

전세대란에 대한 진보신당의 관점과 대안



TEL. (02) 6004-2000 FAX. (02) 6004-2001 www.newjinbo.org newjinbo@gmail.com

글 실는 순서

01. 전세가가격, 계속 올라

02. 전세대란,
전면적인 공정임대로 도입으로
해결해야

01) 늘어난 전세금 마련,
국민주택기금 대출요건을 살펴보자

02) 이사를 가야 할 경우,
8개 사항을 꼭 체크하라

03) 보증금을 인상할 경우
보증금 인상분만을 적은 계약서
새로 쓰고 '확정일자' 받아
_기존 전세계약서도 잘 보관해야 한다.

1. 전세가가격, 계속 올라

2010년 전국의 주택전세가격은 전년대비 7.1% 상승으로 장기평균증감률(6.2%)을 상회함. 부동산 경기 침체에 대한 우려, 무분별한 재개발 및 재건축으로 인한 주택멸실 등 수급불균형, 저금리를 회피하기 위한 월세전환 심화 등으로 인해 전세를 선호하는 수요가 증가함에 따라 매매가격 상승률(1.9%)을 크게 상회하고 있으므로 2011년 가을에도 전세대란이 일어날 것으로 대다수 전문가들이 전망하고 있음

〈주택매매 및 전세가격(전국) 추이〉



자료 : 한국은행

〈 전국 주택종합 전세가격 변동률 〉

(단위 : %)

	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
2006	0.4	0.4	0.7	0.6	0.4	0.1	0.1	0.2	0.8	1.0	1.0	0.6	6.5
2007	0.4	0.3	0.4	0.4	0.1	0.0	0.1	0.1	0.3	0.2	0.1	0.1	2.6
2008	0.2	0.3	0.6	0.6	0.3	0.3	0.2	0.2	0.4	0.1	-0.3	-1.1	1.7
2009	-0.9	-0.2	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.5	1.4	0.7	0.6	0.3	3.4
2010	0.3	0.6	0.7	0.6	0.4	0.4	0.3	0.4	0.6	0.8	1.0	0.7	7.1
2011	0.9	1.6	1.7	1.2	0.8								6.4

자료: 국민은행

2. 전세대란, 전면적인 공정임대료 도입으로 해결해야

전세대란은 단순한 계절적 요인뿐만 아니라 재개발, 재건축 등으로 인한 정부 정책의 실패와 민간 건설사의 무분별한 중대형 아파트 공급 등으로 나타난 수요·공급 불일치 때문임으로 단기적인 현상이 아님. 근본적인 원인이 해결되지 않는 이상, 전세대란은 향후 장기적으로, 또한 주기적으로 발생할 가능성이 매우 높으므로 공급 정책뿐만 아니라 임대료를 정부에서 강력하게 규제할 수 있는 관련 법적 근거를 도입할 필요성이 있음.

진보신당은 안정적으로 임대차 시장에서 임대료를 조정할 수 있는 공정임대료제도의 도입을 주장한다.

진보신당이 제출한 공정임대료 법안의 주요 내용은 ▲임대료 등록부를 의무적으로 설치하도록 하고, ▲국토해양부 장관이 매년 공정임대료 산정 기준을 작성하여 공시하고, ▲기초지자체에서 매년 등록된 개별주택에 대한 해당 연도의 공정임대료를 산정하여 공시하도록 하고, ▲공정임대료를 초과할 경우, 그 초과부분은 무효로 하는 내용을 담고 있다. 또한 ▲국토해양부장관 소속으로 중앙공정임대료위원회를 두어 공정임대료 산정 기준을 심의하도록 하고, ▲시장·군수·구청장 소속으로 시·군·구 공정임대료위원회를 두어 개별주택에 대한 공정임대료의 산정이나 이의신청의 심의 및 주택 임대차와 관련된 분쟁을 조정하도록 하고 있다.

〈공정임대료 법안의 주요내용〉

구분	주요 내용	기대효과
법안 목적	주택의 임대차(賃貸借)에 관한 등록제도와 임대료의 적정 한도를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함	<ul style="list-style-type: none"> ●임대료에 대한 직접적인 규제를 할 수 있음 ●주기적 전세대란 해소
임대차 등록제도	임대차 계약 체결 이후 1개월 이내 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 임대인과 임차인, 임대차기간, 차임 및 보증금 등에 대해 임대차 등록부에 등록	<ul style="list-style-type: none"> ●전 월 세 가격 추이 추이파악을 통한 공정임대료 산정 기초 ●임대소득파악을 통한 탈세방지 및 세수증대

