

# 임차권등기말소에 대한 개선방안 검토

## Review of Improvement Plan for Cancellation of Leasehold Registration

신 동 진\*

Shin, Dongjin

### 목 차

I. 서론

III. 임차권등기말소에 대한 개선방안

II. 부동산 임대차 등기제도의 현황과 문제점

IV. 결론

최근 주택가격의 시세가 급격히 하락하고 있다. 그런데 일부 임대보증금은 주택가격에 거의 80%에 육박하고 있다. 부동산시장이 얼어붙고 있는 상황 속에서 임차인에게 보증금을 반환할 수 없는 상황이 발생할 수 있다. 이미 주택임대차보호법에는 임차인을 위해 임차권등기명령제도를 시행하고 있다.

그런데 현행 임차권등기명령제도가 반드시 임차인에게 유리한 제도만은 아니다. 임대인에게 보증금을 마련하게 할 방안을 주는 것도 결국에는 임차인이 원활하게 보증금을 반환받을 수 있는 길이기 때문이다.

특히 임대인이 보증금반환을 하지 못해서 임차권등기가 등기부에 기입되었다면, 더 이상 임대인과 임차인 사이에 건물의 인도와 보증금반환 절차가 동시이행의 관계가 되지 못한다. 따라서 본고에서는 변제공탁절차와 해방공탁절차를 접목하여 신속하고 상호 이익되는 방법으로 해결

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2023..26.111>

투고일: 2023. 4. 8. / 심사완료일: 2023. 5. 18. / 게재확정일: 2023. 5. 20.

\* 법학박사, 수원여자대학교 부동산서비스과 겸임교수

Ph.D. in Law, adjunct professor, Real Estate Service, Suwon Women's University

방안을 연구하였다.

이는 임대인과 임차인, 그리고 법원에도 이익이 된다. 임대인은 소유권을 상실할 위험을 줄이고, 임차인은 불필요한 추가 법적 절차 없이 간소한 절차를 통해 보증금을 확보할 수 있으며, 법원에서는 각종 사건의 수를 줄일 수 있기 때문이다.

따라서 기존의 해방공탁절차와 변제공탁절차를 개정하여 상호 이익되기를 기대한다.

**[주제어]** 주택임대차보호법, 임대차, 보증금, 해방공탁, 임차권등기명령제도

## I. 서론

임차인은 임대차 종료 후 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못한 경우에, 주택임대차보호법 제3조의3 규정에 의하면 임차인은 임대인을 상대로 임대차계약종료를 원인으로 법원에 임차권등기명령신청을 할 수 있다. 이는 주택임대차보호법상 임차인을 위한 규정이며 입법 취지에도 부합한다.

그런데 우리나라 대부분의 논문과 판례는 경제적 약자인 임차인에게만 관점을 맞추고 있다. 이는 주택임대차보호법상 임차인을 위한 편면적 강행규정 때문이라고 본다. 즉, 주택임대차보호법은 임차인의 보호를 위한 것이므로 본법의 규정보다 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없기 때문이다. 그러나 무조건 임대인을 위해서만이 아니라 상대적으로 임대인과의 원만한 해결을 통한다면 임차권등기명령제도의 문제점과 제도개선의 방안이 있는지를 확인해 볼 여지는 있다. 왜냐하면, 임차권등기명령제도 자체가 임차인의 보증금 확보가 궁극적인 목적이기 때문에 쉽게 임차인이 보증금을 수령할 수 있는 방법이 있다면 이 또한 임차인을 보호하는 것과 같은 취지라고 본다.

대법원은 임대인의 임대차보증금반환의무와 그에 대응하는 임차인

의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경료하는 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무는 동시이행관계가 아니라고 판시하고 있다.<sup>1)</sup> 즉, 임차권등기가 등재된 부동산에 대하여 임대인은 임차인에게 우선 보증금반환을 한 후에 임차인은 위 임차권등기를 말소하는 것이다.

한편, 대법원은 임대차계약의 기간이 만료된 경우에 임차인이 임차목적물을 명도할 의무와 임대인이 보증금중 연체차임등 당해 임대차에 관하여 명도시까지 생긴 모든 채무를 청산한 나머지를 반환할 의무는 동시이행의 관계가 있다고 판시하고 있다.<sup>2)</sup>

그렇다면 임차권등기의 여부에 따라 선이행의무로 전환된다는 근거로 해석할 수 있다. 한편 임차권등기를 경료한 이후부터 임차인은 임차목적물에서 주소지를 이전할 수 있게 되며 우선변제권을 인정받게 될 뿐 임차인이 임대보증금을 확보하는 것은 아니다.

그리고 임차인은 임대인을 상대로 보증금반환청구의 소를 제기하여야 할 것이며, 보증금반환청구의 소에서 승소를 할 경우, 승소한 판결문에 집행문을 부여받아 해당 부동산에 강제집행을 신청하고 이를 경매절차를 거쳐 배당받는 방법으로 보증금을 회수하여야 한다. 이는 시간과 경제적인 면에서 낭비적인 측면이 있다.

임대인은 임차인에게 보증금을 반환하고 싶어도 임차권등기말소와 동시이행의 관계가 아니므로 불안정한 위치에 있다. 더욱이 신규임차인이 될 제3자가 임대목적물에 임차권등기가 설정되어 있다면 임대차계약을 체결하기에는 쉽지 않다. 특히 임대인 입장에서는 부동산의 시세 대비 임대보증금의 비율이 상당한 금액을 차지하고 있어서 부동산을 담보로 대출받기도 어렵다.

이런 현상에 직면하게 되면, 결국 임차인은 소송을 통해 승소판결을 받아 강제경매를 하는 절차를 거쳐서 보증금을 회수해야 하는 복잡한

1) 대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결.

2) 대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241 전원합의체 판결.

법적절차를 요한다. 임대인은 결국 본인의 부동산을 경매절차를 통해 소유권을 잃게 된다.

이러한 문제점을 해결하고자, 본고는 개선안을 제시하고자 한다. 첫째, 민사집행법 개정을 통해 해방공탁과 변제공탁의 중간단계를 이용하여 임차권등기말소 방안을, 둘째, 해방공탁금을 받은 임차인은 보증금반환소송을 할 필요 없이 해방공탁금을 즉시 수령하게 하는 방안을, 셋째, 신규임차인이 해방공탁금을 대위변제할 수 있도록 절차를 간소하게 하는 방안을, 넷째, 신규임차인이 해방공탁금을 대위변제할 경우 대위변제한 공탁서를 보증금납부 영수증으로 갈음하여 각종 보증금 대출을 받을 수 있도록 제도 개선방안을 제안하고자 한다.

결국, 이처럼 간이한 방법으로 개선된다면 불필요한 보증금반환 소송과 강제경매절차가 불필요하게 될 것이며, 주택임대차보호법상 임차인을 위한 법의 제정 취지에도 부합할 것으로 판단된다.

## II. 부동산 임대차 등기제도의 현황과 문제점

### 1. 민법상 부동산 임대차등기

#### 1.1 민법상 임대차등기의 기본원칙과 입법과정

부동산임대차의 기본원칙은 민법 제621조 제1항과 제2항에 규정되어 있다. 즉, 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있고, 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 원칙적으로 부동산임대차는 제3자에게 대하여 효력이 생기지 않지만, 예외적으로 등기라는 공시방법을 구비함으로써 대항할 수 있게 되는 것이다.

