

# 내 전세보증금을 집주인이 돌려주지 않는다면?

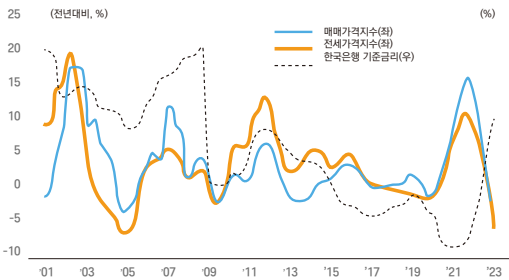
강수미(한국주택금융공사 연구원)

- ▶ 주택시장의 불안으로 전세시장의 주된 화두는 '강통전세', '역전세', '전세사기로 인한 보증금 미반환 리스크'임
- ▶ 이에 임차인이 전세보증금을 지키기 위한 대응방안을 임대차 계약 시기별로 면밀히 살펴보고자 함

## 주책가격이 크게 변동하면서 전세시장의 주된 화두는 '강통전세', '역전세', '전세사기와 보증금 미반환 리스크'임

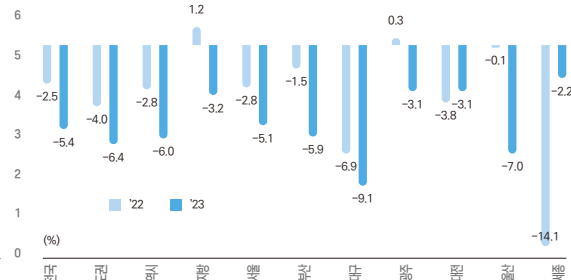
- 전세는 우리나라의 독특한 임대차제도로 서민의 주거안정에 기여해왔으나 최근 주택시장의 불안으로 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 위험이 드러남
  - 2022년 하반기부터 빠르게 상승한 금리의 영향으로 주택시장은 급격히 위축되어 주택가격이 급락
  - 예상치 못한 충격으로 주택가격이 전세가격보다 낮은 수준으로 떨어지기도 하여 '강통전세'가 속출
  - 전세가격도 함께 하락하면서 재계약시 임대인이 보증금 일부를 돌려줘야 하는 '역전세'도 증가
  - 이는 임차인이 임대인에게 대여했던 만기에 전세보증금을 돌려받지 못할 위험이 커졌다는 것을 의미함

〈매매 및 전세가격지수와 기준금리 추이〉



※ 자료: 한국은행, KB국민은행

〈지역별 주택 전세가격 변동률 비교 (2022년, 2023년)〉



※ 자료: KB 국민은행

## ● 임차인 입장에서는 전세계약 시 보증금을 안전하게 돌려받는 것이 가장 큰 고민임

- 전세계약이 만료되었으면 당연히 보증금을 돌려받아야 하는데 원활하게 처리되지 않는 경우가 있어 임차인은 이에 대한 대비가 항상 필요함

### 〈내 전세보증금을 지키기 위한 임차인의 대응방안〉

구분	대응방안
전세계약 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세물건의 시세, 전세가율, 근저당권(해당 물건의 대출 여부) 확인</li> <li>• 전세보증 가입여부에 따른 전세 특약 가능여부 확인 (임대차 계약을 앞둔 임차인은 전세보험 가입이 불가능할 시 계약 무효 및 보증금 반환에 관한 특약을 추가하는 것도 방법)</li> </ul>
↓	
전세계약 직후	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대항력 및 우선변제권 ⇒ ①주택의 인도(실거주), ②전입신고, ③확정일자</li> </ul>
↓	
전세 보증금 보호장치 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세권 설정등기 신청 or 전세금 반환보증보험 가입</li> </ul>
↓	
전세계약 만료 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차인은 계약만료 2개월 전 의사표시(내용증명, 문자, 전화 등)</li> </ul>
↓	
전세계약 만료 후 보증금 미반환시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차권등기명령 신청 및 임차권 등기 완료</li> <li>• 전세보증금 반환 내용증명서 발송</li> <li>• 보증금 지급명령 신청 또는 보증금 반환청구 소송 제기</li> <li>• 승소 시 강제집행(부동산 경매, 채권 압류 및 추심, 동산 압류 등)을 통한 보증금 회수</li> </ul>

