

서울동부지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단105592 판결 [보증채무금]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 동감

담당변호사 홍예진

피고주택도시보증공사

소송대리인 변호사 이세원, 이예지

변론 종결2024. 10. 23.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 10,441,277원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 7. 21. B과 서울 강동구 C건물, D호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 330,000,000원, 임대차기간 2021. 9. 7.부터 2023. 9. 7.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, B에게 위 임대차보증금을 전부 지급하였다(위 임대차보증금 중 264,000,000원에 대하여는 원고가 E은행으로부터 전세자금대출을 받아 지급하였다).

나. 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 피고와 보증기간을 2021. 9. 7.부터 2023. 10. 6.까지로 정하여 위 임대차계약에 따른 임대차보증금 330,000,000원의 반환을 피고가 보증한다는 내용의 전세보증금반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 원고에게 전세금안심대출보증서(이하 '이 사건 보증서'라 한다)를 발급해주었는데, 위 전세보증금반환보증에서 임차인인 원고가 보증채권자로, 임대인 B이 주채무자로 되어 있고, 위 보증서에는 다음과 같은 내용의 약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다)이 첨부되어 있다[한편, 이 사건 보증서에는 원고가 E은행으로부터 받은 위 대출금채무 264,000,000원에 대하여 2021. 9. 7.부터 2023. 10. 6.까지의 보증기간 동안 피고가 이를 보증하기로 하는 내용의 전세자금대출특약보증에 관한 내용도 함께 기재되어 있는데, 위 전세자금대출특약보증에서 보증채권자는 E은행, 주채무자는 원고로 되어 있으며, 위 특약보증에 관하여 "위 보증금액 중 아래 「전세자금대출특약보증금액」에 해당하는 금액에 대하여는 전세 대출 특약내용을 우선 적용합니다."라는 내용이 위 보증서에 기재되어 있고, 이 사건 약관 제17조 내지 제31조에는 전세자금대출특약보증에 관한 사항을 정하고 있다].

전세금안심대출보증약관

제1장 전세보증금반환보증 관련사항

제1절 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용) 공사는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

7. 우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의

주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우

11. 그 밖에 보증채권자에게 책임이 있는 사유 또는 보증채권자가 권리행사를 게을리함으로써 생긴 손해

제3조(면책사항) ① 공사는 전세보증금반환보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않습니다.

1. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)

4. 보증채권자가 제5조(보증채권자의 알릴의무)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

5. 보증채권자가 제11조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우

제4조(면책범위) 공사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제3조 제1호와 제2호의 경우 전세보증금반환보증책임 전부

2. 제3조 제3호부터 제5호까지의 경우 공사의 전세보증금반환보증책임 중 공사가 손해를 입었거나 손해를 입을 것이 예상되는 금액

제5조(보증채권자의 알릴 의무) ① 주채무자 또는 보증채권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 1개월 이내에 서면으로 그 내용을 공사에 알려야 합니다.

3. 경공매의 개시결정, 채권신고, 배당요구 등 경공매 관련사항을 통보받은 경우

7. 그 밖에 공사의 보증채무에 영향을 미치는 사항이 발생한 경우

② 공사는 주채무자 또는 보증채권자가 정당한 사유 없이 제1항의 통지를 지연하거나 하지 않음으로써 증가된 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제2절 보증채무의 청구와 이행절차

제6조(보증사고) ① 보증사고는 아래의 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

제7조(보증채무 이행청구) ① 보증채권자는 보증사고 유형에 따라 다음과 같이 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.

1. 전세계약이 해지 또는 종료된 후 1월 내에 전세보증금을 반환받지 못한 경우에는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 이행청구해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증사고일로부터 2월 이내에 공사에 보증채무이행을 청구해야 합니다.

제9조(보증채무의 이행) ① 보증채권자가 제7조에 따라 보증채무 이행청구를 접수한 경우 공사는 제2항의 이행심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 이행합니다. 공사는 제7조에 따른 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수일로부터 1월(제8조 제3항에 따른 공사의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 1월) 이내에 보증금액을 지급합니다.

② 공사는 제1항의 보증채무 이행청구 접수 후 주채무자가 이의제기 하는 등 필요하다고 판단되는 경우 다음 각 호의 사항을 심사하고, 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보합니다.