그런데 부동산임차권의 대항요건으로 ‘등기’를 요한다라고 규정한 외국의 입법례로서는 유일하게 일본 민법 제605조<sup>3)</sup>가 등기제도를 채택하고 있다. 즉 일본 민법 제605조는 우리 민법 제621조 제2항과 동일하다. 현재 우리 민법 제621조 제2항은 1955년 국회법사위의 민법안 심의 과정에서 상정된 민법안 제610조 제2항을 확인해봐야 한다. 민법안 제610조 제2항은 ‘부동산임대차를 등기한 때로부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다’고 규정하고, 입안자는 동 민법안의 제안이유로 ‘제3자에 대한 대항력을 부여함으로써 임차인의 지위를 보호하기 위하여 임차권의 물건화적 경향을 일층 강화한 것이다’라고 제안 이유를 설명하였다.<sup>4)</sup> 그리고 참고한 입법례로 구민법(의용민법인 일본 민법) 제605조 ‘부동산의 임대차는 이를 등기한 때에는 그 후 그 부동산에 대하여 물권을 취득한 자에 대해서도 그 효력을 발생한다’는 조항<sup>5)</sup>과 동일한 취지라고 하여, 이를 민법안 제610조 제2항의 입안취지로 언급하였다.<sup>6)</sup>

한편, 당시 학계의 주제황 교수는 ‘임차인이 건물의 점유를 취득하고 있기에 그 점유가 등기에 갈음하여 임차권의 공시방법으로서의 기능을 하고 있다’라고 주장을 하였다. 그러나 위 주장은 현행 민법에 반영되지 아니하였다.<sup>7)</sup> 결국 민법안심의록에 의하면 일본 민법 제605조와 동일한 내용으로 구성된 한국 민법안 제610조 제2항을 수정없이 가결되어 입법이 된 조항이 현행 우리 민법 제621조 제2항이다.

3) 第六百五条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。(不動産の賃貸人たる地位の移転).

4) 고상룡, 부동산임대차의 법리와 위상, 박영사, 2020, 130쪽.

5) 현행 일본 민법 제605조와 동일하다.

6) 고상룡, 위의 책, 130쪽.

7) 고상룡, 위의 책, 131쪽.

## 1.2 민법에 의한 주택임대차등기

주택임대차등기에 관한 규정은 주택임대차보호법 이외에도 현행 민법에 있다. 다만 민법에 의한 주택임대차등기는 임대인의 협력에 의해 임대차등기를 하는 것(등기공동신청주의)이 다르다.<sup>8)</sup> 민법 제624조 제1항에서 부동산임차인은 당사자간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다. 따라서 임대차등기절차에 대한 강제성은 없다. 그리고 민법 제624조 제2항에 따라 제3자에게 대항력이 있음은 당연한 것이다. 다만 제3자에게 대항할 수 있다고 해도 등기로써 성립하는 물건자나 등기 등을 통해 대항력을 취득한 다른 임차인과의 우열관계는 그 등기의 선후에 의한다.<sup>9)</sup>

여기서 법리상 문제가 발생된다. 민법상 주택임대차등기는 우선변제권에 대한 명문의 규정이 없다는 것이다. 결국 민법상 주택임대차등기를 한 임차인은 우선변제권을 취득하기 위해 또다시 주택임대차보호법상 임차권등기명령신청을 중복신청하여야 한다는 모순점이 발생하게 된다는 사실이다.

이런 문제점을 해소하기 위해 우리 주택임대차보호법 제3조의4 제1항에서 주택임차인이 임대인의 협력을 얻어 민법 제621조의 규정에 의한 임대차등기를 마친 경우에는 임차권등기명령에 의한 임차권등기와 동일한 효력을 가지도록 신설한 것이다.<sup>10)</sup>

8) 부동산등기법 제23조 제1항은 ‘등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다’라고 하여 등기공동신청주의를 채택하고 있기에 임차인은 임대인의 협력 없이 단독으로 등기를 신청할 수 없다는 것은 당시 민법을 기초한 입법자들도 잘 알고 있는 사실이다. 고상룡, 위의 책, 133쪽.

9) 양경승, 임대차법 이론과 실무, 대원, 2022, 37쪽.

10) 사법연수원, 임대차보호법 제17기 사법보좌관 후보자 교육, 2021, 182쪽.

## 2. 주택임대차보호법의 제정 취지

우리는 민법의 특별법으로 주택임대차보호법을 1981. 3. 5. 제정하여 법률 제3379호로 시행하였다.<sup>11)</sup> 제정된 주택임대차보호법은 주거약자인 임차인<sup>12)</sup>을 보호하기 위해 임차인의 대항력, 임대차기간, 해지의 제한, 계약의 갱신과 관련된 규정을 두었다. 다만 임차권등기명령제도는 위 법의 제정 당시에는 규정이 없었다.

그렇다면 임차권등기명령에 관한 법규는 언제 신설되었는지 확인해 볼 필요가 있다. 임차권등기명령제도는 위 법의 개정 절차를 통해 1999. 1. 21. 법률 제5641호로 신설되었고 1999. 3. 1.부터 시행되었다.

이후 위 법을 개정하여 임대료 인상을 제한하거나 임대차계약기간, 임대차계약 종료 후 보증금반환을 안전하게 반환받을 수 있도록 하였다. 특히 헌법상 주거생활의 안정은 인간다운 생활을 할 필수조건이며 국가는 사회보장·사회복지 증진에 노력할 의무가 있다.<sup>13)</sup>

주택임대차보호법의 가장 중요한 것은 임차권등기가 없어도 임차인이 임대주택에 대한 점유를 취득하고 주민등록의 전입신고를 마친 날의 익일부터 제3자에 대하여 대항력이 발생하도록 한 것이다.<sup>14)</sup> 또한 주택임대차보호법상 임차인의 권리보호 방법으로, ① 계약의 갱신, ② 최소 임대차기간,<sup>15)</sup> ③ 소액임차보증금보호,<sup>16)</sup> ④ 임대료 증감청구권, ⑤ 보증금 중 일정액의 보호, ⑥ 임차보증금의 우선변제권,<sup>17)</sup> ⑦ 임차권등기

11) 국토교통부/법무부, 주택임대차보호법해설집, 진한엠앤비, 2020, 77쪽.

12) 주택임대차보호법의 보호 대상은 자연인 즉 대한민국 국적을 가진 사람만 해당되며, 외국인과 법인은 원칙적으로 보호받지 못한다. 국토교통부/법무부, 위의 책, 4쪽.

13) 헌법 제34조 제1항 제2항.

14) 주택임대차보호법 제3조 제1항.

15) 주택임대차보호법 제4조.

16) 주택임대차보호법 제8조.

17) 주택임대차보호법 제3조 제2항.

명령제도<sup>18)</sup> 등이 있으나 완벽하게 임차인을 보호하기에는 여러 가지 미흡한 점이 있다. 특히 본고는 임차권등기명령에 대한 여러 문제와 개선방안을 제안하고자 한다.

