

LAW Common Sense Information

채무자가 가지고 있는 임대보증금반환청구채권을 압류하여 변제를 받으려면 채무자 및 제3채무자(집주인)를 상대로 건물명도청구 및 추심금 청구의 소를 제기하여야 한다.



글/ 박종복 변호사

Q

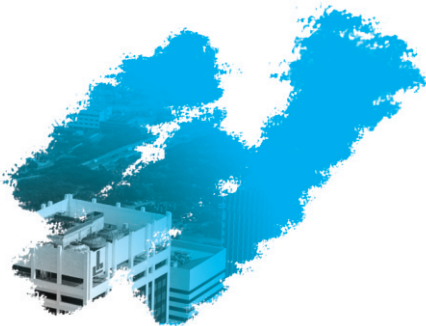
A에게 금 3,000만원의 대여금 채권이 있다. 위 대여금을 받기 위하여 A가 B로부터 임대차보증금 3,000만원에 임차하여 살고 있는 아파트의 임대차보증금반환청구채권을 가압류하였다. 그 후 B에게 임대보증금지급을 요구하였더니 B는 A가 아파트를 명도하지 않고 있다고 거절하였다. 대책은?

A

귀

하가 A의 B에 대한 임대보증금반환채권을 가압류하였다고 하더라도 그 가압류만으로는 바로 집행력이 발생하지 않기 때문에 귀하는 먼저 A를 상대로 금 3,000만원의 지급을 구하는 대여금청구소송을 제기하여 승소한 뒤 위 확정판결에 기하여 위 가압류를 본압류로 전이하면서 동시에 채권추심 또는 전부명령을 받아야 한다.

다음으로 귀하는 A와 B사이의 임대차기간이 만료되기를 기다린 후 A와 B를 공동피고로 하여 A에게는 B에 대하여 위 아파트를 명도할 것을 청구하고 B에 대하여는 위 아파트를 A로부터 명도받음과 동시에 임대차보증금 3,000만원을 귀하에게 지급하라는 소송을 제기하여 승소판결을 받아야 한다. 물론 임대차기간 만료후 A가 스스로 B에게 아파트를 명도하고 B가 귀하에게 보증금을 지급하여 준다면 소송을 제기할 필요가 없는 것은 당연하다. 만약 A와 B가 서로 임대차기간을 연장하기로 합의를 한다고 하더라도 그 합의의 시기가 위 가압류 이후라고 한다면 그 사유만으로는 귀하에게 대항할 수 없다. 즉 귀하는 그 경우 A와 B가 임대차기간 연장을 합의하더라도 그것에 관계없이 명도청구를 할 수 있다는 것이다.



위 승소확정판결 이후에도 A가 끝까지 아파트를 명도하지 않으면 귀하는 집행관에게 위임하여 A를 강제퇴거 시키고 B로부터 임대보증금을 반환 받을 수밖에 없을 것이다.