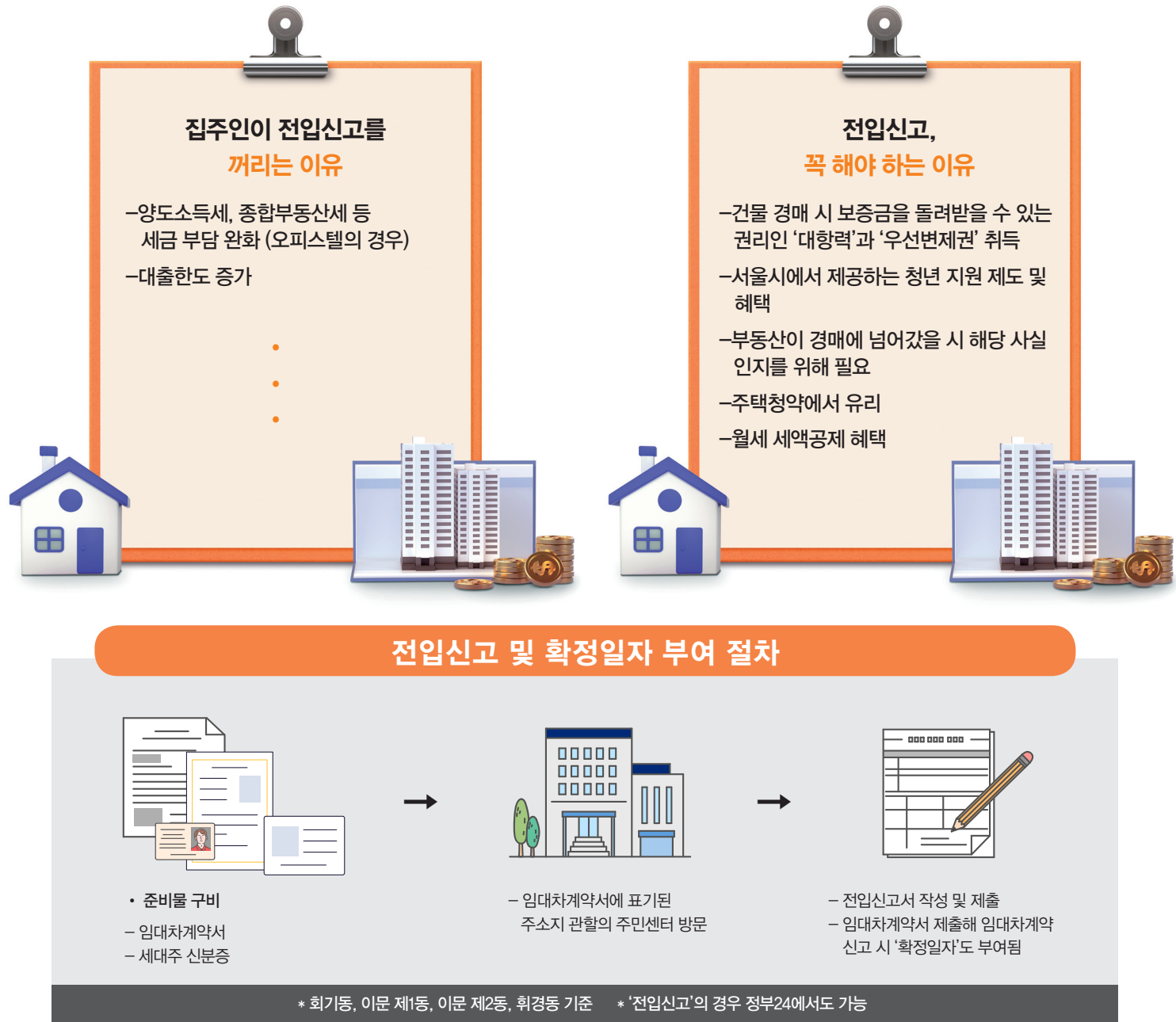


6 생활



전입신고, 임차인의 권리를 지키기 위한 필수 행위

김동희 기자 kdh0626@khu.ac.kr
박상희 기자 smtg7475@khu.ac.kr

“혹시 전입신고는 안 해줄 수 있 나?”

이문동 다세대주택에 살고 있는 기자는 계약 당시 부동산으로부터 한 가지 특이한 요청을 받았다. 기자는 전입신고의 필요성을 대수롭지 않게 여겼기에 중개인 요청에 응했다. 다만, 이후 전입신고를 위해 동사무소를 찾았을 땐 전입신고가 불가하다는 통보를 받았다. 실제 거주 중인 방의 호수와 '공부상'에 표기된 호수가 불일치하다는 이유였다. 기자가 살고 있는 곳은 이른바 '방 쪼개기'로 하나의 방을 두 개로 늘린 무허가 건축물이었다.