### 3. 임차권등기명령제도의 목적 및 취지

주택임대차보호법은 1999. 1. 21. 동법 개정으로 임차권등기명령제도를 신설하였는데, 임차권등기명령절차는 임대차계약 기간 종료 후 보증금을 반환받지 못한<sup>19)</sup> 임차인이 단독으로 법원에 임차권등기명령신청서를 제출하여 해당 부동산등기부에 임차권등기를 경료할 수 있도록 함으로써 자유롭게 주거를 이전할 기회를 제공함과 아울러 우선변제권과 대항력을 유지할 수 있게 한다는 점에 제도의 목적과 입법취지가 있다.<sup>20)</sup>

구체적인 임차권등기명령 신설 이유는 경제 사정의 악화로 임대차가 종료되었음에도 임차인이 임대인으로부터 임차보증금을 반환받지 못하는 경우가 빈발하고, 근무지 변경 등으로 이사할 필요가 있는 경우에도 보증금을 반환받지 못할 것을 우려한 나머지 이사를 하지 못하는 등 기존 주택임대차제도의 문제점이 나타나게 되었다. 이에 대하여 임차인이 경매를 신청하는 경우에도 임차주택에 계속 거주할 수 있도록 관련 규정을 정비하고 임차인 단독으로 임차권등기를 할 수 있도록 임차권등기명령제도를 도입함으로써 임차인의 권익 보호에 충실을 기하기 위하여 현행제도의 운용상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임을

18) 주택임대차보호법 제3조의3.

19) 임차보증금을 돌려받지 못한 경우란 임차보증금의 전액을 돌려받지 못한 경우뿐만 아니라 일부 돌려받지 못한 경우도 포함된다. 임차권등기명령 절차에 관한 규칙 제2조 제1항 제5호.

20) 임숙녀, “주택임대차제도에 관한 고찰”, 토지공법연구 제94집, 한국토지공법학회, 2021, 101쪽.

분명히 하였다.<sup>21)</sup>

#### 4. 임차권등기명령 신청권자

주택임대차보호법 제3조의3은 임대차기간이 종료된 이후에<sup>22)</sup> 보증금을 임대인으로부터 반환받지 못한 임차인이 관할 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있음을 규정하고 있다. 다만 임차권등기명령을 신청하는 것에 그치지 아니하고 임차권등기의 경료시부터 효력이 발생하기에 임차권등기명령을 신청한 후 곧바로 이사하여서는 안 된다는 것이다.<sup>23)</sup>

그리고 만일 임차인이 아직 대항력 또는 우선변제권을 취득하지 못한 경우에는 임차인은 선순위 담보권에 밀리기 때문에 임차인이 임차권등기를 하더라도 담보권 실행을 위한 경매절차에서 경락을 받은 경락인에게 대항하거나 이미 설정된 저당권자 등의 담보권자보다 우선하여 배당받기는 힘들다.

특히 대항력을 취득하였다가 점유 또는 주민등록의 요건을 상실한 임차인도 임차권등기명령신청을 할 수 있는지가 문제가 되는데, 이를 인정한다면 임차권등기 경료시에 새롭게 대항력과 우선변제권을 취득하게 될 것이다.<sup>24)</sup>

특히 임차권등기명령신청자는 법원에 임대차계약기간의 만료와 관련한 서류를 제출하여야 한다. 즉, 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고는 임차인이 해지통고한 날부터 1개월이 지난 경우를 소명하여야 하

21) 국가법령정보센터, “제정·개정이유문”, <<https://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001248&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>>, 검색일: 2023. 4. 7.

22) 계약기간의 만료로 임대차가 종료된 경우와 해지통고에 따라 임대차가 종료되거나 합의 해지된 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 유선종, 생활 속의 부동산 13강, 청람, 2014, 176쪽.

23) 사법연수원, 앞의 책, 179쪽.

24) 사법연수원, 위의 책, 180쪽.

고, 묵시적 갱신이 이루어진 경우 임차인이 해지통고를 하고, 그 통고가 된 날부터 3개월이 경과한 경우를 각 소명하여야 된다.<sup>25)</sup>

## 5. 등기명령의 집행과 문제점

법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 관할등기소에 지체없이 임차권등기를 촉탁하여야 한다.

그런데 문제가 있다. 임차권등기명령 신청 후 위 등기촉탁하여 등기부에 기재되기 전에 임차주택에 대한 소유권의 변동이 있는 경우가 있다. 임대인에게 결정 정보가 송달된 후에 소유권 변동이 있는 때에는 승계집행문을 부여받아 다시 등기촉탁을 할 수 있는데, 예를 들어 임대인에게 결정 정보가 송달되기 전, 즉 위 임차권등기명령의 효력이 발생되기 전에 소유권자의 변동이 이루어진 경우 등기촉탁은 불가능하다. 이미 그 발효 전에 채무자가 변경되었기 때문이다. 따라서 이 경우에는 임차인이 새로운 소유자를 상대로 대항력을 취득한 경우에 한하여 위 새로운 소유자를 상대로 임차권등기명령신청을 다시 신청하여야 한다.<sup>26)</sup>

미등기주택에 대한 임차권등기촉탁이 있을 수 있다. 이 경우 등기관은 부동산등기법 제66조에 따라 직권으로 주택의 소유권보존등기를 먼저 한 이후에 주택임차권등기를 기입하여야 한다. 임차권등기의 기입을 마친 후에는 등기관은 등기완료통지서를 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다.<sup>27)</sup>

임차권등기명령에 의한 등기의 예는 아래와 같다.<sup>28)</sup>

25) 유선중, 앞의 책, 176쪽.

26) 양경승, 앞의 책, 183쪽.

27) 양경승, 위의 책, 183쪽.

28) 양경승, 위의 책, 184쪽.

[건물] 서울특별시 성북구 정릉2동 567

고유번호 5212-2001-011513

| 【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항) |            |                       |                                                   |                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 순위<br>번호                  | 등기번호       | 접수                    | 등기원인                                              | 권리자 및 기타사항                                                                                                                                                                |
| 1                         | 근저당권<br>설정 | 2018년9월1일<br>제88301호  | 2018년9월1일<br>설정계약                                 | 채권최고액 금 200,000,000원<br>채무자 조인아<br>서울시 성북구 정릉2동 567<br>근저당권자 주식회사 신한은행<br>110034-1110453<br>서울시 성북구 정릉동 118<br>(성북동 지점)<br>공동담보 동소 토지                                     |
| 2                         | 주택<br>임차권  | 2021년6월10일<br>제44100호 | 2021년6월9일<br>서울중앙지방법원의<br>임차권등기명령<br>(2021카임1234) | 임차보증금 금 100,000,000원<br>차 임 월 금 500,000원<br>범 위 2층 주택전부<br>임대차계약일자 2019년 5월 20일<br>점유개시일자 2019년 5월 20일<br>확정일자 2019년 5월 23일<br>임차권자 신수현 011011-1234567<br>서울시 성북구 정릉동 530 |

〈그림 II-1〉 등기사항전부증명서(말소사항 포함)-건물

## 6. 등기 후 전입한 소액임차인의 지위

임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 임차인에게는 주택임대차보호법 제8조 [보증금의 일정액의 보호]에 의한 소액임차인으로서 우선변제를 받을 권리가 없다.<sup>29)</sup> 이와 같은 규정 때문에 이미 임차권등기가 경료된 건물에는 신규임차인이 임대차계약 체결함을 꺼리게 된다.

29) 사법연수원, 앞의 책, 181쪽.

