

## [변호인들] 보증금 사각지대

✎ 조국환 | ㉠ 승인 2025.05.15 18:52

얼마전 전국 곳곳에서 '전세사기'가 계속해서 벌어져 많은 사람들이 피해를 입었다.

전세사기에 대한 위험성이 전 국민에게 인식되면서 많은 사람들이 전세사기에 대한 정보를 빠르게 습득해 나갔다. 그에 따라 사람들이 이사할 집을 구할 때 등기부등본을 확인하고 채권최고액과 시세를 비교해보는 등 최소한의 안전성은 검토할 수 있는 능력을 갖추게 되었다.

그러나 실제로 사람들이 전셋집을 구하러 다니면서 확인하는 사항들은 "50% 정도니까 괜찮아요" 또는 "70% 이하니까 괜찮아요"라는 중개인의 말과 등기부에 쓰여 있는 채권최고액, 부동산의 시세 정도에 그치는 경우가 많은 것이 사실이다.

전세사기는 보통 '갭투자'가 이뤄진 곳에서 자주 발생하는데, 보증금을 편취하고 부당대출을 받은 뒤 집이 경매에 넘어가도록 하는 경우가 많다.

이러한 경우 임차인들에게 가장 중요한 것은 전세금을 돌려받을 수 있느냐는 것이다. 전세사기에서 자신의 전세금을 지키기 위해서는 주택을 인도받은 후 반드시 전입신고를 해야 주택임대차보호법에 명시된 '대항력'을 가질 수 있다.

원래 임대차권은 채권이지만, 이때부터는 저당권이나 전세권처럼 물권처럼 제3자에게도 대항할 수 있게 되고, 확정일자까지 받으면 임대차보증금에 대해 해당 일자를 기준으로 한 우선변제권을 가지게 된다.

만약 자신이 전세로 살고 있는 집이 경매로 넘어간다 하더라도 새로운 집주인에게도 여전히 임대차계약의 효력을 주장할 수 있다는 것이다. 이는 결국 보증금을 새로운 집주인으로부터 반환받을 수 있다는 점에서 가장 큰 의미가 있다.

만약 임차인이 대항력을 인정받지 못한다면, 새로운 집주인에게 보증금을 청구할 수 없다. 그런데 우리 법원



은, 임차인이 대항력을 갖추었다더라도 그 임차권이 선행하는 저당권자보다 후순위인 경우, 즉 임대차보다 먼저 설정된 저당권이 존재하는 경우에는 집이 경매로 넘어가면 그 임차권도 소멸한다고 판단했다.

이 경우, 경매로 집을 낙찰받은 새로운 소유자에게는 임대차 계약의 효력을 주장할 수 없고, 임차인은 배당을 통해서만 보증금을 반환받을 수 있다.

이러한 법리는 선순위 저당권보다 뒤에 설정된 임차권이 해당 경매 낙찰로 저당권과 함께 소멸한다는 전제에 기초하고 있다. 그리고 경매 낙찰자는 주임법 제3조의 ‘임차주택의 양수인’에 해당하지 않으므로, 임차인은 경매 낙찰자에게 임차권을 주장할 수 없다는 논리다. 이와 같은 판단은, 경매 절차에서 경매 낙찰자가 선순위 저당권에 기초해 배당을 지급함으로써 말소기준권리(선순위 저당권)의 변제로 보아, 이에 따라 임차권도 함께 소멸한다고 본 데에 근거하고 있다.

결국 이는 일반 매매와는 달리, 경매절차에서 후순위 임차인이 저당권자의 우선변제를 위해 사실상의 희생을 초래하게 된다.

결국 누구를 더 보호할 것인가에 대한, 선택의 문제라고 할 수 있다. 경매로 주택을 매입하고자 하는 주체들과, 그보다 훨씬 다수이면서 법률적으로는 상대적으로 무지한 임차인들 사이의 정보 격차도 고려되어야 한다. 이러한 현실을 고려하면, 최소한 임차인 보호를 위하여 경매 신청권을 부여하거나 배당절차를 개선하는 등의 절차적 보완 장치 마련이 필요하다.

조국환 변호사



조국환 [jb@joongboo.com](mailto:jb@joongboo.com)