4. 약관에 따른 면책사항 해당여부

제10조(전세목적물의 명도책임) ① 보증채권자는 보증이행금을 받음과 동시에 주채무자에게 전세목적물을 명도해야 합니다.

② 보증채권자가 제1항의 명도의무를 이행하지 않은 경우 보증채권자는 공사로부터 받은 보증이행금을 공사에 되돌려 주어야 합니다.

제11조(대위 및 구상) ③ 보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 경매, 주채무자에 대한 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 또는 회생절차 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다.

제3절 보증채무의 성립과 효력

제13조(보증채무의 성립 및 책임) ① 공사의 보증채무는 공사가 보증서를 발급한 때부터 약관에 따라 유효하게 성립합니다.

다. 원고는 2021. 8. 25. 이 사건 임대차계약에 관하여 확정일자를 받았고, 2021. 9. 7. B으로부터

이 사건 부동산을 인도받아 그 다음 날 주민등록을 마쳤다.

라. B은 2021. 9. 10. F에게 이 사건 부동산을 매도하여 같은 달 28. 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이에 따라 피고는 2021. 11. 29. 원고에게 이 사건 보증계약의 주채무자가 B에서 F으로 변경되었음을 이유로 전세금안심대출보증서를 다시 발급해주었다(이하 이 사건 보증서와 재발급된 보증서를 통틀어 '이 사건 보증서'라 한다).

마. 원고는 2023. 6. 28. F에게 이 사건 임대차계약 해지 및 임대차보증금반환을 구하는 의사가 담긴 내용증명 우편을 보냈고, 위 내용증명 우편이 2023. 6. 30. F에게 도달하였다.

바. 원고는 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료되었음에도 불구하고 F이 임대차보증금을 반환하지 않자 이 사건 부동산에 관하여 서울동부지방법원 2023카임5721호로 주택임차권등기를 신청하였고, 위 법원은 2023. 9. 11. 주택임차권등기명령 결정을 하였으며, 이에 따라 같은 날 위 부동산에 관하여 주택임차권등기가 마쳐졌다.

사. 원고는 2023. 10. 12.경 피고에게 이 사건 보증계약에 따라 전세보증금반환보증 이행청구를 하였고, 2023. 10. 12. 피고에게 위 이행청구가 접수되었는데, 피고는 2024. 2. 7. 원고에게 이행심사결과 원고가 우선변제권을 상실하였음을 이유로 보증채무의 이행을 거절한다는 내용의 통지를 하였고, 위 통지서가 그 무렵 원고에게 도달하였다.

아. 한편, 이 사건 부동산에 관하여 2021. 11. 9. 권리자 국(처분청 울산세무서장)의 압류등기, 2022. 2. 25. 권리자 국민건강보험공단의 압류등기, 2023. 5. 17. 권리자 남구(울산광역시)의 압류등기가 마쳐졌는데, 한국자산관리공사는 2023. 8. 23. 권리자 국(처분청 울산세무서장)의 위 압류등기에 기하여 위 부동산에 관하여 공매공고(이하 '이 사건 공매절차'라 한다)를 하였고, 그 다음 날 공매공고등기(이하 '이 사건 공매공고등기'라 한다)가 마쳐졌다.

자. 한국자산관리공사는 2023. 9. 27. 압류재산 공매재산 명세를 작성하였는데, 이에 따르면 원고는 이 사건 공매절차의 배분요구 종기일인 2023. 9. 25.까지 배분요구나 채권신고를 하지 않았다. 이후 한국자산관리공사는 2024. 1. 30.경 원고에게 이 사건 공매절차가 실익무(선순위채권과다)를 이유로 공매대행이 해제되었다는 취지의 공문을 보냈고, 이 사건 공매공고등기가 2024. 1. 25.자 공매취소공고를 원인으로 하여 2024. 3. 18. 말소되었다.