### Ⅲ. 임차권등기말소에 대한 개선방안

#### 1. 임차권등기말소와 보증금반환과의 관계

일반적으로 임대인의 보증금반환과 임차인의 목적물 인도는 동시이행의 관계에 있다.<sup>30)</sup>

그런데 임차인이 임차권등기명령신청서를 법원에 접수하고 임차권등기가 부동산등기부에 등재가 된 이후에는 동시이행관계가 소멸한다. 즉, 임대인의 임대차보증금 반환의무와 임차인의 주택임대차보호법 제3조의3에 의한 임차권등기 말소의무는 동시이행에 있지 않고, 임대인의 임대차보증금의 반환의무가 임차인의 임차권등기말소의무보다 선 이행되어야 한다.<sup>31)</sup>

여기서 문제가 발생된다. 최근 임대보증금과 해당 부동산의 가격의 차이는 상당히 근접한 경우가 많고, 부동산가격하락에 편승하여 일명 깡통주택이라는 명칭처럼 부동산의 시세가 임대보증금에도 못미치는 경우가 발생되고 있다. 이런 상황 속에서 임대인은 임차인에게 임대보증금을 반환하지 못하게 되고, 임차인은 임차권등기명령을 등기부에 등재하게 한 이후에 임대보증금반환 청구소송을 통해 판결을 받아 강제집행을 하게 되어 결국 임대인은 자신의 부동산을 경매절차에 의해 소유권을 상실하게 된 경우가 많다.

임대인 입장에서는 새로운 임차인을 찾기도 어렵다. 신규임차인이 임차권등기가 되어 있는 부동산에 임대차계약을 체결할 사람은 거의 없다고 본다. 다만, 임차권등기가 말소된다는 확신이 있다면 신규임차인이 임대차계약을 체결할 수도 있다. 예컨대, 부동산의 시세가 상승하여 충분히 신규임차인이 종전 임차인의 임차권등기에 명시된 보증금을 감

30) 대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241 전원합의체 판결.

31) 대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결.

당할 수 있는 경우가 될 것이다.

최근 신규임차인도 임대보증금 담보대출을 통해 임대차계약을 체결하기도 한다. 즉 은행에서 임대보증금을 대출받아서 임대인에게 전달하는 방식으로 임대차계약을 체결하는데 대출은행에서는 해당 부동산이 담보가치가 분명한지를 확인할 것이다. 그러나 선순위채권자가 부동산 등기부에 명시되어 있다면 임대보증금대출은 어렵다고 본다.

이에 본고에서는 임대인의 입장에서 임차권등기를 해소할 수 있는 방안을 고민하게 되었고 그에 따른 여러 가지 방안을 제안하고자 한다. 즉, 아래항에서 임대인과 임차인 모두가 이익이 되는 해결책을 제시하고자 한다.

## 2. 최근 임대보증금반환사건과 임차권등기사건의 추이 및 임대주택의 현황

대법원에서는 전국 법원에서 다음과 같이 최근 5년간 임차인이 임대인을 상대로 한 임대보증금반환사건과 임차권등기명령사건 등에 대하여 통계보고를 한 바 있다.<sup>32)</sup>

〈표 III-1〉 전국 법원 총 사건 접수 건

|                                | 2017년도<br>사건 접수 건 | 2018년도<br>사건 접수 건 | 2019년도<br>사건 접수 건 | 2020년도<br>사건 접수 건 | 2021년도<br>사건 접수 건 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 임대보증금 반환<br>청구                 | 3,577             | 4,181             | 5,703             | 4,679             | 3,418             |
| 임차권등기 명령<br>신청 및 이의 또는<br>취소신청 | 7,242             | 11,906            | 18,959            | 16,328            | 12,608            |

위 <표 III-1>에 따르면, 임대보증금반환청구사건과 임차권등기명령

32) 대법원, 사법연감, 2018년-2022년.

신청사건에 대해 전국 법원 접수 건수를 확인해 볼 때 임차권등기명령신청사건이 2017년도에 가장 낮은 접수율을 보이며 점점 증가되는 추세를 볼 수 있다.<sup>33)</sup> 임대보증금반환청구사건의 5년 평균 접수 건수는 약 4,311건이며, 임차권등기명령신청사건 등의 5년 평균 접수 건수는 약 13,408건이다.

그리고 현재 임대주택의 실태를 확인해 보면 아래표와 같다.

〈표 III-2〉 점유형태 추이 (2012~2021)

(단위: %)

| 구분 \ 년도 | 2012 | 2014 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 자가      | 53.8 | 53.6 | 56.8 | 57.7 | 57.7 | 58.0 | 57.9 | 57.3 |
| 임차      | 43.4 | 43.5 | 39.2 | 38.5 | 38.3 | 38.1 | 38.2 | 39.0 |
| 무상      | 2.8  | 2.8  | 4.0  | 3.9  | 4.0  | 3.9  | 3.9  | 3.7  |

\* 국토교통부, 「2021년도 주거실태조사 요약보고서」 p.17. <그림 II-1 점유형태 추이>에 기하여 발췌하여 작성.

〈표 III-2〉를 볼 때 최근 2021년 기준으로 자가비율이 57.3%이며 나머지 자가 아닌 임차·무상비율은 42.7%이다. 그리고 최근 보증금비율이 주택가격의 70~80%에 육박한다는 보고가 있다. 매매가격 대비 전세가 비율인 전세가율이 80% 이상 높은 주택들의 전세가율이 하락하는 과정에서 임대인이 기존 임차인에게 전세금을 반환하지 못하는 ‘역(逆)전세난’이 발생하는 사례가 증가하고 있다. 특히, 소위 기존 임차인의 임차보증금보다 전세가율이 더 낮아진 ‘깡통전세’로 임차인 피해가 발생하고 있다.<sup>34)</sup>

따라서 최근 부동산시세 하락으로 임대보증금반환청구사건과 임차

33) 참고로 2022년도 사법연감의 통계기간은 2021. 1.-2021. 12.까지이다. 따라서 대법원 사법연감은 전년도를 기준으로 통계한 자료이다.

34) 장경석/박인숙, “최근 부동산시장 동향 및 리스크 요인과 정책과제”, 현안분석 제 282호, 국회입법조사처, 2023, 7쪽.

권등기명령신청 사건이 증가될 것으로 예상된다.

### 3. 변제공탁과 해방공탁절차를 접목한 임차권등기말소 가능 방안

#### 3.1 해방금

해방금의 법적 성질은 두 가지로 분류된다. 즉 가압류 목적물에 갈음하는 것인지, 아니면 가압류를 정지하거나 취소한 것으로 인해 채권자가 입게 되는 손해를 담보하는 취지의 이른바 소송상의 담보로 볼 것인지로 나뉜다. 우리 대법원에서는 가압류 해방금을 가압류의 목적물에 갈음하는 것으로 보고 있다.<sup>35)</sup>

그렇다면 해방금의 액수는 어떻게 볼 것인지가 문제다. 우리나라 실무상 통상 청구금액과 같은 것으로 보는 것이 원칙이다.<sup>36)</sup> 공탁자는 민사집행법 제282조에서 “채무자가 공탁할 금액을 적어야 한다”라고 규정되어 있기에 공탁자는 채무자이어야 한다. 그러면 제3자에 의한 공탁이 가능할지가 문제이다. 긍정설은 해방공탁도 담보의 일종이기에 제3자도 공탁할 수 있다고 본다. 제3자도 물상보증인의 자격에서 가능하다고 본다.<sup>37)</sup> 한편 부정설은 해방공탁의 법적 성질을 담보가 아니라 가압류 목적물에 갈음하는 대용물로 볼 수 있기에, 제3자의 해방금 공탁을 부정한다.<sup>38)</sup>

한편 일본의 학설과 판례에서도 제3자의 가압류 해방금 공탁에 대하

35) 대법원 1996. 10. 1. 자 96마162 전원합의체 결정.

