

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줌줍 · 응모·실무 가이드

임차권등기명령 신청 방법·효과·준비 서류

루리의 줌줍이 정리한 글



임차권등기명령 신청 방법·효과·준비 서류

루리

임대차가 끝났는데 보증금을 못 받았다면, 이사 전에 법원에 임차권등기명령을 신청해 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있어요.

임대차가 끝났는데 보증금을 못 받았다면, 이사 전에 법원에 임차권등기명령을 신청해 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있어요.

법제처 생활법령정보(2026-10-28 확인)를 정리한 일반 설명이에요. 비용 금액과 서류 세부 양식은 확인하지 못해 **공식 확인**으로 표기했어요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 어떤 제도인가요

보증금을 돌려받지 못한 채 이사하면 이미 가진 대항력과 우선변제권을 잃어 보증금 회수가 어려워질 수 있어요. 임차권등기명령은 법원 명령에 따른 등기를 마치면 이 권리를 유지하면서 이사할 수 있게 하는 제도예요. 근거는 주택임대차보호법 제3조의3 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제3조의3>) 이에요.

2 2. 신청 요건

항목	내용
신청 시기	기간 만료, 해지 통고, 합의 해지 등으로 임대차가 끝난 뒤
상황	보증금을 못 받았거나 일부만 못 받은 경우
신청 법원	주택 소재지 관할 지방법원·지원 또는 시·군 법원
대상	원칙적으로 등기된 주택 (예외적으로 임대인 명의 보존등기가 바로 가능한 경우)
제한	전차인은 신청할 수 없어요

다가구주택처럼 일부만 빌린 경우에는 해당 부분의 도면이 필요하다고 안내돼요.

3 3. 준비 서류

- 신청서(당사자, 임차 목적물, 신청 취지와 이유 기재, 기명날인 또는 서명)
- 임대인 명의 건물의 등기사항증명서
- 임대차계약증서
- 점유를 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 보여주는 서류
- 우선변제권을 주장하려면 확정일자가 찍힌 계약서(또는 공정증서)
- 등기상 용도가 주거용이 아닌 경우: 주거용으로 써 왔음을 증명하는 서류

신청서에는 대항력·우선변제권 기준이 되는 날짜(점유 개시일, 주민등록일, 확정일자일)를 적어야 해요. 인지액, 송달료, 등록면허세, 등기촉탁수수료 금액은 확인하지 못했으니 법원·등기소에서 **공식 확인**하세요.

4 4. 처리 과정

- 관할 법원에 신청서와 첨부서류를 접수해요.
- 법원은 변론 없이 결정으로 발령하거나 기각해요.
- 기각되면 임차인이 항고할 수 있어요.
- 결정이 임대인에게 송달된 때, 또는 송달 전에 촉탁등기가 된 때 효력이 생겨요.

5. 효과와 주의점

- 등기 후에는 이사하거나 전입신고를 옮겨도 기존 대항력과 우선변제권이 유지돼요.
- 등기 전에 권리를 갖추지 못했다면 등기 시점부터 취득해요.
- 등기 후에 새로 임차한 사람은 소액보증금 최우선변제를 받을 수 없어요.
- 신청과 등기에 든 비용은 임대인에게 청구할 수 있어요(주택임대차보호법 제3조의3 (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제3조의3>) 제8항).
- 등기가 끝났다고 보증금을 받은 것은 아니에요. 보증금 반환은 별도 절차예요.
- 이사 시점은 등기 완료 후가 안전하다고 보는 시각이 많지만, 생활법령정보 해당 페이지가 의무로 규정한 것은 아니에요. 법원 담당자에게 확인하세요.

6. 5-1. 알아 두면 좋은 점

- 이미 대항력을 잃은 임차인은 임대인에게 신청할 수 있지만 새 소유자에게는 신청할 수 없다고 안내돼요.
- 신청 전에 임대인에게 보증금 반환을 요구한 기록(문자, 내용증명 등)을 남겨 두면 상황을 설명하기 쉬워요. 필수 서류인지는 법원에 확인하세요.
- 서류 목록은 법원마다 다를 수 있으니 접수 전에 임차권등기 담당자에게 문의하는 편이 안전해요.

7. 6. 가상 예시

C씨는 계약이 끝났는데 임대인이 보증금을 돌려주지 않았어요. 등기사항증명서, 계약서, 주민등록 자료를 챙겨 관할 법원에 신청했고, 등기가 마쳐진 것을 확인한 뒤 이사했어요.

8. 체크리스트

- 임대차 종료 사실과 미반환 보증금을 정리했다
- 관할 법원을 확인했다
- 등기사항증명서와 계약서를 준비했다
- 점유·주민등록·확정일자 날짜를 정리했다
- 비용 금액을 법원에서 확인했다

9 근거로 삼은 공식 출처

- 생활법령정보 주택임대차 임차권등기명령 신청:

[https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?](https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1)

[popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1](https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1) (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1>)

- 생활법령정보 모바일 임차권등기명령 신청:

[https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmlInfoRetrieve.laf?](https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmlInfoRetrieve.laf?csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1)

[csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1](https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmlInfoRetrieve.laf?csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1) (<https://m.easylaw.go.kr/MOB/CsmlInfoRetrieve.laf?csmSeq=629&ccfNo=5&cciNo=2&cnpClsNo=1>)

- 법령정보센터 주택임대차보호법: <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법> (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.