차. 피고는 2024. 8. 12. 원고에게 원고의 보증이행청구를 승인하였으므로 이 사건 부동산의 인도일에 맞추어 보증채무를 이행할 예정이라는 내용의 공문을 보냈고, 2024. 8. 20. 원고 명의의 E은행 계좌에 330,000,000원을 이체하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 12호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

원고는 이 사건 임대차계약이 2023. 9. 7. 기간만료로 종료되었음에도 불구하고 임대인 지위를 승계한 F으로부터 1월 내에 임대차보증금을 반환받지 못한바, 이로 인하여 이 사건 약관 제6조 제1항 제1호에 따른 보증사고가 발생하였고, 보증사고일로부터 2월 내인 2023. 10. 12.경 피고에게 보증이행청구를 하였다. 그러나 피고는 보증채무의 이행을 거절하다가 2024. 8. 20.에 이르러서야 원고에게 보증채무금을 지급한바, 이로 인하여 원고는 2023. 11.부터 2024. 8.까지 E은행에게 아래 표(이하 '이 사건 표'라 한다) 기재와 같이 합계 10,441,277원의 대출금이자를 부담하였으므로, 피고는 원고에게 보증채무 이행지체에 따른 손해배상으로 10,441,277원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1	2023. 11. 13.	1,040,449
2	2023. 12. 13.	1,069,019
3	2024. 1. 15.	1,081,263
4	2024. 2. 13.	1,067,180
5	2024. 3. 13.	1,014,524
6	2024. 4. 5.	804,622
7	2024. 5. 7.	1,111,684
8	2024. 6. 13.	1,097,908
9	2024. 7. 15.	1,062,491
10	2024. 8. 13.	1,092,137
합계	10,441,277	

나. 피고

1) 이 사건 보증서에 따르면 원고는 전세자금대출특약보증의 범위 내에서는 주채무자의 지위에 있을 뿐이므로, 피고는 위 특약보증의 범위를 초과하는 부분에 대하여만 원고에게 보증채무를 이행할 의무를 부담한다.

2) 이 사건 약관의 내용을 종합해보면 원고가 주택임대차보호법상 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인인 경우에 한하여 피고에게 보증채무이행을 청구할 수 있다고 할 것인데, 원고는 이 사건 공매절차의 배분요구 종기일까지 배분요구를 하지 않은바, 우선변제권을 상실하였으므로 위 공매절차가 존속하였던 기간 동안에는 보증채무가 성립하였다고 볼 수 없다. 설령 보증채무가 성립하였다고 보더라도 이 사건 약관 제3조 제1항 제1호의 면책사유에 해당하거나 이 사건 공매절차가 개시된 경우 원고는 이 사건 약관 제5조 제1항 제3호 및 제7호에 따라 피고에게 이에 관한 사항을 고지해야 하는데 고지의무를 이행하지 않은바, 피고에게는 이 사건 약관 제3조 제1항 제4호에 정한 보증책임 면책사유가 존재하므로 어느 경우로 보나 보증채무 이행거절에 따른 채무불이행책임을 부담하지 않는다.

3) 원고는 피고로부터 보증채무금을 지급받은 2024. 8. 20.까지 이 사건 부동산에서 거주하며 이를 사용·수익해왔는데, 임대인의 임대차보증금반환의무와 임차인의 임대차목적물 인도의무는 동시이행관계에 있고, 피고는 원고의 임대차보증금반환청구권을 대위취득하기 위하여 원고에게 보증채무를 이행하는 것이므로, 위와 같이 원고가 인도의무를 이행하지 않는 동안에는 피고가 원고에게 보증채무를 이행하더라도 임대차보증금반환청구권을 행사할 수 없는바, 원고가 위 부동산을 인도하지 않은 채 사용·수익하고 있는 기간 동안에는 피고에 대하여 보증채무의 이행을 구할 수 없다.

4) 피고의 어떠한 채무불이행이 있다 하더라도 원고가 납부한 대출이자가 상당인과관계 있는 손해라고 보기 어렵다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 보증채무 성립 여부

피고는 원고가 이 사건 약관 제2조 제7, 11호, 제11조 제3항에 따라 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 공매절차가 개시된 경우 배분요구 등의 방법을 통하여 우선변제권이 유지될 수 있도록 해야 비로소

