되는 것이고, 따라서 그 임차권설정행위는 사해행위취소의 대상이 된다고 할 것이다.
- [2] 주택임대차보호법 제8조의 소액보증금 최우선변제권 보호대상인 임차권을 설정해 준 행위가 사해행위인 경우, 채무자의 악의는 추정되는 것이고, 수익자인 임차인의 악의 또한 추정된다고 할 것이나, 다만 위 법조 소정의 요건을 갖춘 임차인에 대하여 선행의 담보권자 등에 우선하여 소액보증금을 회수할 수 있도록 한 입법 취지에 비추어 보면, 위 법조 소정의 임차권을 취득하는 자는 자신의

보증금회수에 대하여 상당한 신뢰를 갖게 되고, 따라서 임대인의 채무초과상태 여부를 비롯하여 자신의 임대차계약이 사해행위가 되는지에 대하여 통상적인 거래행위 때보다는 주의를 덜 기울이게 될 것이므로, 수익자인 임차인의 선의를 판단함에 있어서는 실제로 보증금이 지급되었는지, 그 보증금의 액수는 적정한지, 등기부상 다수의 권리제한관계가 있어서 임대인의 채무초과상태를 의심할 만한 사정이 있었는데도 굳이 임대차계약을 체결할 사정이 있었는지, 임대인과 친인척관계 등 특별한 관계는 없는지 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙을 통하여 합리적으로 판단하여야 한다.

확정일자 업무편람

「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙」 관련

발행일 : 2010년 12월

발행처 : 법무부 법무심의관실

(427-720) 경기도 과천시 중앙동 1번지 정부과천청사

Tel : 02)2110-3164~5 Fax: 02)503-7037

[<http://www.moj.go.kr>]