## ● 계약체결 전, 전세 물건의 시세, 전세가율, 근저당권 등의 확인은 필수

- 전국의 모든 부동산 실거래가 데이터를 토대로 분석한 자료로 '전세가율'이 제공\*되는데 이를 활용하여 해당 물건의 시세, 전세가율 등을 꼼꼼히 살펴볼 필요가 있음

\*KB 부동산, 안심전세업, 전국 강통전세 감별기 등을 통해 아파트뿐 아니라 빌라(연립·다세대) 및 다가구 주택의 매매가격 및 전세가율 조회 가능

- 전세가율이 높은 주택일수록 매매가격 하락 시 보증금을 돌려받기 어려울 수 있음
  - '전세가율'이란 주택 매매가 대비 전세가의 비율로 전세가율이 높을수록 본인이 부담하는 전세가가격이 높다는 의미이고, 100%가 넘어서면 '강통전세'라 분류
  - 지난 2023년 평균 전세가율이 100% 이상인 단지 수는 937곳으로, 전체 공동주택 단지의 2.5%에 달했으며 이는 100단지 중 3곳 가량이라는 의미이며, 전세가율 90% 이상 단지도 7.7%에 달하는 것으로 분석됨
- 전세가율이 낮더라도 다른 선순위 채권 등이 있을 수 있으니 직접 확인할 필요가 있음
  - 등기증명서 발급을 통해 해당 물건의 대출 여부 확인은 필수이며, 대출이 많은 전세물건은 가능한 피하는 것이 안전

**● 주택임대차 보호법에서는 대항력의 취득과 존속요건으로 ① 주택의 인도(실거주)와 ② 전입신고로 하고 있으며, 우선변제권을 갖추기 위해서는 대항력을 취득함과 동시에 ③ 확정일자를 받아야함**

- '대항력'이란 계약기간 중 집주인이 바뀌더라도 주거존속과 보증금을 보호받을 수 있는 권리로 임차인이 대항력을 갖기 위한 요건은 주택의 인도(실거주)와 전입신고임
  - 임대차 계약을 체결한 후 주택의 인도(실거주)와 전입신고를 마치게 되면 당일 밤 0시부터 제3자에 대한 대항력을 갖게 됨
  - 대항력이 없다면 새로 바뀐 임대인이 주택을 비워달라고 하면 그에 따라야 하고, 전 임대인에게 지불한 임대차 보증금을 새 임대인으로부터 반환받지 못하는 상황이 발생할 수도 있음
- '우선변제권'이란 임차주택이 경매나 체납처분 등으로 매각 될 시 임차주택의 낙찰금으로부터 본인의 보증금을 일반 채권자들로부터 우선적으로 변제받을 수 있는 권리임
  - 우선변제권이 없다면 임차인은 채권자에게 변제를 하고 남은 금액만 돌려받을 수 있는 상황이 될 수도 있기 때문에 우선변제권은 본인의 보증금을 돌려받을 수 있는 중요한 안전장치임
  - 우선변제권을 갖추기 위해서는 대항력 조건(실거주와 전입신고)을 갖추는 동시에 임대차 계약상 '확정일자'를 받아야 함
    - 점유, 전입신고, 확정일자를 받는 세 가지 조건 모두 충족되면 다음날 0시부터 우선변제권 효력이 발생
  - '확정일자'는 그 날짜에 임대차 계약서가 존재한다는 사실을 증명하기 위해서 전/월세 계약서에 공신력 있는 기관에서 확인인을 찍어주고, 확정일자부의 번호를 계약서상에 기재하는 것을 말함
  - 확정일자를 받으면 우선변제권이 발생하게 되는데 주택이 경매로 넘어가게 될 경우 세입자를 보호해주는 역할을 하게 됨

### 〈확정일자, 전입신고 차이점〉

구분	확정일자	전입신고
정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>계약서 작성일로부터 임차인이 보증금에 대해 완전한 증거력을 가지는 법률상의 일자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전입사실을 새로운 거주지를 관할하는 기관에 신고</li> </ul>
방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>오프라인: 임대차 계약 후 주민센터, 등기소 방문</li> <li>온라인: 인터넷 등기소에서 신청</li> <li>계약서 작성후 30일 이내 신청 (미신청시 벌금 100만원 부과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>오프라인: 신분증 지참 후 관할 주민센터 방문</li> <li>온라인: 정부24 홈페이지에서 신청</li> <li>새로운 거주지로 이사한 날부터 14일 이내 신청 (미신청시 5만원 이하의 과태료 부과)</li> </ul>