피고에 대하여 보증채무의 이행을 구할 수 있다고 할 것인데, 원고는 위 공매절차의 배분요구 종기일인 2023. 9. 25.까지도 아무런 배분요구를 하지 않았으므로 우선변제권을 상실한바, 적어도 위 공매절차가 존속하였던 기간 동안에는 보증채무가 성립하지 않는다는 취지로 주장한다. 이에 관하여 보건대, 이 사건 약관 제2조 제7호에서 "우선변제권을 취득한 보증채권자가 우선변제권을 상실(타 주소지 전입신고 등)하여 공사의 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우" 보증책임을 부담하지 않는다고 정하고 있고, 제11조 제3항에서 "보증채권자는 공사가 보증채무를 이행하기 전이라도 전세목적물의 경매(중략) 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 그 밖에 필요한 방법으로 전세보증금반환채권을 보전 또는 행사해야 하고, 공사가 구상채권을 보전할 수 있도록 협조해야 합니다."라고 정하고 있는바, 위 약관의 내용을 종합해보면 원고가 이 사건 부동산에 관한 대항력 또는 우선변제권을 상실하는 경우 피고는 원고에 대하여 보증책임을 부담하지 않는 것으로 봄이 타당하다.

그러나 앞서 든 증거들을 종합해보면, ① 원고는 2021. 7. 21. B와 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 2021. 8. 25. 위 임대차계약에 관하여 확정일자를 받은 뒤 2021. 9. 7. 위 부동산을 인도받아 그 다음 날 주민등록을 마친바, 원고는 주택임대차보호법 제3조의2 제2항1)에 따라 2021. 9. 9. 우선변제권을 취득한 사실, ② F은 B으로부터 위 부동산을 매수하여 2021. 9. 28. 소유권이전등기를 마침으로써 주택임대차보호법 제3조 제4항2)에 따라 위 임대차계약에 따른 임대인 지위를 승계한 사실, ③ 원고가 2023. 6. 28. F에게 이 사건 임대차계약 해지 의사가 담긴 내용증명 우편을 보내 위 내용증명 우편이 2023. 6. 30. F에게 도달함에 따라 위 임대차계약은 2023. 9. 7. 기간만료로 종료되었는데, 원고는 F으로부터 임대차보증금을 반환받지 못하였고, 이로써 이 사건 약관 제6조 제1항 제1호에 따른 보증사고가 발생한 사실, ④ 이 사건 공매공고등기가 마쳐진 이후 이 사건 부동산에 관하여 주택임차권등기가 마쳐진 사실, ⑤ 한국자산관리공사는 2024. 1. 30.경 원고에게 위 공매절차가 실익무(선순위채권과다)를 이유로 공매대행이 해제되었다는 내용의 공문을 보낸 사실, ⑥ 이 사건 공매공고등기가 2024. 1. 25.자 공매취소공고를 원인으로 하여 2024. 3. 18. 말소된 사실을 인정할 수 있는바, 임차인의 우선변제권은 임차주택의 경락으로 소멸하는 점(대법원 2006. 2. 10. 선고 2005다21166 판결 참조), 국세징수법 제76조 제1항

제4호에 따르면 공매공고의 등기 전까지 주택임대차보호법에 따라 우선변제권이 있는
임차보증금반환채권이 등기되지 않은 경우 위 채권을 가진 자가 공매절차에서 배분을 받으려면
배분요구의 종기까지 관할 세무서장에게 배분을 요구하여야 하나, 우선변제권이 있는
임차보증금반환채권을 가진 임차인이 배분요구를 하지 않았다는 사정만으로 아직 공매되지 않은
상태에서 곧바로 우선변제권을 상실한다고 보기 어려운 점을 고려해보면, 비록 앞서 본 바와 같이
원고가 이 사건 공매공고등기가 마쳐진 이후 이 사건 부동산에 관하여 주택임차권등기가
마쳐졌음에도 불구하고 이 사건 공매절차에서 배분요구를 하지 않았다고 하더라도 이 사건 부동산이
현실적인 공매절차에 나아가지 않고 취소된 이상 원고의 주택임대차보호법상 우선변제권은 유효하게
존속한다고 할 것이다. 따라서 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 약관 제7조 제3항에 따라
보증사고일(2023. 10. 6.경3))로부터 2월 내인 2023. 10. 12.경 피고에게 보증채무의 이행을
청구한 이상, 피고의 원고에 대한 보증채무는 성립하였다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은
받아들이지 않는다.