대출 한도 늘리기 위해 전입신고 꺼리는 임대인

1) 관청이나 관공서에서 법규에 따라 작성·비치하는 장부

부동산 중개를 전문으로 하는 온라인 카페 '피터팬 좋은방 구하기'에서 전입신고를 검색하면 '전입신고 불가' 조건을 내건 매물을 심심치 않게 볼 수 있다. 그 이유는 오피스텔, 다세대·다가구 주택 등 거주지 유형에 따라 달라진다.

오피스텔 임대인이 세입자의 전입신고를 막는 이유는 세금 부담을 줄이기 위해서다. 임차인이 전입신고를 하는 순간 임대인은 다주택자로 인정된다. 자연스레 양도소득세(양도세)와 종합부동산세(종부세) 부담이 커진다. 오피스텔이 주거용으로 사용되고 있다고 판단될 시 전입신고가 진행된 해당 주택은 임대인의 보유 주택 수에 포함된다.

반면 다세대·다가구 주택일 땐 이야기가 달라진다. 부동산 전문가는 임대인이 주택담보대출로 건물을 매입했을 시 대출 한도를 늘리기 위해 전입신고를 꺼릴 가능성이 높다고 분석했다. 임대인이 주택담보대출을 받고자 할 때 책정되는 대출 한도는 임차한 세대 수만큼 최우선

변제금을 차감하는 방식으로 정해지기 때문이다.

전입신고는 세대수를 공식적으로 증명하는 지표가 된다. 경희사이버대 민경호(부동산학) 교수는 “건물을 매입하며 대출이나 추가 대출을 받으려 할 때, 세입자가 있으면 대출 가능 금액이 줄어들기 때문일 것”이라고 설명했다.

회기공인중개사사무소 김갑식 공인중개사 역시 대출 한도 높이기가 목적인 가능성이 있다고 언급했다. 김 씨는 “세입자가 입주 전 등기부 등본을 열람해 임대인의 대출 내역과 압류 및 가압류 사항 등을 미리 확인하는 것이 필요하다”고 제언했다.

'방 쪼개기' 성행 계약서 꼼꼼한 확인 필요

20년간 부동산 중개업을 해온 회기역 인근 열린부동산 한상도 행정사는 “우리학교 일대의 다세대 주택 50% 이상이 '방 쪼개기'를 통해

“

무허가 건축물에 입주하더라도 임대차보호법으로 보호받기 위해서는 임대차계약서 작성 시 실제 거주지와 공부상 거주자가 일치하는지 확인해야 한다.

”

세대수를 늘린 무허가 건축물일 것”이라고 증언했다. 이어 “주 고객인 학생은 주로 원룸에 거주하기 때문에 하나의 큰 방을 여러 개로 만드는 것”이라며 대학가 특성상 '방 쪼개기' 성행을 근절하기는 어려울 것이라고 전망했다.