36) 이덕훈, “가압류 해방금”, 법학논총 제29집 제4호, 한양대학교 법학연구소, 2012, 437쪽.

37) 김용덕, “보전처분에 관한 해방금액”, 법원행정처, 보전소송에 관한 제문제 하(재판자료 제46집), 법원행정처, 1989, 210쪽.

38) 권창영, 민사보전법, 유로, 2010, 430쪽; 전병서, 민사집행법, 박영사, 2020, 595쪽; 이시윤, 신민사집행법, 박영사, 2013, 587쪽.

여 부정적이다.<sup>39)</sup> 즉 가압류 채권자가 채무자에 대하여 집행권원을 취득한 이후에 제3자의 재산인 공탁금반환청구권에 대하여 강제집행을 할 수 없는 결과가 초래될 수 있기 때문이다.

피공탁자는 물론 가압류 채권자임은 분명하다. 즉 가압류 채권자는 채무자를 상대로 본안의 소를 제기하고 승소확정판결을 받아 해방공탁금에 강제집행을 하는 방법으로 채권을 확보할 수 있다. 즉 대법원에서는 집행설의 입장이다.<sup>40)</sup>

현재 우리 민사집행법에서 해방금은 가압류에 대하여만 규정되어 있다. 그렇다면 가처분에 대하여도 해방공탁이 가능할지 여부이다. 가처분 절차에 가압류 해방공탁에 관한 규정이 준용될 수 있는지 여부가 논의되고 있다. 민사집행법 제301조는 가처분절차는 가압류절차를 준용한다고 규정되어 있다. 그러나 가처분에도 가압류 해방공탁제도를 준용할지에 대하여는 해석상 다툼이 있다. 즉, 가압류는 금전채권 등을 피보전채권으로 하는 점이고, 가처분은 금전채권과 무관하다는 점이다. 대법원에서도 가처분은 금전채권을 제외한 특정물에 대한 이행청구권 또는 다툼이 있는 권리관계의 보전에 그 본래의 목적이 있기에 가처분에는 준용할 수 없음을 판시하고 있다.<sup>41)</sup> 따라서 해방공탁금을 적용하여 가처분을 무력화 시킨다면 가처분의 목적을 달성할 수 없다.

그런데 임차보증금은 다르다. 임대보증금을 반환받지 못한 임차인은 금전채권을 피보전채권을 확보하기 위해 임차권등기명령신청을 한 것이다. 특히 임차권등기명령신청 대신에 가압류를 신청해도 된다. 다만, 가압류는 일반채권이기에 채권자평등의 원칙상 안분배분해야 되기에 우선적 권리확보가 어렵다.<sup>42)</sup> 따라서 임차권등기명령신청을 통해 임차

39) 上原敏夫, 民事執行・保全判例百選, 有斐閣, 2012, 182頁; 이덕훈, 앞의 논문, 438쪽.

40) 대법원 1996. 11. 11. 자 95마252 결정.

41) 대법원 2002. 9. 25. 자 2000마282 결정; 그러나 공탁사무처리규칙 제1조의2 제3호 나.에는 ‘민사집행법 제301조, 제282조의 규정에 의한 가처분명령에서 정한 해방공탁금의 공탁’을 공탁공무원의 직무범위로서 규정하고 있다; 전병서, 앞의 책, 613쪽.

인의 보증금반환을 확실하게 하려는 것이다.

그러므로 가치분에 대한 해방공탁금 논리는 적용될 수 없고, 가압류에 대한 해방공탁금 논리를 적용하는 것이 타당하다.

한편 임차권등기명령의 절차와 관련하여 주택임대차보호법 제3조의 3 제3항에서는 민사집행법의 가압류에 관한 규정을 준용하고 있다. 즉 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다라고 규정하고 있다. 그리고 임차권등기명령의 피신청인은 임대인 또는 임대인의 지위를 승계한 양수인이 된다.<sup>43)</sup>

그렇다면 해방공탁금으로 임차권등기를 말소할 방안을 도입할 수 있는지 확인해 볼 필요가 있다.

### 3.2 일종의 변제공탁

변제공탁이란 채무의 목적물을 공탁함으로써 채무를 면할 수 있도록 하는 제도이다.<sup>44)</sup> 다만 변제공탁을 하기 위해서는 채무자가 적법한 변제의 제공(민법 제460조)을 하였음에도 불구하고 채권자가 수령을 거절하거나 수령할 수 없는 때에 하는 절차이다. 즉 성실한 채무자를 보호하기 위하여 인정되고 있는 것이 변제공탁제도인 것이다.

그렇다면 임차권등기를 한 임차인(채권자)에게 임대인(채무자)이 직접 변제공탁을 하면 임차인은 임차권등기를 말소해야 할 의무가 발생된다. 그러나 이는 절차상 불필요한 절차를 필요하게 된다. 즉, 변제받은 임차인은 임차권등기말소신청서를 법원에 접수하는 절차를 거쳐야 한

42) 유선중, 앞의 책, 177쪽.

43) 처음부터 대항력을 취득하지 못하였거나, 대항력을 취득하였다가 상실한 임차인의 경우에는 그 이후 임차주택이 타에 양도된 경우 그 양수인에게 대항력을 주장할 수 없기 때문에 임차주택의 양수인을 상대로 임차권등기명령을 신청할 수 없다; 양경승, 앞의 책, 181쪽.

44) 법원행정처, 공탁실무편람, 법원행정처, 2022, 207쪽.

다. 그런데 문제가 있다. 반환받은 보증금에는 그동안 임차권등기기를 하면서 사용한 각종 경비가 누락될 수도 있다는 것이다. 즉, 임차권등기신청에 필요경비가 있으면 임차권등기말소에 필요한 경비가 있다. 임차인 입장에서는 이와 같은 경비를 부담하여야 하며, 이를 임대인에게 전가하는 방식으로 임차권등기기를 말소하지 아니할 근거로 이용할 개연성이 있다.

결국 이런 이유로 임대인은 임차권등기명령말소를 구하는 소를 제기하여야 한다. 악의의 임차인은 본인은 이미 임대보증금을 반환받았고 그동안 정신적 경제적 고통 때문에 쉽게 임대인의 요구에 응하지 아니할 수도 있다.

이는 양당사자에게 불필요한 소송에 휩쓸리게 된다. 본고에서는 해방공탁금과 변제공탁의 중간단계를 생각해보고자 한다. 즉 별첨 2. 가칭 금전공탁서(임차권등기해방)와 같이 보증금 원금 전부와 각종 신청비용 등 제반 경비<sup>45)</sup> 일체를 추가로 입금하는 방식으로 법원에서 비용을 접수하고 이후 임차인에게는 변제공탁통지서(보증금과 신청비용전부)를 발송하는 방식으로 고지하면 된다. 그리고 임대인은 가압류 해방공탁에 의한 가압류등기말소절차와 같이 해방공탁금을 공탁계에 납부하고 각 말소등기비용을 납부한 후 법원 민사신청과에 임차권등기말소신청을 하는 것이다. 즉, 해방공탁에 의한 가압류말소방식을 적용하면 된다. 다만 이를 위해서는 민사집행법을 개정하여야 할 것이다. 즉, 아래와 같이 민사집행법 제282조와 함께 추가 법조문을 삽입하는 방식으로 개정하면 된다.

