

임차권등기명령 제도

임대차기간이 만료되었음에도 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못한 경우에는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있음
임차권등기명령에 따라 임차권등기가 되면, 임차인이 이사를 가더라도 종전 주택에 대한 대항력과 우선변제권은 유지됨

□ 임차권등기명령의 신청

〈신청 요건〉

- ① 임대차가 끝난 후 ② 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있음(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항).
- 임차인은 임대차가 종료되어야 임차권등기명령을 신청할 수 있음
즉, 계약기간의 만료로 임대차가 종료된 경우는 물론, 해지통고에 따라 임대차가 종료되거나 합의 해지된 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있음.
- 임차보증금을 돌려받지 못한 경우란 임차보증금의 전액을 돌려받지 못한 경우는 물론, 일부라도 돌려받지 못한 경우도 포함.(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항제5호).

※ 임차주택의 범위

- 임차주택은 원칙적으로 등기된 경우에만 임차권등기명령을 신청할 수 있음. 따라서 임차주택이 무허가 건물인 경우에는 임차권등기명령을 신청할 수 없음.
- 임차주택에 대해 사용승인을 받고 건축물관리대장이 작성되어 있어 즉시 임대인 명의로 소유권보존등기가 가능한 경우에는 임대인을 대위하여 소유권보존등기를 마친 다음 임차권등기를 할 수 있으므로 예외적으로 임차

권등기명령을 신청할 수 있음. 이 경우에는 임대인 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명하는 서면을 첨부해야 함(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제3조제2호).

- 주택의 일부분, 예를 들면 다가구주택의 일부분을 임차하는 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있으며, 이 경우에는 임대차의 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부해야 함(「주택임대차보호법」 제3조의3제2항제2호 및 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항제4호).
- 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 있으며, 이 경우에는 임대차계약체결 시부터 임차권등기명령신청 당시까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류를 첨부해야 함(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제3조제5호).

※ 임차인의 범위

- 임대차가 종료될 때 대항력이 있는 임차인은 물론, 대항력을 상실한 임차인도 임차권등기명령을 신청할 수 있음(부산고법 2006. 5. 3. 선고 2005나17600 판결). 다만, 대항력을 상실한 임차인의 경우 양수인을 상대로 임차권등기명령을 신청할 수는 없음.
- 전차인은 비록 임대인의 승낙을 받았다고 하더라도 임대인에 대해 의무만 부담할 뿐 권리를 갖고 있지 않으므로 임차권등기명령을 신청할 수 없음.

〈신청 절차〉

- 임차권등기명령을 신청하는 임차인은 아래의 사항을 기재한 임차권등기명령 신청서를 작성하여 기명날인 또는 서명한 후 관련 첨부서류와 함께 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 접수해야 함(「주택임대차보호법」 제3조의3제1항)
- 사건의 표시

- 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 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 임대차계약의 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 기재(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제2항).
- 첨부서류의 표시
- 연월일
- 법원의 표시

- 임차인은 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있음(「주택임대차보호법」 제3조의3제8항).

〈임차권등기명령신청에 대한 재판〉

- 관할 법원은 임차권등기명령신청의 신청에 대한 재판을 변론 없이 할 수 있고, 임차권등기명령에 대한 재판은 결정으로 임차권등기명령을 발하거나 기각(「주택임대차보호법」 제3조의3제3항, 「민사집행법」 제280조제1항 및 제281조제1항).
- 임차권등기명령은 판결에 의한 경우에는 선고를 한 때, 결정에 의한 경우

에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지한 때에 그 효력이 발생(「임차권 등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조).

- 임대인의 임차보증금의 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 함.
- 임차권등기명령에 따른 임차권등기는 이미 사실상 이행지체에 빠진 임대인의 임차보증금의 반환의무와 그에 대응하는 임차인의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경로 하는 것이기 때문에 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무를 동시이행관계에 있는 것으로 해석할 것은 아니기 때문입니다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결).

□ 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 않음(「주택임대차보호법」 제3조의3제5항 단서).
- 따라서 임차인이 임차권등기 이후에 이사를 가더라도 여전히 종전의 임차주택에 대한 대항력과 우선변제권은 유지되므로 보증금을 우선하여 변제 받을 수 있음

○ 대항력 및 우선변제권의 취득

- 임차인이 임차권등기명령 이전에 대항력이나 우선변제권을 취득하지 못한 경우에, 임차권등기가 마치지면 대항력과 우선변제권을 취득하게 됨(「주택임대차보호법」 제3조의3제5항 본문).
- 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 됨.

○ 소액보증금의 최우선변제권 배제

- 임차권등기가 끝난 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 소액보증금의 우선 변제를 받을 수 없게 됨(「주택임대차보호법」 제3조의3제6항).
- 이것은 임차권등기 후의 소액임차인에 의한 최우선변제권의 행사로 임차권 등기를 한 임차인이 입을지 모르는 예상하지 못한 손해를 방지하기 위한 취지