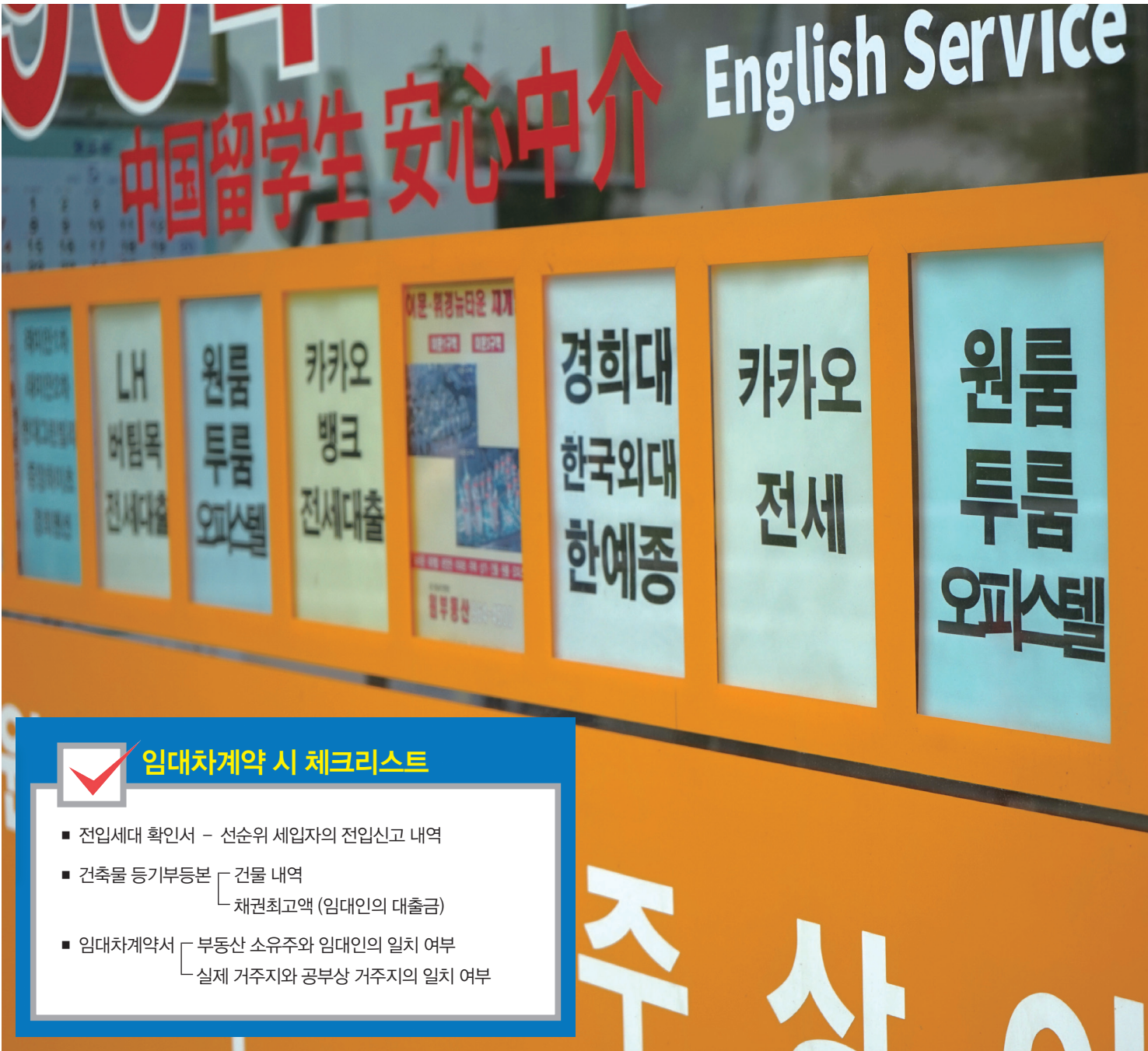
설령 무허가 건축물에 입주하더라도 임대차보호법으로 보호받을 수 있다. 그래서 전입신고와 2확정일자 부여도 가능하다. 다만 임대차계약서 작성 시, 실제 거주지와 공부상 거주지가 일치하는지 확인하는 것이 중요하다. 가령 202호를 쪼개 만든 204호 세입자는 임대차계약서 상 소재지를 202호(내부 호실 204호)로 작성해야 전입신고가 가능하다. 하지만 경매 상황에서 보증금을 보호받기는 어려울 수 있다.

한 행정사는 “부동산 중개인이 임대차계약서 작성 시 임차인 권리에 피해가 가지 않게끔 계약서를 써

2) 중서가 작성된 일자에 대하여 완전한 증거력이 있다고 법률에서 인정하는 일자

생활

7



우리학교 일대의 다세대주택 50% 이상이 '방 쪼개기'를 통한 무허가 건축물이다.

(사진=박상희 기자)

주는 것이 맞다”며 계약 단계에서 공인중개사의 역할을 강조했다. 다만 임차인도 계약서 작성 시 소재지를 꼼꼼히 확인하는 자세가 필요하다고 당부했다.

전입신고 임차인의 권리 위한 무기

전세 또는 월세 계약 시 임차인은 임대인에게 보증금을 지급한다. 임차인의 계약 만료 시, 보증금을 돌려받을 권리를 주장하기 위해서는 2대항력과 4우선변제권을 갖는 것이 필수다. 대항력 취득을 위해서는 임차인이 계약한 집에 실거주하는 점요 요건과 전입신고가 필요하다.

우선변제권은 임차인이 확정일자를 받을 시 획득이 가능하다. 전

3) 이미 유효하게 이루어진 권리관계를 제삼자가 인정하지 않을 때, 이를 물리칠 수 있는 법률에서의 권리와 능력
4) 채권자가 채권의 담보로 받은 물건에 대하여 다른 채권자에 앞서 자기의 채권을 돌려받는 권리

입신고와 확정일자는 임차인의 거주자가 경매로 넘어갈 때 우선변제권에 따라 변제금을 배당받을 수 있음을 보장하는 것이다.

다만 소액 보증금은 확정일자를 받지 않고 전입신고만 하더라도 임차인은 '최우선 변제권'을 획득할 수 있다. 따라서 소액 임차인은 거주자가 경매로 넘어가도 최우선 변제 금액 내에서 보증금을 보장받을 수 있다. 주택임대차보호법에 따르면 2024년 기준, 서울시 규정 소액 보증금은 1억6500만원 이하다. 최우선 변제 금액은 5500만원이다. 소액 보증금 기준과 최우선 변제 금액 범위는 지역과 시기별로 다르다.

