

사이버상담 내용

전세 사기, 공매로 넘어간 집. 계약서를 위반 한 임대인과 공인중개사

상담번호	100007053427	신청일	2022-06-22
작성자	김지수		

전세계약 후 압류에 관한 연락을 받아 등기부를 떼서 확인해보았더니 집이 공매에 넘어갔습니다. 저는 현재 이 집에 거주 중인 대항력 있는 임차인이며, 근저당 등이 설정되기 이전 깨끗한 상태를 확인 후 확정일자와 전입신고를 해 두었고, 캠코에서 공매대행통지서를 받아 '채권신고 및 배분요구통지서'를 작성했습니다. 확정일자 2021-04-12 / 전입신고일자 2021-05-03 / 보증금 3억 2천 / 배분요구, 채권신고 일자 2022-04-20

온비드에 올라온 현재 거주지 : <https://han.gl/rHuWs>

개요는 이렇습니다.

1. 최초 분양사무소 김성희와 계약 후 2021-05-01에 입주
2. 이후 임대인이 박성현으로 바뀌면서 2021-05-18 임대차 계약 다시 작성
3. 압류 잡혀서 임대인에게 보증금을 돌려달라했으나 줄 수 없다, 보증보험 가입되어있으니까 보증보험 측에 연락해 해결보라고 답변받음 (2022-04-15 통화 내용)
4. 보증보험 측에 확인해보니 가입되어있지 않음 (2022-04-22 확인)
5. 온비드에서 공매 진행, 매각 결정 일시 2022-06-20 확인 시 유찰
6. 공매가 진행되면서 '압류재산 공매재산 명세'를 확인 할 수 있어 조회한 결과, 현 임대인 박성현의 과거 체납 내역을 확인
7. 임대차 계약서 상의 계약 위반 내역 확인

계약서 상 위반 내용 :

- 제 12조 임대보증금 보증 가입 - 통화로는 가입했다고 했으나 공매 넘어간 후 HUG측으로 연락해보니 가입된 것이 없었고, 확인해보니 임대인이 가입하지 않은 상태
- 제 14조 임대사업자의 설명의무 중 임대사업자의 국세, 지방세 체납에 관한 사항에 대한 설명 의무 - 공매가 진행되어서야 체납액을 확인할 수 있었고, 해당 사실을 숨긴 임대인과 공인중개사

이 외 캠코에 알아본 바로, 공매의 경우 압류를 신청한 인천세무서가 조금이라도 배당 받아야해서 3억 2천만원으로 낙찰 될 가능성 없고 1차만 진행되며 유찰 시 법무사를 통해 강제 매각/경매 신청을 해야한다고 답변 받았습니다.

따라서 대항력있는 임차인이지만 공매 유찰, 임대인은 배상 능력없다 함, 허그 보증보험 가입 안 된 상태입니다.

임대인과 공인중개사에게 사기를 당한 것 같아 손해배상 및 변제에 대한 내용으로 소송이 가능한지, 다른 방법이 있는 지 간곡히 문의드립니다. 필요 시 서류 지참하여 방문 가능하니, 부디 다방면으로 답변 부탁드립니다. 감사합니다.

답변

답변일자	2022-07-04	답변인	법률 구조
------	------------	-----	-------

안녕하십니까. 대한법률구조공단 사이버상담을 이용해 주셔서 감사합니다.

답변이 늦어져 죄송합니다.

1. 계약서상 전세보증보험 가입 조항에 관하여는, 그 내용이 실제로 임대인이 가입하도록 되어 있는 것인지 확인이 필요합니다. 위 보험은 임차인의 신청으로도 가입이 가능하므로 가입주체가 명확하지 않다면 계약 위반으로 보기 애매할 수 있습니다(임대인이 임대사업자인 경우는 현재 전세보증보험 가입이 의무화되어 있으므로 임대인의 계약위반이라 볼 수도 있고, 가입의무 위반으로 형사처벌의 대상까지 될 수 있습니다).

2. 계약서에 국세, 지방세 체납에 관한 사항에 대한 설명의무가 계약서에 명시되어 있었다면 이러한 사항을 설명하지 않은 것은 충분히 의무위반이 되는 것으로 판단됩니다. 경우에 따라 임대인과 공인중개사, 한국공인중개사협회 모두를 상대로 민사소송을 진행하는 것이 가능할 수 있습니다. 다만 누구를 상대로 어떠한 형태의 소송을 하여야 하는지에 관하여는 관련 자료를 지참하시어 (예약 후) 법률구조공단 사무실에서 대면상담을 받아보실 것을 추천드립니다.

3. 참고로 강제경매가 진행되어 실제로 낙찰이 이루어진다면 귀하께서는 대항력 있는 임차인이므로 낙찰자를 상대로 임차보증금 반환을 요구하실 수 있을 것으로 보입니다.

1. 위 답변은 귀하께서 제공해주신 사실관계에 기초한 답변자 개인의 법률적 의견으로서 이와 다른 의견이 있을 수도 있으므로 참고자료로만 활용해주시고,

특히 위 답변을 증거자료로 쓰는 것은 부적절하므로 이 점 양해하여 주시기 바랍니다.

2. 자세한 상담이나 법률구조를 원하시는 경우에는 법률구조공단 사무실을 방문하시어 법률상담을 받으시기 바랍니다.

법률구조서식	
법률상담사례	
이전	이전글이 없습니다.
다음	다음글이 없습니다.