자료: 찾기쉬운 생활법령 정보 (www.easylaw.go.kr)

## 전세권 설정등기 신청하기

- 전세보증금을 지키는 대표적인 방법으로 ‘전세권 설정등기’가 있음
- ‘전세권 설정등기’란 전세권자가 전세금을 지급하고 다른 사람의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하기 위해 하는 등기임
  - 전세권 설정해 둔 상태에서 보증금 미반환 사고가 발생했을 때 다른 채권자보다 우선 변제 받을 수 있으며 소송 절차 없이 곧바로 전세권에 의한 부동산 임의 경매 신청 가능
    - 반면 확정일자는 임차인이 법원에 보증금 반환 청구 소송을 제기해 승소해야 경매 진행 가능
  - 다만 전세권 설정등기는 임대인의 동의가 필요함
  - 등기부등본에 전세권 내용을 기재하는 과정에서 임대인의 주민등록 초본, 인감증명서, 인감도장, 등기권리증이 필요하기 때문에 전세권 설정등기를 하는 과정이 쉽지 않음
  - 전세권 설정등기를 하려면 수수료 15,000원과 전세금 × 0.24%(등록세·지방세)를 납부해야 하므로 임차인도 굳이 선호하지 않는 경향이 있음
  - 또한 전세사기로 인해 해당 주택이 경매에 넘어갔을 때 선순위로 근저당권 가압류가 있으면 전세권 설정등기가 큰 힘을 발휘할 수 없는 점도 문제임
    - 전입신고 및 확정일자를 받아놓으면 나중에 전세 보증금을 돌려받지 못하게 돼 경매로 넘어갔을 때 전부 배당 요구를 할 수 있는 데 반해 전세권 설정등기는 보증금을 일부만 받아도 전세권이 소멸돼 버려 전부 돌려받지 못할 수 있으며, 그 집에 연체된 재산세나 상속세 등 당해세를 납부해야 하는 상황이라면 전세권자가 후순위로 밀리게 돼 전세시장에서 선호하지 않음
  - 또한 전세권 설정등기가 되어 있으면 전세보증금 반환 보증보험에는 가입할 수 없음

### 〈확정일자와 전세권 등기 차이점〉

구분	확정일자	전세권 등기
적용법규	• 「주택임대차보호법」	• 「민법」
신청자	• 임차인 단독	• 임대인+임차인 공동(임대인 동의 필요)
법적성격	• 물권적 채권(등기부등본 기재 필요 없음)	• 물권(등기부등본 기재)
효력발생시점	• 전입신고와 확정일자를 마친 다음날(익일 0시)	• 등기를 마친 경우 그 등기를 접수한 때
권리보호시점	• 실거주+전입신고+확정일자를 받은 다음날	• 등기부에 기재한 날
수선유지의무	• 임대인	• 전세권자

※ 찾기쉬운 생활법령 정보 (www.easylaw.go.kr)

