

LAW Common Sense Information

임차주택에서 이사를 가기 이전에 임차권등기명령신청에 따른 등기를 마치면 대항력, 우선 변제권을 계속 유지할 수 있다.



글/ 박종복 변호사

Q

임대보증금 2억원에 아파트 전세를 살고 있다. 임대기간이 만료된 이후 아이들 진학관계로 이사를 가기 위해 집주인에게 보증금반환을 요구하였으나, 집주인이 그 사이 아파트에 근저당을 설정하고 돈을 빼낸 관계로 입주희망자가 없는 상태이다. 만약 본인이 먼저 이사를 나가면 보증금 회수가 어려워지는가? 대책은 없는가?

A

결

론부터 말하자면 임차권등기명령신청 제도를 이용하면 문제가 해결된다.

임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마치면 그 다음날부터 주택임대차보호법이 정한 대항력 및 우선변제권을 갖게 된다. 그런데 이와 같은 임차인의 권리는 주택의 점유 및 주민등록의 유지를 전제로 하고 있는 것이기 때문에 귀하와 같이 자녀문제 또는 직장문제 등으로 어쩔 수 없이 이사를 가게 되는 경우에도 대항력 등이 소멸되는 문제점이 있었다. 위 문제점을 해결하기 위하여 1999년도에 주택임대차보호법을 개정하면서 임차권등기명령신청 제도를 신설하게 된 것이다.

따라서 귀하는 이사를 가기 전에 주택소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청하여 법원의 판결 결정 등에 따라 등기부에 임차권기입등기를 마친 뒤 이사를 가면 대항력 및 우선변제권을 계속 유지할 수 있을 것이다.

단 귀하가 임차권등기를 마치더라도 그 자체만으로 바로 경매신청을 할 수 있는 권리가 발생하는 것은 아니므로 실제로 보증금을 반환받기 위해서는 임대인을 상대로 임차보증금반환청구소송 등을 제기하여 승소한 뒤 위 채무명예에 기하여 임차주택의 강제경매를 신청하고 배당을 받아야 한다.

