

A 배당요구 하지 않아도 배당 받을 수 있으나, 첫 경매개시결정등기 후에 등기된 경우에는 배당요구 하여야만 배당 받을 수 있다.

[이유] 임차권등기명령에 의하여 임차권등기를 한 임차인은 우선변제권을 가지며, 위 임차권등기는 임차인으로 하여금 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해주는 '담보적 기능'을 주목적으로 하고 있기 때문이다. 그러나 첫 경매개시결정등기 후에 등기된 경우에는 집행법원이 알지 못하므로 '배당요구' 하여야 배당 받을 수 있다.

[근거] 주택임대차보호법 제3조의 3, 대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다 4529 판결, 2005. 9. 15. 선고 2005다 33039 판결

임차권등기 후에 입주한 임차인의 최우선변제권

Q 임차권등기가 경료된 주택에 입주한 임차인은 소액임차인으로서 '최우선변제권'을 행사할 수 있는지 여부

A 확정일자 임차인의 '우선변제권'은 행사할 수 있으나, 소액임차인의 '최우선변제권'은 행사할 수 없다.

[이유] 임차권등기 후에 입주한 소액임차인에게 '최우선변제권'을 인정하면 '임차권등기를 한 임차인'은 물론 '선순위권리자'의 이익을 해하게 될 우려가 있기 때문이다.

[근거] 주택임대차보호법 제3조의 3 제6항, 상가건물임대차보호법 제6조 제6항

전세권등기와 주택임차권등기

Q 전세권등기가 주택임차권등기와 '동일한 효력(效力)'이 있는지 여부

A 전세권등기는 주택임차권등기와 '같은 효력'이 없다.

[이유] 전세권과 주택임차권은 근거규정 및 성립요건이 다른 별개의 것이고, 전세권등기에는 주민등록일자, 점용개시일자 및 확정일자를 공시하지 않으며, 주택임대차보호법 제3조의 3 제5항을 준용할 법적근거가 없어, '대항요건을 상실하면' 등기 전에 취득한 대항력 및 우선변제권을 상실하기 때문이다.

[근거] 대법원 1993. 12. 24. 선고 93다 39676 판결, 2007. 6. 28. 선고 2004다 69741 판결

동시이행관계

Q 임대인의 임대차보증금 반환의무가 임차인의 임차권등기의 말소의무와 '동시이행관계'에 있는지 여부

A 임대차보증금의 반환의무가 임차권등기의 말소의무보다 먼저 이행할 '선이행의무(先履行義務)'가 있다.

[이유] ①전세금의 반환의무는 목적물의 인도 및 전세권말소등기에 필요한 서류의 교부와 '동시이행관계'에 있으나, ②임대차보증금의 반환의무는 목적물의 인도와 '동시이행관계'에 있지만, 임차권등기의 말소의무보다 '선이행의무'이기 때문이다.

[근거] 대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다 4529 판결