공정임대료 산정 및 공시	국토해양부장관 매년 공정임대료 산정 기준을 작성해 중앙공정임대료위원회 심의를 거쳐 공시하고 시장·군수 또는 구청장은 매년 등록된 개별주택에 대하여 시·군·구공정임대료위원회의 심의를 거쳐 해당 연도의 공정임대료를 산정하고 공시함	●임대료 합리적 산정기준 마련
공정임대료 초과 임대료 인상에 대한 세입자 보호	임대차 계약의 당사자가 공시된 공정임대료를 초과하여 차임 등을 약정하는 경우에 그 초과부분은 무효로 함 세입자가 공정임대료를 초과하는 차임을 지급한 경우에 초과 지급된 차임 상당액은 앞으로 발생한 차임에 충당되고, 앞으로 발생한 차임이 없는 경우에는 그 반환을 청구할 수 있음	●공정임대료를 위반한 임대료 인상 등을 무효화 함으로 신속한 분쟁해결 ●공정임대료를 위한한 행위를 사전에 예방할 수 있음
공정임대료위원회 설치 및 운영	공정임대료 산정 기준을 심의하기 위하여 국토해양부장관 소속으로 중앙공정임대료위원회와 시장,군수, 구청장 소속으로 시·군·구공정임대료위원회 설치 시·군·구공정임대료위원회는 △개별주택 공정임대료의 산정 △개별주택 공정임대료에 대한 이의신청 △주택 임대차와 관련한 분쟁 조정 등의 역할을 함	●편리한 임대차 분쟁 조정 및 공정임대료 산정
공정임대료위원회를 통한 실질적 분쟁 조정	당사자가 분쟁조정의 내용을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 분쟁조정의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖게 하여 실질적으로 분쟁을 해결할 수 있도록 함	●임대차 분쟁 시 신속하고 편리한 분쟁해결 가능

〈공정임대료 산정 기준 예시〉

- 단독, 다가구 주택의 경우: $(\text{개별주택 공시가격}/0.80) \times \text{조정계수} \times \text{임대료율}$
- 개발주택 공시가격: 현행 개별주택가격은 시,군,구에서 공시
 - 0.80: 개별주택 공시가격과 실제 매매가를 고려, 보통 공시가격은 시세의 80% 정도임을 나타내는 것.
 - 조정계수: 산정된 개별주택가격과 시세와의 격차를 보정하고자 하는 계수. 보통 시세는 공시가격의 80% 수준이지만 지역에 따라 75%일 수도 있고 85%일 수도 있기 때문에 이를 조정하거나 건물의 건설원가, 주택의 노후정도를 고려하는 만들어지는 계수를 지칭함.
 - 임대료율: 전세를 기준하여 적용, 보증부월세의 경우 전월세 전환률로 배분하함. 종전의 차임등과 주변의 전세가격 변동율, 주거비물가지수를 고려하여 발표되는 임대료 비율을 지칭함.
- 아파트 등의 공동주택 : $(\text{개별주택 공시가격}/0.80) \times \text{조정계수} \times \text{임대료율}$
- 공동주택 가격은 한국감정원에서 조사하여 발표하고 있으므로 이를 준용

매월 정부에서 공정임대료 산정기준에 따른 지역별 임대료율을 제시할 경우, 기초지자체는 이를 기초로 지역별 공정임대료를 산출하여 공표하고 이를 초과하지 못하도록 관련 제도를 신설해야 할 필요성이 있음.

〈전월세대단관련 전월세상한제 입장〉

● 한나라당 서민특위 대안 검토

한나라당 서민특위는 지난 3월 박준선 의원이 대표발의한 「주택임대차보호법 개정안」를 통해 ▲국토해양부 장관이 ‘주택임대차 관리지역’을 지정하여 차임 또는 보증금의 최고가격을 지정·고시할 수 있도록 하고, ▲주택임대차 신고지역에 대해서는 차임 또는 보증금의 권장가격을 지정·고시할 수 있도록 하는 안을 제시한 바 있음. 이는 기존 정부의 무조건적인 ‘임대료 규제 반대’ 및 ‘공급을 통한 건설시장 활성화’ 차원의 입장보다는 진일보한 측면이 있음.

하지만 인구가 밀집한 수도권과 대도시에서 빈발하게 나타나고 있는 전세 대란을 막기 위해 ‘관리지역’과 ‘신고지역’을 별도로 지정하여 규제할 필요가 있는지 의문임. 전세대란을 억제하고 임대료를 규제하기 위해서는 별도의 구역 지정 없이 상시적인 임대료 규제가 필요함. 또한 국토해양부 장관이 관리지역으로 지정하지 않을 경우, 사실상 규제를 할 수 있는 방안이 존재하지 않음.

임대차 관리지역 및 신고지역에 대해서 어떤 방법과 기준을 통해 최고가격과 적정가격을 제시할 수 있을지 구체적인 방안이 없음(예: 임대료 등록부 설치의 문제). 마지막으로 예전보다 발전된 서민특위 안이 한나라당 차원의 당론으로 채택될 수 있을지에 대해서 많은 우려가 존재하는 것이 사실임.