나. 이행지체로 인한 손해배상책임 여부

원고는 피고가 보증채무금 지급의무가 있음에도 이를 이행지체하여 전세금대출을 상환하지 못하고
이자를 계속해서 납입하는 손해를 입었으므로 2023. 11.부터 2024. 8.까지의 대출이자 상당액을
보증채무 이행지체에 따른 손해배상금으로 구한다고 주장하는바, 원고가 E은행으로부터
264,000,000원을 대출받아 이를 포함한 330,000,000원을 B에게 임대차보증금으로 지급한 사실,
2023. 10. 6.경 보증사고가 발생하여 원고가 피고에게 2023. 10. 12.경 보증채무의 이행을
청구했으나 피고는 2024. 8. 20. 원고에게 보증채무금 330,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본
바와 같다.

그런데 이 사건 약관 제9조 제1, 2항에서 임차인이 피고에 대해 보증채무 이행청구를 할 경우 피고는
전세목적물에 대한 권리관계, 점유상황, 약관에 따른 면책사항 해당여부 등에 대해 심사를 거친 후
보증채무 이행청구 접수일로부터 1월 이내에 보증금액을 지급하되, 보증채무의 이행이 적절하지
않다고 판단하는 경우에는 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보할 수 있도록 되어
있고, 원고가 2023. 10. 12.경 보증채무 이행청구를 한 데 대해 피고가 2024. 2. 7.자로 원고가 이

사건 공매절차에서 배분요구를 하지 않아 우선변제권을 상실하였다는 이유로 보증채무이행을 거절한다는 내용의 이행심사결과 통지를 원고에게 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 위 이행심사결과 통지를 한 시점에는 이 사건 공매절차가 취소되기는 하였으나 아직 공매공고말소등기가 되지 않은 상태였으며, 이 사건 약관 제5조 제1항 제3호에서 임차인이 공매 관련사항을 통보받은 경우 그 내용을 피고에게 알리도록 되어 있는데 원고는 2024. 1. 30.경 위 공매절차가 취소되었음을 한국자산관리공사로부터 통보받은 반면 원고가 그 무렵 피고에게 위 공매절차 취소 사실을 통보하였다고 볼 증거가 없는 점, 피고는 이 사건 소송 과정에서 원고의 이 사건 공매절차 취소에 관한 주장 및 자료 제출이 있자 이를 검토하여 원고에 대해 보증채무 이행청구 승인 안내를 하면서 임차목적물 인도일 지정을 요청하였고, 원고의 임차목적물 인도일에 보증채무 이행을 한 점, 국세징수법 제76조 제1항 제4호에 따르면 공매공고의 등기 전까지 주택임대차보호법에 따라 우선변제권이 있는 임차보증금반환채권이 등기되지 않은 경우 위 채권을 가진 자가 공매절차에서 배분을 받으려면 배분요구의 종기까지 관할 세무서장에게 배분을 요구하여야 하는데, 이 사건 부동산에 관한 원고의 임차권등기는 이 사건 공매공고등기 후에 경료되었으므로 이 사건 공매절차가 진행되는 상황 하에서 원고가 배분요구를 하지 않아 향후 이 사건 부동산이 공매로 타인에게 소유권이 이전될 경우 원고의 우선변제권은 상실되어 피고로서는 원고에 대해 보증채무 이행의무를 부담하지 않게 되므로 이 사건 약관 제9조에 따라 이행을 유보할 정당한 사유가 있었다고 봄이 타당한 점 등을 종합하여 보면, 원고가 2023. 10. 12.경 피고에게 이 사건 보증채무의 이행을 청구한 이후 피고가 2024. 8. 20. 원고에게 보증채무금을 지급한 것과 관련해 피고에게 보증채무 이행지체의 귀책사유가 있다고 보기 어렵다.

따라서 피고에게 보증채무 이행지체로 인한 손해배상을 구하는 원고의 이 사건 청구 주장은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이유형

1) 제3조의2(보증금의 회수)

② 제3조 제1항 · 제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조 제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(공매)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

2) 제3조(대항력 등)

④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

3) 이 사건 임대차계약 종료일로부터 1월 내