## ❁ 만일의 상황에 대비하여 전세보증금 반환보증보험 제도를 적극 활용할 필요

- 임차인은 대항력 및 우선변제권을 위한 3가지 요건(실거주+전입신고+확정일자)을 갖췄더라도 전세보증금을 돌려받기 힘든 상황이 오기도 하는데 이를 대비한 더욱 확실한 안전장치가 바로 ‘전세보증금 반환보증보험’임
  - 등록임대사업자 물건이 아닌 경우 세입자가 보증금을 보호하기 위해 직접 전세보증보험을 가입해야 하는데, 계약서상에 전세보증보험 가입여부에 따른 전세 특약을 넣어 보호할 필요
  - 임대차계약을 앞둔 임차인은 전세보험 가입이 불가능할 시 계약 무효 및 보증금 반환에 관한 특약을 추가하는 것도 방법임
- ‘전세보증금 반환보증보험’은 전세계약이 만료되었을 때 임대인이 정당한 사유 없이 임차인에게 전세보증금을 반환하지 않는 경우 보증기관이 임대인을 대신해서 임차인에게 전세보증금을 지급하는 금융상품임
  - ① 임대계약 만료 및 해지 30일 경과한 날까지도 특별한 이유 없이 임대인이 전세보증금을 임차인에게 돌려주지 않거나 ② 계약기간 중 주택이 경매, 공매로 배당이 이뤄져 임차인이 전세금을 반환받지 못했을 경우 보증기관에서 보증금을 대신 반환하고 이후 채권보전 절차까지도 전담하는 보험 상품
  - 現 임대인 동의 없이 가입할 수 있음(2018년 2월 이후 임대인 동의절차 폐지)
  - 보증보험 가입은 전세 계약기간의 1/2 경과하기 전에 가능함

■ 전세보증금 반환 보증보험을 취급하는 기관은 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI) 등이 있으며 상품별 특징을 비교해서 임차인 사정에 맞게 보험을 드는 것이 좋음

- 한국주택금융공사(HF) 전세반환보증보험

- ① 3개 기관 상품 중 보증료율이 가장 낮음(다자녀, 신혼부부 저소득자, 다문화 가정 등 임대가구 여부 등에 따라 연 0.02~0.04%로 차등적용)
- ② 가입 대상 임차보증금 한도는 7억원 이하, 비수도권 5억원 이하(HUG랑 동일)
- ③ HF 전세반환보증보험을 이용 중이거나 전세지킴보증과 전세자금보증을 동시에 신청한 이들만 가입가능 (전세대출 없이 전세계약을 진행한 자는 HF 전세반환보증보험 상품에 가입 불가)
- ④ 부동산등기사항전부증명서 발급이 가능한 주택으로 HF가 정한 방법에 따라 산정한 주택가격\*이 12억원 이하여야함

\*주택가격 평가: KB부동산, 한국부동산원 시세, 국토교통부 공동주택 공시가격의 140%, 분양가액 90% 등으로 산정

- 주택도시보증공사(HUG) 전세반환보증보험

- ① 가입 접근성이 가장 좋음
- ② 가입 대상 임차보증금 한도는 수도권 7억원 이하, 비수도권 5억원 이하(HF와 동일)
- ③ 보증료율은 연 0.115~0.154% 수준(단, 보증금액, 주택유형, 부채비율 등에 따라 달라질 수 있음)
- ④ 저소득, 다자녀, 장애인, 고령자, 독거고령자 등 사회배려계층 최대 60% 보증료 할인, 모범납세자, 전자계약, 비대면 보증, 일시납 대상자 최대 10% 보증료 할인

- SGI 전세반환보증보험

- ① 가입대상 임차보증금 한도가 가장 높음(아파트 가입한도 無, non아파트는 보증금 10억원 이하까지 가입가능)
  - ② 보증료율은 주택유형별로 차등 적용되며, 아파트 보증료율은 연 0.183%, 아파트 외 기타주택 보증료율 연 0.208% 수준으로 보증료율이 높은 편임
  - ③ LTV비율\* 기준으로 보증료율을 할인 및 할증함
- \*LTV비율=(임차보증금+선순위채권 등) ÷ 주택가격
- ④ SGI 전세금반환보증보험은 임차인이 개인, 법인 여부에 따라 가입상품이 다름