● 민주당 및 민주노동당 민생특위 대안 검토

민주당은 민생특위 차원의 논의를 통해 ▲기존 2년의 임대차보호기간에 계약갱신청구권을 부여하여 임차인이 2년 연장할 수 있도록 하고, ▲시행령에 규정되어 있던 계약 기간 내에 보증금 및 차임의 5% 인상 제한을 법률에 명시하는 안을 제시한 바 있음. 민주노동당의 경우, 강기갑 의원이 대표발의한 「주택임대차보호법 개정안」은 ▲총 계약갱신 기간을 6년으로 연장하는 한편, ▲임대차분쟁조정위원회를 설치하여 관련 분쟁을 중앙에서 조정할 수 있도록 하는 근거를 마련한 것이 차이임.

하지만 민주당과 민주노동당이 대안으로 제시하고 있는 계약갱신청구권 도입과 5% 인상을 제한은 보완이 필요한 상황임. 5% 인상률에 대해서는 기존 시행령을 법률에 명시하는 것으로, 신설되는 조항이 아니기 때문에 그 자체로는 규제의 효과가 없음. 특히 가장 보완이 필요한 부분은 기존 계약이 만료된 이후, 신규 임대차계약에 대해서 규제가 이루어질 수 없다는 부분임. 비록 계약갱신청구권이 도입되어 계약기간내의 가격 상승을 막을 수 있지만, 이는 현재 진행되는 전세대란을 2년 유예하는 것에 지나지 않는다는 우려가 존재함. 또한 현재 가장 주요하게 나타나는 현상은 계약 기간 내의 보증금 인상이 아닌 계약 만료 이후의 보증금 인상임. 따라서 우리나라에서는 유럽이나 일본처럼 임차인의 점유권이 계속 보장되지 않기 때문에 임대료 인상률을 통한 규제는 장기적인 대책이 되지 못할 것으로 예상됨. 다만 조경태 의원의 대표발의한 「주택임대차보호법 개정안」은 신규 계약에 대해서도 5% 인상률을 적용할 수 있도록 하고 있지만 민주당 당론으로 채택되지 않았을 뿐만 아니라, 신규 계약에 대해서 어떤 방법을 통해 규제할 것인지 구체적인 방안이 결여되어 있음.

단기적 대책으로 계약갱신청구권과 5% 인상을 제한은 필요하지만 신규 계약에 대해서 소급 적용되지 않는 한계를 가지고 있음. 또한 단기적 규제가 도입될 경우, 입법의 범위가 소급되지 않는 한계로 인하여 일시적인 임대료 상승 가능성도 존재하는 것이 사실임. 따라서 계약갱신청구권 뿐만 아니라 임대료 금액 자체에 대한 상한제를 적극적으로 도입하는 것도 필요함.

● 영국의 「공정임대료제도」 적극 도입 모색해야

영국에서는 임차인 보호와 임대료 규제를 위해 1977년 이후 임대료법(Rent Act)을 통해 공정임대료(Fair Rent Fee) 제도를 시행해오고 있음. 공정임대료 제도는 당국에 등록된 임대

주택에 대해서 소매물가지수(RPI: Retail Price Index)와 기존 임차료, 당국에서 정하는 최대인상률 5% 등을 고려하여 개별 주택에 대해서 적정 가격을 제시하는 제도를 의미함. 당국에 등록한 임대주택이 아닌 경우 임대료를 자유롭게 결정할 수 있지만, 임차인이 이의를 제기할 경우, 임대료 조정관(Rent Officer)이나 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)가 임대료를 수정할 수 있음. 영국 정부(Valuation Office Agency)는 매월 임대료 조정관들에게 지역별 공정임대료 샘플을 제시하고 있는데, 이 금액을 기준으로 해당 주택의 노후 정도와 실내 가구, 기존 임대료 등을 고려하여 임대료 조정관이 일정 범위 내에서 임대료를 규제하고 있음.¹⁾ 아래는 최근 3월, 정부서 임대료 조정관들에게 제시한 공정임대료 가격 예시.