---

45) 등록세, 등기수수료, 송달료 등이며 이는 임차인이 임차권등기명령신청서를 접수할 때 필요한 경비를 말한다. 즉, 소송비용을 변제하는 것이라고 보면 된다. 변제 의무의 근거는 주택임대차보호법 제3조의3 제8항(임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다)을 들 수 있다.

**현 제282조(가압류해방금액)** : 가압류명령에는 가압류의 집행을 정지시키거나 집행한 가압류를 취소시키기 위하여 채무자가 공탁할 금액을 적어야 한다.

**개정안 : 민사집행법 제282조의2** : 임차권등기명령에는 임차권등기를 말소시키기 위하여 채무자가 공탁할 금액 등을 적어야 한다.

그리고 민사집행법 제299조도 아래와 같이 개정을 하면 될 것이다.

**현 제299조(가압류집행의 취소)** ① 가압류명령에 정한 금액을 공탁한 때에는 법원은 결정으로 집행한 가압류를 취소하여야 한다.

**개정안 : 민사집행법 제299조의2** : 임차권등기명령에 정한 금액을 공탁한 때에는 법원은 결정으로 집행한 임차권등기를 취소하여야 한다.

그리고 주택임대차보호법을 일부 추가하는 방식으로 개정하여 해방 공탁에 의한 임차권등기를 말소하는 방안을 아래와 같이 제안하고자 한다.

**개정안 : 제3조의3(임차권등기명령) ⑩** 임차권등기말소는 민사집행법 제282조 및 제299조를 준용할 수 있다.

### 3.3 불필요한 소송근절

해방공탁금을 통한 임차권등기를 말소한다면, 임대인 측에서는, ① 임차인에게 보증금변제를 하였음에도 불구하고 임차권등기말소를 거부함에 따라 발생할 임차권등기말소청구소송을 할 필요가 없으며, ② 소송에서 승소를 하여도 수 개월 동안 금전적, 시간적으로 부담을 받을 필요가 없으며, ③ 신규 임차계약을 통해 보증금을 조기에 확보한다면 임대인 입장에서 더 이상의 추가 손해를 볼 필요가 없기 때문이다.

그리고 임차인 측에서는, ① 불필요한 보증금반환청구소송을 할 필요가 없으며, ② 보증금반환청구의 소에서 승소판결을 받아 부동산강제경

매신청을 할 필요가 없고, ③ 그동안의 금전적, 시간적으로 손실을 절약할 수 있다. 즉 소송경제적 측면에서도 이익이다.

더욱이 법원에서도 불필요한 소송이 상당 부분 없어지기 때문에 국가경제적 차원에서 장점이라 할 것이다.

### 3.4 공탁서 양식의 신설의 필요성

현재 해방공탁금의 법적 성질을 확인해 볼 필요가 있다. 해방공탁금은 가압류의 집행정지나 취소로 인한 채권자의 손해를 담보하는 것이 아니고 가압류의 목적재산에 갈음하는 것이기 때문에 소송비용의 담보에 관한 규정이 준용되지 않는다. 가압류해방공탁금은 가압류 목적물에 갈음하는 것으로써 가압류해방공탁이 된 경우에 가압류 명령 그 자체의 효력은 소멸되는 것이 아니라 공탁자인 가압류 채무자의 공탁금 회수 청구권에 미치게 되는 것이다.<sup>46)</sup>

가압류 해방공탁금액을 공탁하게 하는 목적은 가압류의 집행과 마찬가지로 피보전채권의 강제집행을 보전하는 데 있으므로 가압류해방공탁은 채무변제를 위한 공탁이 아니기 때문에 가압류채무자는 가압류해방공탁에 의하여 채무의 소멸을 주장할 수 없다.<sup>47)</sup>

가압류 해방공탁자는 가압류 채무자이며, 피공탁자는 실무상 원시적으로 존재할 수 없으므로 공탁서에 피공탁자는 기재해서는 아니된다.<sup>48)</sup> 따라서 별첨 1. 금전공탁서(가압류해방)에와 같이 피공탁자란이 없다.<sup>49)</sup>

그렇다면 현재 법원에서의 공탁사무 문서양식에 관한 예규(행정예규 제1235호 제1-3호) 양식이 아닌 제3의 양식을 신설하여야 한다. 따라서 본고에서는 별첨 2. 금전공탁서(임차권등기해방)를 제시하고자 한다.

46) 법원행정처, 위의 책, 471쪽.

47) 공탁선례 2-288.

48) 법원행정처, 위의 책, 472쪽.

49) 공탁사무 문서양식에 관한 예규(행정예규 제1235호 제1-3호) 양식.

기존의 금전공탁서(가압류해방)의 문서양식으로는 불가능하고 임대인이 임차인에게 임대보증금을 변제하는 것이니 현재 금전공탁서(변제등)와 유사하게 문서양식을 수정하되, 만일 임차권등기해방공탁을 한 이후에 회수를 할 우려가 있으니 별첨 2 문서양식과 같이 임차권등기말소 이후에는 회수할 수 없도록 회수제한신고항목을 신설하면 해결될 것이다.<sup>50)</sup>

그리고 임차인에게는 변제공탁통지서를 보내는 방식으로 처리하면 임차인은 신속하게 임대보증금을 출급할 수 있다고 본다.

### 3.5 신규임차인(제3자)이 임대인을 대위하여 변제공탁(임차권등기해방)할 수 있는지 여부

변제란 채무자(또는 제3자)가 채무의 내용인 급부를 실현하는 것을 말한다.<sup>51)</sup> 물론 변제가 유효하기 위해서는 변제의사가 있어야 하고 이행행위가 유효하여야 한다.<sup>52)</sup> 제3자도 원칙적으로는 변제를 할 수 있다. 즉 제3자는 변제뿐만 아니라 대물변제와 공탁도 할 수 있다.<sup>53)</sup> 특별한 사정이 없는 한 변제는 채권자에게 불이익하지 아니하기 때문이다. 다만 제3자의 변제가 제한되는 경우가 있는데, ① 채무의 성질에 의한 제한과 ② 당사자의 의사표시에 의한 제한과 ③ 이해관계 없는 제3자의 변제 제한이 있다.

50) 대법원에서는 변제공탁과 관련하여 해지조건설을 취하고 있는데, 변제공탁에 의하여 채권이 소멸되는 효과가 발생되나, 공탁자가 공탁물회수권을 행사하여 공탁물을 회수한 경우에는 채권소멸의 효력은 소급하여 없어진다고 판시(대법원 1981. 2. 10. 선고 80다77 판결)하고 있기에 회수제한신고항목을 기입하여 임차권등기말소의 경우에는 회수를 못하도록 하면 된다.

51) 송덕수, 채권법총론, 박영사, 2019, 405쪽.

52) 송덕수, 위의 책, 407쪽.

53) 이상영, 채권총론, 박영사, 2020, 257쪽; 송덕수, 앞의 책, 409쪽; 지원림, 민법강의, 홍문사, 2022, 973쪽.