〈한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI) 전세보증금반환보증 비교〉

구분	한국주택금융공사(HF)	주택도시보증공사(HUG)	서울보증보험(SGI)
가입가능 전세 보증금	[수도권] 7억원 이하 [지방] 5억원 이하		[아파트] 제한없음 [기타] 10억원 이하
가입가능 주택유형	아파트, 연립·다세대, 단독·다가구, 주거용 오피스텔, *노인복지주택, 다중주택(HF, HUG)		
보증 대상 자	세대주 요건	필수	없음
	주택 보유	무주택자, 1주택자 (단, 규제대상아파트* 구입자 제외) * 투기지역 또는 투기과열지구 소재 시가 3억원 초과 아파트	
	소득 요건	소득제한 없음	
주택가격 기준	아파트: ①KB/한국부동산원 시세, ②국토교통부 공동주택 공시가격 140%, ③분양가액 90%  연립 다세대: ①KB/한국부동산원 시세, ②국토교통부 공동주택 공시가격 140%	아파트: KB/한국부동산원 시세  연립다세대 등: 공시가격 140%	아파트: MIN[국토교통부 실거래 최근 월 평균, 각 인터넷 평균시세], 공시가격 130%  연립다세대 등: 국토교통부 실거래 최근월 평균의 80%, 공시가격 130%
보증한도	①,② 중 적은 금액 ①지역별 보증한도: 7억원(서울/경기/인천 이외 지역은 5억원) ②보증목적물별 보증한도: 주택가격×담보인정비율(90%) -선순위채권 총액 (선순위근저당권설정액과 선순위임대차보증금의 합)	주택가격×담보인정비율 (90%) -선순위채권 등* *갱신보증의 경우 담보인정비율 '23.12.31까지 100% 적용 (*24.1.1부터 갱신보증 신청 건도 90% 적용)	
보증료율	<b>연 0.02~0.04%</b> *저소득층 등 우대가구 최저보증료율 적용 0.02%	<b>연 0.115~0.154%</b> (주택유형별, 보증금액별, 부채비율별 차등적용)	[개인 임차인] 아파트: 연 0.183% 기타주택: 연 0.208%  [법인 임차인] 아파트: 연 0.240% 기타주택: 연 0.273%
보증신청 가능채널	위탁은행	HUG모바일앱·지사, 위탁은행, 네이버부동산 등	홈페이지, 지점
비고	주택금융공사 보증 전세대출 차주만 가입가능 (반환보증 단독 신청불가)		보증료율 높은편 (연 0.183%)

\* 예시) 주택가격 1억원 인 경우, 전세보증금 9천5백만원 ▶ 가입불가(보증한도 9천만원), 전세보증금 9천만원 ▶ 가입가능  
(보증한도 9천만원), 전세보증금 4천만원, 선순위채권 5천5백만원 ▶ 가입불가(보증한도 3천5백만원, 선순위채권 주택가액 60% 초과)

※ 자료: 주택도시보증공사, 주택금융공사, 서울보증보험 홈페이지

$$\text{보증료 계산방식} \\ \text{보증금액(잔액)} \times \text{보증료율} \times \text{임대차 계약기간}/365$$

### [HF 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금 8천만원이고 부채비율 80% 이하인 아파트에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.04%
- 8천만원  $\times$  0.04%  $\times$  2 = 64,000원
- $\div$  12개월 = 약 5,333원 (한 달 보증료)

### [HUG 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금이 8천만원이고 부채비율이 80% 이하인 아파트에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.115%
- 8천만원  $\times$  0.115%  $\times$  2 = 184,000원
- $\div$  12개월 = 약 15,333원 (한 달 보증료)

사례2. 전세보증금 2억원이고 부채가 80% 이하인 다가구 주택에서 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.146%
- 2억원  $\times$  0.146%  $\times$  2 = 584,000원
- $\div$  12개월 = 약 48,666원 (한 달 보증료)

### [SGI 전세반환보증보험]

사례1. 전세보증금 5억원 아파트에 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.183%
- 5억원  $\times$  0.183%  $\times$  2 = 1,830,000원
- $\div$  12개월 = 약 152,000원 (한 달 보증료)

사례2. 전세금 2억원 오피스텔에 2년 전세계약을 한 경우

- 보증료율: 0.208%
- 2억원  $\times$  0.208%  $\times$  2 = 832,000원
- $\div$  12개월 = 약 69,333원 (한 달 보증료)



## 전세계약 만료 시 전세보증금 반환을 위한 임차인이 해야 할 절차

### 임대차 계약 종료 의사표시

- 임차인은 계약 만료 2개월 전에 계약 갱신 의사가 없음을 상대방에게 고지할 의무가 있음
  - 내용증명, 문자, 전화 등으로 임대차 계약 종료 통보(갱신 거절 통보, 계약해지 통보 등)를 해야 함
    - 1. 임대차 계약 만기가 얼마 남지 않은 경우: 갱신거절을 통지할 것
    - 2. 임대차계약이 묵시적 갱신된 경우: 중도해지 통보 가능함
    - 3. 임대차 계약이 갱신 요구권에 의해 갱신된 경우: 중도해지 통보 가능함
    - 4. 계약기간이 많이 남은 경우: 임대인의 수선의무 위반을 이유로 계약해지를 통보할 것, 쌍방 합의하여 임대차계약을 해지할 것