〈영국 정부에서 고시하는 월별 공정임대료〉

(단위: 파운드)

BRMA (LRR)	One Room	Two rooms	Three rooms	Four rooms	Five rooms
Ashford	117.31	115.39	140.77	160.97	190.39
Birmingham	85.00	103.85	124.04	129.81	137.31
Bristol	110.00	129.81	167.31	190.39	225.58
Cambridge	120.23	147.12	170.20	196.15	239.42
InnerEast London	158.23	200.00	265.00	325.00	400.00
InnerNorth London	161.50	225.00	300.00	400.00	508.66
InnerSouthEast London	146.50	184.23	230.77	283.85	323.08
InnerSouthWest London	170.16	230.77	300.00	365.39	437.50
InnerWest London	164.39	236.54	283.85	351.93	438.46

자료: '11년 3월 기준 , <http://www.voa.gov.uk/>

1) The Rent Acts (Maximum Fair Rent) Order 1999, 2.—

The formula is $MFR=LR[1+(x-y)y+P]$ where MFR is the maximum fair rent; LR is the amount of the existing registered rent for the dwelling-house; x is the index published in the month immediately preceding the month in which the determination of a fair rent is made under Part IV; y is the published index for the month in which the rent was last registered under Part IV before the date of the application for registration of a new rent; and P is 0.075 for the first application for rent registration of the dwelling-house after this Order comes into force and 0.05 for every subsequent application.

■ 현행 주택임대차보호법을 활용한 전세보증금 인상 대처방법

건물 주인이 임대차 기간 만료 전 6월부터 1월까지 세입자에게 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경을 하지 않으면 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다.(주택임대차보호법 제6조 1항)

건물 주인이 재계약과 관련해서 별 말없이 임대차 만료일이 지날 경우 묵시적 계약갱신이라고 볼 수 있습니다. 이런 경우 임대차의 존속기간은 ‘정함이 없는 것’으로 보고 ‘기간의 정함이 없는 임대차’에 대해 최단 존속기간인 2년으로 의제됩니다. 즉 2년 자동 연장된다는 것입니다.

결국 세입자는 묵시적 갱신이 이뤄지면 2년간의 임대기간을 누릴 수 있으며, 언제든지 임대인에 대해 계약해지를 통지할 수도 있습니다. 이 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3월이 경과하면 효력이 생깁니다. 반면 임대인은 계약해지를 통보할 수 없습니다.(즉, 임차인에게만 부여된 권리임)

■ 전세대란으로 이사를 가야할 경우 대처요령

공정임대료제 도입, 주택임대차보호법 전면 개정이 궁극적인 해결책이지만, 현실적으로 전세자금 마련이 급하게 필요할 수도 있습니다.

대출이 필요하다면 여기저기 대출을 문의하는 것보다는 국민주택기금의 공적 금융제도를 활용하는 편이 대출조건에서 유리합니다.(시기별, 지역별로 변동 가능합니다).

01) 늘어난 전세금 마련, 국민주택기금 대출요건을 살펴보자

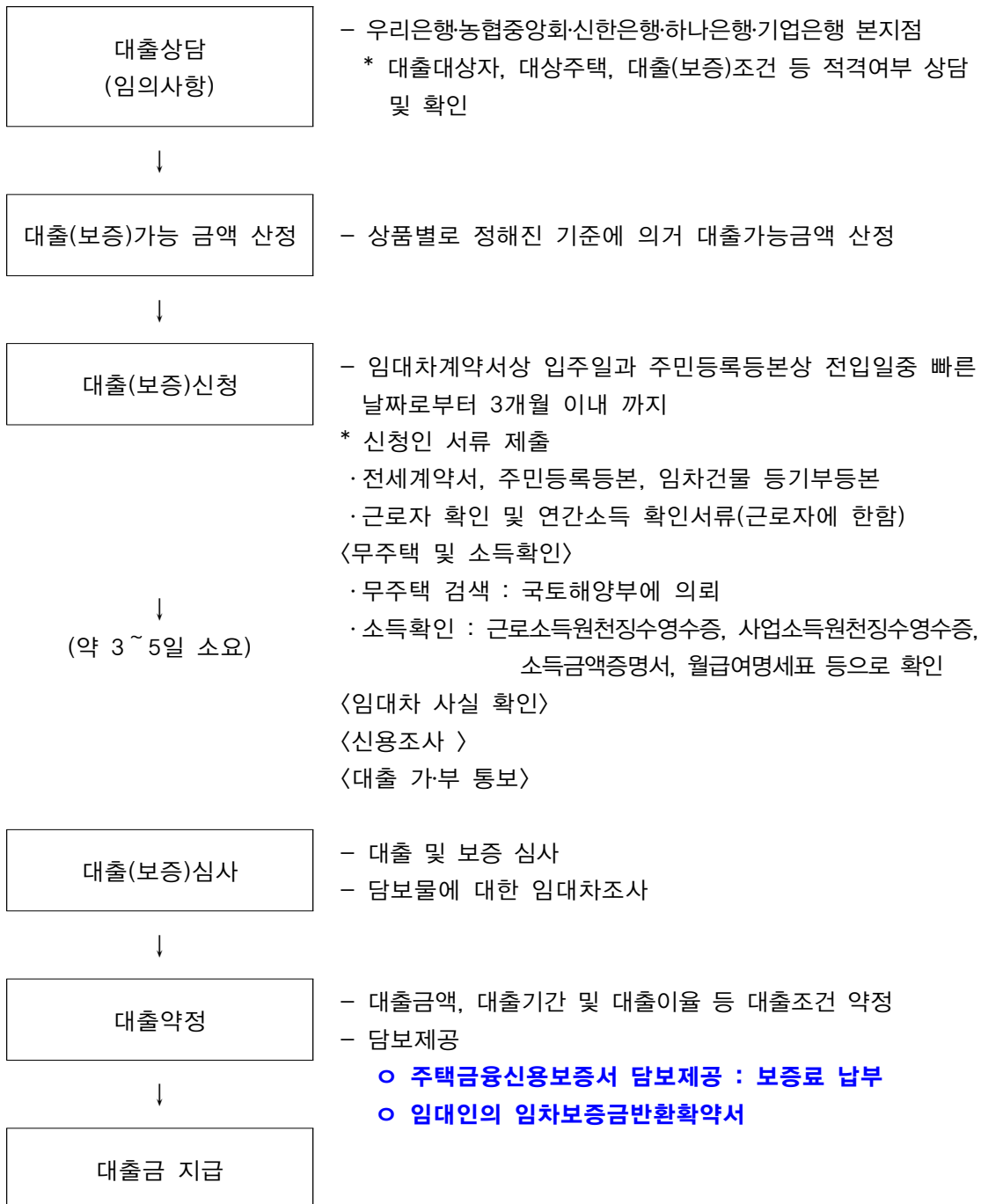
- 국민주택기금 대출 요건(국토해양부자료 인용)

