



곧 본격 이사철... 보증금 떼인 세입자 '전세금반환소송' 어떻게 하나

- 계약 종료 후 제기 세입자 승소율 높아...이사 먼저 나가야 한다면 임차
권등기명령을

설 연휴가 끝나고 본격적인 이사철이 다가온다. 집값 고공행진 탓에 전세로 이사를 하는 가구가 적지 않다. 서민 가구 입장에선 사실상 전 재산인 전세금을 떼이게 되면 단순히 주거 불안뿐 아니라 가족 해체 등의 위험에 처할 수 있다. 우리나라 전세 제도는 임대인이 새로운 세입자로부터 전세금을 받아 기존 세입자에게 돌려주는 방식이 대부분이라 집값이 하락하거나 경제 위기가 왔을 때 그 대로 위험에 노출될 수밖에 없다.



<전세계약 기간이 만료됐는데도 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우엔 어떻게 해야 할까. 주택가 전경으로 기사의 특정 내용과 관련없다>

도 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우엔 어떻게 해야 할까.

1. 계약갱신 거절 통보 먼저

집주인을 설득하거나 기다리기만 하는 것이 능사가 아닐 수 있다. 돌려줄 돈이 없거나 돌려줄 생각이 없는 집주인과 상대하다가 애를

A씨는 최근 전세로 살던 집의 계약이 끝나 이사를 가려고 했지만 집주인이 보증금을 돌려주지 않는 난처한 상황에 처했다. 이미 새로 살게 될 집을 가계약한 상태라 전세금을 돌려받지 못하면 이사 갈 집의 계약금까지 날릴 수 있는 상황이다. 전세 계약 기간이 만료됐는데

끊이며 시간만 낭비하기 일쑤다. 이럴 때 법적으로 세입자는 집주인을 상대로 전세금반환소송을 할 수 있다. 전세보증금 반환소송은 계약 기간이 끝나도 집주인이 보증금을 돌려주지 않을 때 제기하는 소송으로 임대차계약 기간이 끝났을 때 제기할 수 있다.

일반인이라면 소송이라는 절차에 부담을 느끼기 쉽지만, 전세금반환소송은 대부분 세입자가 승소할 확률이 더 높다는 것이 대법원의 통계다. 대법원이 발행한 ‘2021 사법연감’에 따르면 2020년 한 해 전세금반환소송의 판결 건수는 총 3266건으로 이 가운데 원고인 세입자가 이긴 판결은 2465건이며 원고가 일부만 이긴 판결인 581건까지 더하면 세입자에게 유리한 판결이 전체의 93%를 차지한다.

부동산 전문 변호사는 “대부분이 계약기간이 만료됐음에도 집주인이 세입자에게 전세금을 반환해야 할 의무를 다하지 않아 제기되는 소송이기 때문에 세입자가 패소할 확률이 낮다.”고 말했다. 해당 변호사가 2020년 말은 128건의 전세금반환소송에서도 세입자가 승소한 비율이 전체의 60%이며 30%가량은 판결 전 집주인과의 합의로 소송을 취하한 경우라고 설명했다. 막상 소송을 진행하면 패소할 경우 소송비용까지 내야 하기 때문에 집주인이 순순히 보증금을 돌려주는 경우도 꽤 있다.

세입자가 기억해야 할 것은 전세금반환소송은 임대차계약이 종료되어야만 제기할 수 있으므로 세입자는 계약만료 2개월 전까지 집주인에게 반드시 계약갱신 거절통보를 해야

한다는 것이다. 통보를 하지 않으면 법적으로 ‘묵시적 계약갱신’이 되어 임대차계약이 연장된 것으로 보기 때문이다.

집주인에게 계약해지를 통보할 때는 구두가 아닌 명확한 증거가 남는 해지통보를 하는 것이 필요하다. 문자나 메신저, 메일로 해도 되지만 내용증명을 보내 좀 더 확실한 증거자료로 삼을 수 있다.

또 위의 경우처럼 소송을 제기하기 전에 먼저 이사를 나가야 하는 상황이라면 반드시 임차권등기명령을 해야 한다. 임대차기간 만료 후에도 전세보증금을 받지 못한 상황에서 이사를 나가게 되면 대항력과 우선변제권이 상실되기 때문에 전세금을 돌려받기가 어려워진다. 임차권등기명령을 신청하면 이사를 하더라도 대항력과 우선변제권이 유지되니 꼭 필요한 절차다.

2. 월세연체 후 연락두절 세입자에겐?



〈세입자가 몇 달 동안 월세를 내지 않고 연락도 받지 않는다면 어떻게 해야 할까. 한 부동산 중개업소 전경으로 기사의 특정 내용과 관련없다〉

그렇다면 반대로 집주인의 입장에서 세입자가 몇 달 동안 월세를 내지 않고 연락도 받지 않는다면 어떻게 해야 할까. 집주인 B씨는 “6개월이나 월세가 밀렸지만 연락이 닿지 않는 세입자 때문에 애를 먹고 있다. 집으로 찾아가도 늘 집에 없어 만날 길이 없다.”고 전했다.

이 경우 주택임대 시 2기분 이상 월세가 연체되면 임대차계약 해지가 가능하다. 집주인은 세입자에 계약해지 통보가 가능하고 명도소송을 할 수 있다. 명도소송은 임대차계약해지 사유가 발생했을 때 건물을 비워달라고 제기하는 소송이다. 문제는 위의 경우처럼 세입자가 일부러 연락을 받지 않는 등 연락이 두절됐을 경우다. 세입자에게 제대로 계약해지 통보가 되지 않았다면 계약이 유효하기 때문에 먼저 세입자가 해지통보를 전달 받아야만 계약이 종료된다.

부동산 전문 변호사는 ‘집주인이 연락두절인 세입자에게 임대차 계약 해지통보를 하는 방법은 두 가지가 있다. 하나는 의사표시공시 송달이고 다른 하나는 소송제기를 통한 소장 부분 송달’이라고 설명했다.

세입자에게 월세 연체로 인한 계약해지 내용증명을 보냈지만 연락두절로 반송된 경우, 법원의 의사표시공시 송달을 신청하면 해지 의사가 세입자에게 도달한 것으로 간주된다. 또 소장에 계약해지 사유를 담아 소송을 제기한 뒤 소장부분이 세입자에게 송달되면 해지 효력이 발생한다. 단 집주인이 세입자에게 해지통보를 위한 법적인 절차를 밟는 동안 세입자가 월세를 낸다면 임대차 계약해지 사유가 사라지면서 소송을 제기할 수 없다.

(출처/일요신문)