#### <전세금반환보증보험 전세계약 종료 의사표시>

- A씨는 보증금을 반환받지 못할 위험에 대비해 이사하는 즉시 전입신고와 확정일자를 받고 전세금반환보증보험에 가입했음
  - 이후 2년이 지나 전세계약 만료 시점이 도래했지만 임대인은 보증금을 돌려주지 않았음
  - 이에 A씨는 전세금반환보증보험을 통해 전세보증금을 돌려받으려 했지만 거부당함
- ⇒ A씨가 임대차계약이 끝나기 2개월 전까지 계약 갱신 의사가 없음을 임대인에게 통지하지 않았기 때문임
- 주택 임대차 계약을 종료하려면 **임대인은 계약 만료 6개월 전 ~ 2개월 전**의 기간에, **임차인은 계약 만료 2개월 전**에 계약 갱신 의사가 없음을 상대방에게 고지할 의무가 있음

### 임차권등기명령 신청 및 임차권 등기 완료

- 그럼에도 불구하고 임대인이 이사 일정 협의에 제대로 응하지 않는 등 예정된 종료일에 보증금을 돌려받지 못할 것으로 예상되거나, 만약 보증금을 돌려받지 못하더라도 이사를 나가야 할 상황이라면 임차권 등기를 완료해야 함
- 세입자가 계약종료 후에 보증금을 돌려받지 못한 상황에서 이사를 간다면 가지고 있던 '대항력'과 '우선변제권'이 소멸되는데, 이를 위한 제도가 바로 '임차권등기명령 제도'임
- '임차권등기명령'이란 임대차 계약이 종료된 후 보증금을 돌려받지 못하는 상황일 때 임대인의 동의나 승낙을 받지 않고 임차인이 단독으로 등기를 할 수 있도록 하는 것임
  - 임차권 등기가 승인되면 임차인의 권리가 등기부등본에 명시가 되고, 임차인은 대항력 및 우선변제권을 유지하면서 다른 곳으로 이사 갈 수 있어 거주이전의 자유를 보장하기 위함임
  - 2024년 1~4월 전국 임차권 등기 명령 신청건수(집합건물 기준)는 17,917건으로 전년(11,339건) 대비 약 58% 증가했으며, 2년 전(2022년 1~4월) 2,649건과 비교하면 약 6.7배 급증

## 전세보증금 반환 내용증명서 발송

- 임대인에게 보증금을 반환하지 않을 시 법적 조치를 가할 것이라는 내용증명을 발송해 심리적 압박을 가할 수 있으며, 압박을 받은 임대인이 반환의사를 보일 수 있음
  - 법적 효력은 없지만 소송 전 해결이 가능한 방법 중 하나임
- 전세 보증금 반환 내용증명서란 전세보증금 반환에 대한 논의와 내용을 증명하기 위해 작성하는 문서를 말하며, 수신인, 발신인, 성명, 주소, 제목, 작성일자, 발신자 서명 등으로 구성하여 전세보증금의 반환내용을 작성하여 발송
  - 발신인: 임차인(전세 세입자 본인) 성명, 연락처, 주소
  - 수신인: 임대인(집주인) 성명, 연락처, 주소
  - 계약내용: 임차 주택의 소재지, 계약기간, 보증금 등
  - 요청내용: 계약해지 의사 통보, 전세보증금 반환 요청, 지연손해금(지연이자) 청구 등
  - 계약서 사본 및 참고서류 등 첨부
- 보증금 반환을 청구하면서 지연이자를 함께 청구하는 내용을 포함한 내용증명 발송
  - 임대인이 보증금 반환을 지연함에 따라 배상해야 할 지연손해금은 임대인이 보증금을 반환해야 할 시기(임대차목적물이 반환된 날) 다음날부터 보증금을 반환 하는 날 까지 발생하며 임차인의 청구가 필요