구 분	전 세 자 금		근로자서민주입자금
	저소득가구전세자금	근로자서민전세자금	
용자대상	·최저생계비의 2배 범위내의 저소득가구 중 시장·군수·구청장으로부터 용자대상자로 추천을 받은 자 ·무주택인 세대주	·연간급여(소득)가 3천만원 이하 * 신혼부부는 3천백만원 이하 ·무주택인 세대주	·부부합산 연간급여(소득)가 2천만원 이하 * 신혼부부는 3천만원 이하 ·6월이상 무주택 세대주 * 신혼부부는 대출신청 현재 무주택
대상주택	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡ 이하	전용면적 85㎡ 이하
대출한도	· 지역별 지원대상 전세보증금 -수도권과밀억제권역 1억, 수도권기타지역 및 광역시 5천만원, 기타4천만원 (3자녀 이상 지역별 보증금 1천만원 추가) · 지역별 대출한도 -수도권 과밀억제권역 5,600만원, 수도권 기타지역 및 광역시 3,500만원, 기타 2,800만원	호당 8,000만원 (전세가격의 70% 범위 내) 단, 3자녀 이상 가정은 1억원	호당 1억원 이내 단, 3자녀 이상 가정은 1억5천만원 이내
대출이율	연 2.0%	연 4.0% * 노인 부양세대, 다문화 장애인가구 연 3.5%	연 5.2% * 다문화장애인가구 4.7% 다자녀가구 4.2%
상환기간	15년 분할상환	2년 이내 일시상환 (2회 연장, 최장 6년까지 가능)	20년(1년거치 19년 또는 3년거치 17년)
취급은행	우리, 농협, 신한, 기업, 하나		

