

[변호인들] 집이 경매로 넘어갔을 때

✎ 조국환 | ⓒ 승인 2023.10.19 17:05

사무실에 들어오는 민사관련 상담요청의 내용들을 살펴보면, 비슷한 시기에 비슷한 내용으로 고민하고 있는 의뢰인들이 많다는 것을 알 수 있다. 아마도 경제상황은 모두에게 도래하는 것이기에 그럴 것으로 생각되는데, 근래에는 ‘집이 경매로 넘어간다는 소식’을 듣고 불안감에 사무실로 연락을 주시는 분들이 많아졌다.

1. 임대차의 ‘대항력’

임대차계약에서 유명한 용어는 ‘대항력’, ‘우선변제권’이 있는데, 그 요건과 효과에 관하여 혼동이 많다. 위 ‘대항력’은 쉽게 말해 살고 있는 집주인이 바뀌어도 세를 들어 살고 있는 임차인과 전주인 사이의 임대차계약의 효력이 새로운 집주인에게도 그대로 존재한다는 의미이고 임차인이 주택을 인도받고 주민등록(전입신고)을 하면 발생한다.

2. 선순위 임차인, 후순위 임차인

주택임대차보호법(주임법)에 따라 대항력이 존재하는 임대차계약은 새로운 집주인에게도 효력이 있다. 그러나 경매절차에 따라 집주인이 바뀌는 경우에는 주의해야 한다. 왜냐하면 경매에 넘어간 집에 존재하는 ‘근저당권’들은 (해당 건물의 을구에 존재하는 근저당권들) 소멸주의원칙에 따라 모두 소멸하는데, 만약 임차인이 ‘이미’ 근저당권이 설정되어있는 주택에 들어간 경우 해당 임차인의 대항력도 그보다 선순위의 근저당권이 소멸할 때 같이 소멸되기 때문이다. 다만, 해당 주택의 ‘을구’의 근저당권보다 ‘선순위의 임차인’은 경매절차에 따라 집주인이 바뀌는 경우에도 대항력이 소멸하지 않는다(대법원 2002다 70075 판결 참조).

주임법에 따라 대항력이 인정됨에도 불구하고 후순위 임차권이 소멸한다고 판단하고 있는 이유는 선순위 담보물권자를 보호하고, 경락인으로서 예측할 수 없는 경락가액 초과채무를 부담하지 않게 하기 위함으로 생각되나 이렇게 일관되게 판단하는 경우 권리분석에 능하지 못한 수많은 임차인들의 피해가 예상되고 현재 그러한 피해가 발생하고 있다.



조국환 법무법인 케이디앤파트너스 수원 대표변호사

"화장실 빼고는 은행소유"라는 자조가 일반적인 현재, 현실적으로 선순위근저당권이 설정되어 있지 않은 주택을 찾는 것은 쉽지 않은 일이어서 주택에 거주하는 임차인은 후순위가 될 가능성이 매우 높다. 전세보증보험을 만능으로 생각할 수 있지만 현실적으로는 전세보증보험에 가입한 임차인이라고 하더라도 보증보험사측에서 경매가 진행되는 경우 언제까지 대항력을 존속시켜야 하는지 명확히 알려주지 않기 때문에 임차인에게는 건물 인도 불응으로 인한 소송비용, 강제퇴거비용, 임료 상당의 부당이득반환의무 등의 피해가 가중되기 십상이다. 또한, 현재는 전과달리 부동산거래신고법에 따른 임대차 신고 의무제로 인하여 경락인 측에서 경락 부동산의 임차인의 유무를 쉽게 알 수 있게 되었다. 결국 임대차 신고 의무제는 임차인의 권리를 보호하기 위한 점임을 고려하면 기존의 판단과 같이 경매로 인하여 소유자가 변경되는 경우 일괄적으로 후순위 임차인이라는 이유로 모든 대항력을 소멸시키는 것은 부당한 면이 없지 않나 생각된다.

3. 나가며

임차인들이 마음에 드는 집을 구하기란 정말 어려운 일이다. 비용, 위치, 층수, 평수 등등 고려할 것이 너무나 많기 때문이다. 여기에 해당 물건의 '을구'까지도 정확하게 판단을 하여야 하는데, 실제로 선순위 담보권을 발견 하더라도 문제가 없을 것이니 걱정하지 말라고 하거나, 보증보험을 들면 다 해결될 것이라는 등의 이야기 그리고 계약의 대상으로 결정할 만큼의 물건을 찾기가 쉽지 않다는 점 등 현실적인 이유로 계약을 하기에 이르는 경우가 정말 많다.

과거와 달리 현재는 임대차의 경우도 신고를 하여 경락인이 충분히 예측할 수 있게 되었다. 거기에 우리가 주택 임대차보호를 위해 특별히 법을 따로 제정한 취지와 그 이유들, 그리고 임차인들이 집을 구하는 실제 현장의 상황들을 고려하여본다면 기존의 판단이 일괄적으로 유지될 수 있을지 의문이다

조국환 법무법인 케이디앤파트너스 수원 대표변호사



조국환