

허윤 변호사의 모르면 당하는

法 (12)

임차한 상가가 강제로 경매가 된다면!

A씨는 10년동안 목돈을 마련하여 카페를 시작했다. A씨는 임차한 후 확정일자를 받았으나, 개업 초기 밀려드는 손님으로 인하여 사업자등록을 한달 뒤에 마치게 되었다. 그런데 개업한 지 1년 정도 지난 시점에서 갑자기 임차한 상가가 경매 절차에 들어갔다. 아차 하는 심정에 A씨는 등기부등본을 떼어보았고, 아니나 다를까 사업자등록을 하지 못하던 시점에서, 코로나 19로 인하여 대출이자를 갚지 못하던 임대인이 몰래 금융기관으로부터 추가대출을 받고 근저당권을 설정해준 상태였다.

코로나19로 인한 피해가 계속되고 있습니다. 빚을 내서 상가를 매수한 임대인들 중 대출금을 갚지 못해 건물이 경매에 들어가는 경우가 발생하고 있습니다. 상가가 경매에 들어가면, 임차인은 더 어려운 상황에 놓이게 됩니다. 자칫 보증금도 건지지 못할 수 있습니다.

임차한 상가가 강제경매 절차에 들어갈 경우 가장 먼저 확인할 사항은 대항력과 우선변제권이 있는지 여부입니다. 대항력이 있는 경우 임차인은 경매 낙찰자에 대해서도 임차권이 존속한다는 점을 주장할 수 있습니다. 낙찰자는 임차인 문제를 해결해야 온전한 건물 낙찰자 권리행사가 가능합니다. 임차인의 대항

력이 발생하는 시점은 상가에 들어간 시점(확정일자를 받은 시점)과 사업자등록신청을 한 다음날부터입니다.

그런데, A씨의 경우에는 확정일자는 받았지만, 사업자등록을 미루던 상황에서 임대인의 근저당권이 설정되었습니다. 즉 A씨의 대항력이 발생하기 이전에 임대인의 근저당권이 먼저 설정되었기 때문에, A씨는 상가 낙찰자에 대하여 대항력을 주장해 임차권을 보장 받을 수 없습니다. 그렇기 때문에 확정일자와 사업자등록은 한시라도 미루면 안되는 것입니다.

또한 우선변제권도 대항력 못지 않게 중요합니다. 우선변제권이 있다면 경매낙찰대금에서 보증금 등을 먼저 지급받을 수 있습니다. 그러나 우선변제권이 없다면 경매가 된 후 변제순위에 따라 돈을 확보해야 합니다. 위 사안의 경우 A씨의 사업자등록 이전에 은행의 근저당권이 설정되었다는 점에서 A씨는 대항력이 없는 것이고 A씨는 남은 돈 중 사업자등록 시점에 따라 결정된 순위를 주장하여 배당을 받아갈 수밖에 없습니다.

만약 경매 잔액으로 임대차보증금 등을 모두 돌려받지 못할 것이 예상되면, 먼저 배당기일 전에 경매 낙찰대금의 잔액에 대한 가압류를 하는 것도 방법 중 하나입니다. 가압류와 동시에 임대차보증금반환청구 소송을 제기하여 판결을 받은 후 임대인의 계좌 혹은 부동산에 강제집행을 하는 것이 가능합니다. 부동산 경매에서 자신이 얼마나 받을 수 있는지는 법원의 경매실행 비용과 세금, 상가에 설정된 임금지급채권 등을 빼면 대략적으로 계산할 수 있습니다.

허운 변호사는?

법무법인 강남 변호사, 대한변호사협회 수석대변인, 선거기사심의위원회 심의위원, 언론중재위원회 조정·중재 자문변호사, 장애인태권도협회 이사, 대한변호사협회 인권위원, 서울특별시의회 입법법률고문, 기획재정부 복권위원회 법률고문, 국민일보, 한국일보, 세계일보, JTBC, 파이낸셜뉴스, Korea Times 등 자문. 모르면 호구되는 최소한의 법률상식(2020, 원앤원북스), 생활법률 히어로(2017. 넘버나인), 보험상식 히어로(2017. 넘버나인), 당신을 지켜주는 생활법률사전(2013. 책나무출판사) 등을 출간.