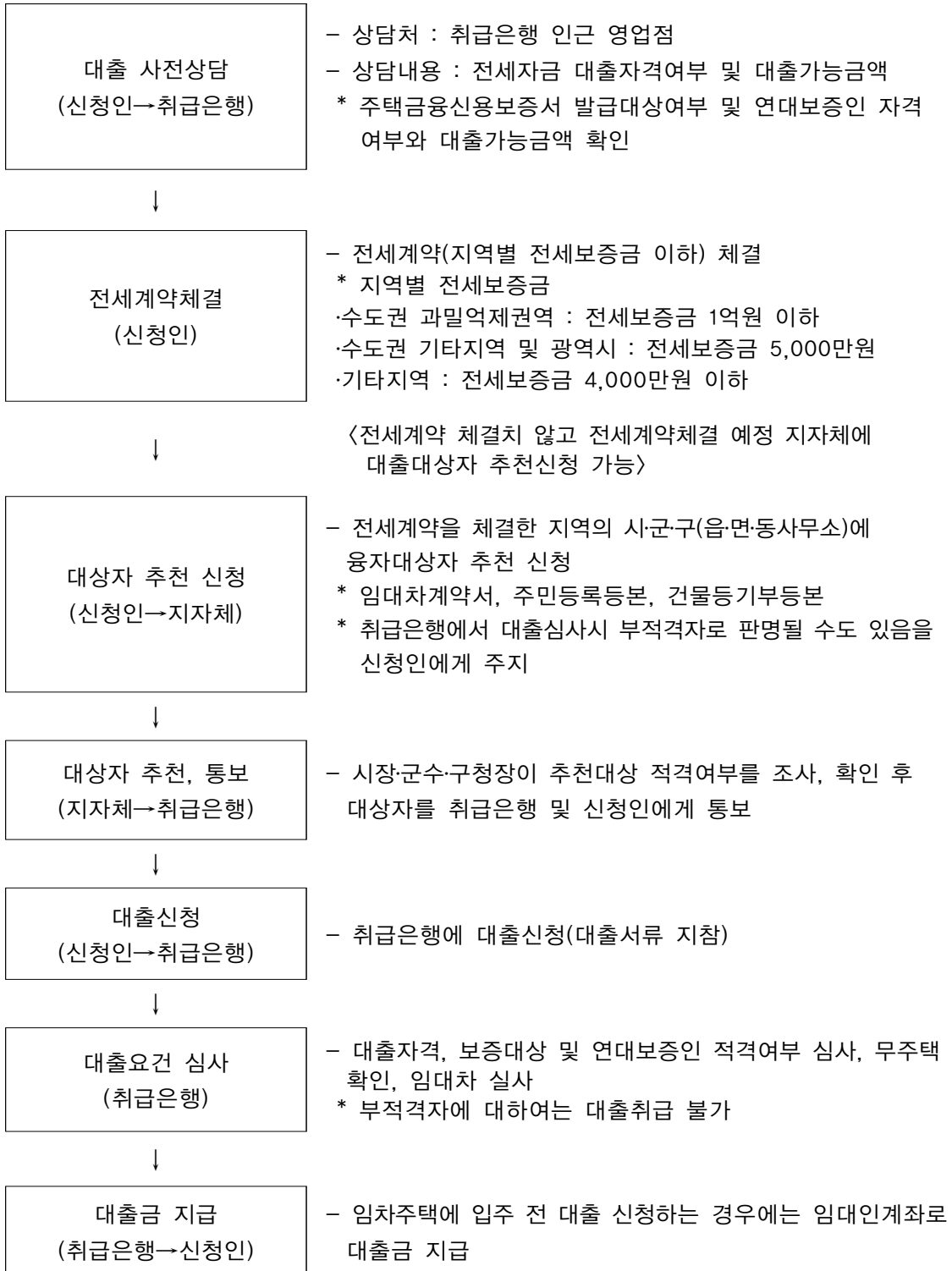
〈보건복지부 고시 2011년 최저생계비〉

구분	최저생계비(원)	최저생계비 2배(원)	구분	최저생계비(원)	최저생계비 2배(원)
1인가구	532,583	1,165,166	5인가구	1,705,704	3,411,408
2인가구	906,830	1,813,660	6인가구	1,971,995	3,943,990
3인가구	1,173,121	1,813,660	7인가구	2,238,287	4,476,574
4인가구	1,439,413	2,878,826	8인가구	2,504,578	5,009,156

〈근로자·서민주택전세자금 대출절차〉



〈저소득가구전세자금 대출절차〉



1. 전세자금 지원 대상은?

■ (근로자서민 전세자금) 연간급여(소득)가 **3천만원 이하**이고, 대출신청일 현재 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 세대주(만 35세 미만 단독세대주 제외)

※ 단, **신혼부부**의 경우에는 **연소득 3,500만원**까지 대출 가능

■ (저소득가구 전세자금) 최저생계비*의 **2배 범위내**의 저소득가구 중 시장·군수·구청장으로부터 융자대상자로 추천을 받은 무주택인 세대주(만 35세 미만 단독세대주 제외)

* ' 11년 월 최저생계비 기준(보건복지부장관 고시)

- 1인가구 53.3만원, 2인 90.7만원, 4인가구 143.9만원 등

2. 세대주만 무주택자이면 대출 가능한지?

■ 주택공급에 관한 규칙 제2조 제9호의 무주택 세대주의 조건에 따라 **세대주를 포함한 세대원*** 전원이 주택소유 사실이 없는 경우 대출 가능

* 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함

3. 신혼부부의 대출대상은?

■ 혼인관계증명서상 신청인과 그의 현재 배우자와의 **혼인기간이 5년 이내**인 가구 또는 **결혼예정자***로 구성될 가구

* 대출신청일로부터 2개월 이내 결혼이 예정된 단독세대주를 포함하며, 예식장 계약서·청첩장 등 증빙자료를 제출하고, 대출실행 후 2개월 이내에 반드시 혼인 신고하여 세대합가된 주민등록등본을 제출하는 조건

4. 소득기준 확인 및 산정기준은?