그렇다면 신규임차인(제3자)이 임대인(채무자)을 대위하여 변제공탁(임차권등기해방)을 할 수 있는지를 확인해 볼 필요가 있다. 대법원은 건물의 매수인 겸 임차인이 건물의 공사금채무의 변제에 대하여 채무를 변제할 이해관계 있는 제3자이자 변제할 정당한 이익이 있는 자에 해당한다고 판시하고 있다.<sup>54)</sup> 그리고 공탁자는 변제자이며, 채무자에 한하지 않는다.<sup>55)</sup>

따라서 신규임차인은 임차할 부동산에 이미 임차권등기가 기입되어 있으니 이를 말소하지 아니하고는 신규임대차계약을 체결하기는 어렵다. 이럴 때 신규임차인이 임대인을 대위하여 전임차인에게 변제공탁을 하고 임차권등기를 말소한다면 안전하게 보증금반환채권을 확보할 수 있다. 특히 신규임차인이 임대보증금대출을 할 경우가 있을 수 있는데, 이 방법을 할 경우 대출금용권에서도 안심하고 대출해 줄 수 있다. 이때 대위공탁한 신규임차인의 공탁서는 보증금 납부 영수증으로 갈음할 수 있다.

특히 법원에서 공탁을 할 경우에 대위 공탁한 신규임차인의 공탁서에 공탁자의 표시를 임대인의 대위공탁자라고 명시하고 임차권등기말소신청시에 임대인을 대위하여 말소신청을 하면 가능할 듯하다.<sup>56)</sup>

이런 방식으로 처리한다면 자금력이 부족한 임대인으로서 불측의 강제경매를 통해 소유권을 상실할 위험성이 상당히 줄어들 수 있어서 상호 이익이 된다.

54) 대법원 1993. 10. 12. 선고 93다9903, 93다9910 판결.

55) 지원림, 위의 책, 1034쪽.

56) 다만, 참고로 현재 대법원 판례에서는 채권가압류의 취소를 명하는 가집행정고부판결이 선고되었으나 당해 채권가압류의 집행이 취소되지 않은 경우, 제3채무자가 채무자에게 가압류된 임금 및 퇴직금을 지급한 것이 유효한 변제가 아니라고 판시하고 있다. 대법원 2003. 7. 22. 선고 2003다24598 판결. 본고에서는 순수한 가압류해방공탁을 논하는 것이 아니라 일종의 변제공탁을 기준으로 해방공탁을 접목하는 취지로 주장한 것이니 위 판례를 그대로 적용할 수는 없다.

### 3.6 임차권등기명령말소와 임차인의 채무에 대하여

임차인은 임차권등기명령신청을 하면서도 임차인이 임대인에게 지급할 차임, 그 밖에 임차인의 손해배상채무와 연체차임채무가 있을 수 있다. 그런데 임차인이 이를 감액하지 아니하고 임대보증금 전액을 명시하여 법원에 신청해도 법원에서는 법적절차상 하자가 없으면 임차권등기명령을 결정하고 있으며 이를 등기소에 등기촉탁하고 있는 것이 실무 절차이다. 따라서 임대인의 입장에서는 임차권등기말소를 위해 보증금 전액을 임차인에게 변제할 수도 변제하지 않을 수도 없는 처지에 직면하게 된다. 이런 경우에는 법원에 신속한 조정신청을 하고 조정절차를 통해 해결하여야 한다. 그렇지 않다면 우선 보증금을 전액 변제하고 추후 부당이득금반환절차를 통해 일부 임차인의 채무를 돌려받는 방법을 생각해 볼 수 있다. 이는 결국 임대차보증금과 임차인 채무의 상계충당 문제와 귀결되기 때문이다. 대법원에서는 위 상계충당은 민법 제477조의 법정변제충당의 순서에 따라야 한다고 판시하고 있다.<sup>57)</sup>

## IV. 결론

최근 주택가격의 하락으로 인하여 전국적으로 임차인이 보증금을 회수하면서 어려움에 부닥쳐 있다. 임대인도 마찬가지이다. 임대인도 기존 보증금을 반환하기 위해서는 신규임차인과의 임대차계약을 체결하거나 기타 방법으로 반환할 보증금 상당의 금액을 확보하여야 한다. 그러나 이처럼 자금 보유능력이 충분한 임대인은 문제될 것이 없으나, 자금보유력이 부족한 임대인은 임차인이 임차권등기를 하였다면 더욱더 대출 등이 불가능하여 보증금반환을 할 수 없게 되어 결국 경매를 통해 소유

57) 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856 판결.

권을 상실할 수밖에 없다.

따라서 본고에서는 임대인과 임차인이 상호 이익되는 방법을 찾기 위해 연구를 하였는바, 해방공탁과 변제공탁의 중간단계를 이용하여 임대인은 조기에 임차인에게 보증금반환을 할 수 있고, 임차인은 간단한 방법으로 보증금을 반환받을 수 있다면 모두에게 상호 이익이라고 본다. 따라서 일부 법과 공탁절차를 개정한다면 임대보증금으로 인한 분쟁을 사전에 해소할 수 있다고 본다.

## 별첨 1

[제1-3호 양식]

## 금전 공탁서(가압류해방)

|                                                                                                            |                                                     |                |          |       |      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|----------|-------|------|-------------|
| 공 탁 번 호                                                                                                    | 년 금 제 호                                             |                | 년 월 일 신청 |       | 법령조항 | 민사집행법 제282조 |
| 공 탁 자<br>(가압류 채무자)                                                                                         | 성 명<br>(상호, 명칭)                                     |                |          |       |      |             |
|                                                                                                            | 주민등록번호<br>(법인등록번호)                                  |                |          |       |      |             |
|                                                                                                            | 주 소<br>(본점, 주사무소)                                   |                |          |       |      |             |
|                                                                                                            | 전화번호                                                |                |          |       |      |             |
| 공 탁 금 액                                                                                                    | 한글                                                  |                | 보 관 은 행  | 은행 지점 |      |             |
|                                                                                                            | 숫자                                                  |                |          |       |      |             |
| 법원의 명칭과<br>사 건                                                                                             | 법원                                                  |                |          | 사건    |      |             |
|                                                                                                            | 당 사 자                                               | 채 권 자          |          | 채 무 자 |      |             |
| 공탁원인사실                                                                                                     | 위 사건의 가압류 집행 취소를 위한 해방공탁                            |                |          |       |      |             |
| 비고<br>(첨부서류 등)                                                                                             | 1. 가압류 결정문 사본<br>2. <input type="checkbox"/> 계좌납입신청 |                |          |       |      |             |
| 위와 같이 신청합니다.                                                                                               |                                                     | 대리인 주소<br>전화번호 |          |       |      |             |
| 공탁자 성명                                                                                                     | 인(서명)                                               | 성명             | 인(서명)    |       |      |             |
| 위 공탁을 수리합니다.<br>공탁금을 년 월 일까지 위 보관은행의 공탁관 계좌에 납입하시기 바랍니다.<br>위 납입기일까지 공탁금을 납입하지 않을 때는 이 공탁 수리결정의 효력이 상실됩니다. |                                                     |                |          |       |      |             |
| 년 월 일<br>법원 지원 공탁관 (인)                                                                                     |                                                     |                |          |       |      |             |
| (영수증) 위 공탁금이 납입되었음을 증명합니다.                                                                                 |                                                     |                |          |       |      |             |
| 년 월 일<br>공탁금 보관은행(공탁관) (인)                                                                                 |                                                     |                |          |       |      |             |

- ※ 1. 서명 또는 날인을 하되, 대리인이 공탁할 때에는 대리인의 성명, 주소(자격자대리인은 사무소)를 기재하고 대리인이 서명 또는 날인하여야 합니다. 전자공탁시스템을 이용하여 공탁하는 경우에는 날인 또는 서명은 인증서에 의한 전자서명 방식으로 합니다.
2. 공탁당사자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 법인등록번호란에 '고유번호'를 기재하시기 바랍니다.
3. 공탁금 회수청구권은 소멸시효 완성으로 국고에 귀속될 수 있습니다.
4. 공탁서는 재발급 되지 않으므로 잘 보관하시기 바랍니다.