## 보증금 지급명령 신청

- 보증금 반환 소송이 비용과 절차상 문제로 부담된다면 보증금 지급명령 제도\*를 이용하는 방법도 있음
  - \*민사소송법 제462조에 따라 법원은 채권자(임차인)의 신청에 따라 지급명령을 할 수 있음
- 보증금 지급명령이란 소송을 거치지 않고도 임차인의 신청만으로 결정문이 나오는 특별소송 절차이며 법원이 대신 지급을 명령해주는 일종의 독촉절차로, 임대인이 2주 이내 이의를 제기하지 않는다면 확정판결 효력 발생
  - 지급명령의 가장 큰 장점은 법원에 내야 하는 인지세, 송달료가 소송 대비 10분의 1밖에 들지 않는다는 점임
  - 절차 역시 내용증명을 보내듯 법원이 임대인에게 지급명령 우편물을 보내면 결정문이 나오는 방식으로 매우 간소함
- 반면 지급명령은 모든 상황에서 통하는 절차는 아니기에 신청 전 신중한 판단이 필요함

- 지급명령 신청은 공시송달\*이 불가하므로, 상대방의 인적사항을 정확히 알고 있어야 신청을 할 수 있으며, 임대인의 인적사항을 모른다면 신청을 해도 기각될 가능성이 있음

\*공시송달이란 상대방의 주소를 알지 못할 경우 법원 게시판에 게시하는 송달방식을 뜻함

- 법원이 보낸 지급명령 우편물을 임대인이 받아보지 못했다면 결정문이 나오지 않음

- 또한 지급명령 신청에는 불복절차가 있음

- 현행법에 따르면 지급명령신청 결정문을 받은 날로부터 2주 이내 이의신청을 할 수 있음
- 임대인이 이의신청을 하게 되면 지급명령신청 결과를 받았더라도 소송이 진행됨
- 지급명령 신청에도 불구하고 본안소송이 진행 될 경우 시간만 더 낭비될 수 있으므로 임대인의 인적사항을 제대로 알지 못해 지급명령정보를 송달하기 어렵거나 또는 임대인이 이의제기를 할 가능성이 높은 경우에는 바로 보증금반환소송을 진행하는 것이 더 좋음

## ● 보증금 반환청구 소송

- 임대인이 보증금 지급을 거절 할 경우 소장과 보증금반환 통보 내용이 담긴 내용증명을 같이 제출하여 보증금 반환청구 소송을 제기

- 전세보증금 반환소송에서 임차인이 승소판결을 받았음에도 불구하고 임대인이 전세금을 반환하지 않는 경우에는 강제집행 절차를 이행

- 소송에서 임차인이 승소하게 될 경우 강제집행권원\*이 생김

\*사법상 또는 행정법상의 의무를 이행하지 않는 자에 대하여, 국가의 강제 권력에 의하여 그 의무이행을 실현하는 작용 또는 그 절차

- 강제집행에는 ① 부동산 경매, ② 채권 압류 및 추심, ③ 동산 압류 등이 있음

- 부동산 경매는 현재 거주 중인 전셋집을 경매로 넘기는 방법임. 경매하려는 부동산의 매매가격이 현재 거주 중인 전셋집의 전세가격보다 높을 경우 임대인 측에서는 어떤 방법을 쓰더라도 보증금을 반환하려는 노력을 취할 것임

- 다만 경매로 주택이 처분되었다하더라도 해당물건에 임차인보다 선순위채권자가 있을 경우 전세금을 전부 반환받지 못할 수도 있기 때문에 전세 계약 전 근처당 유무 확인은 필수

- 채권압류 및 추심은 임대인 통장을 압류하는 것으로 임대인 통장의 입출금이 자유롭지 못하기 때문에 보증금을 반환할 가능성을 높일 수 있음

- 동산 압류는 임대인이 보유한 전 재산에 대해 압류를 하는 것으로 압류한 재산을 경매에 넘겨 낙찰 받은 대금으로 임차인은 전세금을 변제받을 수 있음

- 다만 압류한 임대인의 재산 속에 고가의 물건이 없을 경우에는 고액의 전세보증금을 돌려받기에 부족할 수 있음

# HF 한국주택금융공사