■ 세무서발행소득금액증명, 사업주체가 발급하는 근로소득원천징수영수증, 사업소득원천징수영수증(연말정산용), 월급여명세표 등 소득을 증빙할 수 있는 객관적인 서류를 통해 확인

※ 근로소득은 연간 직급별로 지급받는 봉급, 급료, 보수, 임금, 수당, 기타 유사한 성질의 급여총액을 말하며, **상여금 및 시간외 수당 등 기금대출규정에서 정한 수당은 제외**함

5. 전세자금 대출대상 소득기준은 부부합산 기준인지?

■ 전세자금은 무주택 세대주(차주) 본인의 소득을 기준으로 함

※ 구입자금은 부부합산 소득 기준

6. 대출신청과 서류 접수는 어디로 해야 하는지?

■ 기금 수탁은행인 우리, 농협, 하나, 기업, 신한은행으로 접수

우리은행	☎ 1599-5000	농협중앙회	☎ 1588-2100
신한은행	☎ 1599-8000	기업은행	☎ 1566-2566
하나은행	☎ 1599-1111		

7. 전세자금 대출 구비서류는?

1. 전세계약서
2. 토지 및 건물등기부등본
3. 주민등록등본
4. 가족관계증명서
5. 결혼예정증빙 서류(청첩장, 예식장 계약서)
6. 소득확인서류
7. 대출신청인 배우자의 “개인신용정보의 제공·활용동의서” 등

8. 전세자금 대출 보증서는 어디서 발급하나요?

■ 보증서 발급주체는 한국주택금융공사이나, 대출은행에서 발급·처리

02) 이사를 가야 할 경우, 8개 사항을 꼭 체크하라

1. 임대차 계약 전후에 등기부등본을 확인하라

- 선순위 근저당 · 가압류 · 가처분 등이 있으면 임대차 계약을 하지마라

2. 주택 소유자와 임대 계약자가 일치하는지 확인하라

- 등기부등본, 주민등록증 등의 신분이 일치하나
- 부동산 중개인은 임차물에 대한 확인 설명 의무가 있다
- 대리인이 올 경우 인감증명과 위임장을 확인하고 전화로도 소유주와 직접 통화하라

3. 대항력-이사와 동시에 전입신고를 하라!

- 대항력=입주+전입신고=집주인 바뀌어도 임차권 보장!
- 주민등록 신고 지번과 등기부등본상의 주소지가 일치해야 한다
- 다세대 · 연립주택 등은 방 호수까지 정확히 기재하라

4. 경매 때 보증금 보호를 위해-전입신고하면서 확정일자를 받자

- 우선변제권=대항력+확정일자+앞선 순위
- 주민지원센터에서 전입신고와 함께 확정일자를 받아라
- 보증금 인상 후에는 확정일자가 찍힌 기존 계약서와 함께 보증금 인상분만 적힌 임대차 계약서에 확정일자 다시 받고 잘 보관해야 한다.

5. 최우선변제

- 1순위 담보물권 설정일을 확인해야 소액보증금의 실익이 있다.
- 소액임차인, 경매 때 입주와 주민등록은 배당일까지 유지하라
- 근저당 등의 설정일, 해당 임차지역에 따라 보호액수 다르다

6. 2년의 임대기간이 지나도 별 말 없으면 2년 더 살 수 있다

- 집주인이 별 말 없이(묵시의 갱신) 임대차 종료일을 넘기면 세입자는 종전의 조건으로 거주 할 수 있다
- 묵시적 갱신의 경우 임차인은 중간에도 계약을 해지할 수 있다

7. 이사해야 하는데 보증금 안 줄 경우 임차권등기명령을 신청하고, 등기된 후 이사하라

8. 보증금 반환받을 수 있는 방법을 확인하라

- 계약해지는 만기 1개월 전까지 명시적으로 통보하라
- 보증금 반환에 관한 타협이 안 되면 소액재판, 지급명령 등 소송보다 간편한 방법을 살펴라

■ 세입자 피해 상담: 02-6004-2027 (진보신당 민생사업실)

〈등기부등본상에 나오기 쉬운 법률 용어 알기〉

▲ **압류와 가압류**: 가압류는 채권자가 본격적인 소송에 앞서 채무자의 재산에 하는 절차인데 채무자가 소송기간 중에 재산을 은닉·처분하지 못하도록 하는 임시적인 압류이다. 압류는 강제집행절차로 가압류와 달리 확정판결문, 공증 등 집행권원이 있어야 한다. 쉽게 설명하면 가압류신청-결정-소송-확정판결-집행문부여-압류 및 강제집행 등의 순서를 밟게 된다.

▲ **가등기**: 소유권 이전등기 등 본등기를 하기 전에 소유권 등을 이전받을 지위에 있다는 것을 등기부에 남기기 위해 하는 제도. 가등기 후 본등기가 행해지므로 가등기 후 임대차 계약을 체결하면 임차인은 보호를 받지 못하게 된다.