이런 이유로 부동산 전문가들은 전입신고가 필수적임을 입을 모아 강조했다. 민경호 교수 역시 “순위에 따라 변제금을 배당받기 위해선 확정일자가 있어야 한다”며 “소액 보증금이 아니라면 전입신고와 확정일자를 받는 것이 필수적”이라고 제언했다.

만약 거주 중인 건축물이 경매에 넘어갔다면 해당 사실을 알기 위해서도 전입신고가 필요하다. 전입신

고는 자신이 해당 주소에 살고 있음을 증명하는 수단이다.

김 공인중개사는 “건물이 경매로 들어갔다면 세입자는 우편물을 통해 알 수 있다”며 “전입신고를 하지 않은 세입자는 경매 사실을 모를 수밖에 없다”고 설명했다.

이 밖에도 서울시에서 제공하는 청년 지원 제도 혜택 대상이 되려면 전입신고가 필수적이다.

가령 서울시 청년 임차보증금 이자 지원, 청년 월세 지원 모두 ‘주민등록지 상 서울 거주민 대상’이라는 요건을 내걸고 있다. 연 750만원 이내 월세를 내는 무주택 세대주를 위한 15~17%의 월세액 세액공제 역시 전입신고를 완료한 자만 가능하다. 국제상당센터는 주민등록상 전입신고를 하지 않은 월세 임차 주택에 대해서는 다른 요건을 충족한 경우라도 월세액 세액공제를 받을 수 없음을 명시하고 있다.

신축 아파트를 분양받을 수 있는 주택청약에도 빠른 전입신고는 이점으로 작용할 수 있다. 주택청약은 가점에 따른 순위로 아파트 분양이 이뤄지는데, 주택을 소유하지 않은

“

보증금을 안전하게 돌려받기 위한 '대항력'과 '우선변제권'을 취득하기 위해서는 전입신고가 필수적이다.

”

기간이 길어질수록 높은 배점을 부여받을 수 있다.

제주대 이호진(부동산학) 교수는 “전입신고로 세대 분리가 빨라지면 무주택 기간이 길어지므로 청약 순위가 올라간다”며 “세입자 신분으로 무주택자가 돼야 추후 청약 순위에서도 밀리지 않을 수 있다”고 설명했다.

주거법 관련 인식 미미해 주거 사각지대에 놓이는 청년

“솔직히 학생들은 아주 기본적인 사항도 잘 안 보거든요. 내가 지금 돈 넣는 사람이 소유주인지 아닌지 체크도 안 하고 입금하고 그래요.” 학교 인근 부동산 공인중개사들은 전입신고는 물론 기본 주거법과 관련한 학생 인식이 현저히 낮다고 말한다. 김 씨 또한 “원룸을 계약할 때 전입신고와 세입자 권리를 먼저 물어보는 학생은 단 한 명도 없었다”고 말했다.

그러나 김 씨는 잘 모르는 학생을 위해 부동산 중개인이 전입신고와 권리에 관해 고지하는 자세가 기본이자 의무임을 강조했다.

이어 수요가 높은 12월과 1월엔 한 건이라도 더 체결하기 위해 세입자 관리 없이 빨리 계약하려 한다는 부동산의 관행을 꼬집었다.

민 교수는 주거법 관련 기본 교육이 부족함을 지적하기도 했다. 민 교수는 “전·월세 계약은 생활과 매우 밀접한데 이와 관련한 교육이 없으니 학생이 몰라서 피해를 본다”는 안타까움을 내비쳤다.

임차인은 다가구·다세대 주택 임대차 계약을 맺기 전, 전입 세대 확인서를 열람해 임차인 정보와 보증금 내역을 확인해야 한다. 건물이 경매에 올라가면 경매 배당금은 선순위 임차인에게 차례로 배당되기 때문이다.

민 교수는 “전세의 경우 소액 보증금 범위를 벗어나기 때문에 위험성이 더 크다”며 “전세 계약을 맺고자 할 때는 나보다 선 순위로 전입신고한 사람이 있는지 살펴보는 것이 특히 더욱 필요하다”고 말했다.

민 교수는 전입신고가 어려운 상황에서 보증금 회수를 보장하려면 선 순위로 '근저당권'을 설정하는 것도 방법이라고 조언한다.

근저당권이란 경매금을 우선 배당받을 권리로, 세입자가 근저당권을 설정했을 시 경매 배당절차에서 우선 배당받을 수 있다. 다만 근저당권을 취득하려면 임대인의 인감도장이 필요하므로 임대인과 합의가 필수다.

혹여 월세 임차인이 보증금을 돌려받지 못한 경우, 임대인에게 월세를 지급하지 않은 채로 거주하며 보증 금액만큼 월세를 매월 차감하면 된다.