## 별첨 2

(가칭) 금전 공탁서(임차권등기해방)

|                                                                                                                                      |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|--------------------|----------|--|
| 공 탁 번 호                                                                                                                              |                                                  | 년 금 제 호                                                                                                               |       | 년 월 일 신청 |                    | 법령<br>조항 |  |
| 공탁자                                                                                                                                  | 성 명<br>(상호, 명칭)                                  |                                                                                                                       |       | 파공탁자     | 성 명<br>(상호, 명칭)    |          |  |
|                                                                                                                                      | 주민등록번호<br>(법인등록번호)                               |                                                                                                                       |       |          | 주민등록번호<br>(법인등록번호) |          |  |
|                                                                                                                                      | 주 소<br>(본점, 주사무소)                                |                                                                                                                       |       |          | 주 소<br>(본점, 주사무소)  |          |  |
|                                                                                                                                      | 전화번호                                             |                                                                                                                       |       |          | 전화번호               |          |  |
| 공 탁 금 액                                                                                                                              |                                                  | 한글<br>숫자                                                                                                              |       | 보 관 은 행  |                    | 은행 지점    |  |
| 공탁원인사실                                                                                                                               |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
| 비고(첨부서류 등)                                                                                                                           |                                                  | <input type="checkbox"/> 계좌납입신청<br><input type="checkbox"/> <b>임차권등기신청비용 원</b><br><input type="checkbox"/> 공탁통지 우편료 원 |       |          |                    |          |  |
| 1. 공탁으로 인하여 소멸하는 <b>임차권</b>                                                                                                          |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
| 2. 반대급부 내용                                                                                                                           |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
| 위와 같이 신청합니다.                                                                                                                         |                                                  |                                                                                                                       |       | 대리인 주소   |                    |          |  |
|                                                                                                                                      |                                                  |                                                                                                                       |       | 전화번호     |                    |          |  |
| 공탁자 성명                                                                                                                               |                                                  | 인(서명)                                                                                                                 |       | 성명       |                    | 인(서명)    |  |
| 회수제한<br>신고                                                                                                                           | 공탁자는 파공탁자의 동의가 없으면 임차권등기말소 이후에는 회수청구권을 행사할 수 없다. |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
|                                                                                                                                      | 공탁자 성명                                           | 인(서명)                                                                                                                 | 대리인성명 | 인(서명)    |                    |          |  |
| 위 공탁을 수리합니다.<br>공탁금을 년 월 일까지 위 보관은행의 공탁관 계좌에 납입하시기 바랍니다.<br>위 납입일일까지 공탁금을 납입하지 않을 때는 이 공탁 수리결정의 효력이 상실됩니다.<br>년 월 일<br>법원 지원 공탁관 (인) |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |
| (영수증) 위 공탁금이 납입되었음을 증명합니다.<br>년 월 일<br>공탁금 보관은행(공탁관) (인)                                                                             |                                                  |                                                                                                                       |       |          |                    |          |  |

※ 1. 서명 또는 날인을 하되, 대리인이 공탁할 때에는 대리인의 성명, 주소(자격자대리인은 사무소)를 기재하고 대리인이 서명 또는 날인하여야 합니다. 전자공탁시스템을 이용하여 공탁하는 경우에는 날인 또는 서명은 인증서에 의한 전자서명 방식으로 합니다.

2. 공탁당사자가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 법인등록번호란에 ‘고유번호’를 기재하시기 바랍니다.

3. 피공탁자의 주소를 기재하는 경우에는 피공탁자의 주소를 소명하는 서면을 첨부하여야 하고, 피공탁자의 주소를 알 수 없는 경우에는 그 사유를 소명하는 서면을 첨부하여야 합니다.

4. 공탁통지서를 발송하여야 하는 경우, 공탁금을 납입할 때 우편료(피공탁자 수 × 1회 발송)도 납부하여야 합니다(공탁신청이 수리된 후 해당 공탁사건번호로 납부하여야 하며, 미리 예납할 수 없습니다).

5. 공탁금 회수청구권은 소멸시효 완성으로 국고에 귀속될 수 있습니다.

6. 공탁서는 재발급 되지 않으므로 잘 보관하시기 바랍니다.

## 참고문헌

### 1. 단행본

- 고상룡, 부동산임대차의 법리와 위상, 박영사, 2020.
- 국토교통부/법무부, 주택임대차보호법해설집, 진한엠앤비, 2020.
- 권창영, 민사보전법, 유로, 2010.
- 김용덕, “보전처분에 관한 해방금액”, 법원행정처, 보전소송에 관한 제  
문제 하(재판자료 제46집), 법원행정처, 1989.
- 대법원, 사법연감, 2018년-2022년.
- 법원행정처, 공탁실무편람, 법원행정처, 2022.
- 사법연수원, 임대차보호법 제17기 사법보좌관 후보자 교육, 2021.
- 송덕수, 채권법총론, 박영사, 2019.
- 양경승, 임대차법 이론과 실무, 대원, 2022.
- 유선중, 생활 속의 부동산 13강, 청람, 2014.
- 이상영, 채권총론, 박영사, 2020.
- 이시윤, 신민사집행법, 박영사, 2013.
- 전병서, 민사집행법, 박영사, 2020.
- 지원림, 민법강의, 홍문사, 2022.
- 上原敏夫, 民事執行・保全判例百選, 有斐閣, 2012.

### 2. 학술지

- 이덕훈, “가압류 해방금”, 법학논총 제29집 제4호, 한양대학교 법학연구  
소, 2012, 435-450쪽.
- 임숙녀, “주택임대차제도에 관한 고찰”, 토지공법연구 제94집, 한국토지  
공법학회, 2021, 89-114쪽.

### 3. 연구보고서

- 장경석/박인숙, 최근 부동산시장 동향 및 리스크 요인과 정책과제, 현안  
분석 제282호, 국회입법조사처, 2023.

**[Abstract]**

## **Review of Improvement Plan for Cancellation of Leasehold Registration**

Shin, Dongjin\*

In recent years, housing prices have been falling rapidly. However, some rental deposits are close to 80% of the house price. In a situation where the real estate market is frozen, there may be a situation where the deposit cannot be returned to the tenant. The Housing Lease Protection Act already implements a leasehold registration order system for lessees.

However, the current leasehold registration order system is not necessarily an advantageous system for the lessee. Arranging a plan to have the landlord prepare a deposit is also a way for the lessee to smoothly return the deposit in the end.

In particular, if the lessor fails to return the deposit and the leasehold registration is entered in the register, the delivery of the building and the procedure for the return of the deposit are no longer a relationship between the lessor and the lessee. Therefore, in this paper, a solution was studied in a quick and mutually beneficial way by combining the repayment deposit procedure and the liberation deposit procedure.

This benefits landlords and tenants, as well as the courts. This is because lessors can reduce the risk of losing ownership, lessees can secure deposits through simplified procedures without unnecessary additional legal procedures, and the number of cases in court can be reduced.

Therefore, it is expected that mutual benefits will be achieved by revising the existing liberation deposit procedure and repayment deposit procedure.

**[Key Words]** Housing Lease Protection Act, lease, deposit, liberation deposit, leasehold registration order system

---

\* Ph.D. in Law, adjunct professor, Real Estate Service, Suwon Women's University