예를 들면 A라는 소유권자와 B라는 사람이 임대차 계약을 체결했는데 B가 임대차 계약 체결 후 부동산등기부 등본을 보니 C라는 사람의 명의로 가등기가 되어 있을 경우 세입자 B는 자신의 세입자 지위를 C에게 주장할 수 없다. 결국 B는 A를 대상으로 임대차 계약이 지켜지지 않아 발생한 손해배상을 요구해야 한다. 소송과정에서 시간 낭비도 문제이지만, A가 재산이 없으면 B는 경제적 손해를 감수해야 한다.

▲ **예고등기**: 토지·건물과 관련하여 소송이 진행 중이라는 사실을 알리기 위해 법원이 하는 등기. 역시 이런 집은 임차하지 않는 것이 좋다.

▲ **저당권과 근저당권**: 저당권이란 채무자가 돈을 갚지 않을 경우 채무자가 담보로 내세운 토지나 건물로부터 우선해서 돈을 돌려받을 수 있는 담보물권. 근저당권이란 저당금액에다가 이자 등을 감안한 채권한도액을 정하여 설정하는 것이다.

▲ **전세권**: 임차인이 임대인의 동의를 얻어 등기부등본상에 전세권 등기를 할 경우 생기는 권리. 전세권자는 전세금을 돌려받지 못할 때 경매를 신청하여 낙찰금에서 우선적으로 전세금을 돌려받을 수 있다. 또 소유권자의 승낙 없이 전세권을 양도하거나 담보로 제공할 수 있고, 임차건물을 다른 사람에게 재임대할 수도 있다.

전세권은 물권이고 일반적인 전세계약(일반적인, 즉 등기가 안 된 전·월세는 임차권이라 하여 전세권과 구분된다)은 채권이다. 물권은 채무를 연체할 경우 소송절차 없이 임의경매를 할 수 있는 반면, 일반적인 전세계약의 경우 임대보증금을 연체할 경우 소송절차를 거쳐 확정판결을 받아야 강제경매를 신청할 수 있다.

다만 전세권 설정이 의무사항이 아니고, 담보대출 등 용자 받기에 불리하기 때문에 집주인은 전세권 등기를 꺼리기 쉽다. 주택임대차보호법은 전세권 설정을 못 받은 임차인에게 최소한의 재산권과 주거권을 보장한다.

- **표제부:** 구조, 지번, 토지용도 등을 확인하라
- **갑구:** 소유권에 관한 사항을 확인. 현재의 소유자와 과거의 소유자 그리고 가압류, 가처분, 압류, 가등기, 예고등기, 말소 및 회복등기 파악하고 주의한다.
- **을구:** 소유권이외의 권리인 저당권, 전세권, 지역권, 지상권 등이 기재된다

- 17 -

03) 보증금을 인상할 경우 보증금 인상분만을 적은 계약서 새로 쓰고 ‘확정일자’ 받아

－ 기존 전세계약서도 잘 보관해야 한다.

임대차 계약을 갱신하는 과정에서 전세보증금을 올려준 경우 전셋값 상승분에 대해 주인과 새로 계약서를 작성해 확정일자를 추가로 받아야 한다.

확정일자는 주택임대차 계약증서에 공신력 있는 기관(법원이나 읍·면사무소 등)의 확인을 받은 날짜를 기록하는 것으로, 해당 일에 계약이 실제로 있었다는 증거가 된다. 만약 나중에 집이 경매로 넘어갈 경우 보상순위를 정하는 기준이 된다.

〈방 법〉

● 기존의 임대차 조건과 동일하게 재계약 한 경우는 특별히 재계약서를 작성할 필요는 없다. 이는 묵시적 갱신이라 하여 기존 임대차와 동일한 내용으로 기간 연장이 된것이기 때문이다. 다만, 전세금 대출과 같은 문제로 계약서가 필요하다면 임대의 동의만으로 재계약서를 작성하면 된다.

● 보증금이 증액된 경우 = 이 경우에는 계약서를 다시 작성하되 기존 계약서는 반드시 보관해야 한다. 기존 계약서를 파기하거나 소유주에게 줘버리면 기존 전세보증금의 권리확보를 받지 못하고 후순위권리로 밀릴 수 있기 때문이다. 재계약서 작성 시에는 증액된 금액을 포함한 전체금액을 기재하는 것보다 인상분에 대해서만 계약하는 것이 좋고 특약사항란에 ‘전세보증금 얼마를 증액하면서 기존 전세계약을 연장한다’ 는 등의 계약취지 내용을 적어 놓는게 좋다.

그리고 제일 중요한 부분이 재계약서도 확정일자를 받아두어야 인상분에 대한 보호를 받는다는 것이다. 그래야 증액된 금액을 재계약서 확정일자 이후 권리자로부터 앞설수 있다.

마지막으로 다시 한번 말하지만 기존 계약서는 무조건 보관하고 있어야 한다.

