

아래와 같은 상황의 주택 임차인으로서 몇가지 궁금한 사항이 있어서 질의 드립니다. 공매와 관련하여 상담하려고 여러 법무사 및 변호사분들에게 연락을 취해 보았지만 대부분이 전문 분야가 아니라는 이유로 정확하고 자세한 상담 결과를 취하지 못하여 여기에 글을 올려 봅니다.

[사건 상황]

1. 임대차 계약 현황

날짜	내용	비고
2019. 3. 4	현 거주중인 아파트의 소유자(허ㅇ씨)와 전세 임대차 계약 체결 임차기간 : 2019. 3. 20 ~ 2021. 4. 20 (25개월) 전세보증금 : 5억원	계약체결일 및 전입신고일 양일 모두 등기부등본 확인 결과 (근)저당권/(가)압류 등의 일체의 채권에 관한 등기설정이 안되어 있었음.
2019. 3. 20	잔금 지급과 동시에 전입신고 및 확정일자인 받음	

2. 공매대행 통지서 수령

계약 만료일에서 약 한달 정도 앞두고 임대인으로부터 계약 조건 변경이나 계약 해지에 관한 의사통지가 없던 상황이어서 내심 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) 내요에 의한 법정 갱신(묵시적 갱신)이 될 것으로 기대하고 있던 와중에 2021년 3월 5일 자산관리공사로부터 아래와 같은 내용의 공매대행 통지서를 일반 우편으로 수령함.

- 1) 검찰청으로부터 공매대행을 의뢰 받음
- 2) “배분 요구 종기일까지 ‘채권신고 및 배분요구’를 하지 않으면 채권(전세 보증금)을 아예 받지 못하고 배분요구를 하더라도 실제 배분금액이 배분 요구액보다 적거나 없을 수 있다”는 내용

3. 공매대행 통지서를 받은 후 등기사항증명서 열람 내용 (말소내용 제외)

접수일	등기목적	등기원인	권리자 및 기타사항
2018. 9. 13	공유자전원지분 전부이전	2015. 12. 10 매매	소유자 허ㅇ
2019. 6. 21	가압류	2019. 6. 14 법원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령(사건번호 2019초기****)	추정보전액 금38억원 권리자 국 (소관청 검찰청)
2020. 2. 22	압류	2020. 2. 12 압류(세원관리-2020*****)	권리자 xx시
2020. 10. 27	압류	2020. 10. 23 압류(집행과-****)	권리자 국 (처분청 검찰청 집행과)

4. 등기사항 증명서 내용 열람 후 확인 내용

- 등기부 가압류 내용에 기재된 법원 사건 기록을 조회해 보니 임대인은 사기죄로 2019년 5월 10일 검찰에 의해 구속되어 2020년 하반기에 대법원 유죄확정 판결을 받고 현재 복역중으로 추정됨.
- 2019년 6월 법원 명령에 의해 검찰청에서 가압류한 추정보전액은 임대인에 의해 손해를 본 피해자들의 피해 금액 또는 임대인의 범죄 수익금으로 추정됨(검찰청 집행과 직원 얘기로는 일반적인 국세는 아니라고 함)
- 2020년 2월 지방자치단체의 압류 사유 - 2019년 7월 고지된 지방세부터 총 250만원 정도 체납한 것으로 확인됨.
- 기타 국세 및 임금 채권 등은 공매 공고 전까지는 확인 불가.

[질의 사항]

1. 위와 같은 상황에서 임차인의 권리는 말소기준 권리보다 앞서는 선순위 권리가 맞는지요?

그리고 본 공매사건의 말소기준 권리는 무엇인가요?

말소기준 권리는 등기부에 기재되어 있는 내용 중에서만 정해지는 것이지요?

2. 본 사건에서 임차인의 권리가 말소기준 권리보다 선순위일 경우에 임차인이 채권신고 및 배분요구를 하지 않을 경우나 채권신고만 하고 배분요구는 하지 않은 경우에 임차인의 전세보증금은 본 공매의 매수인이 임차인에게 지급하는 것으로 알고 있는데 맞는지요?

3. 일반적인 상황이라면 임대차 계약만료일이 1개월이 채 남지 않은 현 상황에서 임차인은 임대인으로부터 계약 해지나 계약조건 변경에 대하여 아무런 통보도 받지 못했으므로 주택임대차보호법 제6조의 규정에 의거 자동으로 계약기간이 2년 더 연장되는 법정 갱신(묵시적 갱신)이 성립될 것입니다. 이 규정이 이번 사건에도 적용되어 임차인이 추후 공매과정을 거쳐 결정된 매수인에게 법정 갱신에 의한 임차 기간 연장(즉, 2023년 4월 20일까지 임차함)을 주장할 수 있을 것이지요? 더 나아가서 법정 갱신기간이 만료되는 2023년 4월 20일부터 2개월 전에 계약갱신청구권을 행사할 수 있겠는지요?

4. 임차인의 법정 갱신 주장이 인정된다면 매수인과 임대차 계약서를 다시 작성해야 하는 것이지요?

아울러 매수인과 임대차 계약서를 다시 작성하게 될 경우에 임대차 기간은 어떻게 정해지는 것이지요? 즉 매수인과의 임대차 계약일로부터 2년으로 정하는 것이지요? 아니면 공매 전 임대차 계약 기간 만료일로부터 2년으로 정해지는 것이지요?

또한 전세 보증금은 어떻게 정해지는 것이지요? 매수인이 전세보증금의 증액을 요구하는 경우 공매 전 임대차 계약의 전세보증금보다 5% 이내 증액만 해주어도 되는 것이지요?

5. 매수인이 순수 자기자본으로 매각대금을 납입하지 않고 대출을 받아서 매각대금을 납입함으로써 인하여 본 공매물건에 대하여 (근)저당권 등이 설정되는 상황에 위 법정 갱신으로 인한 임차인과 매수인과의 임대차 계약이 이루어진다면 임차인의 전세보증금 채권 순위는 (근)저당권 등보다 후순위가 되는 것이지요? 아니면 기존의 선순위를 유지할 수 있는 것이지요?